

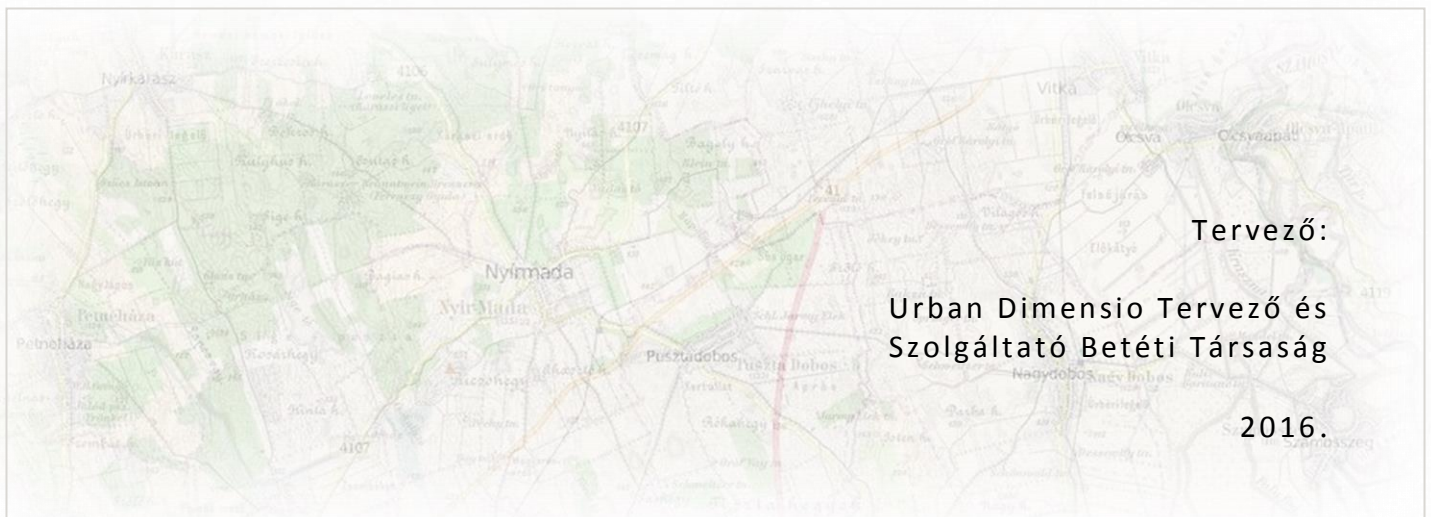


# Nyírmada Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített eljárás-  
Véleményezési  
dokumentáció



„Üzemi területek – 2016.”



Tervező:

Urban Dimensio Tervező és  
Szolgáltató Betéti Társaság

2016.

## KÜLZETLAP

Nyírmada Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Véleményezési dokumentáció

„Üzemi területek – 2016”

Településrendező tervező:



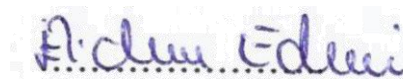
.....  
Labbancz András  
okl. településmérnök  
terület-, és településfejlesztési szakértő  
TT-15-0378

Ügyvezető:



.....  
Labbancz András

Környezetmérnök:



.....  
Eichinger Edina  
környezetgazdálkodási-  
környezetvédelmi szakmérnök K-9/2003  
Levegőtisztaság-védelem szakértő SZKV-1.2.  
Víz-és földtani közeg védelmi szakértő SZKV-1.3.  
Zaj- és rezgésvédelem szakértő SZKV-1.4.

## KÜLZETLAP

Nyírmada Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Véleményezési dokumentáció

„Üzemi területek – 2016”

### Tartalomjegyzék

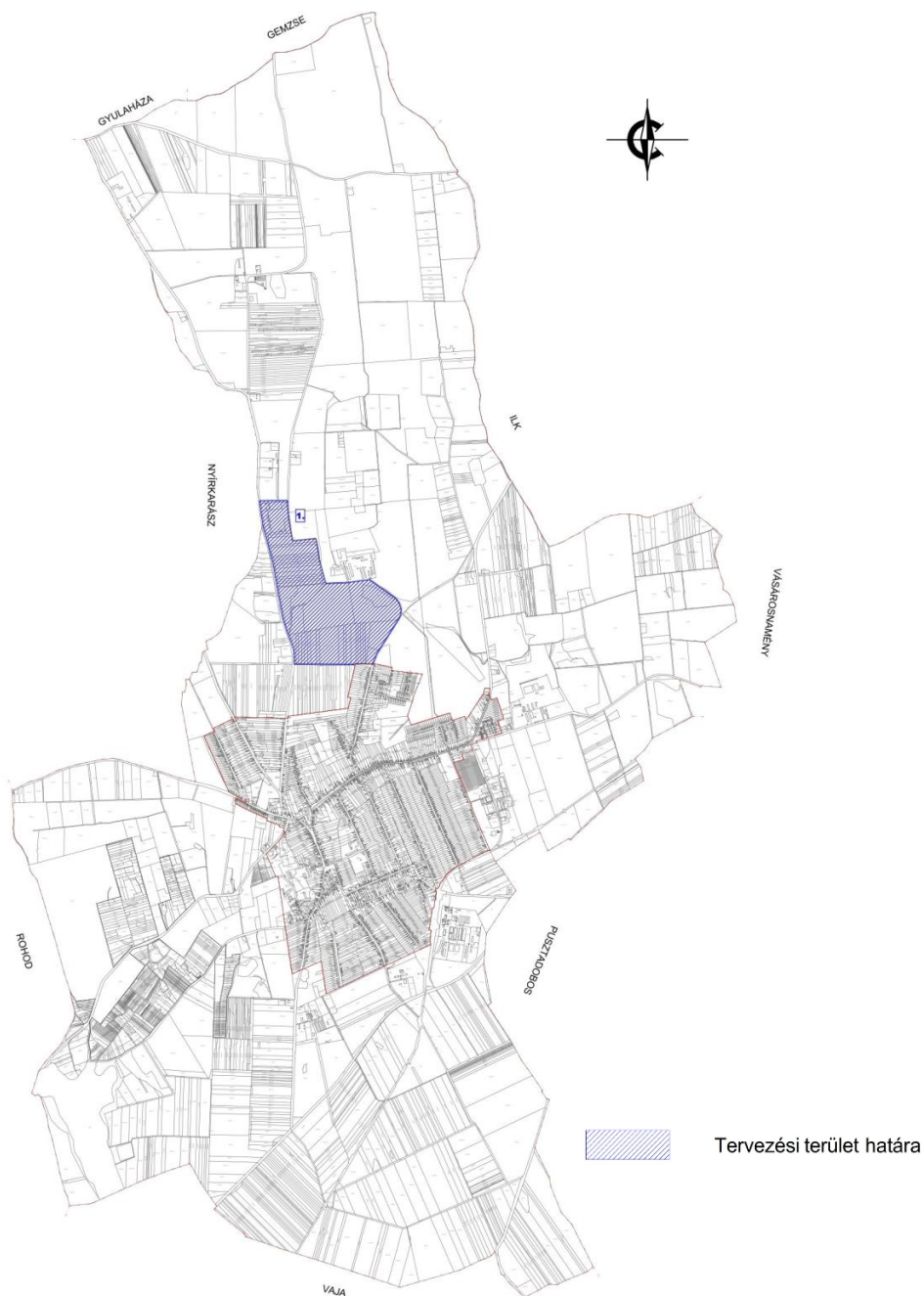
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
2.	Átnézeti térkép	4
3.	Helyszín bemutatása	6
4.	Beavatkozási pontok ismertetése	10
5.	Nyilatkozat	11
6.	Településszerkezeti módosítások	12
6.1.	Településszerkezeti terv	13
7.	Alátámasztó munkarészek	14
7.1.	Tájrendezési munkarész	15
7.2.	Épített környezet	21
8.	Szabályozási módosítások	22
8.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	22
8.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete	26
8.3.	Szabályozási tervek	31
9.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	32
9.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	32
9.2.	Övezeti lehatárolás	33
10.	Biológiai aktivitási érték	44
	Melléklet – Környezeti vizsgálat	

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

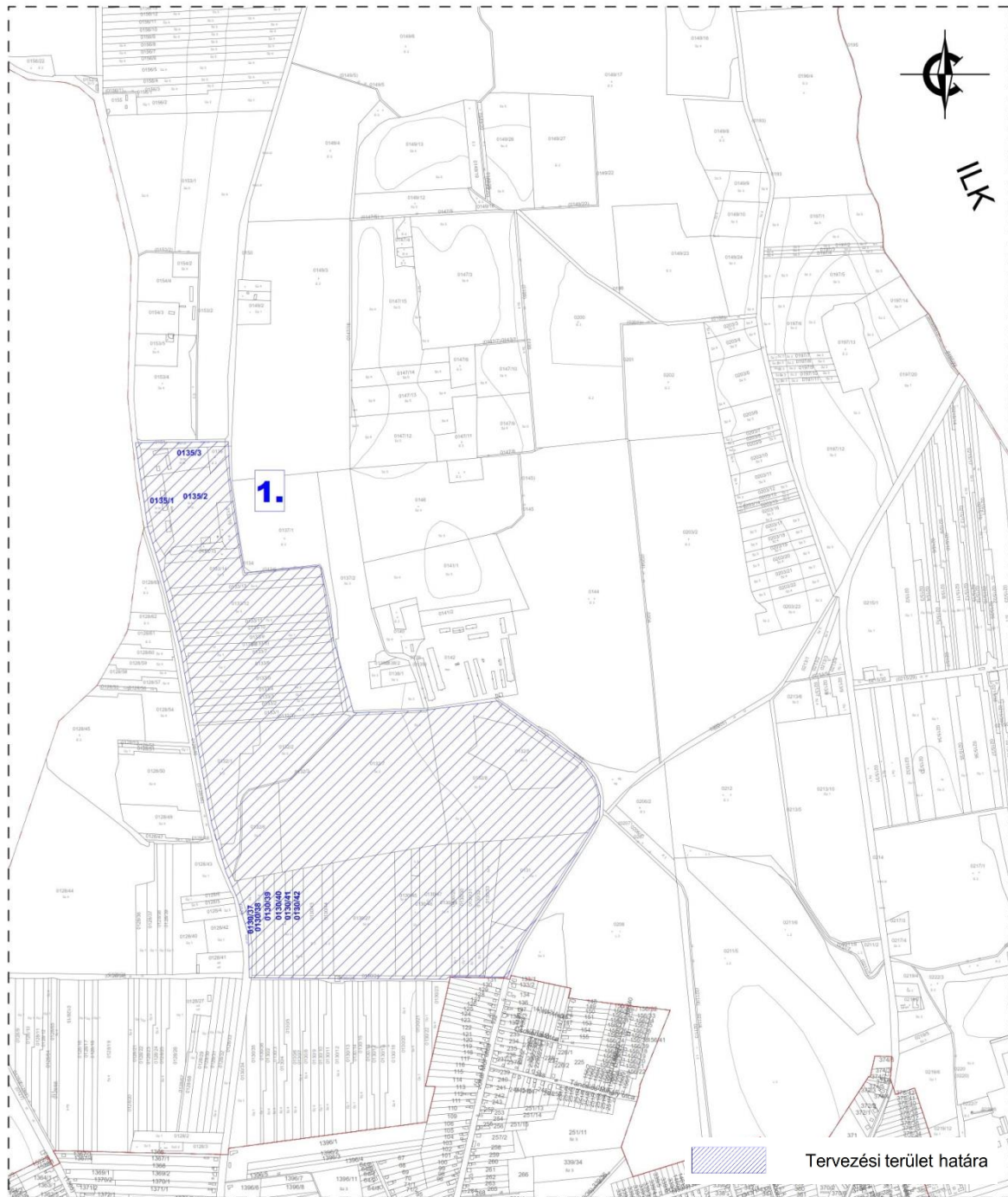
- 16/2004 (IV. 2) számú határozat, Nyírmada Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 2/2004 (IV. 13) számú rendelet, Nyírmada Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

## 2. Átnézeti térkép



Nyírmada Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Átnézeti térkép kivágat





### 3. Helyszín bemutatása

A lehatárolt tervezési területen belül két helyen kerül módosításra a jelenlegi területfelhasználás. Mindkét helyen mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) kerül tervezésre.

#### 1-es (északi) telep területe

Az érintett ingatlanok Nyírmada közigazgatási területén helyezkedik el. A 0135/1-3 hrsz-ok külterületen, a belterülettől északra találhatóak.



*Forrás: GoogleEarth*



*Forrás: Saját Szerkesztés*



Az érintett ingatlanok művelés alól kivontak, telephelyként üzemeltek egykoron. Jelenleg barnamezős terület. A terület határán körbe meglévő 1-2 soros fasor helyezkedik el, amely csak néhol szakad meg rövidebb-hosszabb szakaszokra. A terület ez által igen jól illeszkedik a tájba. A meglévő épületállomány a terület újbóli hasznosítása során elbontásra kerül. Az új épület állomány gerincmagassága nem éri el a 6,0 métert, ezzel a tájba illesztés kérdése gyakorlatilag változatlan.

A területen, vagy annak közvetlen lakóterület nem található. A környezetében ismert régészeti terület és épített örökség nem található.

A terület előtt közvetlenül burkolt út halad el, melynek egyes szakaszai felújításra szorulnak.

### 2-es (déli) telep területe

Az érintett ingatlanok Nyírmada közigazgatási területén helyezkedik el. A 0130/37-42 hrsz-ok külterületen, a belterülettől északra találhatóak.



Forrás: GoogleEarth



*Forrás: Saját Szerkesztés*

Az érintett ingatlanok szántó művelési ágban vannak jelenleg. A terület keleti oldalán jelentős kiterjedésű erdő terület található. A terület az előtte haladó út korona szintje alatt 1-2 méterrel fekszik. A terület felhasználása zöldmezős jellegű, a jelenlegi szántó művelési ágának minőségi osztálya Sz4.

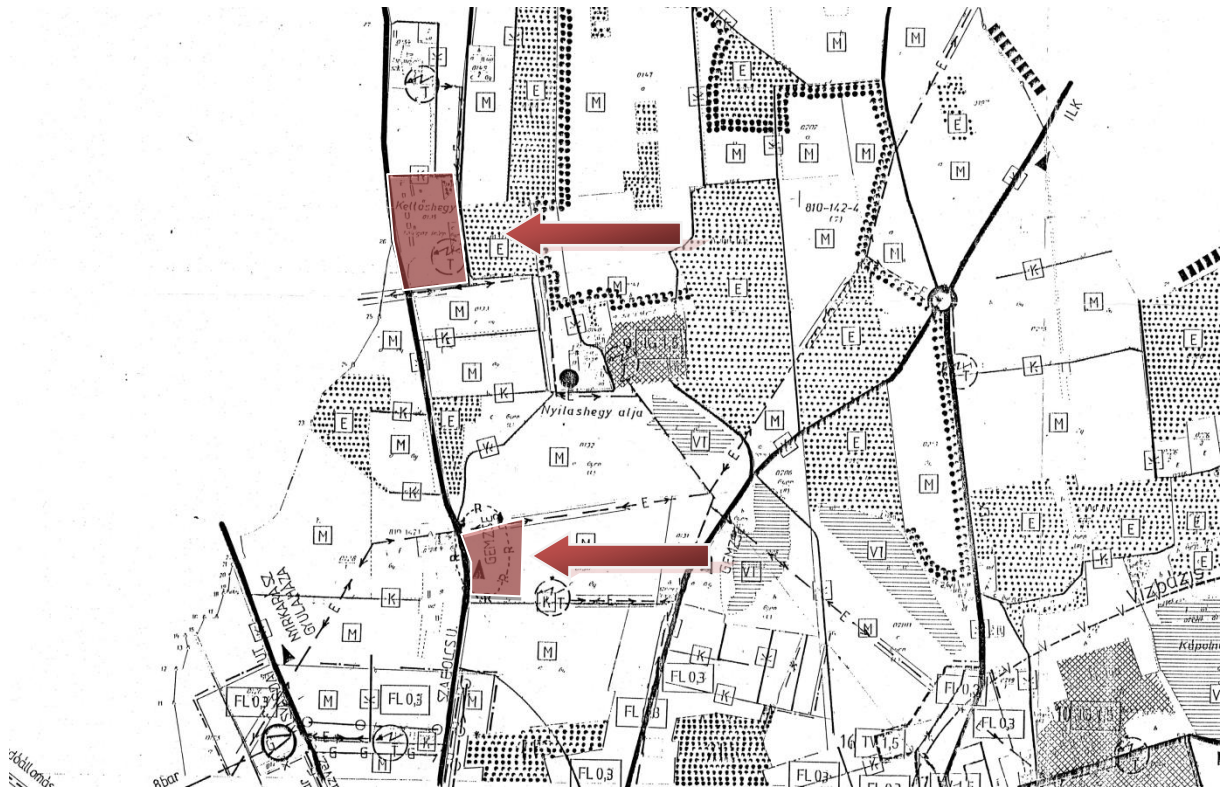
A területen, vagy annak közvetlen lakóterület nem található. A környezetében ismert régészeti terület és épített örökség nem található.

A terület előtt közvetlenül burkolt út halad el, melynek egyes szakaszai felújításra szorulnak.



Nyírmada Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos településszerkezeti terv



JELMAGYARÁZAT:

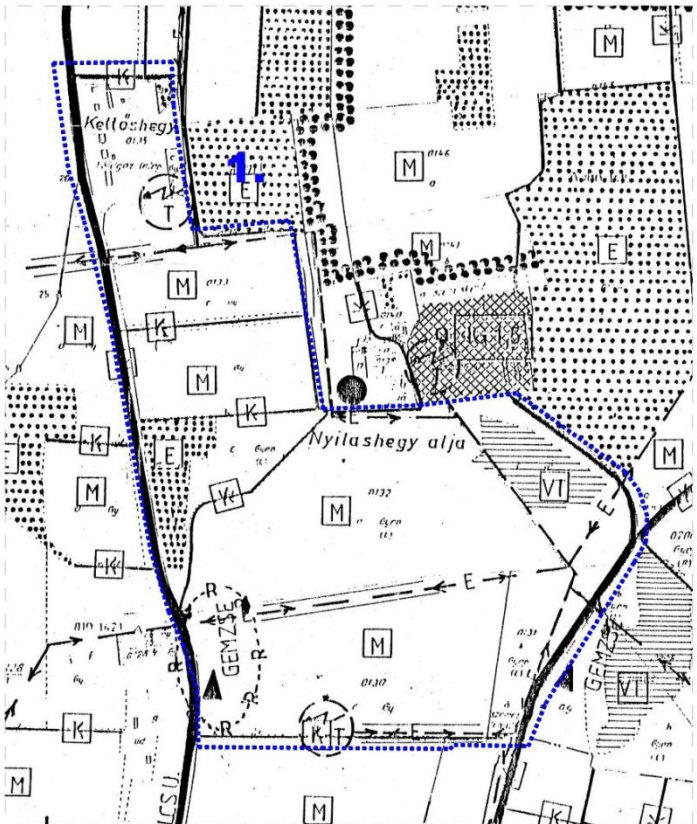
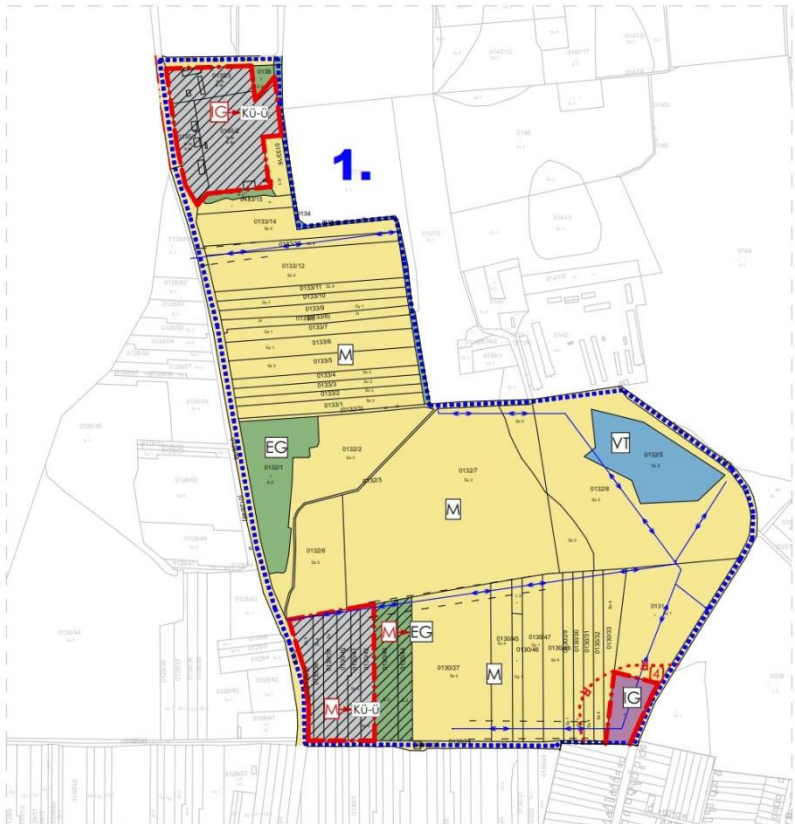
- érvényes településszerkezeti terv határa
- belterületi határ
- új belterületi határ
- megszüntető jel
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- zöldterület (közpark, közkert)
- erdőterület tervezett erdőterület bővítés
- vízgazdálkodási terület
- mezőgazdasági terület
- FL 0,3 szintterületsűrűség
- falusias lakóterület
- településközponti vegyes terület
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- közlekedési terület
- ipari gazdasági terület
- vasúterület
- tartálék terület
- különleges terület, temető
- különleges terület, nagy intézmény, sportterület
- országos főút
- települési főút
- települési mellékút
- útvonalirányok
- vasutvonal
- jöléti erdő
- gazdasági erdő
- véderdő
- meglévő 20 kv-os hálózat védősávval
- létesítendő 20kv-os hálózat védősávval
- meglévő transzformátor állomás
- létesítendő transzformátorállomás
- meglévő kiefeszültségű elektromos hálózat
- létesítendő kiefeszültségű elektromos hálózat
- meglévő 120kv-os hálózat védősávval
- létesítendő középfnyomású gázelosztóvezeték
- meglévő középfnyomású gázelosztóvezeték
- létesítendő középfnyomású gázelosztóvezeték
- meglévő nagyközfnyomású gázelosztó hálózat
- védősávval
- meglévő nagyfnyomású gázszállítóvezeték
- védősávval
- meglévő gázfogadó állomás
- helyi természetvédelmi terület határa
- mélyfekvésű nem beépíthető terület
- vízbázis védőzóna

INTÉZMÉNYEK (jelek)

- Igazgatási
- Oktatási
- Művelődési
- Egyházi
- Kereskedelmi
- Kiránduló
- Sport
- Szabadidő
- Egészségügyi
- Gyógyszertár
- Túrlőtér
- Rendőrség
- Posta
- Szociális otthon
- Temető
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- szintbeni vasúti kereszteződés
- műemlék
- helyi művi érték
- helyi természeti védelem alatt lévő terület
- helyi természetvédelmi terület határa
- kommunális szilárdhulladék lerakó és kezelőhely
- különleges terület szilárd, folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- szennyező források
- szennyvíztelep

Forrás: Nyírmada Város Önkormányzat

4. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Nyírmada Külterület-0129-es út mentén ,a 0135/1-3 hrsz-ú és a 0130/37-42 hrsz-ú telkek	Mezőgazdasági üzemi célú övezet kialakítása ipari gazdasági terület övezetéből, mezőgazdasági általános terület övezetéből, gazdaságfejlesztési célkitűzéssel.	- ipartelep (művelésből kivett) - szántó Sz4	- Ipari gazdasági terület - mezőgazdasági terület (M)	5,33 6,65	2,13 24,61	- Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü) - Gazdasági erdő terület (Eg)	9,56 2,40	6,69 21,60	Tájba illesztési irányelvek és zöldfelületi védelem rögzítése az előírásokban.	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A kialakított gazdasági területeken létrejövő és működő vállalkozások, új munkahelyek megteremtésével biztosítja, remélhetőleg a helyi munkavállalók részére alapesetben. A fejlesztés eredményeként min. 15 új munkahely jön létre a két telephelyen együttesen.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek enyhítésére szolgálhat, lokális szinten.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által érintett a tervezési terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezetvédelmi okokból szükség lehet határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására, valamint a szomszédos lakóterületek védelme érdekében kiegészítő szabályozásra.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A gazdasági/mezőgazdasági tevékenységet nagyüzemi állattartás váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik. Ennek ellensúlyozására a zöldfelületek kialakítása szükséges. A terület jelenleg is tagolt gazdasági célú telephelyek területével.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik, hatása nincs, de az érintett hrsz-ok részben művelésből kivett területek</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő, a terület határán haladó infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki. A terület környezetének zaj, szag és por terhelése növekedhet.</p>				
 <p>Joghatályos terv részlete!</p>							 <p>Módosított terv részlete!</p>				

## 5. Nyilatkozat

Nyírmada

Polgármesteri Hivatal

Kálmán Béla Polgármester

Tárgy: Nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Vállalkozásunk, a Baromfi –Coop Kft. abból a célból vásárolta meg Nyírmada város külterületén található 0135/1,2,3 hrsz-ú ingatlan együttest, hogy ott korszerű csirke hizlaló telepet létesítsen.

A beruházás megindításához - a jogerős építési engedély megszerzéséhez – szükséges módosítani a település rendezési tervét és a helyi építési szabályzatot oly módon, hogy a szóban forgó ingatlanon legalább 40 %-os beépíthetőséggel és 6,0 m építmény magasságú épületek elhelyezhetőek legyenek.

A Baromfi – Coop Kft. nevében nyilatkozom, hogy a beruházás kapcsán megvalósult korszerű baromfi telepen 15 fő számára új munkahelyet kívánok létesíteni.

Bízom abban, hogy a Baromfi – Coop Kft. tervezett beruházása és a 15 fős munkahely bővítés tartós előnyöket nyújt majd mind a település, mind az Önkormányzat gazdálkodása számára.

Tisztelettel:

**BAROMFI - COOP**  
Termelő és Kereskedelmi Kft  
4537 Nyírkőrös, Patkó u. 41.  
Tel./Fax: 42/553-600; 553-602  
Adószám: 11550080-2-09  
31.  
Bárány László  
Ügyvezető



## 6. Településszerkezeti módosítások

**Nyírmada Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2016 (.....) számú  
határozata**

**Nyírmada Város módosított településszerkezeti tervének és a településszerkezeti terv  
leírás módosításának jóváhagyásáról**

### A Képviselő-testület

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Dimensio Tervező és Szolgáltató Bt. által T-03/2016. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírás módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Nyírmada, 2016. .... hó .....

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**a 16/2004 (IV. 2) számú határozattal elfogadott, Nyírmada Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2016.(.....)KT. sz. határozat melléklete**

**1.**

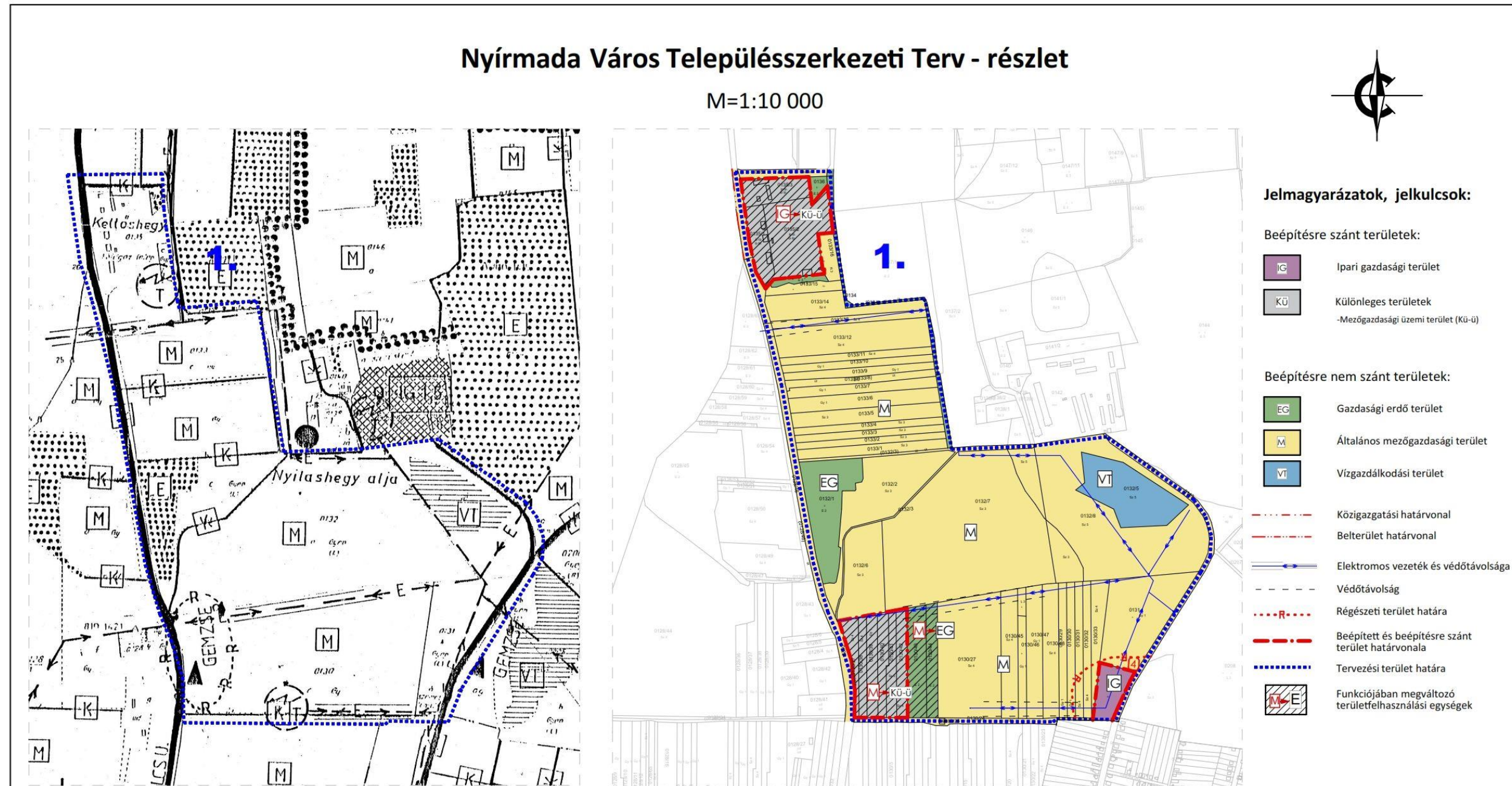
**A határozat kiegészül a IV. fejezettel az alábbiak szerint**

IV. Fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-03/2016 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.

6.1. Településszerkezeti terv



Joghatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

<p>Urban Dimensio Tervező, Szolgáltató Bt. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@i.labbancz.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: NYÍRMADA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4564 Nyírmada, Ady Endre u. 16.	MUNKASZÁM: T-03/2016
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: NYÍRMADA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2016.06.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - Részlet	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378:	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:
		RAJZSZÁM: <b>T-1</b>

## 7. Alátámasztó munkarészek

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a kidolgozásra került a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.



## 7.1. Tájrendezési munkarész

### Természeti adottságok

#### *Elhelyezkedés*

Nyírmada Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, az Északkelet - Nyírség kistájban fekszik.

#### *Domborzat*

A Nyírség az Észak-keleti-Kárpátokból érkező folyók egykori homokos hordalékkúp síksága. Felszíne mozaikosan kettős. A település 130 és 140 m közötti tengerszint feletti magasságon helyezkedik el. A felszín enyhén észak, északkelet felé lejt, az átlagos lejtésszög 3% alatti. Az eolikus formák által tagolt felszín, a szélbarázdák, hosszanti és parabola garmadabuckák, maradégerincek meghatározóak a településen, magasságuk eléri a 15 métert.

#### *Földtani adottságok*

Az Északkelet-Nyírség a Nyírség legidősebb felszíne, amit a gyengén koptatott apró- és finomszemű szélhordta homok átlagosan 8-10 m vastagságban fed. Ez a felső – pleisztocénban keletkezett, és a késő glaciálisban csak kisebb mértékben rendeződött át. A laposokban foltszerűen lösziszap, a nyíri völgyekben és a deflációs mélyedésekben holocén barnaföldek keletkeztek.

#### *Éghajlat*

A kistáj a mérsékelt meleg és a mérsékelt hűvös éghajlati típus határán terül el. Az évi napfénytartam 1850 óra, az évi középhőmérséklet 9,5-9,7°C, a tenyészidőszaké 16,6-16,9°C. Április 4-7. és október 18. között a napi középhőmérséklet meghaladja a 10°C-ot. Általában évi 187-190 a fagymentes napok száma. A leghidegebb téli napok minimumainak átlaga -17,5 és -18°C közötti. A csapadék évi összege 570-580 mm, a vegetációs időszakban 350-360 mm. A hótakarós napok száma 40 körüli, az átlagos maximális hóvastagság 18-20 mm. Az ariditási index 1,14-1,17. Az uralkodó szélirány az északi, az átlagos szélesség 2,5-3 m/s.

#### *Vízrajz*

A jellegzetes parabola buckák szárazak, a buckaközök és az egykori ősfolyók észak-dél irányú völgyeinek nyírvíz-laposai iszaposak, helyenként vízhatás alatt állnak, bennük kisebb, főleg mesterséges vízfolyások jellemzőek. A kistáj egyetlen állandó jellegű vízfolyása a Vajai (III. sz.) főfolyás Nyírmadát is érinti, a Lónyai-főcsatornába folyik. Az időszakosan előforduló csapadékos évek fölös vizét csatornahálózat vezeti le, mint a nem állandó vízhozamú Kápolnatói csatorna. A Vajai főfolyás mederelzárásaként épült 1963-ban a Csokaly tó, amely ma részben nádas, részben horgásztóként üzemelő, természetes mélyedésben kialakított 50 ha-os vízfelület. Jóléti tóként kialakított a 1,56 ha-os, önkormányzati tulajdonban levő Szőlőlaposi tó.

A talajvíz mélysége 5-6 m, kémiai jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos és nátriumos. A rétegvizek mennyisége nem jelentős. A térség száraz, mérsékelt vízhiányos terület. Nyírmada belterületének déli része, valamint a 41-es út menti terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület.

### *Talajviszonyok*

A talajok 80%-a homokon képződött. Nyírmada talajainak zöme a megye legtermékenyebb talajainak százalékában mindössze 10-30 % között mozog. A település teljes egésze a szélerózióknak és vízerózióknak kitett terület övezetébe tartozik a megyei területrendezési terv szerint, melynek oka legfőképp a nyílt homokfelszínek nagy aránya. A szerves anyagot csak nyomokban tartalmazó futóhomok a terület 20%-át teszi ki. A kisebb foltokban, főként mélyedésekben előforduló talajtípus a humuszos homok, összterülete 3%. A magasabb térszínek löszös üledékein homokos vályog mechanikai összetételű, gyengén savanyú kémhatású, 1-2% szervesanyagot tartalmazó, termékeny barnaföldek fordulnak elő a terület 10%-ban.

A mozaikosan (az összterület 49%-án) előforduló kovárványos barna erdőtalaj az erdő számára kedvező termőerőt képvisel, a régi erdőségek helyét mutatja. Rajta helyenként gyertyános tölgyes, kocsányos tölgyes és egyéb kemény lombos állományok is találhatóak. E talajok vízgazdálkodására jellemző, hogy a bennük található kovárvány csíkok a leszivárgó vizet visszatartásztják. A csapadékból származó többletvíz így hosszú ideig képes a gyökérszóna számára kedvező mélységben kifejteni éltető hatását. Ezek a vízgazdálkodási tulajdonságok magyarázzák elsősorban azt, hogy a nyírségi kovárványos homokon nagyobb a termés még aszályos években is, mint a kovárvány nélküli homokterületeken. A talajszelvényben megjelenő kovárványcsíkok e talaj típus termékenységét kedvezően befolyásolják. A kovárványcsíkok foszfor, kálium és humusztartalma nagyobb mint a közrezárt homokrétegeké, jóllehet abszolút értékük még így is kicsi. E vasban és egyéb mineráliákban gazdag rétegben a növényzet gyökerei dúsan elágaznak.

A felszíntől karbonátos réti talajok a buckaközi lefolyástalan laposok öntés és löszös üledékein alakultak ki a terület 9%-án. Az igen kis területi kiterjedésben, foltokban elhelyezkedő réti öntéstalajok (1%) és lápos réti talajok (<0,5%), telkesített síklápok (1%) és nyers öntéstalajok (2%) gyenge termőképességű hidromorf képződmények.

### *Növényzet*

A kistáj potenciálisan erdőterület, de a természetes erőtársulás a település területéről teljes egészében eltűnt, helyét akácerdők és nyárfaültetvények, valamint mezőgazdasági területek borítják. A természetes élőhelyek csak mozaikosan jelennek meg az agrártájban elsősorban gyepek és vizes élőhelyek formájában, de a térségi szárazodás miatt ezek közül a vizes élőhelyek és üde rétek is visszaszorulóban vannak. Ezek a lápi jellegű mocsárrétek, a magassásosok, a rekettyefüzes fűzlápok, illetve az ezekből kialakult, leromlott, elnadasodott üde gyepek, sásosok. A mai gyepterületek főleg másodlagosan kialakult homoki legelők és jellegtelen üde rétek. A száraz homoki gyepek jellemzően leromló homoki legelők. Az utóbbi évtizedben újabb veszélyek öltöttek aggasztó méretet. A természetes élővilág megmaradt apró szigeteit a többnyire amerikai származású özönnövények fokozódó inváziója szorongatja. Az özöngyomok a gyepekben és az erdőkben is előretörőben vannak. Nyírmadán az alábbi adventív gyomokat figyeltem meg nagy mennyiségben: parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), aranyvessző (*Solidago*), selyemkóró (*Aclepias syriaca*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), bálványfa (*Ailanthus altissima*).

## Tájhasználat, tájszerkezet

### *Tájtörténeti vizsgálat*

A nyírségi buckás táj arculata az elmúlt évezredek alatt sokat változott. Ez nemcsak a növényzet megváltozását jelenti, hanem a morfológiai kép átalakulását is.

A nyírvízvölgyeket a Nyírség centrumának megemelkedése és a Tisza irányváltása előtti időszakban a területen áthúzódó vízfolyások alakították ki. Először a víz kialakította a hordalékkúpot, majd a szél homokbuckákat formált az apró- és középszemű homokból. A térség ármentessé válása után megindult a völgyek földarabolódása és eolikus átformálódása. A magas Nyírség területén található, fiatalabb völgyek viszonylag épek, a dél-Nyírség területén azonban már erőteljesebb a föltöltődésük és átformáltságuk. Ezen a területen a futóhomokbuckák több helyen benyomultak a völgyekbe, jelentősen összeszűkítve azokat.

Az ember megjelenése után a természeti tényezők hatása mellett az antropogén tényezők is jelentkeztek és közvetlenül, vagy közvetve a felszín átalakulása felgyorsult.

Az időjárási elemek szélsőséges értékei szintén hatással vannak a formák átalakulására. A rövid idő alatt lehulló nagy mennyiségű csapadék a szántóföldi művelésű futóhomok területeken gyors felszínpusztulást eredményez. A több hónapig tartó csapadékhiány pedig gátolja a felszín védő növényzet fejlődését és a szelerózió felerősödését elősegíti.

A Nyírségnek a honfoglaló magyarok által itt talált utolsó természetes képe a síkláppal, mocsarakkal, pusztagyeppekkel tarkított erdőssztyepp lehetett, melynek uralkodó fafaja a tölgy volt. Ebből alakult ki a középkorban az a mozaikos táj, ahol kis falvak sokasága húzódott meg, melyek lakói az erdős-lápos-buckás területen rét és legelőgazdálkodást, kis parcellákon szántóföldi művelést folytattak, s élvezték azt a terített asztalt, amit a gazdag természet nyújtott: az erdők gyümölcsseit, a tocsogós laposok bőséges hal és vadtermését.

Nyírmadát Nagymada és Kismada néven mint két különálló települést először 1296-ban említik fennmaradt írásos források. A település egészen a 19. századig ebből a két külön részből állt. A 15. századtól vásártartási joggal rendelkező mezőváros. A törökidőszak következtében a kis falvak többsége elnéptelenedett. Nyírmada határába is több település olvadt, amik a 16-17. században még önállóak voltak. Nevük részben máig fennmaradt, pl, Csokaly és Kápolna. a XVI-XVII. század török világa alatt megkezdődött az erdőterületek csökkenése, melyek helyét szántók, gyümölcsösök, rétek, homoki legelők foglalták el.

A táj a XVIII., de főleg a XIX. századtól kezdett újra benépesedni, újjáépültek a falvak, s az ekkor idetelepült majorosok, s az erdőtelepítő vákancsosok házainak nyomai ma is fellelhetők. A 2. katonai felmérés térképszelvényei 1806 és 1869 között készültek el, ezen az egykori Nyírmada tájhasználatára és településszerkezetére is jól látszik.

A 19. század második felében jelentős cégek és intézmények működtek Nyírmadán. A XIX. század második felétől kezdve felgyorsult a természet átalakítása, melynek nyomán kezdett kialakulni a táj ma ismert képe. A legnagyobb beavatkozás a térség vizeinek lecsapolása volt. Az ún. nyírvízmentesítő társulatok 1892-től kezdve csatornákkal hálózta be a területet, s a korábban lefolyástalan nyírvízlaposok vizét összegyűjtötték, s a Berettyóba vezették.

Mivel az átlagos évi csapadékmennyiség 550 mm körül van, melyből csak a párolgással 500 mm távozik, a lápok helyén ugyan szántóföldeket nyertek, azonban általánossá vált a



tájegység kiszáradása, a talajvíz lejjebb szállása. A 19. században elindult a megmaradt erdők faállományának átalakítása, amikor a tölgyet a gyorsan növő, a szárazságot jobban tűrő akáccal váltották fel

*Nyírmada a 2. katonai felmérésen*



*Forrás: II. Katonai felmérés (1806-1869) Forrás: Arcanum Archivum)*

Az I. világháború után, a 20-as évek fakonjunktúrájának idején az értékes, idős tölgyeseket fakereskedők vásárolták fel. Az 50-es évektől az akác mellett egyre gyakoribbá vált a szintén tájidegen erdei és fekete fenyő, valamint a nemesnyár használata nemcsak az őshonos erdők felújítására, de a néhai homoki tölgyesek helyén létrejött silány szántók újrafásítására is. Az akác és a többi tájidegen fafaj a térség élővilágát, tájképét elszegényítette. Ráadásul az erdők tarvágás utáni kituskózása és mélyszántása nyomán eltűnt az erdei aljnövényzet és az erdősztyepp jellegű növényzet túlnyomó része. Ez a folyamat pusztította ki a térségből a hóvirágot, a tarka nőszirmot, de igen súlyos csapást mért az egykor igen gyakori egyhajúvirág, tarka sáfrány és magyar nőszirm állományaira is.

A természetes táj pusztulásának folyamatára a „koronát” a természettel még viszonylag összhangban élő kisparaszti életformát felváltó nagyüzemi gazdálkodás erőltetett és átgondolatlan meliorációi, gyp-gabonaváltó programjai, kemizálása tették fel. Ennek nyomán sok vízállás, homoki rét, és legelő tűnt el örökre.

Az 1970-es évektől kezdődően a szárazodási folyamat legalább részleges megállítása érdekében hozták létre az erdőpusztai jóléti tavak rendszerét. Viszont ezek létrehozásakor is eredeti lápos-mocsaras élőhelyeket alakítottak át.

Nyírmadán a homokbuckák és mélyedések kiegyenlítése, legyalulása illetve feltöltése a könnyebb mezőgazdasági művelés érdekében más nyírségi településekkel ellentétben nem volt jellemző, mivel itt jelentősek, ezzel a módszerrel nem áthidalhatóak a szintkülönbségek.

#### *Tájhasználat értékelése*

Nyírmada földhasználata az utóbbi évtizedekben az alábbiak szerint alakul:

	2000. év	2010. év
Gyep (rét, legelő)	160 ha	208 ha
Erdő	873 ha	1203 ha
Szántó és szántóként használt kert	1567 ha	1679 ha
Konyhakert	26 ha	23 ha
Szőlő	5 ha	1 ha
Gyümölcsös területe összesen	413 ha	485 ha
Gyümölcsös termőterület	324 ha	460 ha

Nyírmada az országos gyümölcsstermőhely-kataszter által érintett település, ennek megfelelően a gyümölcsültetvények száma folyamatosan nő. Elsősorban az almáskerteknek van hagyománya a településen. A szőlőskertek, a kis parcellás gyümölcsösök leromlóban vannak, az új telepítések a nagyobb ültetvényeken találhatóak.

A régi térképekből és az adatsorokból is kiderül, hogy a település területét egykor homoki tölgyesek által borított zárt erdők díszítették, ma szántókkal és gyümölcsösökkel tarkított a táj. Az erdőtelepítések azonban napjainkban is folytatódnak.

A tájhasználatot a talajtípus is meghatározza. A különféle talajtípusok hasznosításai az alábbiak szerint alakulnak a kistáj területén:

Futóhomok: Rajta zömmel akácós erdőségek (25%), szántóterületek (45%), legelők (10%), szőlők és gyümölcsösök (15%) állnak.

Humuszos homok: Háromnegyed részben szántóként, negyed részben erdőként hasznosítottak.

Barnaföld: Hasznosításuk szántó (65%), legelő és erdő (10-10%), valamint szőlő (5%) lehet.

Kovárványos barna erdőtalaj: Ma az egykori erdők helyén 40%-ban szántók, 15%-ban legelők, 15%-ban szőlők és gyümölcsösök vannak, csupán 25%-uk maradt erdő hasznosítású.

Réti talajok: 50% szántó, 35% rét, legelő, 15% ligeterdő.

Öntéstalajok: 70% szántó, 5-15% rét és erdő, 5-15% település.

Bár a táj a változások ellenére sokat megőrzött ősi képéből, az erdők, legelők, rétek és szántók változatos hangulatából, az eredeti természet – a homokpuszták, láprétek, fűzlápok, keményfás ligetek, pusztai és gyöngyvirágos tölgyesek – a fent leírt folyamatok hatására szigetszerű maradványfoltokra húzódott vissza. A gyepek rohamos pusztulását okozza, hogy az állattartás feltételei igen rosszak, ezért egyre kevesebb legelőre és kaszálóra van szükség. Ez a nyírmadai adatokat tartalmazó táblázat is az állattartás rohamos hanyatlásáról tanúskodik:

---

	2000. év	2010. év
Szarvasmarha	453	225
liba	30 225	42
Kacsa	6 688	266
Pulyka	4 238	34
Sertés	8 303	359
Juh	10 176	2 659
Kecske	987	52
Ló	315	58
Tyúkféle	96 342	11 601

A tájhasználatról megállapítható, hogy gyakori a felhagyott művelés, melynek helyén spontán erdősödés, erősödő eróziós folyamatok, valamint az adventív gyomfajok nagy mértékű elterjedése kap helyet. Ezek a folyamatok a gazdasági és társadalmi szerkezet változásából adódóan mennek végbe. A táj állandó változása, formálódása természetes, minden történelmi időre jellemző folyamat, de a káros folyamatok meállításáról és megelőzéséről a településfejlesztés- és rendezés eszközei segítségével gondoskodni kell.

#### *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*

Országos szinten nem nyilvántartott táji értéket képviselnek a település rejtett egyedi tájértékei, mint az idős fák, régi temetők sírboltjai és kopjafái, a régi víztorony.

Nyírmada területén az egykori homoki tölgyesekből csak hírmondók maradtak. Egy gyönyörű idős tölgy áll a temető felől a Szőlőlaposi tóhoz vezető földút mentén, valamint egy tölgyfacsoport a régi temetőben, a Ludányi-Bayi család sírboltja mellett.

A rendkívül tagolt terepfelszínhez igazodó, erdővel körülvett gyümölcsösök, a szőlőhegyek, amik már a 2. katonai felmérésen is szőlőhegyként szerepelnek, a táj meghatározó elemei a településen. Ahol nem borít el mindent az akác, a mozgalmas terepfelszín, a homokbuckák változatossága, a mozaikos területhasználat gyönyörködteti a szemet.



## 7.2. Épített környezet

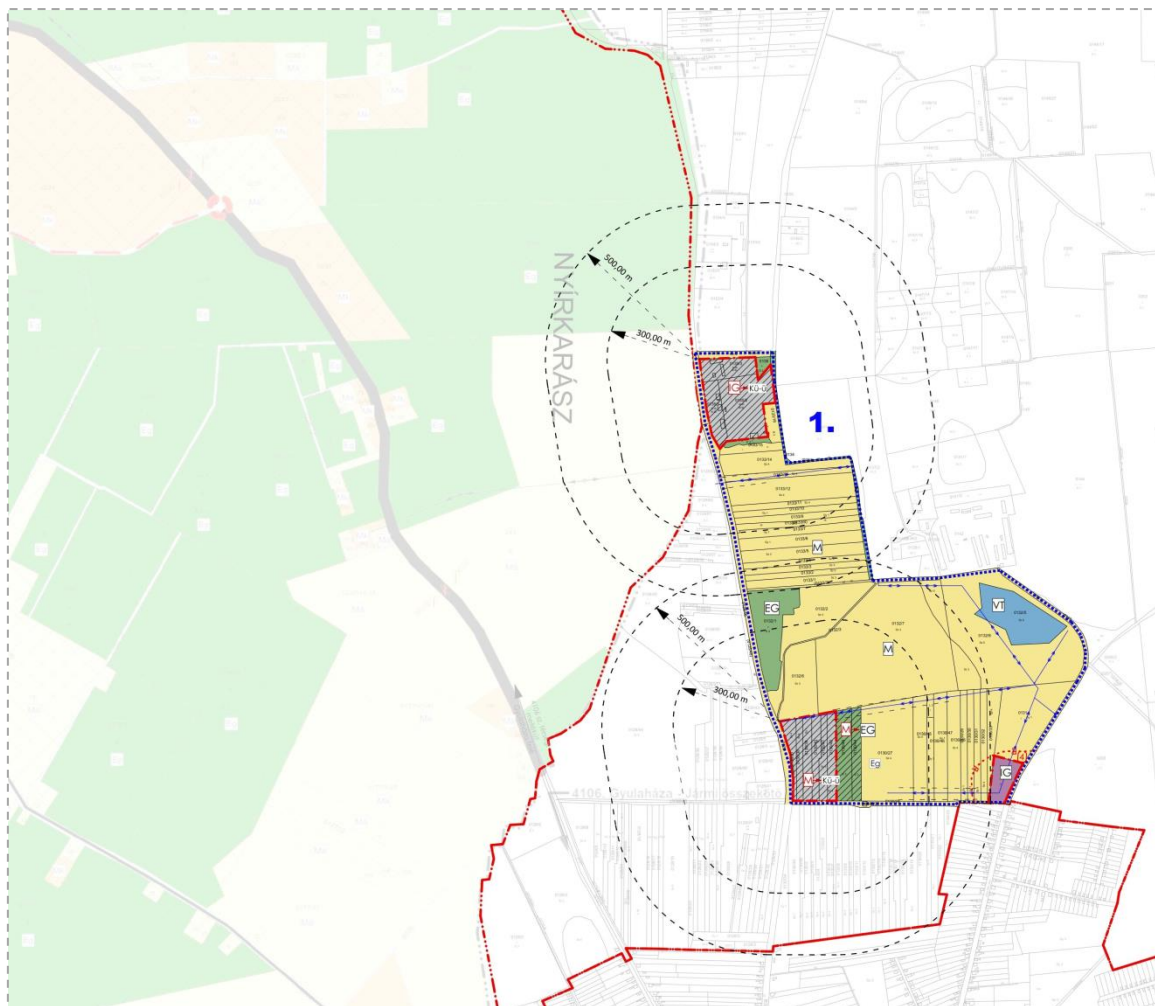
A tervezett módosítások, a település épített környezetére gyakorolt negatív hatásainak csökkentésére, az alábbi intézkedések kerültek rögzítésre:

- a tervezett építési övezet előírási között megfogalmazásra kerültek olyan építészeti architektúrális előírások, melyek a megjelenés, a tájba illesztés eszközével csökkentik, semlegesíthetik a fellépő negatív hatásokat
- ezekkel a eszközökkel párhuzamosan az ingatlan határán többszintes növényzet kialakítását is előirányoztuk, rendeleti jelleggel

A tervezett üzemi területek határától mért 300,0 méteres sávon belül - a terület határától számítottan - lakóingatlan nem található. Habár az 1-es telep védelmi sávja átnyúlik Nyírkarász területére, azon belül beépítésre szánt terület nem esik.

A tervezett üzemi területek közvetlen szomszédságában beépítésre szánt területként meglévő gazdasági, valamint tervezett gazdasági területek helyezkednek el. Jellegüknél fogva az ezekre gyakorolt hatás - épített környezet szempontjából - elhanyagolható. A tervezett módosítás nem gyakorol negatív hatást sem műemlékre, sem műemléki jellegű épületre, annak környezetében ilyen nem található

300 és 500 méteres zónák



(Forrás: saját szerkesztés)

## 8. Szabályozási módosítások

### 8.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

#### 1.§

Nyírmada Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 2/2004 (IV. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §.

(...)

(2) A tervezési területen építési tevékenységet végezni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az e törvény /a továbbiakban Étv./ alapján meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII.20/ Korm. sz. rendelet /a továbbiakban OTÉK/ előírásai, az érvényes egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a 09/2000 Tsz-ú településrendezési terv és a SZ/2 rajzszámú Szabályozási Terve, és a T-03/2016 munkaszámú S-1 jelű külterület Részlet Szabályozási Terv, és jelen Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

#### 2.§

A R. I. fejezet 2. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §.

A Terület felhasználási módok és szabályozási jelek, elemek

(1) A terv által érintett területen az általános és sajátos építési használat szerint a következő terület felhasználási egységek lehetnek:

a.) beépítésre szánt területek

1. lakó,  
falusias lakó, /FL
2. vegyes,  
településközpont vegyes, /TV/
3. gazdasági,  
kereskedelmi, szolgáltató, /KG/  
ipari, /IG/
4. különleges  
temetők /KT, I/  
intézményi és sportterületek /KT. 2/

b.) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési – közmű-elhelyezési, hírközlési,  
Helyi gyűjtőutak /K.3/  
Kiszolgáló út /lakóutak/ K.4/
2. zöld,  
közparkok /KP/
3. erdő,  
Védelmi erdő /EV

/Egészségügyi szociális, turisztikai erdő /ES/

4. mezőgazdasági, illetőleg  
szőlő, gyümölcsös, kert /M.2/

Egyéb művelés /M.3/

5. egyéb területek lettek kijelölve /pl. VT/

(2) A Szabályozási Terv kötelező elemei:

~~művi értékvédelem, táj és természetvédelem, kilátás és látványvédelem,  
környezetvédelem, környezetvédelem határai;~~

~~a szabályozási vonal /közterület, nem közterület/~~

~~a beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa;~~

~~az övezeti és építési övezeti besorolás;~~

~~az építési határvonal /táblázatban és HÉSZ-ben/~~

~~az előkert legkisebb mértéke /HÉSZ-ben/~~

~~a telken belüli minimális zöldterület nagysága /táblázatban és HÉSZ-ben.~~

~~a maximális építménymagasság;~~

~~a beépítésre nem szánt területeken az eltérő terület felhasználási módok határa;~~

~~a közlekedési és közmű-elhelyezés területei legkisebb szélessége;~~

~~az építési övezetek határa;~~

~~az övezet legkisebb telekterületének mérete /és HÉSZ-ben/;~~

~~a különleges területek célja és beépítési előírásai;~~

~~a beépítésre szánt területek /közterületnek nem minősülő /, telkek, építési telkek  
beépítési módja.~~

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók;

a. A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása  
szükséges;

(1) A terv által érintett területen az általános és sajátos építési használat szerint a beépítésre  
szánt és nem szánt terület-felhasználási egységekre tagozódnak.

(2) A beépítésre szánt területek:

a.) falusias lakó terület (FL)

b.) településközponti vegyes terület (TV)

c.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (KG)

d.) ipari gazdasági terület (IG)

e.) különleges területek:

ea.) különleges temető terület (KT.1)

eb.) különleges intézményi és sport (KT.2)

ec.) különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)

(3) A beépítésre szánt területek:

a.) közlekedési- közmű- elhelyezési, hírközlési-,

aa.) Helyi gyűjtőutak (K.3)

ab.) Kiszolgáló út /lakóutak/ (K.4)

b.) zöld-,

ba.) közparkok (KP)

c.) erdő-,

ca.) Védelmi erdő (EV)

cb.) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (ES)

d.) mezőgazdasági-, illetőleg

da.) szőlő, gyümölcsös, kert (M.2)

- db.) Egyéb művelés (M.3)  
e.) egyéb területek lettek kijelölve (pl.VT)

### 3.§

Az R. II. fejezet kiegészül a 7/A §-al:

#### „7/A.§.

##### Különleges mezőgazdasági üzemi terület

- (1) Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü) övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor.
- (3) Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 5. sz. mellékelt táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, zöld színben vagy ezek árnyalataiban.
- (4) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- (5) Az övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- (6) Az övezet területén az 6. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

### 4.§

Az R. kiegészül az 5. számú melléklettel:

5. számú melléklet a 2/2004 (IV. 13) önkormányzati rendelethez

#### Épületek, építmények választható lábazati és homlokzati színezésének színekódjai

	A	B
1	RAL KÓD	RGB SZÍNKÓD
2	RAL 1000	190-189-127
3	RAL 1001	194-176-120
4	RAL 1002	198-166-100
5	RAL 1013	234-230-202
6	RAL 1014	225-204-079
7	RAL 1015	230-214-144



Nyírmada Településrendezési Tervének módosításához  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

8	RAL 1034	239-169-074
9	RAL 1017	245-208-051
10	RAL 7001	138-149-151
11	RAL 7002	126-123-082
12	RAL 7004	150-153-146
13	RAL 7030	139-140-122
14	RAL 7032	184-183-153
15	RAL 7035	215-215-215
16	RAL 7038	195-195-195
17	RAL 7044	202-196-176
18	RAL 7047	208-208-208
19	RAL 9001	250-244-227
20	RAL 9002	231-235-218
21	RAL 9003	244-244-244
22	RAL 9006	165-165-165
23	RAL 9010	255-255-255
24	RAL 9016	246-246-246
25	RAL 9018	215-215-215
26	RAL 9022	156-156-156

Az R. kiegészül az 6. számú melléklettel:

6. számú melléklet a 2/2004 (IV. 13) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	Az építési telek				H
	2.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	különleges mezőgazdasági üzemi területek	Kü-ü	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5*

\* : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

## 8.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

### NYÍRMADA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016 (.....)

#### Önkormányzati rendelete

#### **Nyírmada Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2004 (IV.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyírmada Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában*

*Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Magyar Nemzeti Örökségvédelmi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában*

*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Magyar Rendőrfőkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Országos Tisztviselők Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben*

valamint a szomszédos települések önkormányzatainak (Gyulaháza, Gemze, Ilk, Vásárosnamény, Pusztadobos, Vaja, Rohod, Nyírkarász)  
valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat,

valamint Nyírmada Város Képviselő Testületének 97/2013 (X. 31.) KT. számú határozatának, 1.sz. melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

**Nyírmada Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 2/2004 (IV. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) I. fejezet 1.§. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„1. §.

(...)

(2) A tervezési területen építési tevékenységet végezni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az e törvény /a továbbiakban Étv./ alapján meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII.20/ Korm. sz. rendelet /a továbbiakban OTÉK/ előírásai, az érvényes egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a 09/2000 Tsz-ú településrendezési terv és a SZ/2 rajzszámú Szabályozási Terve, és a T-03/2016 munkaszámú S-1 jelű külterület Részlet Szabályozási Terv, és jelen Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

### 2.§

**A R. I. fejezet 2. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„2. §.

A terület felhasználás

(1) A terv által érintett területen az általános és sajátos építési használat szerint a beépítésre szánt és nem szánt terület-felhasználási egységekre tagozódnak.

(2) A beépítésre szánt területek:

- a.) falusias lakó terület (FL)
- b.) településközponti vegyes terület (TV)
- c.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (KG)
- d.) ipari gazdasági terület (IG)
- e.) különleges területek:
  - ea.) különleges temető terület (KT.1)

- eb.) különleges intézményi és sport (KT.2)
- ec.) különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)

(3) A beépítésre szánt területek:

- a.) közlekedési- közmű- elhelyezési, hírközlési-,
  - aa.) Helyi gyűjtőutak (K.3)
  - ab.) Kiszolgáló út /lakóutak/(K.4)
- b.) zöld-,
  - ba.) közparkok (KP)
- c.) erdő-,
  - ca.) Védelmi erdő (EV)
  - cb.) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (ES)
- d.) mezőgazdasági-, illetőleg
  - da.) szőlő, gyümölcsös, kert (M.2)
  - db.) Egyéb művelés (M.3)
- e.) egyéb területek lettek kijelölve (pl.VT)

### 3.§

#### Az R. II. fejezet kiegészül a 7/A §-al:

##### „7/A.§.

##### Különleges mezőgazdasági üzemi terület

- (1) Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü) övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor.
- (3) Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 5. sz. mellékelt táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, zöld színben vagy ezek árnyalataiban.
- (4) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- (5) Az övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- (6) Az övezet területén az 6. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.



4.§

Az R. kiegészül az 5. számú melléklettel:

5. számú melléklet a 2/2004 (IV. 13) önkormányzati rendelethez

Épületek, építmények választható lábazati és homlokzati színezésének színekódjai

	A	B
1	RAL KÓD	RGB SZÍNKÓD
2	RAL 1000	190-189-127
3	RAL 1001	194-176-120
4	RAL 1002	198-166-100
5	RAL 1013	234-230-202
6	RAL 1014	225-204-079
7	RAL 1015	230-214-144
8	RAL 1034	239-169-074
9	RAL 1017	245-208-051
10	RAL 7001	138-149-151
11	RAL 7002	126-123-082
12	RAL 7004	150-153-146
13	RAL 7030	139-140-122
14	RAL 7032	184-183-153
15	RAL 7035	215-215-215
16	RAL 7038	195-195-195
17	RAL 7044	202-196-176
18	RAL 7047	208-208-208
19	RAL 9001	250-244-227
20	RAL 9002	231-235-218
21	RAL 9003	244-244-244
22	RAL 9006	165-165-165
23	RAL 9010	255-255-255
24	RAL 9016	246-246-246
25	RAL 9018	215-215-215
26	RAL 9022	156-156-156

**5.§**

**Az R. kiegészül az 6. számú melléklettel:**

6. számú melléklet a 2/2004 (IV. 13) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építmény magasság (m)
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépített- ség (%)	
3.	különleges mező- gazdasági üzemi területek	Kü-ü	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5*

\* : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

**6.§**

**Záró rendelkezések**

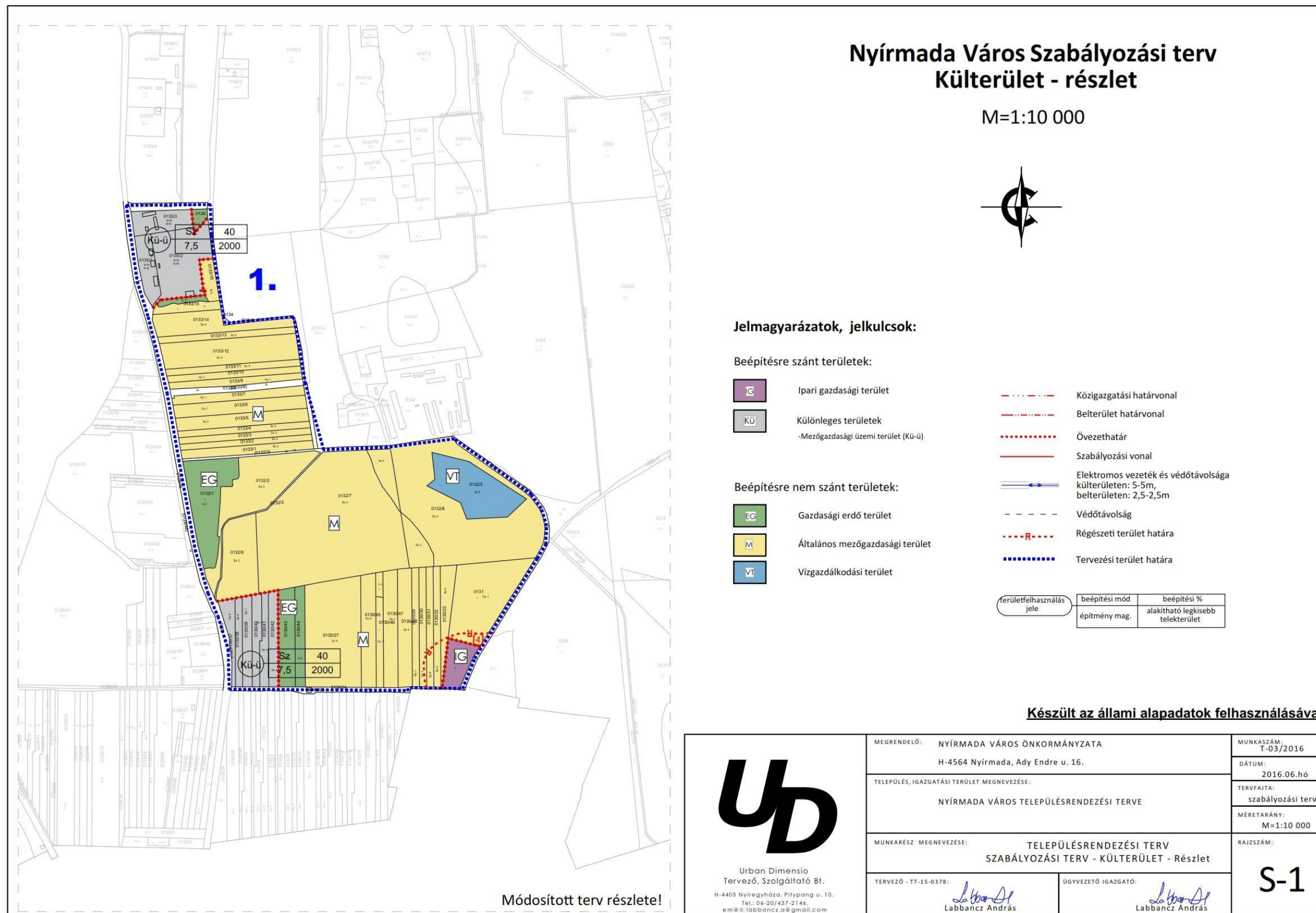
Ez a rendelet a 2016. .... hó ..... napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

8.3. Szabályozási terv - Külterület



## **9. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására**

### **9.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A 282/2009 (XII. 11.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2016. ....



.....  
Labbancz András  
településtervező



## 9.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv nem változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, valamint a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség*	érinti	érinti	1506,51	955,07	63,40%	955,07	63,40%	0	0%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	785,76	682,19	87%	682,19	87%	0	0%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	érinti	1106,89	1022,71	92,39%	1018,48	92,01%	-4,23	0,38%
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	52,85	48,36	91,50%	48,36	91,50%	0	0%
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	30,14	30,14	100%	30,14	100%	0	0%
7.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	62,67	62,67	100%	62,67	100%	0	0%
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	693,68	693,68	100%	693,68	100%	0	0%
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	336,41	336,41	100%	336,41	100%	0	0%
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	678,53	678,53	100%	678,53	100%	0	0%
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	érinti	érinti	2767,25	2767,25	100%	2767,25	100%	0	0%
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	00%	0	00%	0	0%
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	00%	0	00%	0	0%

**"\*"** megjegyzés: Jelen tervezési dokumentum Nyírmada Város közigazgatási területén belül elhelyezkedő tervezési területre készült el. Ezzel párhuzamosan folyamatban van a település teljes közigazgatási területére kiterjedő új településrendezési eszköztár készítése. Továbbá az alapidokumentum létrejötte után elkészített módosítások beépítése, valamint az eltelt idő alatt megváltozott jogszabályi környezetnek való megfeleltetés átvezetése.

Ennek keretében beépítésre kerül a 19/2011 (XII. 1.) sz. megyei önkormányzati rendeletben megfogalmazott övezeti érintettségekre vonatkozó előírások, illetve egyéb ajánlások. A tervezési terület viszonylag alacsony mérete a módosított területhez képest kevés korrekciós mozgásteret hagy a tervezés folyamán, az egyes terület-felhasználások követelményeinek maradéktalan teljesítéséhez. Azonban ezek is várhatóan a teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálatkor teljesülésre kell, hogy kerüljenek, illetve szükséges korrekció esetén a tervezési mozgáster is növekszik.

1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség		
<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p><b>a) pont:</b> az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p><b>OTrT 7.§ (1) bekezdés:</b> Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a területrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 1. sz. rajzi melléklet)	a MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	1506,51 ha
	az OEA szerint erdőterületnek minősülő terület (B)	959,52 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	955,07 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (C)	955,07 ha
<b>(A) x 0.85 ≤ (C), és (B) x 0.95 ≤ (C), tehát a követelmény nem teljesül.</b>		

3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes területfelhasználású térség		
<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</p> <p><b>c) pont:</b> a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;</p> <p><b>jogszabály-értelmezés:</b> A rendelkezés a települési területfelhasználási kategóriák közül itt kizárólag a nagyvárosias lakóterület kijelölését tiltja, minden más települési területfelhasználási egység kijelölhető a vegyes területfelhasználású térség területén.</p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 3. sz. rajzi melléklet)	a MTrT vegyes területfelhasználású térségének a területe összesen (A)	1106,89 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a vegyes területfelhasználású térség területén	
	- mezőgazdasági területbe sorolt terület	834,87 ha
	- erdőterületbe sorolt terület	187,84 ha
	a tervezett módosítással a vegyes területfelhasználású térség területén	
- mezőgazdasági területbe sorolt terület csökkenése/növekedése	-6,65 ha	
- erdőterületbe sorolt terület csökkenése/növekedése	+2,42 ha	
tervezett módosítás után a vegyes területfelhasználású térség területén		
- mezőgazdasági területbe sorolt terület (B)	828,22 ha	
- erdőterületbe sorolt terület (C)	190,26 ha	
<b>(A) x 0.85 ≤ (B+C), és a vegyes területfelhasználású térségben nagyvárosias lakóterület nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.</b>		

13. Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (MTrT 3.3. sz. mell.)		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt erdőtelepítésre alkalmas terület övezet  (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	678,53 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	678,53 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	678,53 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezet  (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	0 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	0 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással csökkenése/növekedése	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	0 ha
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 19/A.§:</b> Az övezetbe tartozó területeken beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</b>	



16. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete (MTrT 3.5. sz. mell.)		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet  (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2767,25 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	2767,25 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	2767,25 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 15.§ (2) pontja:</b> Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezet érinti a település közigazgatási területét!</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 15.§ (3) pontja:</b> Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	<b>A település közigazgatási területén bányászati tevékenység, illetve erre a célra kijelölt terület-felhasználás nincs.</b>	

---

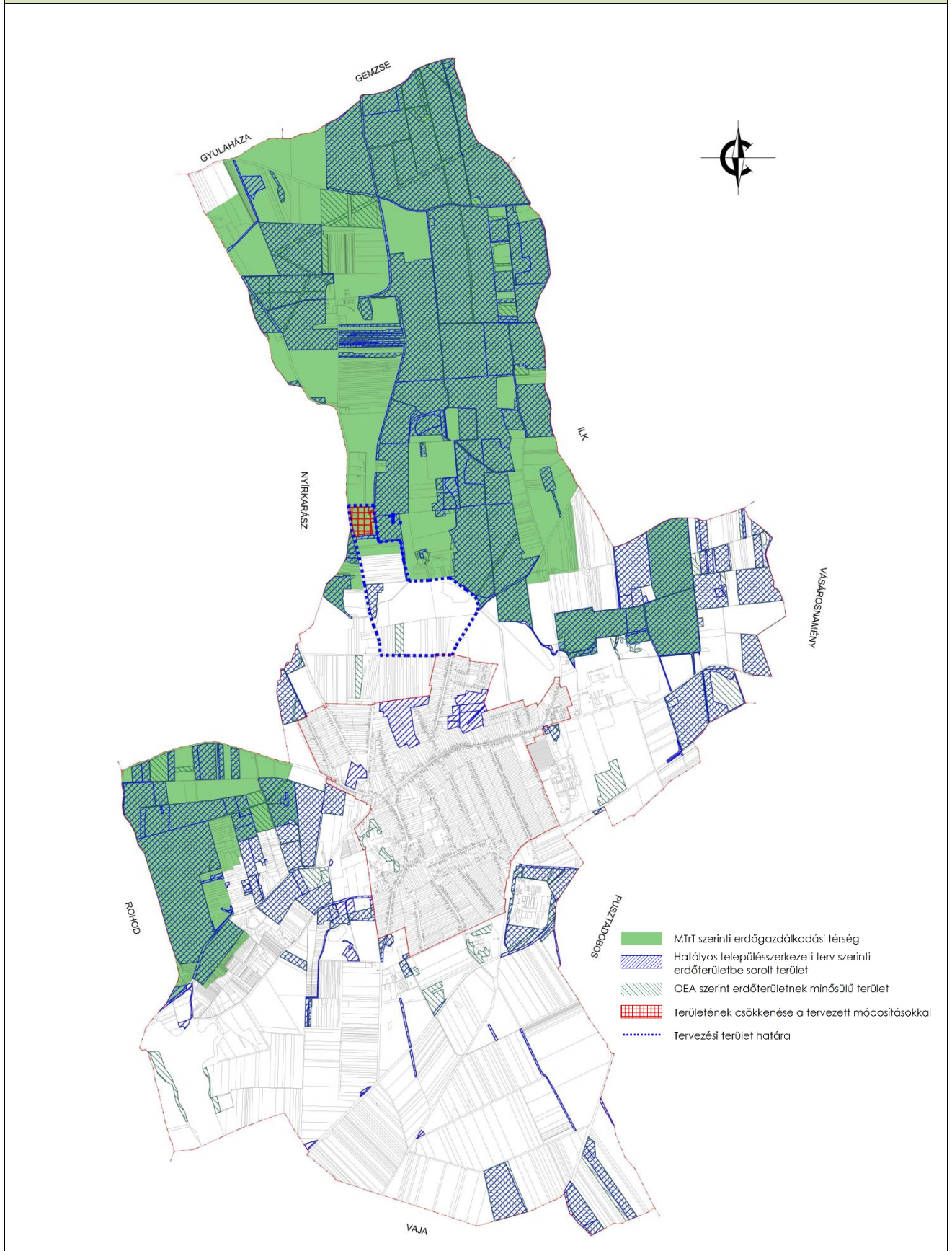
### RAJZI MELLÉKLETEK

*Javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet*

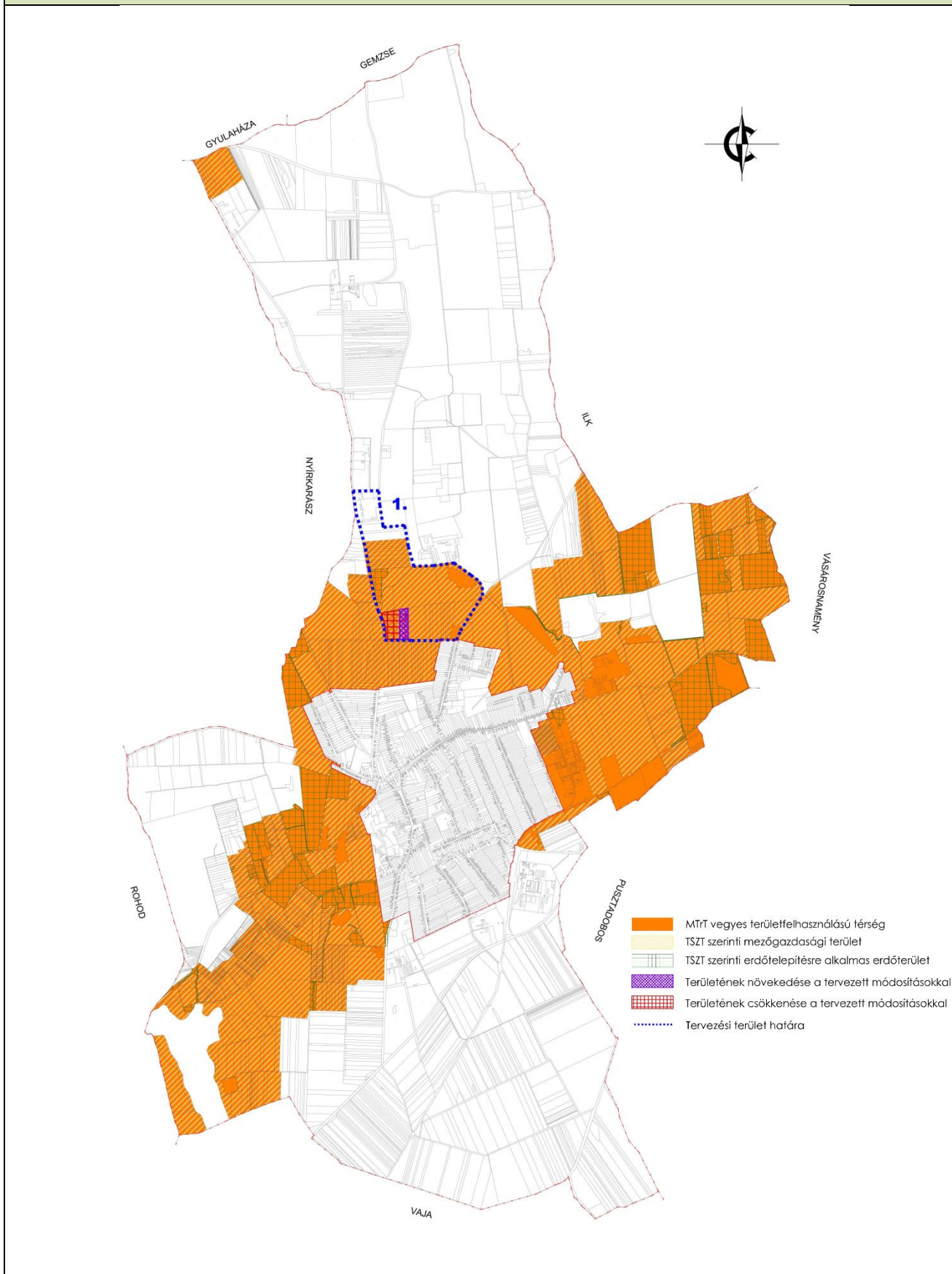
- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének térképi bemutatása.*

<b>Ssz.</b>	<b>Övezetek megnevezése</b>
1. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség
3. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség
13. melléklet	Az erdőtelepítésre javasolt terület
16. melléklet	Országos vízminőség-védelmi terület

## 1. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség

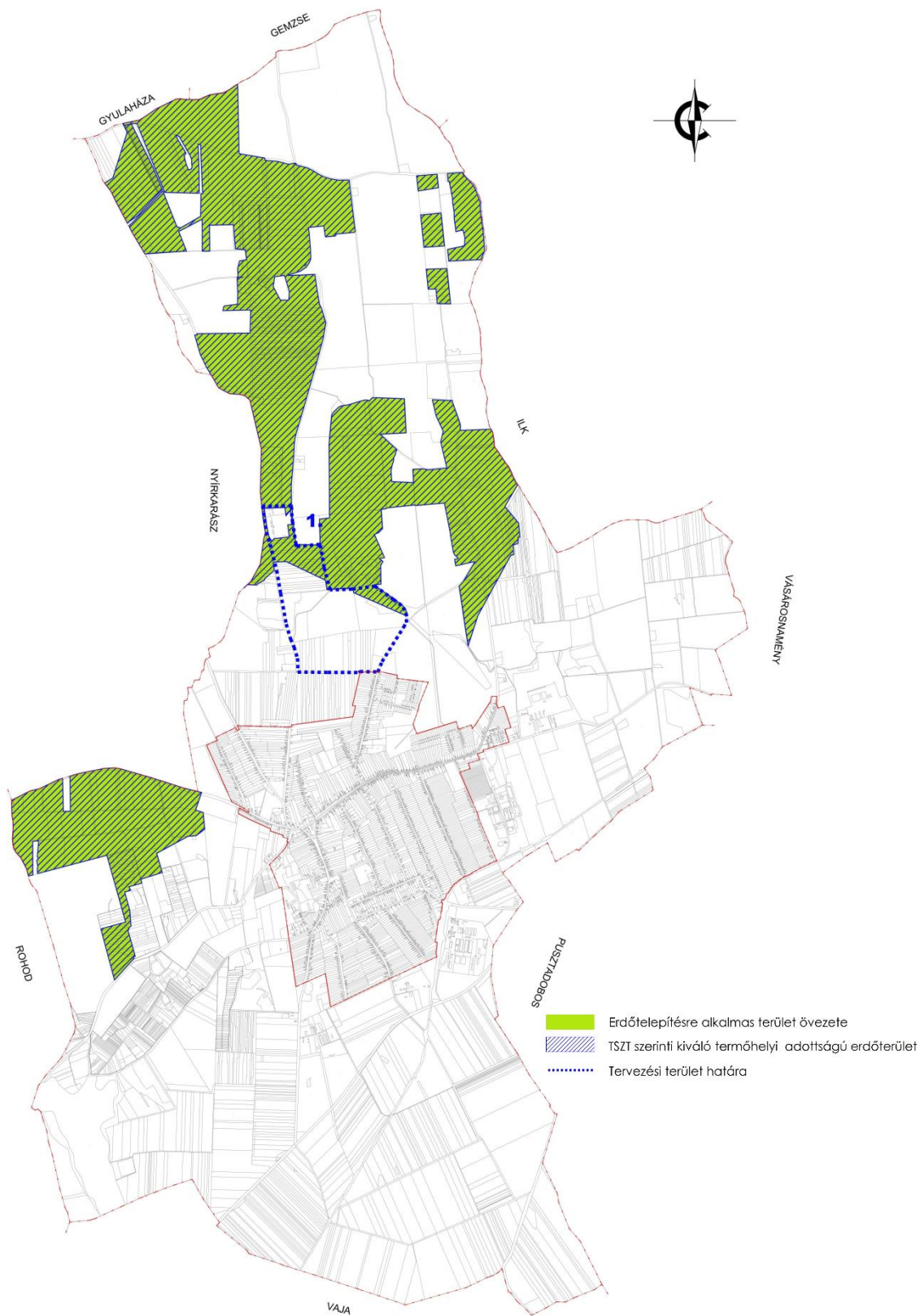


### 3. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség



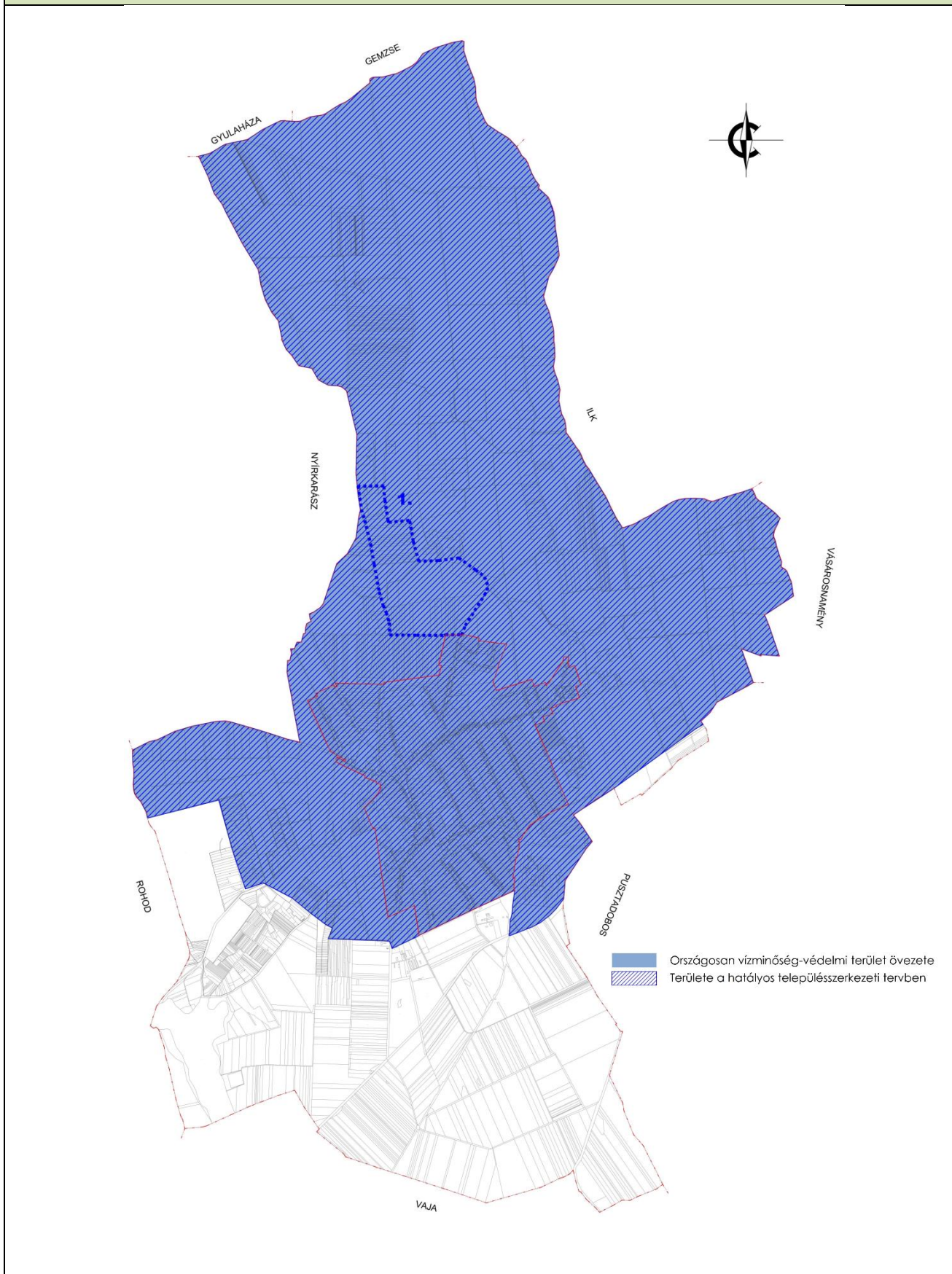


### 13. Az erdőtelepítésre javasolt terület





## 16. Országos vízminőség védelmi terület övezete



## 10. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a településmódosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **26,74 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **28,29 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

### Nyírmada Város tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
11.	<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>			
13.	Ipari terület	0,4	5,33	2,13
17.	<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>			
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
33.	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
44.	<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,65	24,61
<b>Összesen:</b>				<b>26,74</b>

**Nyírmada Város tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke**

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
11.	<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>			
13.	Ipari terület	0,4	0	0
17.	<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>			
31.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	9,56	6,69
33.	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
40.	<b>ERDŐ TERÜLET</b>			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdő	9,0	2,4	21,60
44.	<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>28,29</b>