

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁS

BELTERÜLET 2B. SZ. TERÜLETEGYSÉG

- Jóváhagyott dokumentáció, 2010. szeptember -



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
- II. BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁS

BELTERÜLET 2B. SZ. TERÜLETEGYSÉG

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1-09-0016/2006

Debrecen, 2010. szeptember hó

Zsemberi István
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

II. BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

A központban lévő Iskola- József Attila- Vasút- Jégeres- Hajnal utcák által határolt tömb (2B. sz. területegység) szabályozásának módosítása.
(SZ-2/2B sz. tervlap – 2B.jelű területegység)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekhez való igazodás
- 2) Biológiai aktivitásérték szinten tartása
- 3) Örökségvédelem

BEVEZETÉS

Nyírábrány Nagyközség településrendezési tervét 2008. év novemberében fogadta el az önkormányzat képviselő testülete.

A terv alkalmazása során, az Iskola utca Jégeres utca találkozásánál lévő ingatlanok beépítésével kapcsolatos problémaként vetődött fel, hogy a településrendezési terv a magántulajdonban lévő három ingatlant a kastélypark déli irányú bővítéseként jelölte ki. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok parkhoz való csatolása nem szolgálja a kastélypark számottevő fejlődését, és hogy a kisajátítás jelentős költségét az önkormányzat nem kívánja felvállalni, szükségessé vált a szabályozási terv módosítása.

A módosítás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását is igényli, de a Helyi építési szabályzat módosítása nem szükséges.

Az előzetes véleményezés során más vállalkozói- lakossági igény nem merült fel. A tervezési terület lehatárolásával kapcsolatosan az állami főépítész iroda jelezte annak szükségességét, hogy a települészerkezeti terv egészüljön ki a belterület területegységekre való felbontásával, amennyiben jelenleg ez nincs, mert ez alapján jelölhető ki a szabályozási terv módosítása során alkalmazható legkisebb tervezési terület.

Az elkészült dokumentáció a belterület területegységekre való felbontását is tartalmazza, a kérésnek megfelelően. Ez alapján a módosítással érintett területegység a „2/B” elnevezést kapta. A továbbiakban ez szerepel a fejezetek címében is.

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG

TELPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁS

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA



I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

(T-2m jelű településszerkezeti tervlap)

Az Iskola utca Jégeres utca találkozásánál lévő 530/41, 530/42, 530/43 Hrsz-ú ingatlanokat a hatályos településszerkezeti terv a tőle mintegy 700 méter távolságra lévő Eördögh kastély parkjának déli irányú bővítésére szánja. A tervezett bővítés a park valódi értékét, használhatóságát nem befolyásolja, sokkal inkább a korábbi rendezési terv készítésekor még beépítetlen terület hasznosítása volt a cél. Az akkor rendelkezésre álló földhivatali alaptérképből nem derült ki, hogy a terület három önálló ingatlanra lett felosztva, melyeknek külön-külön tulajdonosa van. A terv jóváhagyását követő két év elteltével, egy építési engedély iránti kérelem kapcsán derült ki a korábbi tervezés alapját szolgáló földhivatali térkép hiányossága. Tekintettel arra, hogy a kastélypark déli sarkának korábban elhatározott, ezen ingatlanokat érintő bővítése a park valódi értékét, használhatóságát nem befolyásolja, és hogy az önkormányzat a kisajátítás jelentős összegét nem kívánja felvállalni, a településrendezési terv módosítása vált szükségessé.

A településszerkezeti terv módosítása a fentiekkel összefüggésben a következő:

- Az Iskola utca Jégeres utca találkozásánál lévő 530/41, 530/42, 530/43 Hrsz-ú ingatlanok tervezett „Z” (közpark) célú hasznosítása a csatlakozó lakóingatlanokkal azonos „Lke” (kertvárosias) lakóterületi felhasználásba kerül átsorolásra.
- A biológiai aktivitás érték szinten tartásának biztosítása céljából a fenti átsorolásból adódó aktivitás érték csökkentését szolgálja a Jégeres utca és Vásártér utcai sportterület között található gazdasági erdő felhasználásba sorolt terület turisztikai célú felhasználásba való átsorolása. Ez az átsorolás a terület zöldfelületi használati értékének növekedésével jár, mely a szükséges kompenzálást biztosítja. Valójában ezen szükségszerű módosítástól függetlenül a sportterület és tervezett kastélypark melletti üdülő övezet között található erdőterület funkciójának módosítása ettől függetlenül is kívánatos lett volna.

A településszerkezeti terv fentiekén kívüli egyéb módosítása nem szükséges. A településszerkezeti terv szöveges leíró munkarészeiben ugyancsak nem szükséges megfogalmazásbeli módosítást tenni.

A vonatkozó rendeletek a szabályozási terv készítése, módosítása során érintett legkisebb terület lehatárolását a településszerkezeti terv területegységekre vonatkozó bontásához kéri hozzáigazítani. Mivel a jelenleg hatályos településszerkezeti terv ezen bontást nem tartalmazza, jelen módosítással együtt a belterület településszerkezeti egységekre történő felosztása is elkészült. E felosztás alapján került lehatárolásra a módosítással érintett területegység, melynek azonosító jele „2/B”.

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

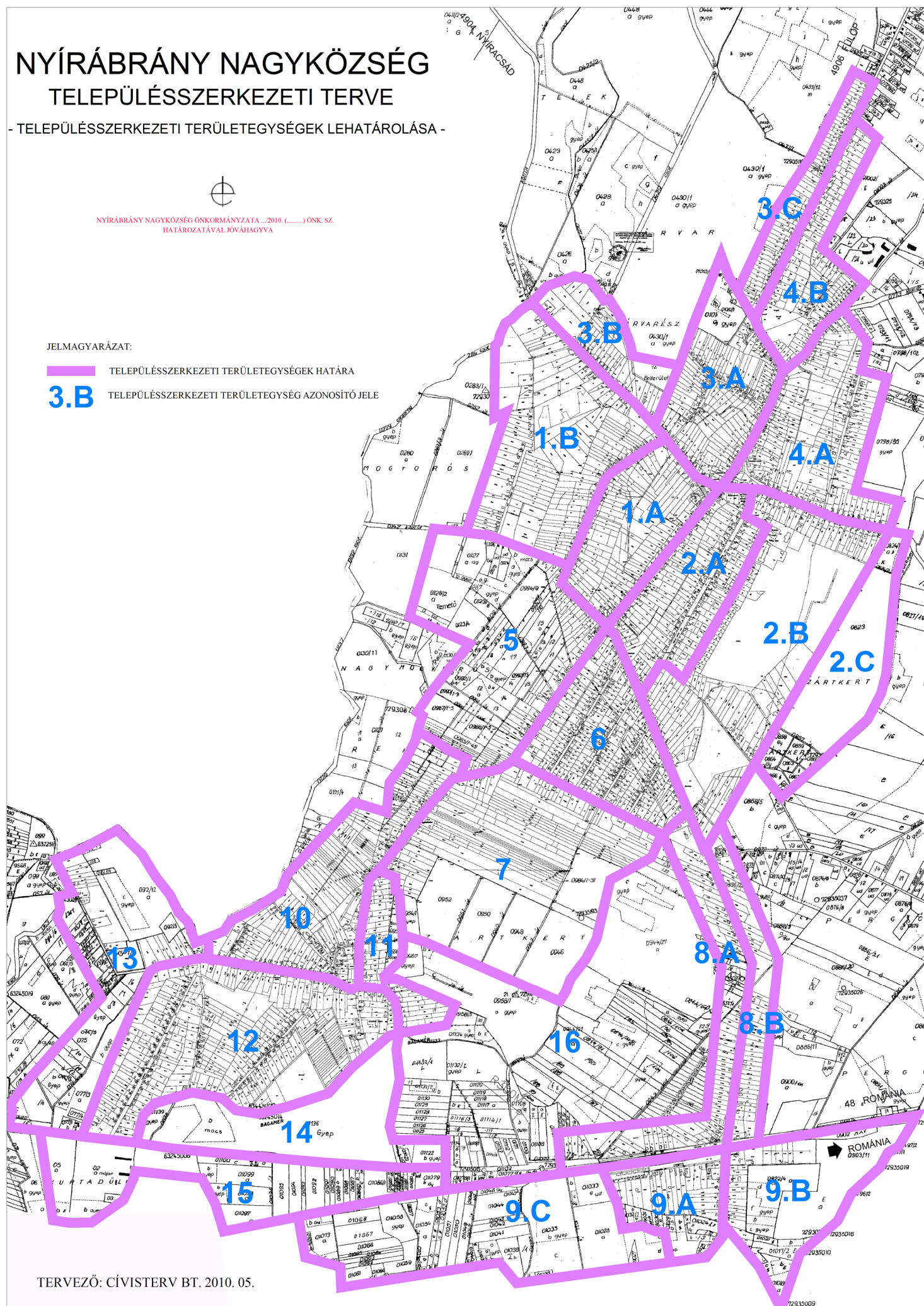
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERÜLETEGYSÉGEK LEHATÁROLÁSA -



NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA „/2010. (.....) ÖNK. SZ.
HATÁROZATÁVAL JÓVÁHAGYVA

JELMAGYARÁZAT:

-  TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERÜLETEGYSÉGEK HATÁRA
- 3.B** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERÜLETEGYSÉG AZONOSÍTÓ JELE



TERVEZŐ: CÍVISTERV BT. 2010. 05.

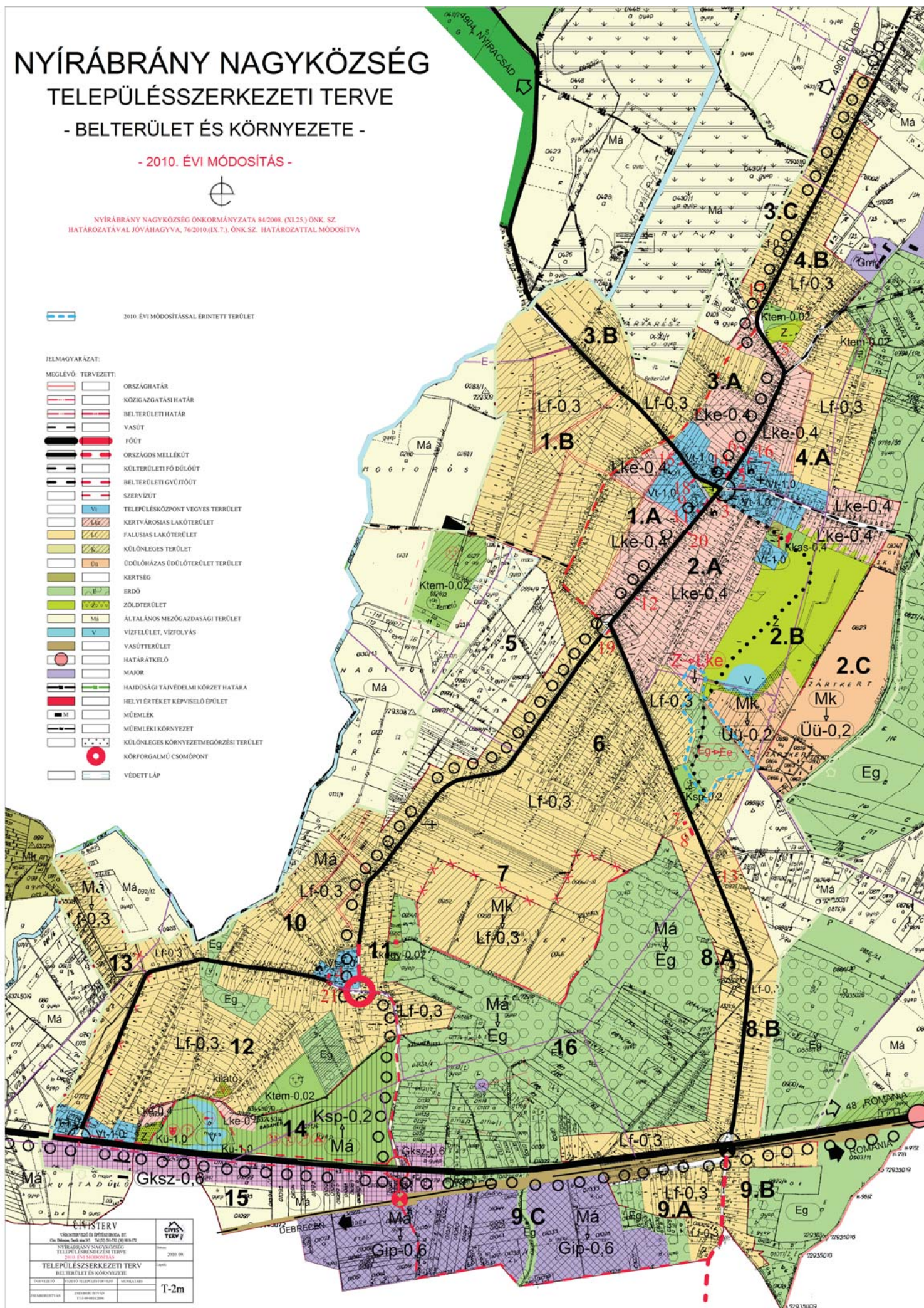
- 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁS -



2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

MEGLÉVŐ: TERVEZETT:

- | | | |
|--|--|---------------------------------------|
| | | ORSZÁGHATÁR |
| | | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR |
| | | BELTERÜLETI HATÁR |
| | | VASÚT |
| | | FŐÚT |
| | | ORSZÁGOS MELLÉKÚT |
| | | KÜLTERÜLETI FŐ DÖLŐÚT |
| | | BELTERÜLETI GYŰJTŐÚT |
| | | SZERVIZÚT |
| | | TELEPÜLKÉSKÖZPONT VEGYES TERRÉLLET |
| | | KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET |
| | | FALUSIAS LAKÓTERÜLET |
| | | KÜLÖNLEGES TERÜLET |
| | | ÜDÜLŐHAZAS ÜDÖLŐTERÜLETI TERÜLET |
| | | KERTSÉG |
| | | ERDŐ |
| | | ZÖLDTERÜLET |
| | | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET |
| | | VÍZFELÜLET, VÍZFOLYÁS |
| | | VASÚTTERÜLET |
| | | HATÁRÁTKELŐ |
| | | MAJOR |
| | | HADÜSÁGI TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA |
| | | HELYI ÉRTÉKET KÉPVISELŐ ÉPÜLET |
| | | MŰEMLEK |
| | | MŰEMLEKI KÖRNYEZET |
| | | KÜLÖNLEGES KÖRNYEZETMEGŐRZÉSI TERÜLET |
| | | KÖRFORGALMU CSOMOPONT |
| | | VÉDETT LÁP |



II. BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

(SZ-2/2B sz. tervlap – 2B.jelű területegység)

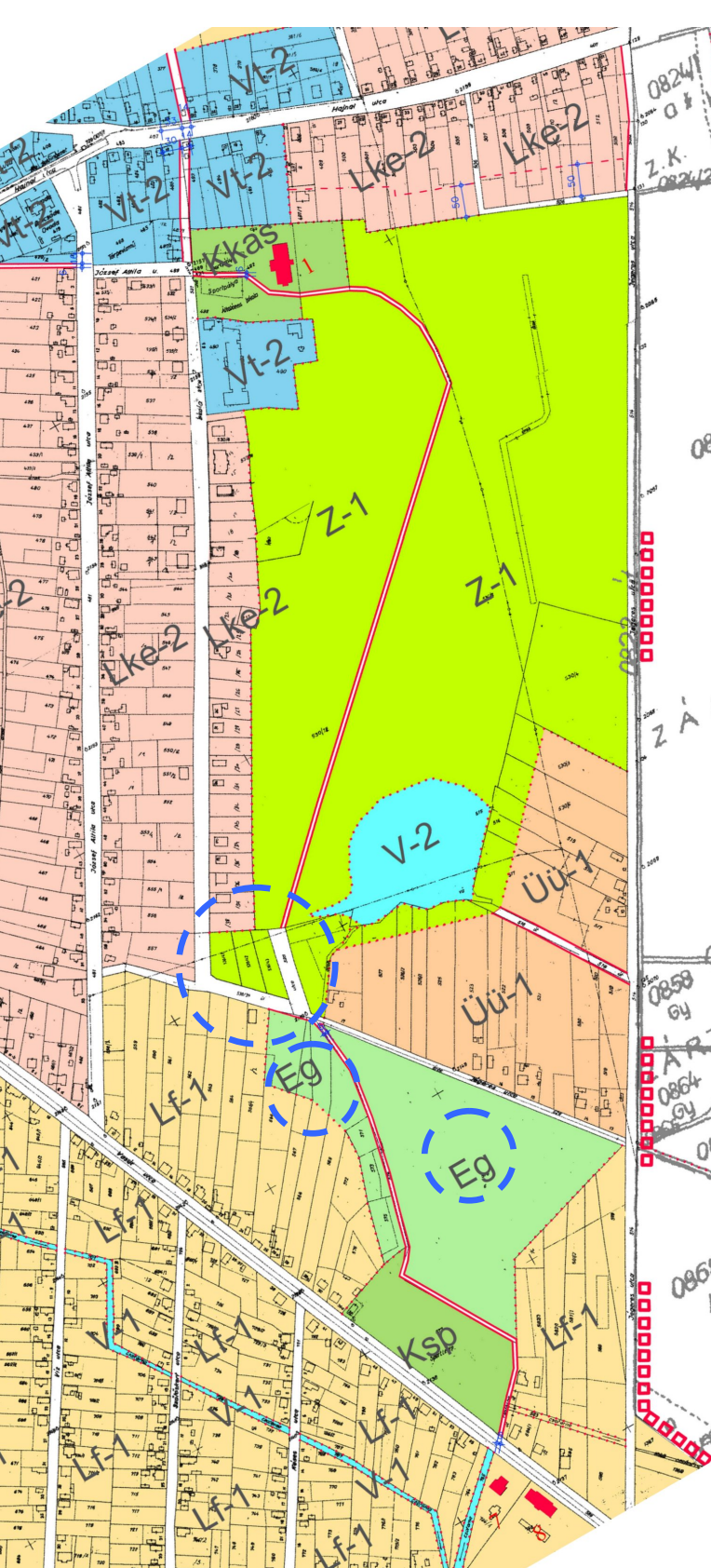
A központban lévő Iskola- József Attila- Vasút- Jégeres- Hajnal utcák által határolt tömb (2B. sz. területegység) szabályozásának módosítása.

A településszerkezeti terv leírásánál ismertetett indokok miatt, a belterület szabályozási terve a 2/B területegységre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul. Az Iskola utca Jégeres utca találkozásánál lévő 530/41-43. Hrsz-ú ingatlanok területe „Z-1” jelű közpark övezetből az Iskola utcán lévő csatlakozó ingatlanokkal azonos, „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A biológiai aktivitás érték szinten tartása miatt, és a sportterület és kastélypark déli részén szabályozott üdülőtérület szomszédsága miatt a Jégeres utca és Vasút utcai sportterület közötti gazdasági erdőövezetbe sorolt terület „Ee”-jelű turisztikai erdőövezetbe kerül átsorolásra. Ezenkívül a szabályozási terv további módosítása nem szükséges.

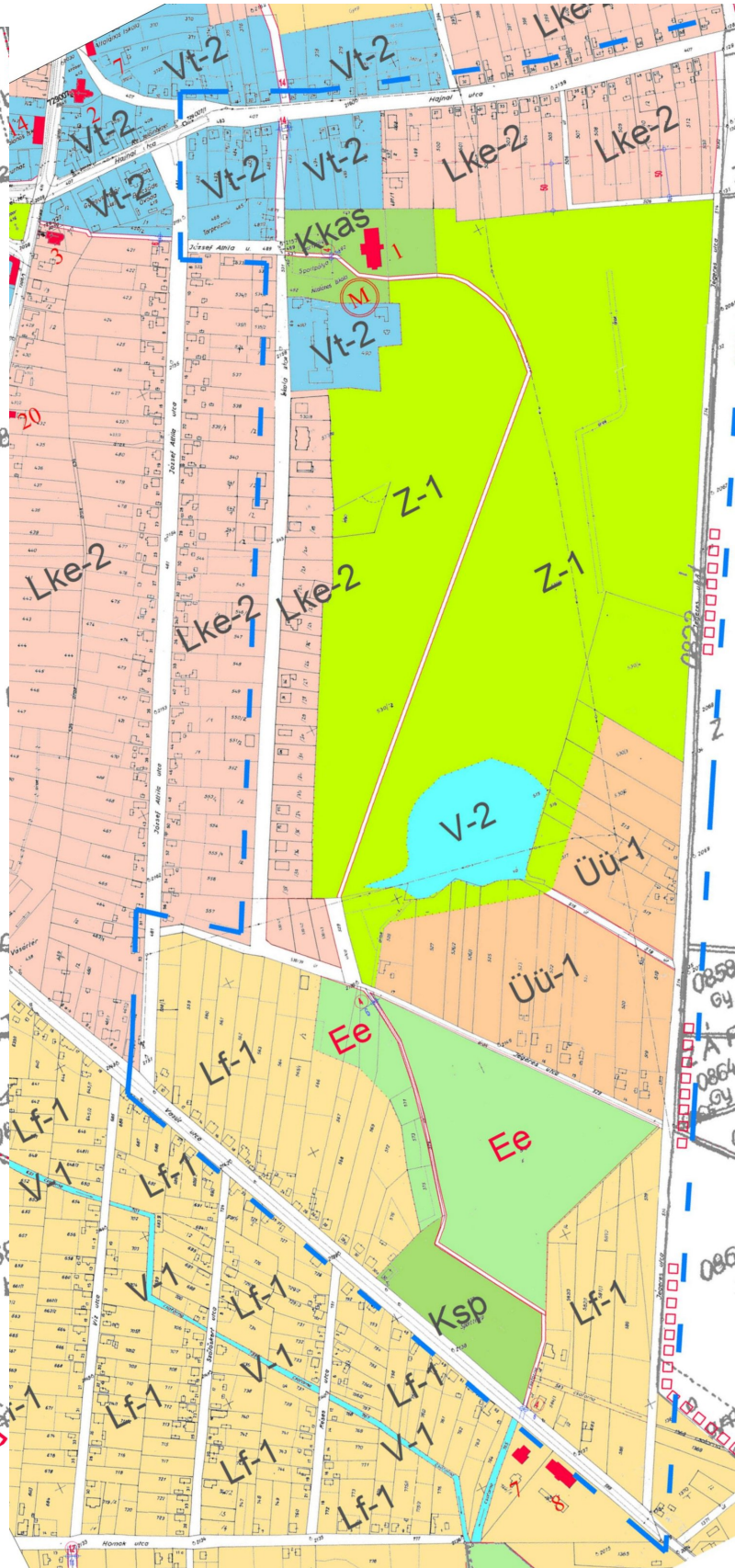
A szabályozási terven a József Attila utca kastély felőli végétől induló, kastélyparkon déli irányban keresztülvezető, és a sportterülethez jelen tervmódosítás során turisztikai célúnak átminősített erdőn keresztül átvezető gyalogút szabályozási szélessége korrekcióval került feltüntetésre. A javítás a terven korábban feltüntetett 6 méter helyett 4 méter szabályozási szélességet jelöl. A szabályozási szélességet a jelenlegi terv is meglévőnek jelöli, de a szélességi adat feltüntetése feldolgozási hiba miatt korábban tévesen lett megadva. Ennek korrekcióját jelöli a szabályozási tervi kivonat is.

(Jelen szabályozási tervmódosítás jóváhagyása után, amikor az egyeztetésben résztvevők az előírásoknak megfelelően megkapják a jóváhagyott tervmódosítást, a módosításokkal egybeszerkesztett teljes településrendezési terv dokumentációját is kézhez fogják kapni CD adathordozón. Ebben a dokumentációban a belterület szabályozási tervében nemcsak jelen 2010. évi módosítással érintett tömbre vonatkozó változás lesz átvezetve (egybeszerkesztve), hanem az egész belterületen tapasztalt, előzőekben ismertetett feldolgozási hibából adódó méretezési elírások javítása is.)

Nyírábrány Belterületi szabályozási tervének 2010. évi tervezett módosítása
(Iskola- Jégeres utcák sarkán tervezett park bővítés átsorolása kertvárosias lakóövezetbe, valamint a sportpálya északi oldalán lévő gazdasági erdő parkerdővé nyilvánítása.)

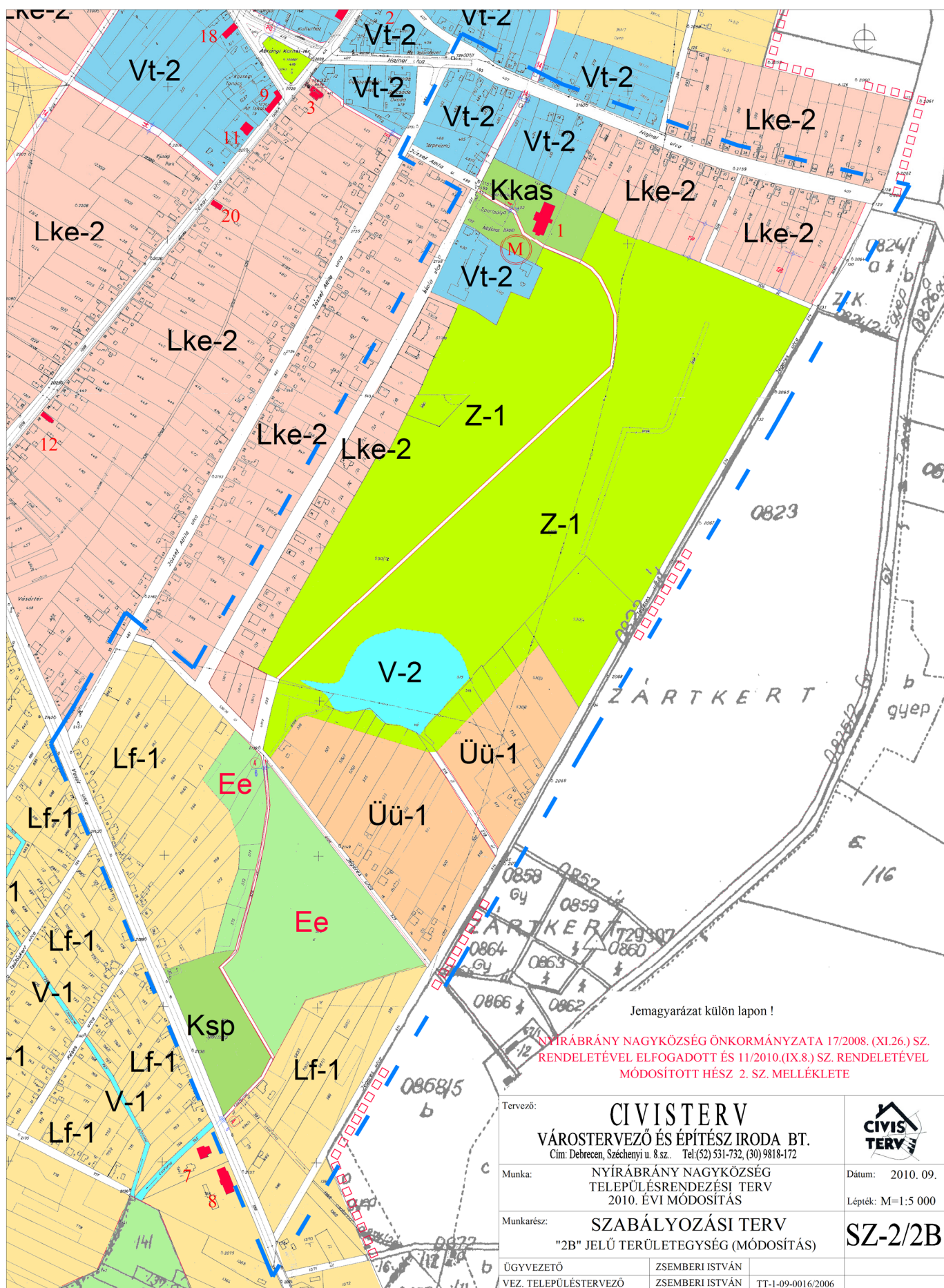


Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv 2010. évi módosítása

$M=1:5\ 000$



NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVE

"2B" JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSÁNAK 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

J E L M A G Y A R Á Z A T

— VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TÖMB HATÁRA



HIBAJAVÍTÁSSAL ÉRINTETT SZABÉLYOZÁSI MÉRET (SZÉLESSÉG)
(PIROS ÉRTÉK ÚJ- KÉK SZÍNŰ ÉRTÉK A JAVÍTÁS ELŐTTI)

JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ: TERVEZETT:

	ORSZÁGHATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
	TELEKHATÁR
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA ÉS JELE
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

	KÖk	VASÚTI TERÜLET
	KÖu	KÖZÚTI TERÜLET

ERDŐTERÜLETEK:

	Ee	TURISZTIKAI ERDŐ (PARKERDŐ)
	Eg	GAZDASÁGI ERDŐ

ZÖLDTERÜLETEK:

	Z-1	KÖZPARK
--	-----	---------

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:

	Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Mk	MEZŐGAZDASÁGI KERTES TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:

	V-1	VÍZFOLYÁSOK MEDRE, PARTJA
	V-2	ÁLLÓVIZEK MEDRE, PARTJA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

VEGYES TERÜLETEK:

	Vt-2	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
--	------	---------------------------------

LAKÓTERÜLETEK:

	Lke-2	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	Lf-1	FALUSIAS LAKÓTERÜLET

ÜDÜLŐTERÜLETEK:

	Üü-1	ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET
--	------	--------------------

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

	Kkas	KASTÉLY TERÜLET
	Ksp	SPORTTERÜLET
	Kkegy	KEGYELETI PARK
	Ktem	TEMETŐ

	SZ	15	BEÉP. MÓD	BEÉP. %
	<4,5	2000	ÉPÍTM.MAGASSÁG	MIN. TELEKTER.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BELTERÜLET 2/B.SZ. TERÜLETEGYSÉGÉVEL KAPCSOLATOS 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekhez való igazodás
- 2) Biológiai aktivitásérték szinten tartása
- 3) Örökségvédelem

1. FELSŐBBSZINTŰ TERVEKHEZ VALÓ IGAZODÁS

A településrendezési terv Nyírábrány belterületére vonatkozó 2010. évi módosítása során megvizsgálásra került, hogy a felsőbb szintű tervekkel összhangban állnak-e a tervezett módosítások. Megállapítást nyert, hogy az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervre vonatkozó előírásaival, övezeti előírásaival a tervezett módosítások nem ellentétesek. Az OTvT figyelembe vételével készülő megyei területrendezési terv még nem került jóváhagyásra, így ezzel összefüggésben az összhang vizsgálata nem szükséges. Ettől függetlenül az összhangot megvizsgáltuk és a módosítások a megyei javaslatokkal sem ellentétesek.

2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA

Az Iskola utca – Jégeres utca találkozásánál lévő három ingatlan tervezett közparkból kertvárosias lakóövezetbe való átsorolása a biológiai aktivitásérték csökkenését jelenti. Részben ennek kompenzálását is szolgálja a Jégeres utca és Vasút utca melletti sportterület között található hatályos rendezési tervben gazdasági célú erdő felhasználásba ill. övezetbe sorolt terület egészségügyi-szociális-turisztikai felhasználásba ill. övezetbe való átsorolása. Ezzel a változtatással az erdőterület a környezet által is indokolt igényesebb hasznosítást kap, hiszen az erdőterület a települési szintű sportközpont és a kastélypark déli szélén kijelölt üdülőterület között helyezkedik el.

A biológiai aktivitásérték tervezett felhasználásbeli változásából adódó módosulását a következő tervlap mutatja be. A tervlapból megállapítható, hogy a változás értéke pozitív.

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

"2B" JELÜ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSÁNAK 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A 2010. ÉVI MÓDOSÍTOTT RENDELET SZERINT JAVÍTOTT VÁLTOZAT



	A MÓDOSÍTÁS SORÁN KIALAKULÓ ÚJ, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	$0,4 \times -3,0 = -1,2$
	TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA (TERVEZETT KÖZPARKBÓL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET)	
	KISZOLGÁLÓ ÚT, AZ ÚTBURKOLAT 1/3-ÁNÁL SZÉLESEBB KÍSÉRŐ ZÖLD SÁVVAL	$0,31 \times 1,4 = +0,43$
	EGYOLDALI -NAGY LOMBKORONÁJÚ- FASORRAL KÍSÉRT KÖZÚT	$0,16 \times 1,5 = +0,24$
	KÉTOLDALI -NAGY LOMBKORONÁJÚ- FASORRAL KÍSÉRT KÖZÚT	$0,14 \times 3,0 = +0,42$
	AZ ÉRINTETT INGATLANOKRA ELŐÍRT +10 % ZÖLDTERÜLETI FEDETTSÉG /KÉTSZINTŰ ZÖLDTERÜLET/	$0,04 \times 4,0 = +0,16$
	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK CSÖKKENÉS	
	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK NÖVEKEDÉS	

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

+ 0,05

3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nyírábrány Nagyközség 2008. évben jóváhagyott településrendezési tervének alátámasztó munkarészeként elkészült a település örökségvédelmi hatástanulmánya is. A jelen 2010. évi tervmódosítás a településszerkezeti tervmódosítás során lehatároltak szerint a 2/B. jelű területegységet érinti. A tervezett módosítás a tömb déli szélén lévő három olyan ingatlant érint, mely kialakult kertvárosias beépítésű lakóterülethez csatlakozik szervesen. A mintegy 700 méter hosszúságú kastélypark bővítésére szánt három ingatlan kertvárosias lakóövezetbe való átsorolása a park valódi értékét, használhatóságát semmivel növelte volna. Az Iskola utcán kialakult, kertvárosias beépítés három ingatlannal történő kiegészítése a településképet kiegészíti, a környezetre káros hatással nincs. A kastély körül kijelölt műemléki környezet a módosítással érintett területektől távol helyezkedik el, a tervezési területen régészeti nyilvántartásba vett területrészek nem találhatók.

Fentiek alapján a 2010. évi rendezési tervmódosítás miatt a korábban elkészített örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVE
"2B" JELÜ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSÁNAK 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
ÖRÖKSÉGVÉDELEM

