



# Nyírmeggyes Község Településrendezési Tervének készítéséhez

Előzetes  
tájékoztatói  
dokumentáció



„Konceptió  
készítéséről”

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.  
(C-15-1062)

2019.

## Külzetlap

Nyírmeggyes Község  
Településfejlesztési koncepciójának  
- készítéséhez -

### Előzetes tájékoztatási dokumentáció

„Konceptió készítéséről”

Település tervező/ Építész vezető tervező



Végh József  
TT-15-0023  
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



Barkaszi Richard

Ügyvezető igazgató:



Végh József

Nyírmeggyes Község  
Településfejlesztési koncepciójának  
- készítéséhez -

**Előzetes tájékoztatási dokumentáció**

„Konceptió készítéséről”

**Tartalomjegyzék**

Külzetlap

Tartalomjegyzék

|           |                                                                                            |          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Előzmények</b>                                                                          | <b>4</b> |
| 1.1.      | A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban | 4        |
| 1.2.      | A település általános bemutatása                                                           | 4        |
| <b>2.</b> | <b>A településfejlesztés célkitűzései</b>                                                  | <b>5</b> |
| <b>3.</b> | <b>A térségi övezeti érintettség</b>                                                       | <b>8</b> |

## 1. Előzmények

Nyírmeggyes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan új településfejlesztési koncepciót és új településrendezési eszközöket készít.

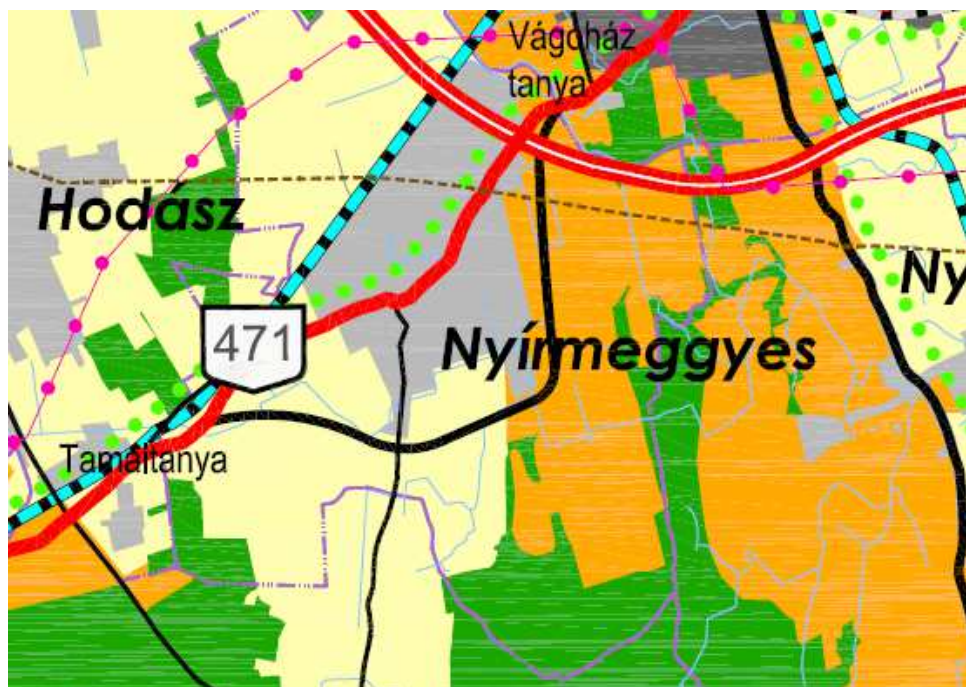
A koncepció és a településrendezési eszközök mind eljárásrendjében, mind tartalmában a 314/2012. (XI.8.) sz., „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló Kormány rendelet alapján készül.

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

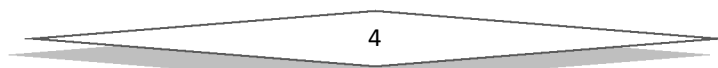
- 17/2009. (III. 26.) KT. számú határozat, Nyírmeggyes község Településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról
- 23/2009. (III. 29.) KT. számú határozat, Nyírmeggyes község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 3/2010. (III. 29.) számú rendelet, Nyírmeggyes község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. A település általános bemutatása

Nyírmeggyes község Szabolcs – Szatmár – Bereg megyében, a Mátészalkai járáshoz tartozó település.



(Forrás: MTrT – Térségi Szerkezeti Terv részlet)



A Mátészalkai járás területe 624,70 km<sup>2</sup>, népessége 64810 fő, népsűrűsége pedig 104 fő/km<sup>2</sup> volt 2013. elején. 2013. július 15-én három város (Mátészalka, Nagyecsed és Vaja) és 23 község tartozott hozzá.

Nyírmeggyes község Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti felében, Mátészalka mellett fekszik. Mátészalka 5 km, Nyírbátor 14,5 km, Vásárosnamény 23 km távolságra található. Nyíregyháza, a megyeszékhely 56 km-re van. A település az M3-as számú autópályától az Őri leágazástól a 49-es főúton, majd Mátészalkától a 471-es úton érhető el. Vasúti összeköttetésben van Mátészalkával és Nyírbátorral. A községet rendszeres buszjárat köti össze a környékbeli településekkel.

A község lakásállománya a 2017. évben 1037 db. A település infrastrukturális ellátottsága átlagosnak tekinthető. A nemzetiségi megoszlása a 2011-es népszámlálási adatok alapján a magyar nemzetiségű lakosok száma (2400 fő) az ukrán (17 fő) nemzetiségű lakosok száma a legmagasabb.

A településen a munkanélküliek száma 10 % alatti, nyilvántartott álláskeresőik száma a 2017-es évben 132 fő (lakónépesség 2676 fő).

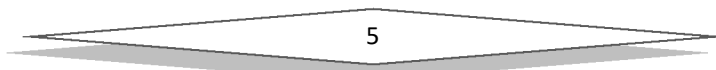
## 2. A településfejlesztés célkitűzései

A 17/2009. (III. 26.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció elhatározásai, megfogalmazott céljai:

### *Településrendezési elvek meghatározása*

*A kiindulási alap a településszerkezet, helyi települési hagyományok megtartása. Törekedni kell arra, hogy a teleknagyságok feleljenek meg az életmód-életviteli sajátosságoknak, kerülve a parcellák elaprózódását. A tervezett építési övezetekkel, a településkarakter hagyományokat kell követni. A nagyobb távlatú, ma még nem ismert, de várható (pl. M49-es sz. főút megépítése, gazdasági övezet stb.) fejlesztések miatt tartalékokat kell képezni, úgy a lakóterületek, mint a gazdasági területek vonatkozásában. Ehhez, ha erre mód van, lehetőleg önkormányzati tulajdonú ingatlanokat kell felhasználni. A település mélyebb fekvésű birtokában, másrészt akkor lehet előirányozni, ha azok megfelelő feltöltését legalább 5-10 éves pihentetési időszak követheti. Ezeket a területeket megfelelő vízháztartás esetén (élővíz tartási feltételek, vízzárás, stb.) vízfelületekként is lehet tervezni, ugyancsak alkalmas szakvélemények (vízügyi, környezetvédelmi) birtokában, vagy zöldterületi terület-felhasználással.*

*A közlekedési területeket, a távlati igényeket, forgalmi helyzetet figyelembe véve hierarchikus rendszerben kell biztosítani, a lakó, gyűjtő és forgalmi utak hálózatával. Az utak szabályozási szélességeit az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani, melynek során indokolt esetben a szemben elhelyezkedő épületek bontása csak nagyon indokolt esetben irányozható elő a forgalombiztonsági feltételek megteremtéséhez. Ahol lehetséges, ott a forgalmi csomópontokban körforgalmat is lehet tervezni. Ezeket elsősorban jelentős forgalmú és 4-nél több irányú elágazásokban kell elhelyezni,*



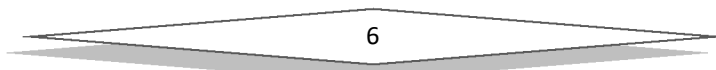
biztosítva az ehhez szükséges közlekedési területeket. Az intézmények parkolási igényét azok építési telkein kell kielégíteni.

A különböző kategóriájú zöldterületeken csak a szabályozási tervekben megadott építményeket lehet elhelyezni. Zöldterületeket a rendezési tervek módosítása nélkül nem lehet lakó, vagy gazdasági területek céljára felhasználni, ugyanakkor nem hasznosított lakó, vagy gazdasági területeket zöldterületté lehet nyilvánítani, illetve zöldterületként hasznosítani. Ezek funkciója szükség esetén a terv módosítása nélkül az eredeti funkcióra változtatható.

A beépítések építészeti megoldásainál arra kell törekedni, hogy a település, utca, tér karaktere ne változzon, és igényes építészeti terveket kell megkövetelni, le kell szabályozni (HÉSZ-ben) a tervtanácsi véleményezésre kötelezett épülettípusokat, és nagyságrendet. A vállalkozásokat fokozatosan be kell vonni a település-fejlesztési elképzelések megvalósításába, abba, hogy az adott vállalkozó ne csak közvetlen környezetének alakításában vegyen részt, hanem más kapcsolódó (pl.: közlekedési, környezetvédelmi, stb.) feladatokban is, továbbá lehetőséget kell adni az érdekükbe felmerülő esetekben (pl.: településrendezési szerződés) azok megvalósíthatóságára.

A településfejlesztés lehetséges irányai:

1. A 071/19 hrsz-ú ingatlanon a Damjanich János Tömegsportklub (4700 Mátészalka, Tompa Mihály u. 17.) lőteret kíván kialakítani, a terület övezeti besorolását ennek megfelelően kell meghatározni.
2. Az M49 települést elkerülő szakaszának megépítésével növekvő forgalom várható, ezért a 471. számú főút és az M49 csatlakozásánál ipari-kereskedelmi-szolgáltató övezeti besorolású terület kialakítása indokolt.
3. Tartalékot kell képezni lakóterületek vonatkozásában, elsősorban önkormányzati tulajdonú ingatlanok felhasználásával (Dózsa György utca végén külterületi önkormányzati terület, Felhő köz mögött lévő 17 db külterület telek, Hársfa, Tölgyfa, Szabadság utcák által határolt külterület).
4. Bajcsy Zsilinszky utca végén (471 számú főút mentén) kereskedelmi, szolgáltató területek kialakítása.
5. Dózsa György utca végén külterületi csirkefeldolgozó üzem belterületbe vonása.
6. A Szabadság úti kamion parkoló jelenlegi övezeti (lakó) besorolását a jelenlegi és távlatilag is tervezett funkció szerint kell meghatározni, ha a vizsgálatok indokolják, területét bővíteni kell.
7. Petőfi Sándor és Móricz Zsigmond utcák közötti nádas területén tanösvény és madármegfigyelő helyek kialakítása, a meder mélyítésével tó kialakítása. Az így kialakított terület és az iskola (pl. tanösvény) közvetlen kapcsolatban legyen.
8. A Parmen Zrt-vel szemben lévő külterületi ingatlanok (savanyító üzem, raktárak) gazdasági területként belterületbe vonása.
9. A 471 számú főút belterületi, határának kiterjesztése Mátészalka irányába, annak érdekében, hogy a Szabadság úti kertvégek legalisan is beépíthetők legyenek (lakóövezet).
10. Kerékpárút létesítése Lenin utca-Bajcsy Zsilinszky utca mentén.



*11. Móricz Zsigmond utca végén lévő mezőgazdasági területek belterületből külterületbe való minősítése.*

*A tervezett fejlesztések megvalósításához elsősorban állami és magán pénzeszközök bevonására van szükség. Az önkormányzat pénzeszközei koncentráltan legfeljebb a szükséges sajátterő biztosításához elegendőek. A tervezett fejlesztések az önkormányzat elsődleges közreműködésével és koordinálásával valósulhatnak meg.*

*A településfejlesztési koncepció megvalósítása esetén várható hatások a közlekedés, a környezetvédelem területén jelentős javulást hozhatnak, elősegíthetik az ipari-kereskedelmi-szolgáltató ágazatok további megjelenését és helyben maradását, hozzájárulnak a településszerkezet és településkép előnyösebb kialakításához. A helyi társadalmi-politikai reakciók a várhatóan bővülő jövedelemszerzési lehetőségeknek és magasabb színvonalú ellátásnak köszönhetően pozitívak lesznek és hozzájárulnak Nyírmeggyes település további fejlődéséhez.*

### 3. A térségi övezeti érintettség

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek, valamint az övezetek érintettsége, az alábbiak szerint:

| Ssz. | Térségi övezetek                                                                                                              | A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek. | Övezeti érintettség                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | 1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek | a) ökológiai hálózat magterületének övezete                                                                                                                                                | nemzeti park igazgatósága                                                                         |
| 2.   |                                                                                                                               | b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete                                                                                                                                        | nemzeti park igazgatósága                                                                         |
| 3.   |                                                                                                                               | c) ökológiai hálózat puffterületének övezete                                                                                                                                               | nemzeti park igazgatósága                                                                         |
| 4.   |                                                                                                                               | d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                                                                                                                                             | Budapest Főváros Kormányhivatala                                                                  |
| 5.   |                                                                                                                               | e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete                                                                                                                                                 | Budapest Főváros Kormányhivatala                                                                  |
| 6.   |                                                                                                                               | f) erdők övezete                                                                                                                                                                           | megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala                               |
| 7.   |                                                                                                                               | g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete                                                                                                                                                | Budapest Főváros Kormányhivatala                                                                  |
| 8.   |                                                                                                                               | h) tájképvédelmi terület övezete                                                                                                                                                           | nemzeti park igazgatósága                                                                         |
| 9.   |                                                                                                                               | i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete                                                                                                                             | fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala |
| 10.  |                                                                                                                               | j) vízminőségvédelmi terület övezete                                                                                                                                                       | területi vízügyi igazgatósága                                                                     |
| 11.  |                                                                                                                               | k) nagyvízi meder övezete                                                                                                                                                                  | területi vízügyi igazgatósága                                                                     |
| 12.  |                                                                                                                               | l) VTT- tározók övezete                                                                                                                                                                    | területi vízügyi igazgatósága                                                                     |
| 13.  |                                                                                                                               | m) honvédelmi és katonai célú terület övezete                                                                                                                                              | Honvédelemért felelős miniszter                                                                   |