



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Partnerségi
egyeztetési
dokumentáció



„Módosítások I.-
2023”



Tervező:

Labbanicz András
e.v.
(C-15-4790)

2023.

Külzetlap

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. - 2023”

Településrendező tervező:



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

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I. - 2023”

Tartalomjegyzék

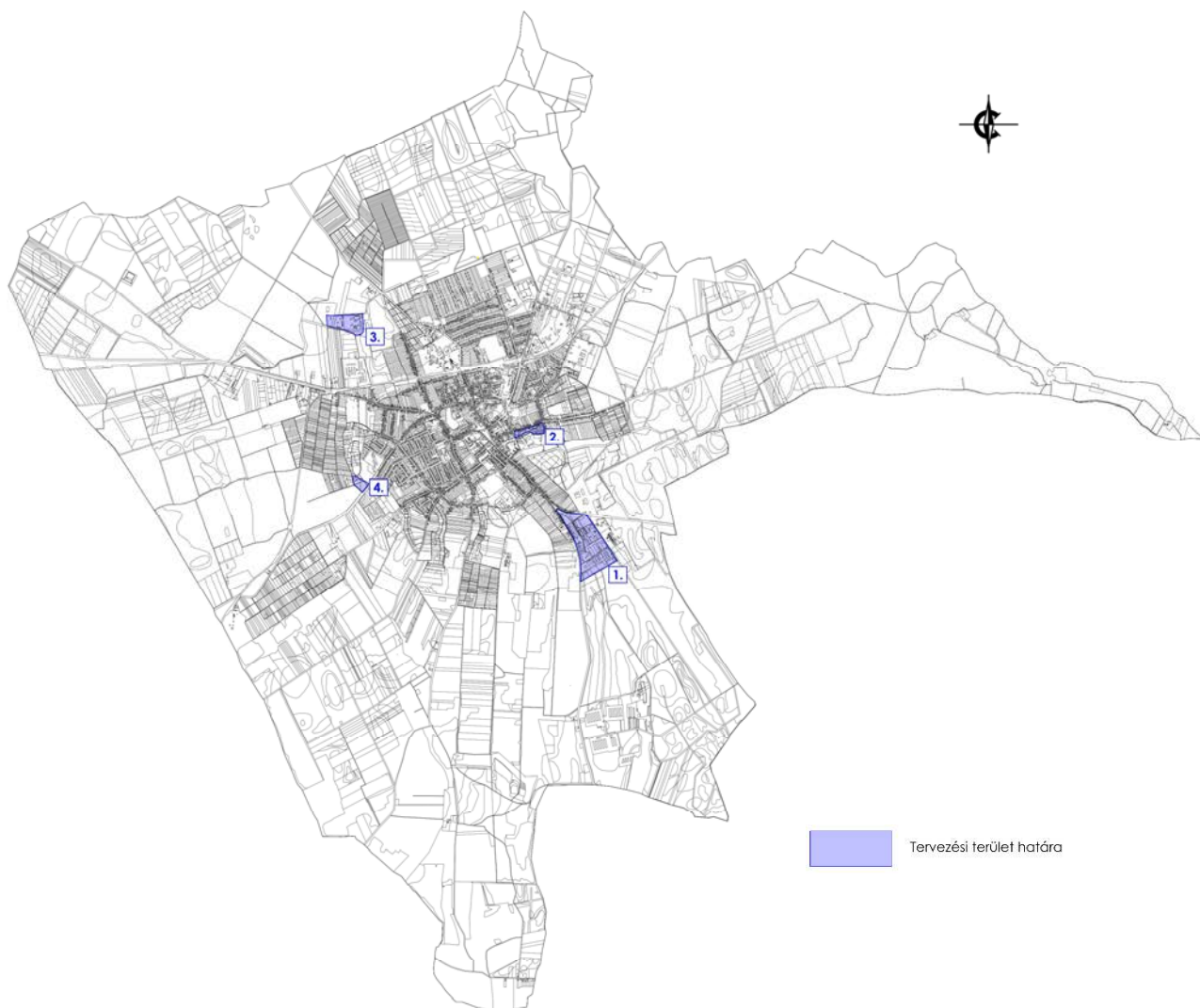
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	13
3.	Településszerkezeti módosítások	17
4.	Alátámasztó munkarészek	22
5.	Szabályozási módosítások	36
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására	42
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	51

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 25/2022. (III. 25) számú határozat, Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 5/2022. (III. 25) számú rendelet, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület a külterületen, a 4906. sz. összekötő út – a 4915. sz. összekötő út – 0214 hrsz-ú út és a 0218/0215/34 hrsz-ek északi telekhatára által közrezárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: e kozmu)

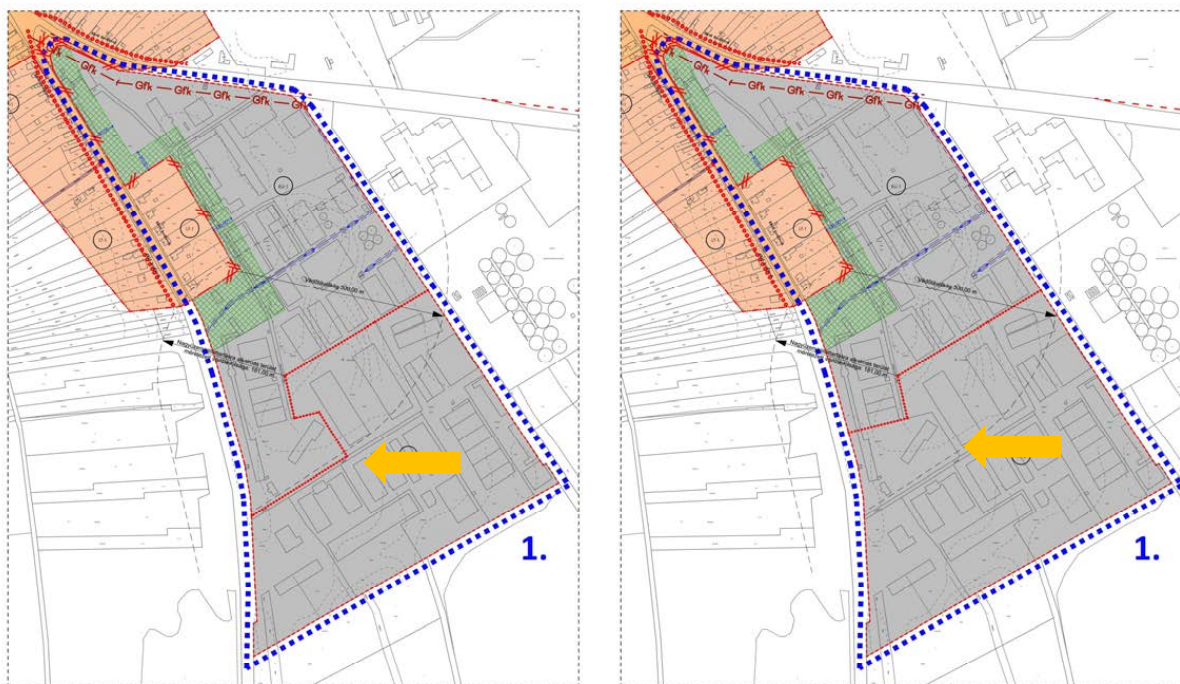
A tervezési feladat az érintett tömbben a mezőgazdasági üzemi terület belső övezeti határainak módosítása a „Kü-1” és „Kü-2” övezetek között.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kü-1	Mezőgazdasági üzemi terület
Sz	Szabadonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
3000	3000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Kü-2	Mezőgazdasági üzemi terület

Sz	Szabadonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
6000	6000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat az övezeti határ módosításával



Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

A hatályos helyi építési szabályzat tartalmazza az övezetekre vonatkozó előírásokat, annak a 28. §-ban:

„Mezőgazdasági üzemi terület

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési 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 – kivéve a Kü-1 jelű építési övezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó övezeteket nem érintheti.
- (3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.
- (4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi Kü-2 jelű építési övezet határától, a szabályozási tervlapon rögzítettek szerint, illetve ennek hiányában 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (6) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.”

2. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a 471. sz főút – a Füveskert utca – a Fáy András utca – Szentvér köz által közrezárt tömb.



(Forrás: e kozmu)

A tervezési feladat a 4226/64-65 hrsz-eket érintő szabályozási vonalak szükségességének felülvizsgálata és lehetőség szerinti törlése.

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Az érintett ingatlanon egy meglévő üzletsor helyezkedik el amely átépítése, bontása nem életszerű. A szomszédos társasház és az üzletsor között meglévő burkolt út, egyoldalú burkolt járda kiépített közműhálózat, közvilágítás van.

A módosítás során keresztaszelvénnyel igazolásra kerül a szélesség méretének szükségesége, megléte.

Az épület elhelyezési szabály az egyedi épületpozíció miatt felülvizsgálandó, szükség szerint kiegészítendő.



(Forrás: GoogleEarth)

3. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület külterületen, a Fürdő utca – a 0386/1 hrsz-ú út – a Szénaréti-tó és a Fürdő közé tervezett út által közrezárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: e kozmu)

A tervezési feladat a Fürdő utca felőli előkert szabályok módosítása (a 0395/6 hrsz-en tervezett új fürdőfunkció fejlesztés befogadására), valamint az eltérő ingatlanokon elhelyezkedő azonos rendeltetést kiszolgáló ingatlanok építészeti elemekkel történő összeköthetőségének biztosítása (egyes külön álló épületek, különálló építési telkeken), egyedi építési szabályok kialakítása (hátsó és oldalkerti szabályok, ...stb.)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ktu-1	Turisztikai terület
Sz	Szabadonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

A hatályos helyi építési szabályzat tartalmazza az övezetre vonatkozó előírásokat, annak a 34. §-ban:

„33. Turisztikai terület

34.§

- (1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.*
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.*
- (3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.*
- (4) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.”*

4. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület külterületen és belterületen, a 471. sz. főút – a 0316 hrsz-ú út – a 8197 hrsz-ú út – a 471. sz. főút körforgalmi csomópontjának északi ágára tervezett út által közrezárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: e kozmu)

A 0317/3 hrsz területén megvalósítandó csapadékvíz szikkasztó-tározó létesítéséhez övezet váltás „Gk-2” jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt közpark terület övezetbe.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gk-2	Kereskedelmi szolgáltató terület övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Z	Közpark terület
Eg	Erdőterület gazdasági

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

A hatályos helyi építési szabályzat tartalmazza az övezetre vonatkozó előírásokat, annak a 39. §-ban:

„39. §

(1) *Közpark övezet (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:*

- a) *a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek, stb.),*
- b) *a terület fenntartásához szükséges épület,*
- c) *nyilvános wc,*
- d) *szabadtéri színpad,*
- e) *vendéglátó épület.*

(2) *A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.*

(3) *A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.”*

A módosítás során kereskedelmi szolgáltató terület övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolás a 0317/3 hrsz-ú a) alrészletű telken. A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).

A 0317/4 hrsz területen kerékpár út létesült korábban, annak a tényleges használat szerinti övezethez sorolása jelen módosítás során korrigálásra kerül.



Átnézeti helyszínrajz „Élhető Nyírbátor” kékinfrastruktúra projekt



(Forrás: „KÖZMŰTERV-M'93” KFT.)

„Beruházással érintett területek:

Zrínyi u.-Debreceni út-Tavaszi u. térsége: Nyírbátor, 4001/2, 4001/11, 4001/21, 4001/26, 4001/55, 4003/1, 4003/2, 4003/3, 8801/2, 8306, 8297, 0317/3 hrsz ingatlanok, melyek tulajdonosa nagyrészt Nyírbátor Város Önkormányzata, kisebb részben Magyar Állam és magántulajdonosok.

Tervezett létesítmények ismertetése:

A beruházással érintett vízgyűjtőterület nagysága: **30,4 ha**


A hidrológiai-hidraulikai méretezések alapján a mélyfekvésű Zrínyi M. utca, Kisszoros utca térségében jelentkező helyi vízkárok megszüntetése érdekében a K-1 jelű főgyűjtő csatornát szükséges bővíteni a Tavasz utcán, valamint a Tavasz u. és Sóhordó utca közötti szakaszán. Mivel 5-10 percen belül a K-1 főgyűjtőben megjelenik a maximális vízhozam, mely egyértelműen visszaduzzasztja a Debreceni út, Zrínyi utca, Kisszoros utca térségéből érkező csapadékvizet, így a térség legmélyebb területén lévő lakóutcákban marad a csapadékvíz helyi elöntéseket, vízkárokat okozva a telkeken, épületekben. Tekintettel arra, hogy ebben a térségben a korábban leírtak szerint a talajvíz szintje is magasabb, legalább a felszínen összegyülekező csapadékvizet szükséges elvinni a területről.

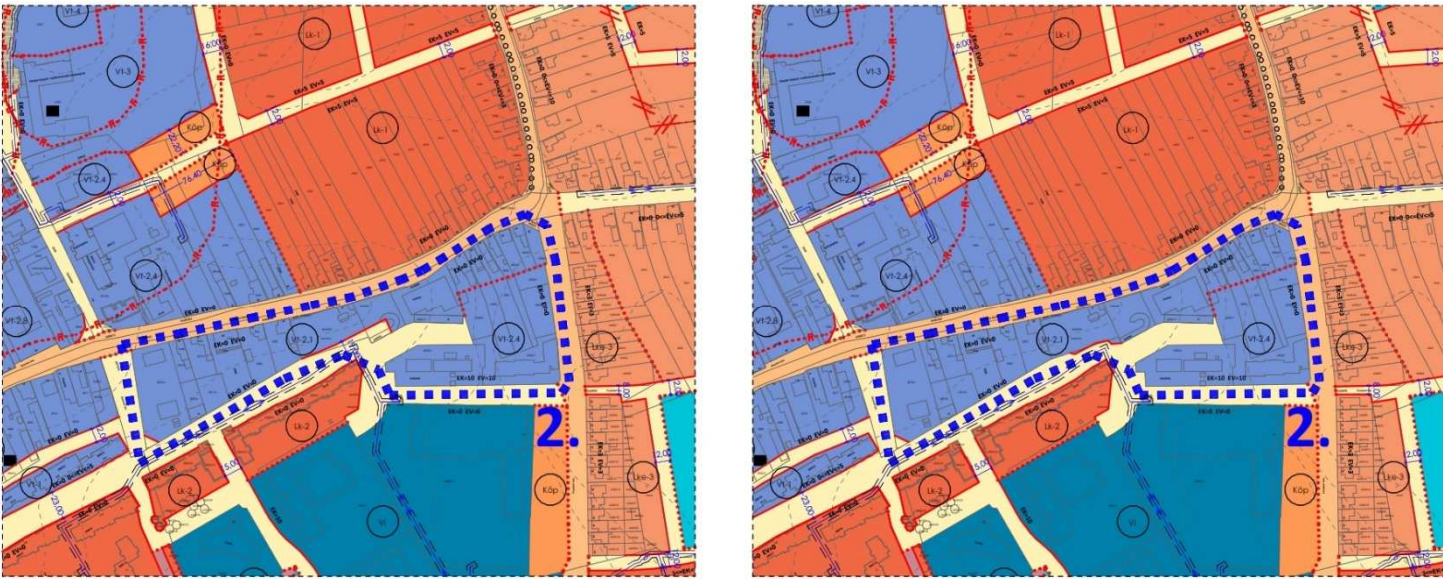
A K-1 jelű főgyűjtő csatorna kötött DN80-as mérete miatt javasoltuk az önkormányzatnak, hogy a Tesco vízgyűjtő területén összegyülekezett csapadékvizet le kell választani a K-1 jelű csatorna vízgyűjtő rendszeréről. Mivel a Tesco területétől délre lévő 0317/3 hrsz. ingatlanon megmaradt a korábbi „Kotyor” nevű mélyfekvésű terület egy része, így annak megvásárlásával és szikkasztó-tározóvá alakításával a Tesco vízgyűjtő területéről az összes csapadékvíz viszonylag egyszerű és költségtakarékos módon bevezethető oda.


Az előbbieken leírt műszaki megoldással elérhető a Debreceni, Zrínyi, Kisszoros utcai térség biztonságos vízvezetése, ugyanakkor a Tesco Áruház vízgyűjtő területének leválasztásával és szikkasztó-tározóba történő bevezetésével a mélyfekvésű lakott területtől jóval távolabb helyben tartható a térség csapadékvizének közel 1/3-a. A TESCO meglévő homok-olajfogó műtárgya után tervezzük a csapadékvizet kivezetni, így a beavatkozás biztosítja a VGT-2 által előírt vízminőségvédelmi szabályok betartását. „


(Forrás: „KÖZMŰTERV-M'93” KFT.)

2. Beavatkozási pontok 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.	Külterületen, a 4906. sz. összekötő út – a 4915. sz. összekötő út – 0214 hrsz-ú út és a 0218/0215/34 hrsz-ek északi telekhatára által közrezárt tömbben.	Mezőgazdasági üzemi terület belső övezeti határainak módosítása a „Kü-1” és „Kü-2” övezetek között.	- major	- mezőgazdasági üzemi terület (Kü-1; Kü-2)	n.a.	n.a.	- mezőgazdasági üzemi terület (Kü-1; Kü-2)	n.a.	n.a.	szabályozást érintő módosítás, ahol a védő távolság pozíciója változhat
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:		Nem változik, hatása nincs	
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs	
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs	
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:		Nem változik, hatása nincs	
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:		Nem változik, hatása nincs	
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs	
							Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs	
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:		Nem változik, hatása nincs	
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs	
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.			
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs	
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs	
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:		Nem változik, hatása nincs								

	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			
2.	Belterületen, a 471. sz főút – a Füveskert utca – a Fáy András utca – Szentvér köz által közrezárt tömb.	A tervezési feladat a 4226/64-65 hrsz-eket érintő szabályozási vonalak szükségességének felülvizsgálata és lehetőség szerinti törlése.	- beépített terület - út terület	- II. rendű közlekedési terület	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt)	n.a.	n.a.	a 4226/65 hrsz esetén az épület elhelyezési szabályok korrigálандóak			
							HATÁSOK					A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
												A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
												A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
												Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
												Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
												Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.	
												Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
												Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
												Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.
												Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
												Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
												Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
												Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs												

	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	
3.	Külterületen, a Fürdő utca – a 0386/1 hrsz-ú út – a Szénaréti-tó és a Fürdő közét tervezett út által közrezárt tömb.	Fürdő utca felőli előkert szabályok módosítása, valamint az eltérő ingatlanokon elhelyezkedő azonos rendeltetést kiszolgáló ingatlanok építészeti elemekkel történő összeköthetőségének biztosítása, egyedi építési szabályok kialakítása.	- gyógyfürdő	- városi idegenforgalmi és szabadidő centrum (Ktu-1)	n.a.	n.a.	- városi idegenforgalmi és szabadidő centrum (Ktu-1)	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás, az egyedi szabályok kialakítására.	
							<p>HATÁSOK</p> <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: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</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: Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</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: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				
											

	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	
4.	Külterületen és belterületen, a 471. sz. főút – a 0316 hrsz-ú út – a 8197 hrsz-ú út – a 471. sz. főút körforgalmi csomópontjának északi ágára tervezett út által közrezárt tömb.	A 0317/3 hrsz területén megvalósítandó csapadékvíz szikkasztó-tározó létesítéséhez övezet váltás „Gk-2” jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt közpark területet övezetbe, valamint Adattári Erdő feltüntetése.	- mocsár - erdő	- kereskedelmi szolgáltató terület (Gk-2)	1,05	0,42	- közpark terület (Z) - erdőterület gazdasági (Eg)	0,73 0,32	4,38 2,88	-	
							HATÁSOK		A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs	
									A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs
									A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs
									A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:		Nem változik, hatása nincs
									A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:		Nem változik, hatása nincs
									Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs
									Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs
									Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.		
									Környezet-, természet- és tájképvédelem:		Nem változik, hatása nincs
									Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs
									Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:		A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
									Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs
									Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs
									Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs
									Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:		Nem változik, hatása nincs									

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023 (.....) önkormányzati határozata

Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

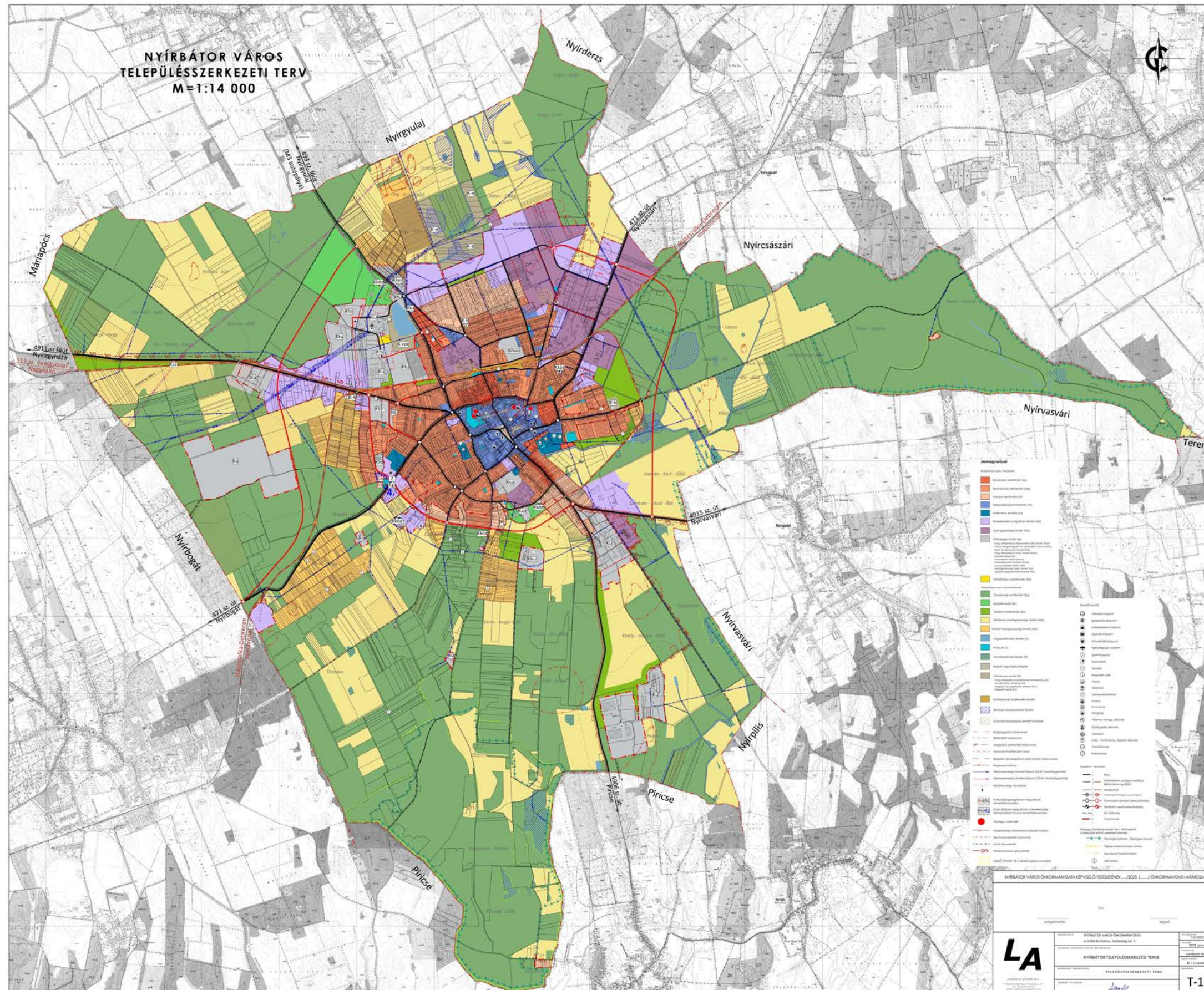
A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. A Labbancz András egyéni vállalkozó T-01/2023. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

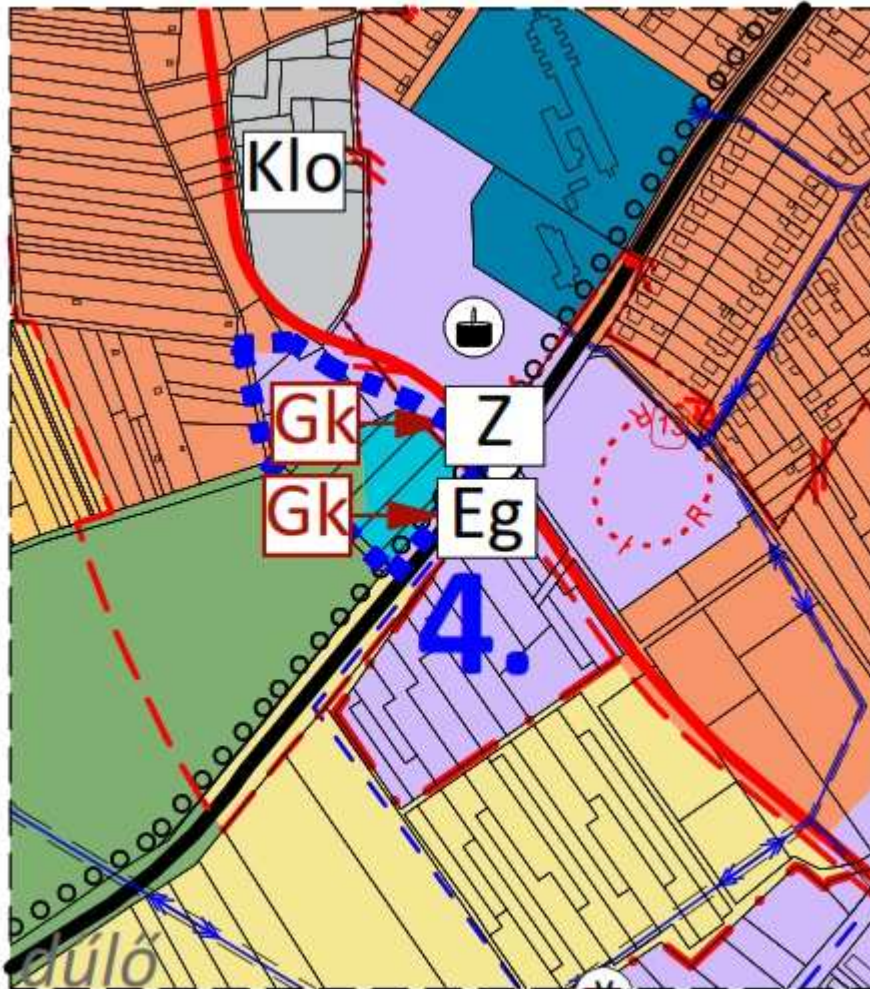
.....
polgármester

.....
jegyző

Melléklet



A módosított településszerkezeti tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítő nagytva az eredeti tervlapból) – nem része a határozat mellékletének!



A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások fejezete az alábbiakkal egészül ki:

„69. A település dél-nyugati részén a Debreceni út (471 sz. út – Nyírbogát felé) mentén kereskedelmi szolgáltató területből beépítésre nem közpark terület kialakítása: 0,73 ha

70. Kereskedelmi szolgáltató területből gazdasági erdőterület kialakítása: 0,32 ha”

A Leírás „4. A település területi mérlege” bekezdése helyébe az alábbi lép:

„4. A település területi mérlege

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		41,02	41,02
Kertvárosias lakóterület		384,96	384,96
Falusias lakóterület		99,13	99,13
Településközpont vegyes terület		73,28	73,28
Intézményterület vegyes terület		14,21	14,21
Kereskedelmi szolgáltató terület		235,60	234,55
Ipari gazdasági terület		218,00	218,20
Üdülõházas üdülõterület		1,37	1,37
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület - Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum - Sport és rekreációs terület - Nagy kiterjedésű közműterület - Temető terület - Honvédelmi terület - Hulladékkezelő területe - Lovas turisztikai terület - Mezőgazdasági üzemi terület - Egyedi szolgáltatások területe		327,72	327,72

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3407,39	3407,71
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		81,39	81,39
Általános mezőgazdasági terület		1352,42	1352,42
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		7,72	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,39	3,39
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park		55,23	55,23

A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:

6 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	25/2022. (III. 25) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	0,0
2.	A/2023. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-0,42
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+7,26
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+6,54

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz az érintett területekre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került a tervdokumentációik felhasználásával.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz az érintett területekre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került a tervdokumentációik felhasználásával.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 5/2017. (II.20.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

4.3 A szabályozás kialakítás, szakági munkarészek beavatkozási pontonként

1. Beavatkozási pont

A belterület déli végén (a 4906. sz. összekötő út – a 4915. sz. összekötő út – 0214 hrsz-ú út és a 0218/0215/34 hrsz-ek északi telekhatára által közrezárt tömbben) helyezkedik el a város egyik legnagyobb mezőgazdasági vállalkozásának telephelye. A telephelyen számos rendeltetés és funkció helyezkedik el, melyek helyenként keverednek. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat megkülönböztet két eltérő jellemzővel rendelkező építési övezetet, amelyek telephelyet lefedik. A telephely észak-déli megosztása az építési övezethatár mentén az állattartás nagyüzemi jellegű funkciójában eltérő. Az északi részen nem végezhető ilyen tevékenység – jellemzően közelebb a város eltérő területeihez – a déli részen viszont végezhető nagyüzemi állattartás. Egyre inkább külterület irányába tolódik el a tevékenység, az itt már meglévő üzemi terület - Nyíres tanya – irányába.

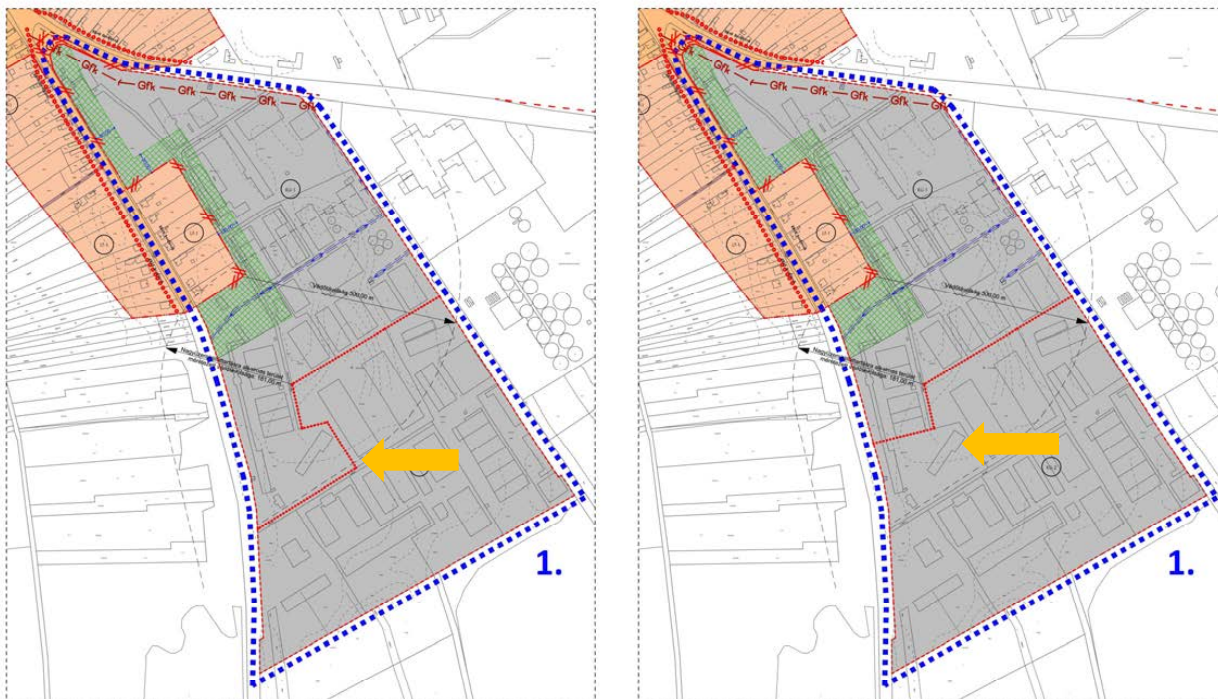
A telephely kialakítása és ingatlan struktúrája



Forrás: e közmű

A jelenlegi módosítás során az eltérő belső építési övezet határán elhelyezkedő rendeltetések bővítése, a szükséges kiszolgáló létesítmények korszerűsítése miatt az építési övezethatár módosításra kerül.

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat az övezeti határ módosításával



Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

Az érintett ingatlanrészlet és telekhatár szakasz



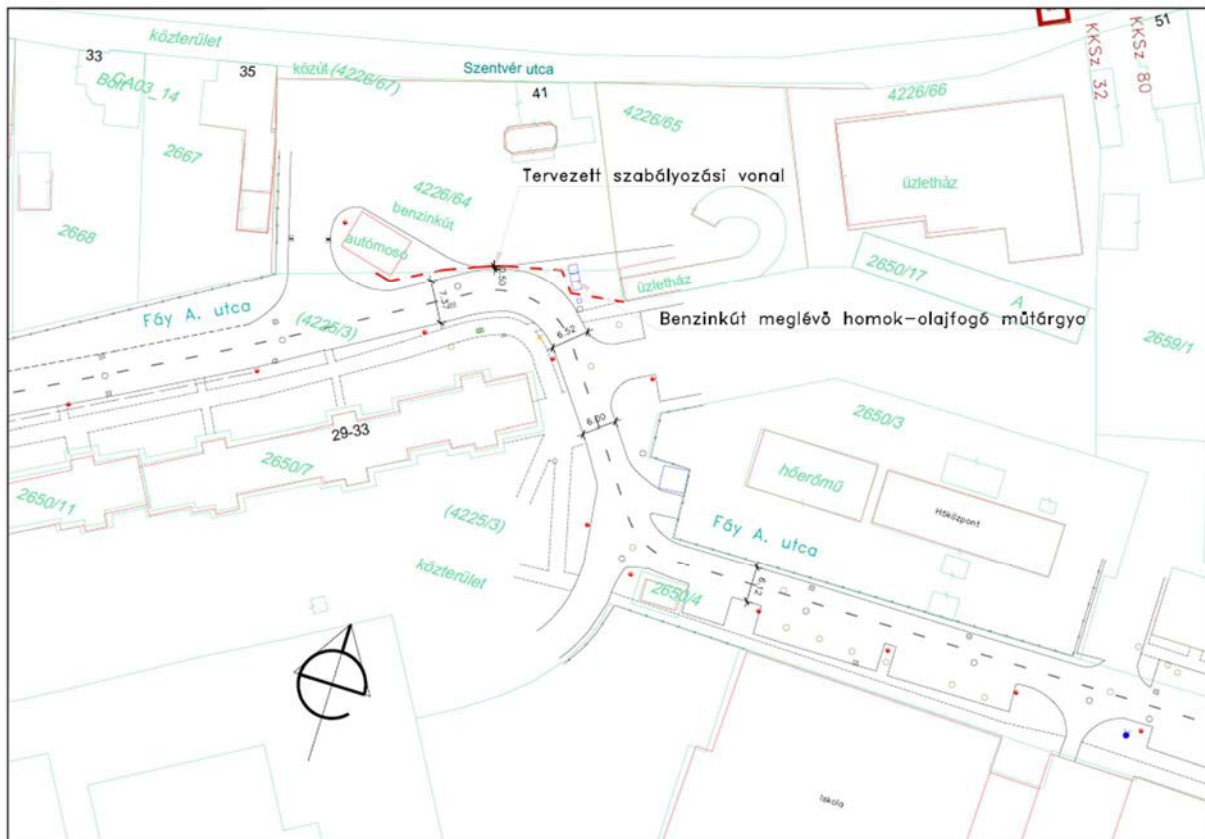
Forrás: e közmű

2. Beavatkozási pont

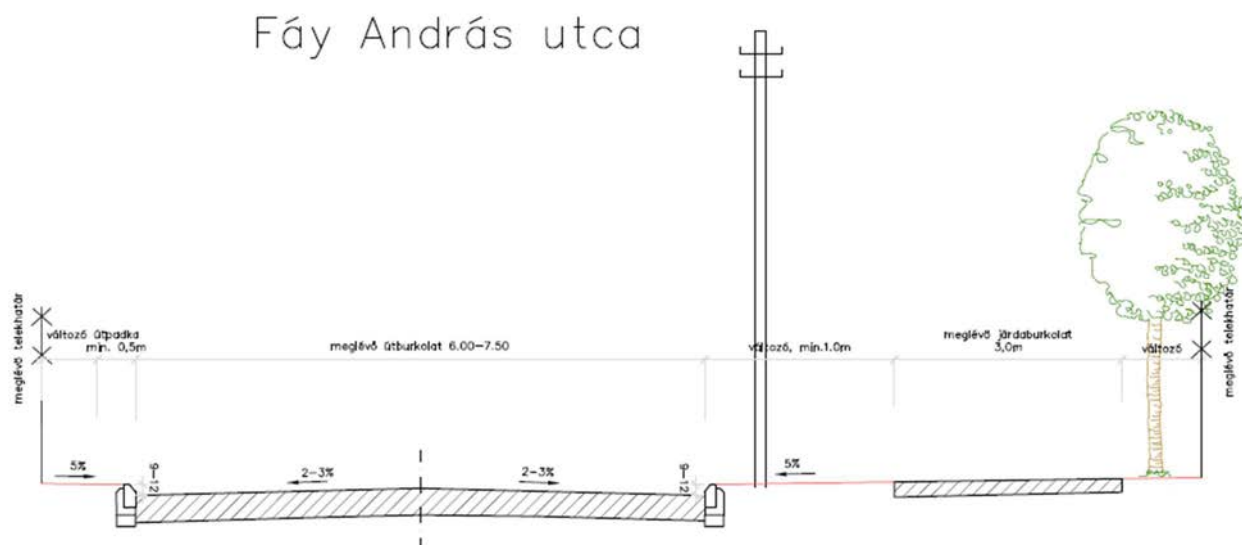
A Fáy András utca osztályba sorolása: B.VI.d.A. belterületi lakóút (vt=40 km/h), vonalvezetése nagyobb szakaszokon egyenes és kisebb szakaszokon ívekkel tagolt. A szabályozási vonal törlésével érintett útszakasz egy közel derékszögű ívben található, északi oldalról egy benzinkút kiszolgálóútja, déli oldalról társasházak, keleti oldalról pedig egy szolgáltatóház és kétoldali merőleges parkolók, illetve kiszolgálóút határolja. Az útburkolat szélessége változó, 6,00-7,50m között változik a szűk ívsugár miatt szükséges sávbővítések miatt, kétoldalt kiemelt szegéllyel van határolva. Az utca déli oldalán 1,0m-es berendezési sáv és 3,0m-es járdaburkolat található, a közvilágítás és a közművek (víz, szennyvíz, elektromos, gáz, hírközlés) is kiépültek korábban, tehát további közterületi közlekedési és közműfejlesztés nem várható. Az északi oldalon található benzinkút (4226/64 hrsz) kiszolgálóútja kiemelt szegéllyel van határolva egy kis szakasza a Fáy utca burkolatának úrszelvényén belül, a kiemelt szegélytől 25-30cm-re található, míg az ingatlanhatára pedig jelenleg belenyúlik az utca burkolatába, ezért a jelenlegi hatályos tervben lévő szabályozási vonal mindenképpen módosításra szorul. Helyi adottságként kezelendő, hogy a benzinkút saját tulajdonú és üzemeltetésű homok-olajfogó műtárgya a két kiemelt szegély közötti zóldsávban van elhelyezve, mely nem maradhat közterületi ingatlanon elhelyezve. További adottság a benzinkút tulajdonában és üzemeltetésében lévő 2 állásos autómosó épületének sarka szintén az ingatlanhatáron túl nyúlik.

Az előbbieken leírtak miatt javasoljuk a helyszínrajzon jelölt, tervezett szabályozási vonal mentén módosítani a közterületi (4225/3 hrsz) és a 4226/64 hrsz-ú ingatlanok szomszédos határát.

Helyszínrajz



Mintakeresztmetszelvény



3. Beavatkozási pont

A város számtalan, nagy létszámot vonzó turisztikai attrakcióval rendelkezik. Ezek egyike a Fürdő utcán létesített, a Szénaréti tó partján álló Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Apartman és Kemping. A fürdő területén az elmúlt években számos fejlesztés került tervezésre és végrehajtásra, az ide látogatók mind nagyobb megelégedésére.

A fürdő folyamatos fejlesztésnek újabb állomása egy új épület komplexum elhelyezését igényelné a Fürdő utca irányából, annak utcafronti vonalán. A tervezett szolgáltatások a jelenlegi balneológiai és élmény szolgáltatásokat hivatott kiegészíteni, magasabb színvonalra emelni.

Az épület komplexumban végzett tevékenységek szezonális függés miatt az átjárást az egyes részek között biztosítani szükséges. Ehhez közlekedési folyosók kialakítása elengedhetetlen, melyek a hidegebb időszakban is biztosítják a komfortos átjárás lehetőségét. Azonban az épület állomány – a jelenlegi és a tervezett – eltérő helyrajzi számokon helyezkednének el, az építési övezeti előírás pedig a szabadon álló elhelyezést preferálja (zöldbe ágyazott idegenforgalmi attrakció).

Az azonos telekhatár két irányból történő megközelítése épülettel, zárt sorú beépítési előírást igényelné, azonban ez sem megjelenésében, sem műszakilag nem alkalmazható. Az összeköttetést biztosító építmény résznek az egyetlen feladata a gyalogos forgalom átjárásának biztosítása, egyéb rendeltetést nem igényel.

Nyíregyháza Hunguest Hotel Sóstó és a Strandfürdő külön szintű összeköttetése



Forrás: GoogleStreetview

Park Inn by Radisson Zalakaros és a Strandfürdő külön szintű összeköttetése



Forrás: GoogleStreetview

A számos fellelhető és már megvalósult példa talajszinten vagy szint feletti – un. többszintes terület-felhasználás deklarálásával- kivitelben jött létre. Az eltérő ingatlanokat összekötő ilyen műszaki megoldások az OTÉK-tól eltérő előírást követel meg, az alábbiak hatályos kiegészítő szabályok mellett:

„13. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. §

- (1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.*
- (2) Előkertek mérete:*
 - a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.*

- b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
 - szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélységére az OTÉK rendelkezései az irányadók.
- (5) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (6) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:
- Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:
 - az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - továbbá, a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.”

Az OTÉK-tól eltérő előírás az építési övezet előírásához kerül rögzítésre, egyértelműen jelezve annak lokális jellegét, egyediségét:

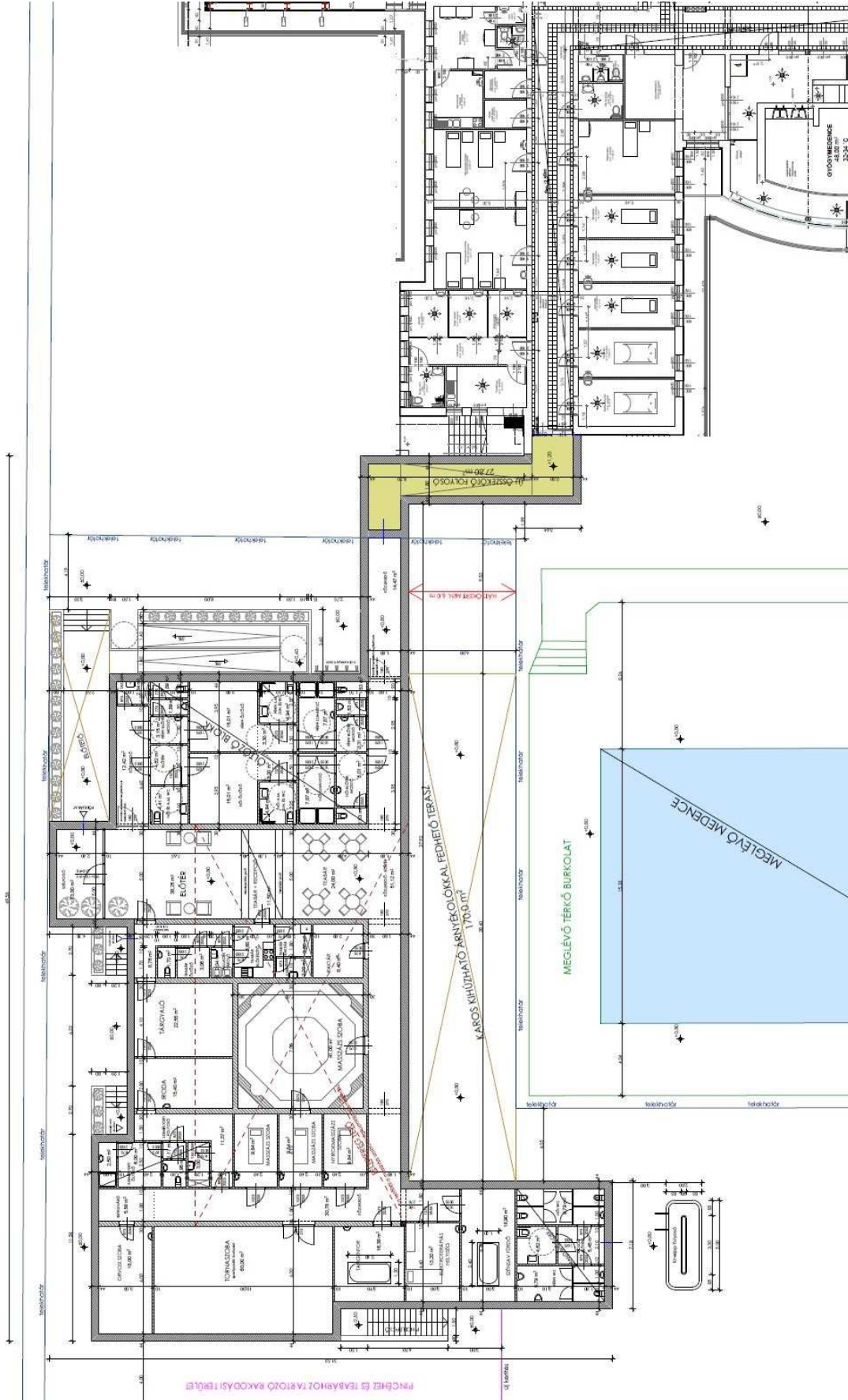
34. §

- A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.
- A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pincészet, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- Az építési övezetben előírt oldalkert legkisebb méretén belül az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl elhelyezhető a szomszédos telekkel, illetve annak épületével kapcsolatot biztosító közlekedő építmény, illetve épületrész, a szükséges tűzterjedés elleni védelem kialakításával.

A Rendelet 7. mellékletében bővíteni szükséges az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítési döntések jegyzékét, a már meglévők mellett.

Tervezett épületegyüttes és összekötő folyosója

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M = 1:100



Forrás ETALON2000 Kft.

4. Beavatkozási pont

Nyírbátor Város Önkormányzata két, helyi csapadékvízárakkal érintett térségben kíván olyan fejlesztéseket végrehajtani, amelyek révén a víz helyben tartása mellett a helyi vízkárokat csökkenteni, jobb esetben megszüntetni szeretné. Mindkét térségben alapvető probléma, hogy az aránylag alacsonyan fekvő, magasabb talajvízállású területeken összegyülekező csapadékvíz a meglévő vízvezető rendszer méretéből adódó túlterheltség, illetve az egyenetlen, kis esésű folyásfenékek miatt visszaduzzad és évente akár többször is helyi vízkárokat okoz. Ezek közül az egyik térség a K-1 jelű belvízöblözetben található Zrínyi u.-Debreceni út-Tavaszi u. térsége (lásd: Átnézeti helyszínrajz „Élhető Nyírbátor” kékinfrastruktúra projekt).

Átnézeti helyszínrajz „Élhető Nyírbátor” kékinfrastruktúra projekt



(Forrás: „KÖZMŰTERV-M'93” KFT.)

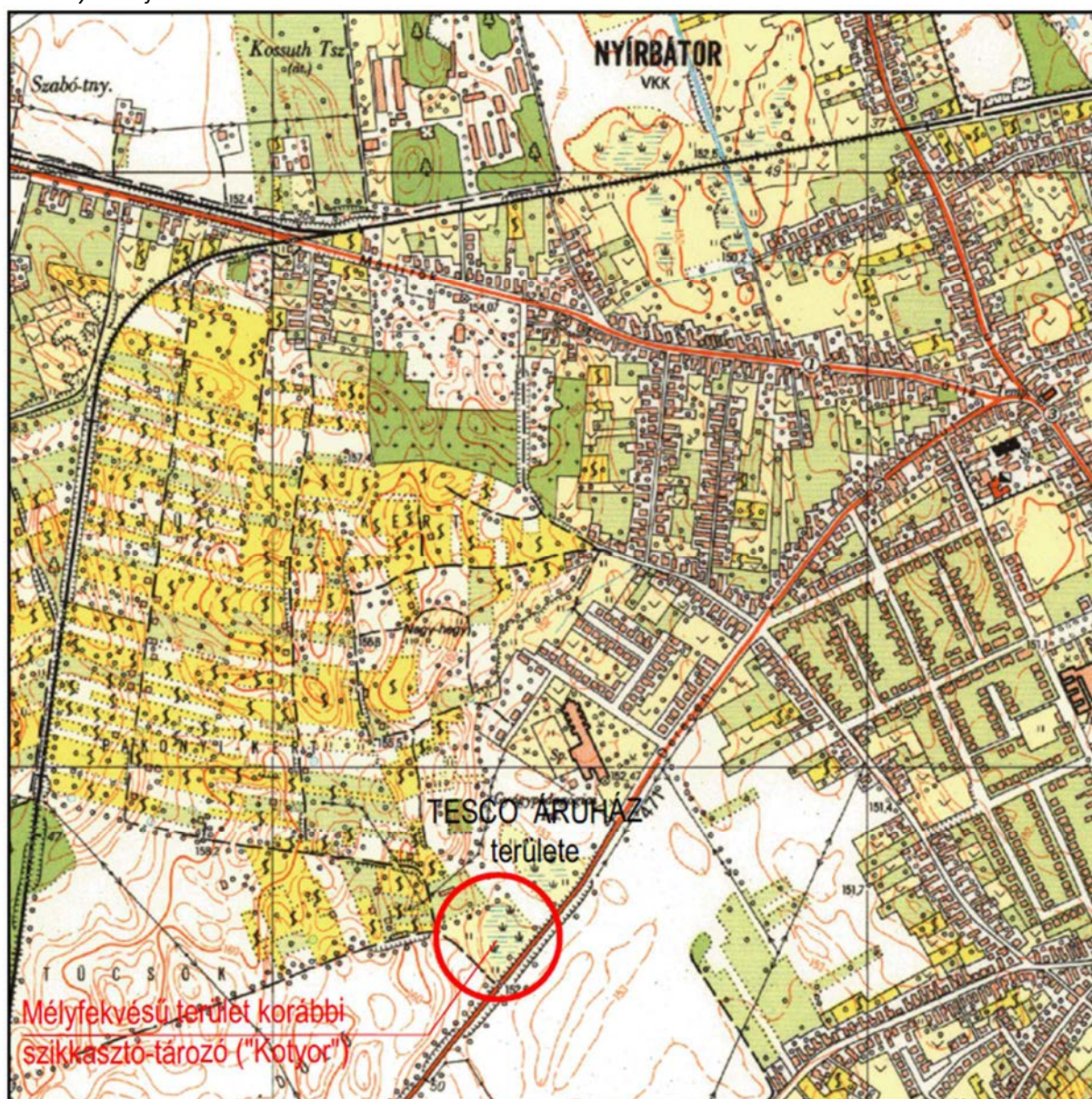
Az elmúlt évtizedekben a telek beépítések, a közterületi burkolatok, telken belüli burkolatok aránya jelentősen megnövekedtek, melyből adódóan a korábbi méretezéseknél használt lefolyási tényezők (a) és csapadékintenzitások (ip) is kevésnek bizonyulnak. Ugyanakkor a globális felmelegedés hatására a klímaváltozás egyre fokozódik, forróbb nyarak, enyhébb telek vannak, ahol a záporok, zivatarok egyre nagyobbak és intenzívebbek (rövid idő alatt sok vízmennyiség), viszont a talajt áztató és a talajvizet tápláló esők egyre kevesebbek. Az előbbi jelenségekből adódóan a felszíni vízvezető rendszerek időszakosan túlterheltek, ugyanakkor egyre fokozódik a talajvíz hiánya a vízáadó rétegekben.

Zrínyi u.-Debreceni út-Tavaszi u. térsége:

A nyírbátori K-1 jelű belvízöblözet közvetett befogadója a település északi részén található Szénaréti-tó, mely tóba kerül bevezetésre a város nyugati területein keletkező csapadékvíz. A K-1 jelű főgyűjtő csatorna a Rét utcán nyílt árok, a Pócsi úton és Szűk utcán DN80 beton zárt csatorna, a Sóhordó utcával határos lakótelken DN80 vasbeton csatorna, a Kert utcán és Tavasz utcán nyílt burkolt árok, majd a Debreceni úton DN400-800 műanyag zárt csatorna formájában üzemel jelenleg. A térség legmélyebb területe a Sóhordó-Kisszoros-Földvár-Töviskes-Szende Pál-Zrínyi M. utcák által határolt magas talajvíz állású terület, mely vízgyűjtő területről összegyűjtött csapadékvizet a K-1 főgyűjtő csatorna szállítja el a befogadó Szénaréti-

tó felé. A mélyebb fekvésű térségben évtizedek óta problémát okoz a magas talajvízszint, valamint a Tesco Áruház megépítése óta a nagyobb záporok esetén a csapadékvíz elvezető rendszer eseti túltelítettségekor az utcákban található mélygarázsokban, pincékben helyi vízkárok is keletkeznek. Az önkormányzat a 2000-es években a magas talajvízszint csökkentése érdekében korábban drénszivárokat épített, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer tehermentesítése érdekében a Zrínyi M. utca végén megépítette a K-1-10 jelű DN40-50 beton zárt csatornát, melyen összegyűjtött csapadékvíz a Tesco Áruház területén és mellette a 0317/3 hrsz. mélyfekvésű területen (Kotyor tározó) került elszikkasztásra. (lásd: Áttekintő helyszínrajz 1:10.000-es katonai térkép, Nyírbátor belvízrendezés tanulmányterv helyszínrajz 2000 év, Nyírbátor TESCO Áruház építés geodéziai felmérése 2008 év)

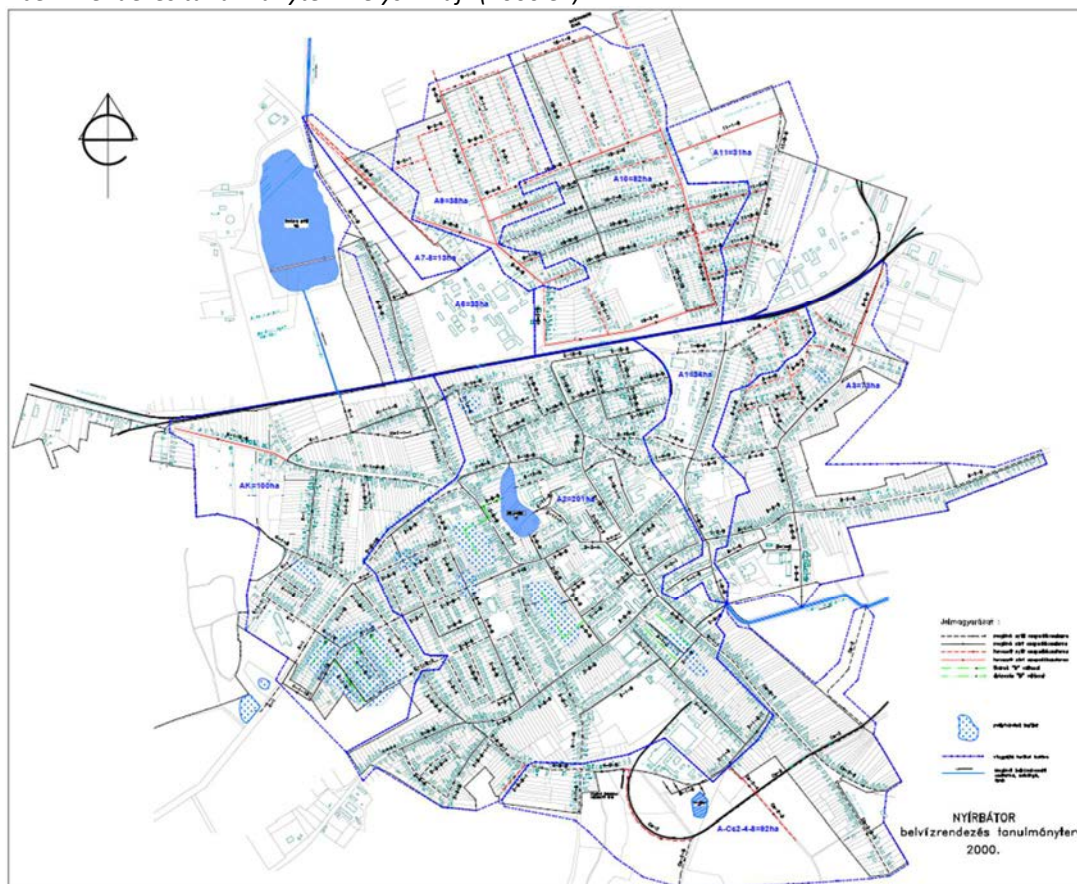
Áttekintő helyszínrajz



(Forrás: 1:10.000-es katonai térkép)

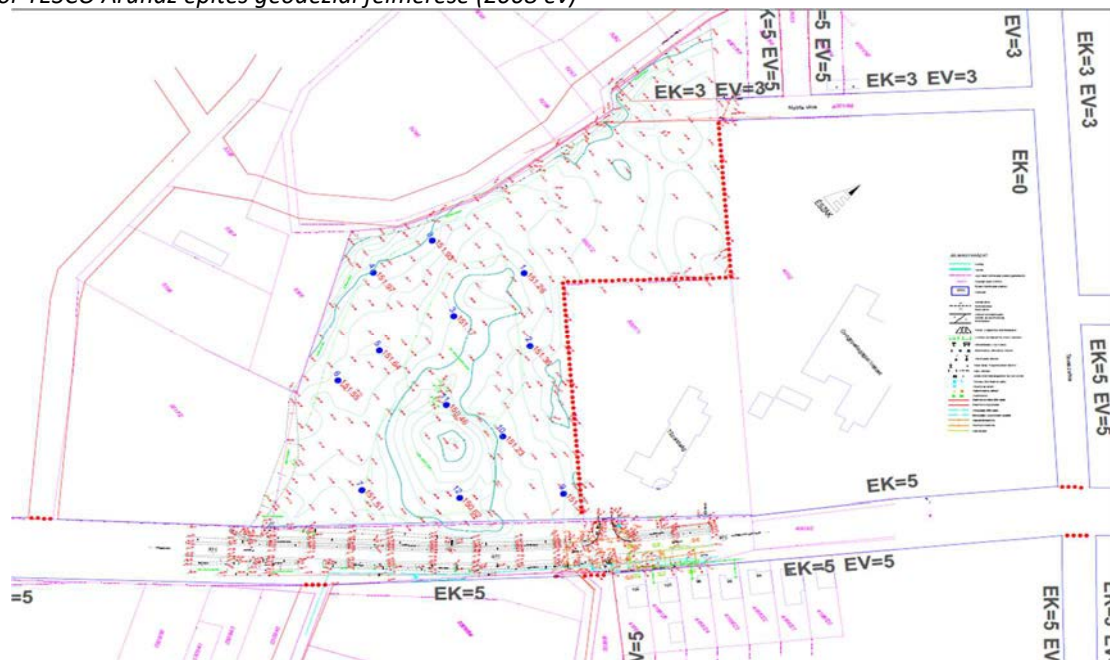
Nyírbátor Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Nyírbátor belvízrendezés tanulmányterv helyszínrajz (2000 év)



(Forrás: Közműterv-M'93 Kft)

Nyírbátor TESCO Áruház építés geodéziai felmérése (2008 év)



(Forrás: KÖRÉPTERV Kft)

A TESCO Áruház 2010-es megépítésekor a Debreceni úton meglévő K-1-10 jelű gyűjtőcsatorna a körforgalom kiépítésével átépült és bekötésre került a K-1 főgyűjtő csatornába, valamint az

áruház teljes parkolóterületén és épület tetőfelületén ($A=2,9$ ha) összegyülekező csapadékvize egy 200 m^3 -es, átfolyásos, átemelővel üríthető záportározón keresztül a Nyírfa utca és Tavasz utca kereszteződésében került bevezetésre szintén a K-1 főgyűjtő csatornába.

Nyírbátor TESCO Áruház kiviteli terv egyesített közműhelyszínrajz (2008 év)



(Forrás: KÖRÉPTERV Kft)

A korábbi évtizedekben kiépült csatornarendszer méretei az akkor jellemző klimatikus viszonyoknak és méretezési elveknek megfelelően kerültek meghatározásra, azonban az elmúlt években tapasztalható klímaváltozásból adódó rövid idejű, de nagy intenzitású záporok által okozott csapadékvíz rendszer túlterheléseket a Tavasz utca és Kert utca térségében már nem bírják el. Nagyobb záporok idején a Tesco Áruház területén hirtelen összegyülekező mértékadó vízmennyiség ($Q_{\text{mért}}=332\text{ l/s}$) a 200 m^3 -es záportározót gyorsan megtelítve a Nyírfa utcai DN600 műanyag zárt csatornán keresztül nagyon hamar megjelenik a K-1 főgyűjtő csatornában, ezáltal visszaduzzasztva a főgyűjtő fölötti vízgyűjtő területről (Kisszoros utca és térsége) érkező csapadékvizet. Jelentős probléma jelentkezik ilyen helyzetekben a Tavasz utca – Kert utca – Sóhordó utca között meglévő, jelenleg szűk méretű burkolt nyílt árokban is, mert a magántelkeken húzódó árokban összegyülekező hulladékok (falevél, faág, kommunális, stb.) a DN80 vasbeton csatorna bevezető nyílásánál elhelyezett életvédelmi rácson fennakadnak, ezzel akadályozva a zavartalan lefolyást és okoznak a magántelkeken elöntéseket. Az önkormányzat a saját tulajdonában lévő területeken az életvédelmi rácsokat rendszeresen takarítja, karbantartja, azonban a lakossági beépítések következtében a rácstakarítás jelentős nehézséget okoz. A nyílt árok rendszeres elöntései veszélyeztetik a jelenlegi árok nyomvonala mellett meglévő lakóépületeket is.

A hidrológiai-hidraulikai méretezések alapján a mélyfekvésű Zrínyi M. utca, Kisszoros utca térségében jelentkező helyi vízkárok megszüntetése érdekében a K-1 jelű főgyűjtő csatornát szükséges bővíteni a Tavasz utcán, valamint a Tavasz u. és Sóhordó utca közötti szakaszán. A jelentős vízgyűjtő területen ($A_{K-1}=30,4$ ha) összegyülekező csapadékvíz cca 850 l/s vízhozammal terheli a Sóhordó utca és Szűk utca térségében meglévő DN80 betoncsatornát, mely nyilván időlegesen visszaduzzasztásokat okoz. Ugyanakkor a méretezések alapján megállapítható, hogy ebből a vízhozamból 332 l/s a Tesco Áruház vízgyűjtő területéről érkezik, mely a Nyírfa utca – Tavasz utca csomóponti aknában csatlakozik a K-1 főgyűjtőbe. Bár a Tesco területén van egy korábbi előírásoknak megfelelően méretezett 200 m³-es záportározó, mely átfolyós rendszerű és áttemelővel üríthető, ez a tározó szakszerű üzemeltetés mellett is 5-10 perc alatt megtelik zápor esetén. Tehát 5-10 percen belül a K-1 főgyűjtőbe megjelenik a maximális vízhozam, mely egyértelműen visszaduzzasztja a Debreceni út, Zrínyi utca, Kisszoros utca térségéből érkező csapadékvizet, így a térség legmélyebb területén marad a csapadékvíz helyi elöntéseket, vízkárokat okozva a telkeken, épületekben. Tekintettel arra, hogy ebben a térségben a korábban leírtak szerint a talajvíz szintje is magasabb, legalább a felszínen összegyülekező csapadékvizet szükséges elvinni a területről.

A K-1 jelű főgyűjtő csatorna kötött DN80-as mérete miatt a Tesco vízgyűjtő területén összegyülekezett csapadékvizet le kell választani a K-1 jelű csatorna vízgyűjtő rendszeréről. Mivel a Tesco területétől délre lévő 0317/3 hrsz. ingatlanon megmaradt a korábbi Kotyor nevű mélyfekvésű terület egy része, így annak megvásárlásával és a korábbi szikkasztó-tározó funkciójának kialakításával (kis mértékű tereprendezés és cserjeirtás) a Tesco vízgyűjtő területéről az összes csapadékvíz viszonylag egyszerű és költségtakarékos módon bevezethető oda. Ezt a megoldást úgy terveztük, hogy a meglévő olajleválasztó műtárgya előtti csomóponti aknában bukással csatlakozva egy DN600 műanyag csatornát kell kiépíteni a tervezett szikkasztó-tározóig. A parkolókból összegyűjtött és meglévő homok-olajfogó műtárgyon keresztül vezetett csapadékot, ezáltal a tározóba juttatjuk, továbbá az épület nyugati oldali útjának és a tetőfelületnek a csapadékvíz mennyiségét is visszavezetjük a tervezett csatornába, olyan módon, hogy a TESCO meglévő 200 m³-es záportározója előtti aknába beépítünk egy bukóél, melynek átbukási szintje az olajleválasztó műtárgy utáni osztóakna küszöbszintjénél magasabb ilyen módon elérjük a visszaáramlást. Tekintve, hogy az ezen szakaszon meglévő csatornába a tetőfelület és egy kisebb útfelület csapadékvize került bekötésre az iszapoldás esélye elhanyagolható.

A szikkasztó-tározó földmedrű és hasznos kapacitása 1,0 méteres vízmélységgel számolva 3.630 m³, mely 3 órás időtartamú csapadékintenzitás esetén 3 óra alatt közel 25%-os medertelítettséget okoz. Megvizsgáltuk a medertelítettséget 1 órás időtartamú csapadékintenzitásra is, mely 3 óra alatt közel 50%-os medertelítettséget eredményezett, tehát a tározó gyakorlatilag bármilyen intenzitású és időtartamú esővizet képes befogadni és lassan elszikkasztani. Az előbbieken leírtak figyelembevételével a K-1 jelű főgyűjtőn összegyűjtött csapadékvíz a korábbi 850 l/s helyett 570 l/s lesz, melyet a befogadó DN80 betoncsatorna el fog tudni szállítani.

Az előbbieken leírt műszaki megoldással elérhető a Debreceni, Zrínyi, Kisszoros utcai térség biztonságos vízvezetése, ugyanakkor a Tesco Áruház vízgyűjtő területének leválasztásával és szikkasztó-tározóba történő bevezetésével a mélyfekvésű lakott területtől jóval távolabb a térség csapadékvizének egy része helyben tartható. A TESCO meglévő homok-olajfogó

műtárgya után tervezzük a csapadékvizet kivezetni, így a beavatkozás biztosítja a VGT-2 által előírt vízminőségvédelmi szabályok betartását.

A 0317/3 hrsz-ú ingatlan évszázadok óta mélyfekvésű terület, mezőgazdasági gazdálkodás soha nem történt rajta, domborzati viszonyaiból adódóan a Debreceni, Zrínyi, Kísszoros utcai térségből érkező csapadékvíz befogadjaként, szikkasztó-tározóként funkcionált egészen 2010-ig. A TESCO Áruház területe is hasonló mélyfekvésű terület volt, melynek feltöltésével és a keletkező csapadékvíz területről történő elvezetésével a térség vízgazdálkodásában jelentős beavatkozás történt (belvízveszély, talajvízszint emelkedés), melynek revitalizációja az elmúlt évek klímaváltozása miatt mindenképpen szükséges. A környezeti körülmények (TESCO Áruház, 471.sz. főút és körforgalmi csomópont, domborzati viszonyok, mezőgazdasági művelésű szomszédos területek) nem teszik lehetővé más, közeli ingatlan szikkasztó-tározóként való figyelembevételét, ezért egyértelműen kijelenthető, hogy a 0317/3 hrsz-ú ingatlan egy részén korábbi szikkasztó-tározó funkciójának visszaállítása a leggazdaságosabb és legtermészetközelibb megoldás.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1. §. Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 34.§-a kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:

34. §

- 1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.
- 2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.
- 3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- 4) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- 5) Az építési övezetben előírt oldalkert legkisebb méretén belül az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl elhelyezhető a szomszédos telekkel, illetve annak épületével kapcsolatot biztosító közlekedő építmény, illetve épületrész, a szükséges tűzterjedés elleni védelem kialakításával.

2. § A Rendelet 2. mellékletének S-2 jelű (T-06/2022 munkaszámú) belterületi szabályozási tervlapja helyébe jelen rendelet 1. mellékletének S-2 jelű (T-01/2023 munkaszámú) belterületi szabályozási tervlapja lép.

3.§ A Rendelet 7. melléklete kiegészül jelen rendelet 2. mellékletével

7. melléklet az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelethez

Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítészeti döntések jegyzéke:

- 1) A 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítészeti az SZ/4ÁF/00162-17/2019 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (3) bekezdés c) pontjában.
- 2) A „Ktu-1” jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb méretén belül elhelyezhető építmény illetve épületrész esetére vonatkozó előírás, ami az Állami Főépítészeti az SZ/...../.....- .../2023 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 34.§ (5) bekezdésben.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2023. (.....) önkormányzati rendelete

Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyírbátor 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 főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára

Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11 pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára

Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 5/2017 (II.20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1. §. Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 34.§-a kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:

„34.§ 5) Az építési övezetben előírt oldalkert legkisebb méretén belül az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl elhelyezhető a szomszédos telekkel, illetve annak épületével kapcsolatot biztosító közlekedő építmény, illetve épületrész, a szükséges tűzterjedés elleni védelem kialakításával.”

2. § A Rendelet 2. mellékletének S-2 jelű (T-06/2022 munkaszámú) belterületi szabályozási tervlapja helyébe jelen rendelet 1. mellékletének S-2 jelű (T-01/2023 munkaszámú) belterületi szabályozási tervlapja lép.

3.§ A Rendelet 7. melléklete kiegészül jelen rendelet 2. mellékletével

4.§ Ez a rendelet a 2023. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző

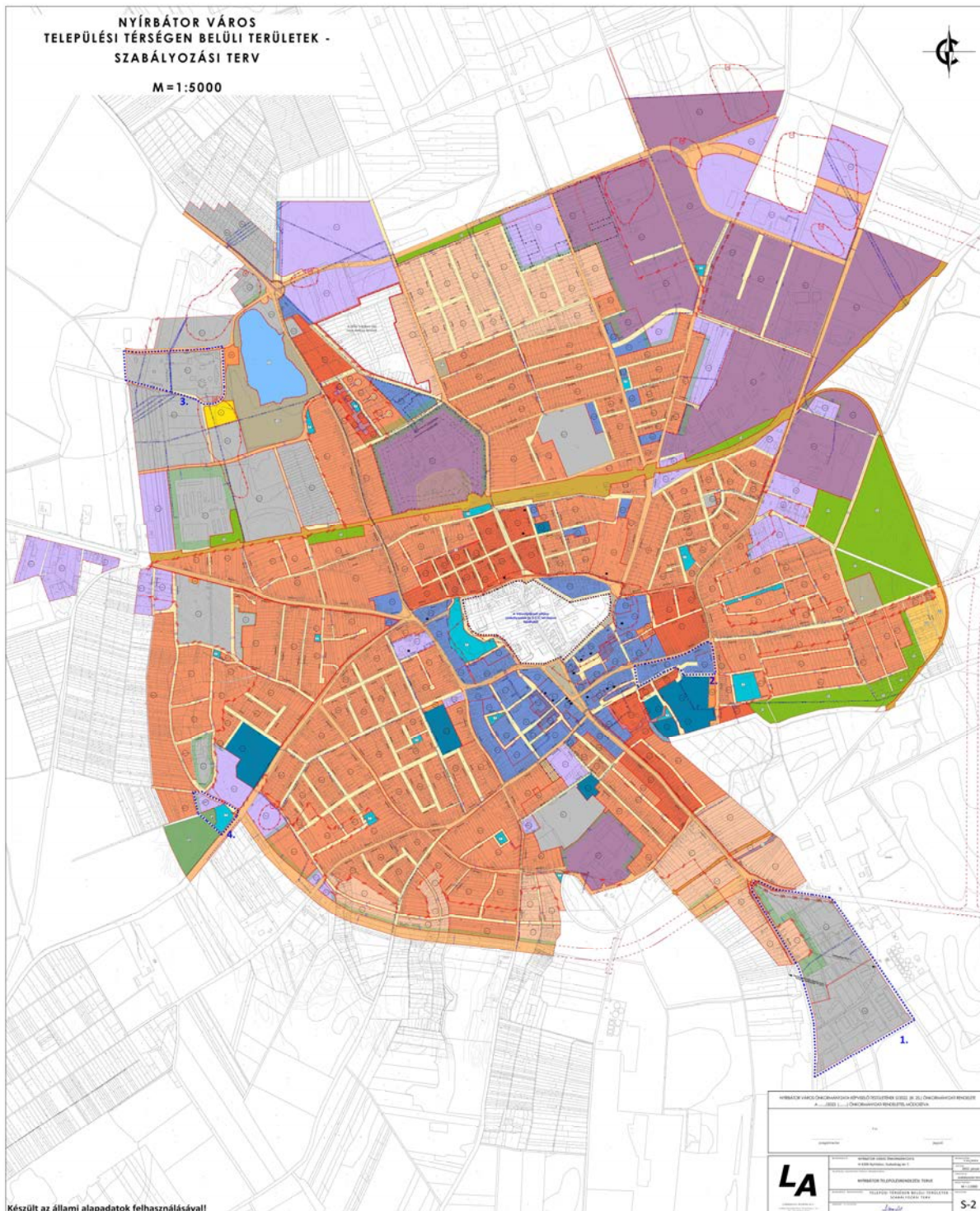
ZÁRADÉK:

A rendelet 2023. hó napján került kihirdetésre.

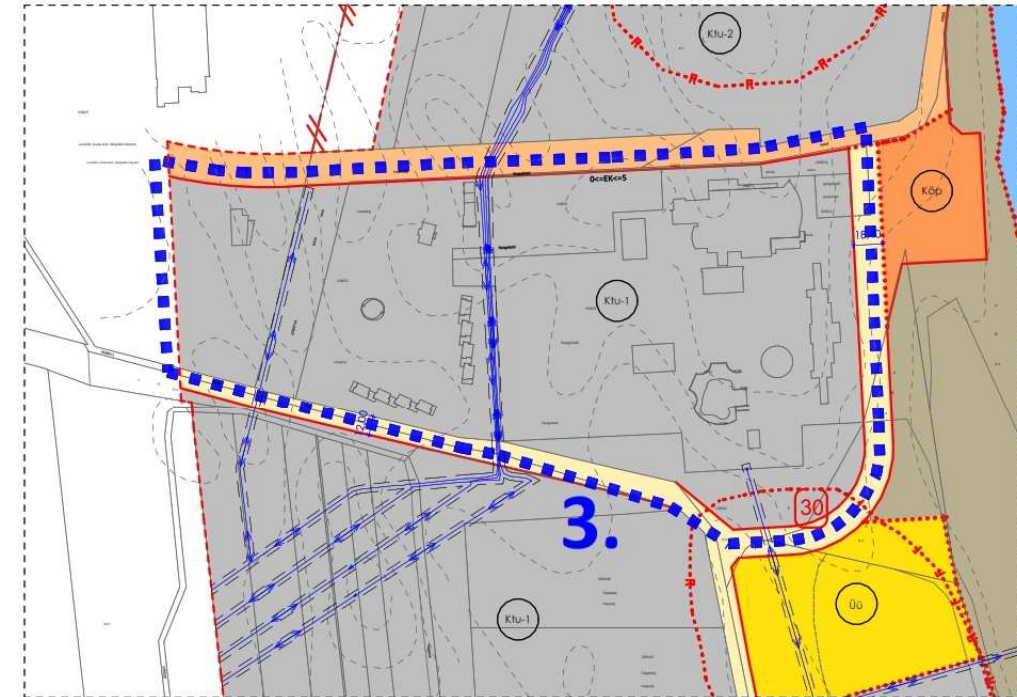
.....
jegyző

1. melléklet

2. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
S-2 jelű (T-01/2023 munkaszámú) belterületi szabályozási tervlap (eredeti léptékében külön
csatolva)



A módosított szabályozási tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítő nagyítva az eredeti tervlapból)



2. melléklet

7. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
„2) A „Ktu-1” jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb méretén belül elhelyezhető építmény illetve épületrész esetére vonatkozó előírás, ami az Állami Főépítész az SZ/...../.....- .../2023 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 34.§ (5) bekezdésben.”

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2023. március hó 01. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2.. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

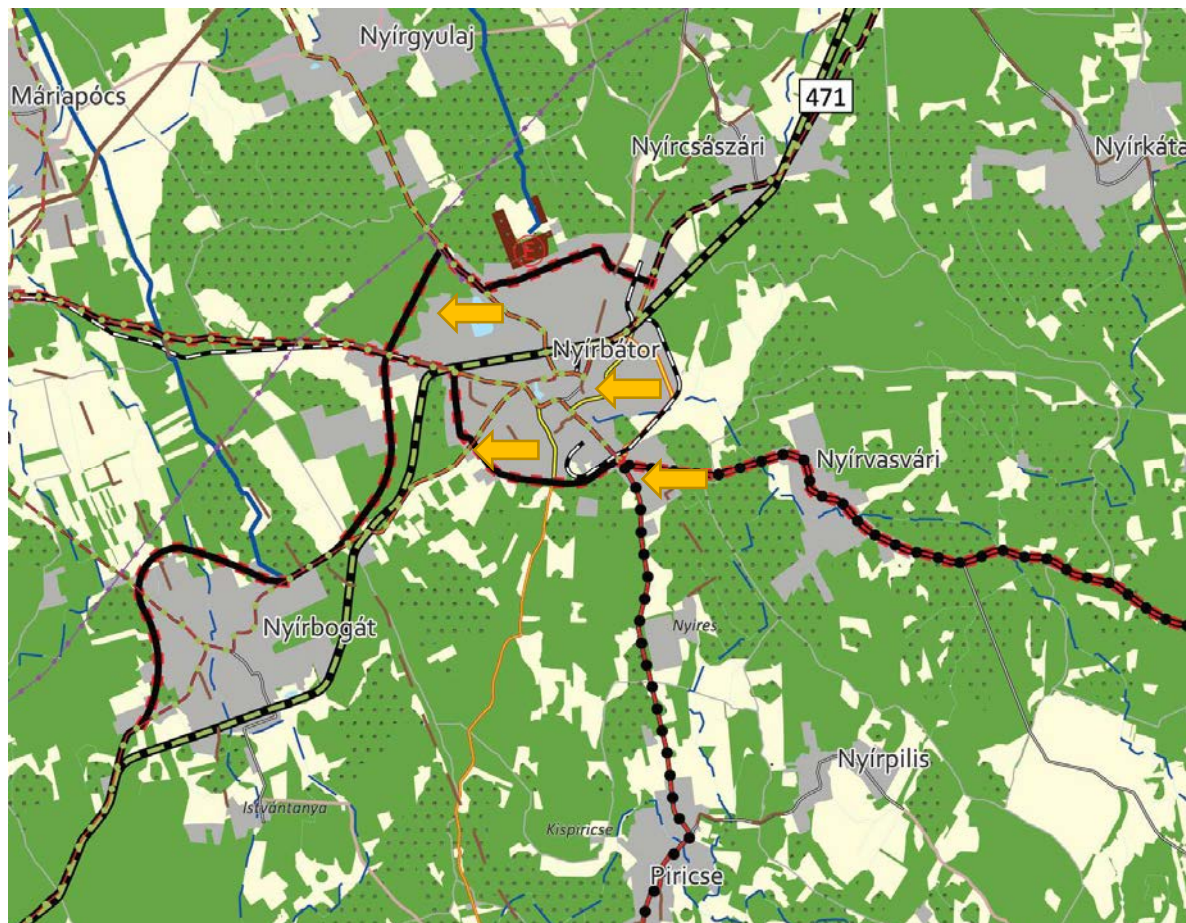
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	4344,30	3094,76	71,24	3094,76	71,24	0	0	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	1022,15	605,96	59,28	605,96	59,28	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	42,58	42,58	100	42,58	100	0	0	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	18,97	18,97	100	18,97	100	0	0	
5.	Települési térség	érinti	érinti	1450,60	1450,60	100	1450,60	100	0	0	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	108,30	110,51	102,04	110,51	102,04	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	971,27	971,27	100	971,27	100	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2608,55	2499,97	95,87	2499,97	95,87	0	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	1555,36	1555,36	100	1555,36	100	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	599,34	599,34	100	599,34	100	0	0	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	549,34	549,34	100	549,34	100	0	0	
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>d)</i> a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Településközpont terület- Intézményi terület- Kereskedelmi, szolgáltató terület- Ipari gazdasági terület- Különleges terület- Üdülõházas üdülõterület

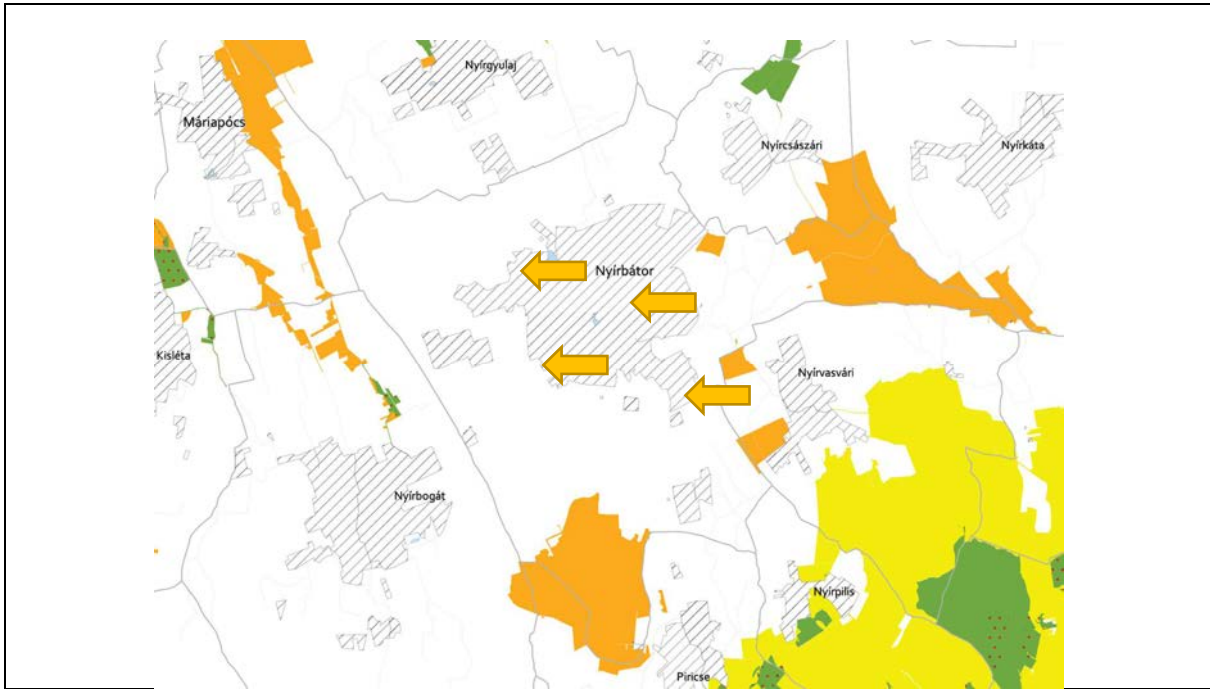
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(III.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

Térségi Szerkezeti Terv



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 8. Ökológiai puffer területének övezete



- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Nyírbátor Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



14. Tájképvédelmi terület övezete



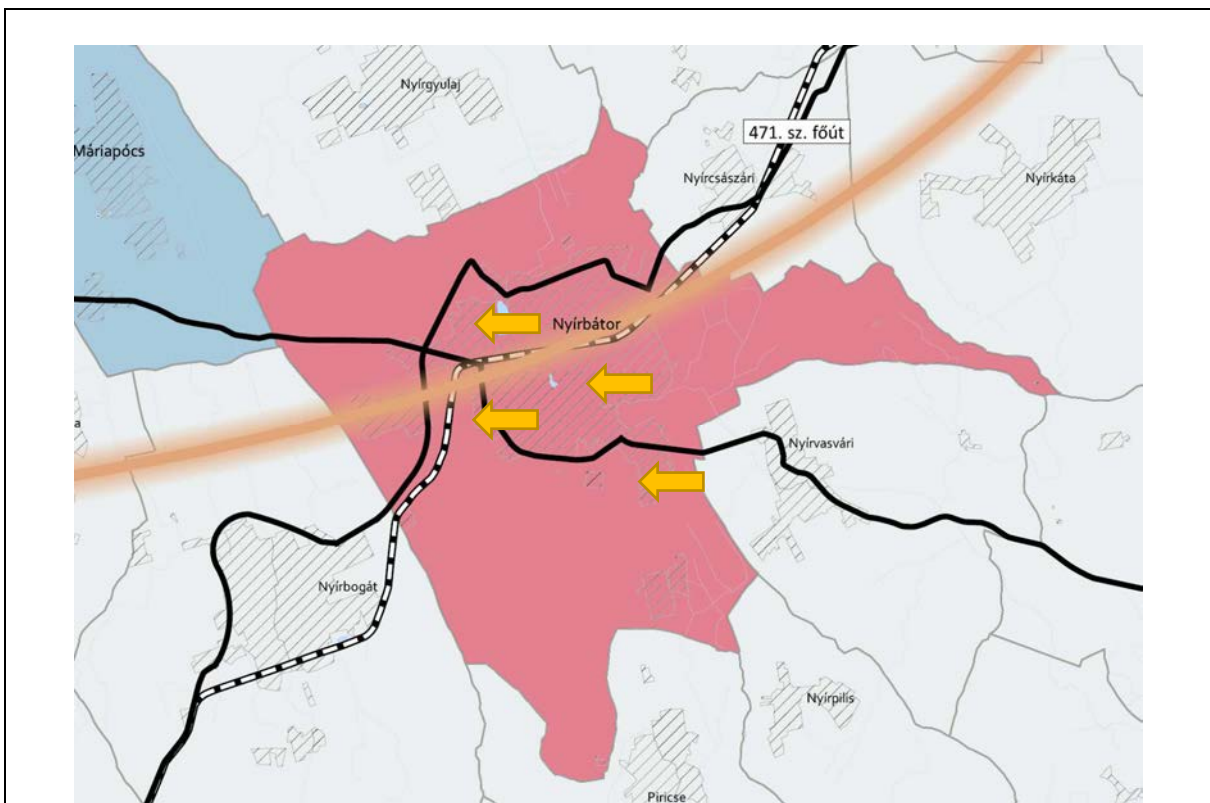
Lehatárolt terület

15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

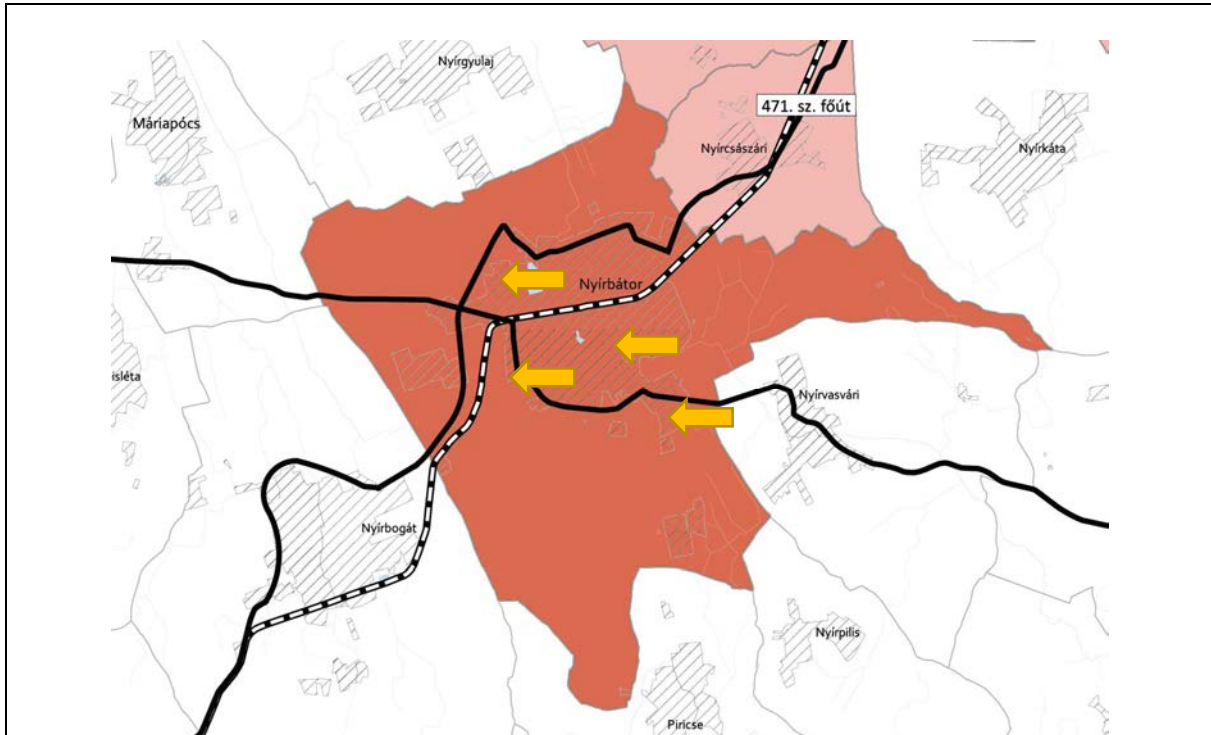
Nyírbátor Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



16. Vízminőség-védelmi terület övezete



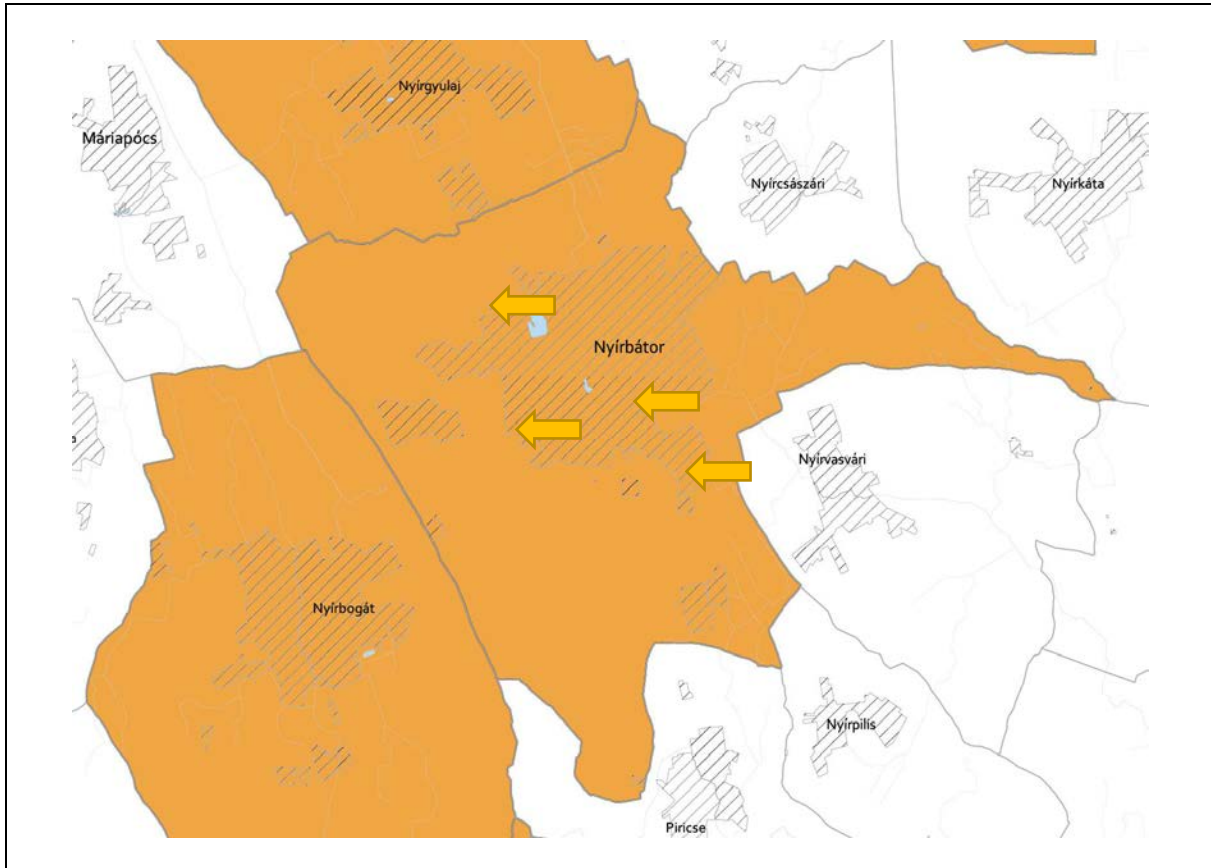
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



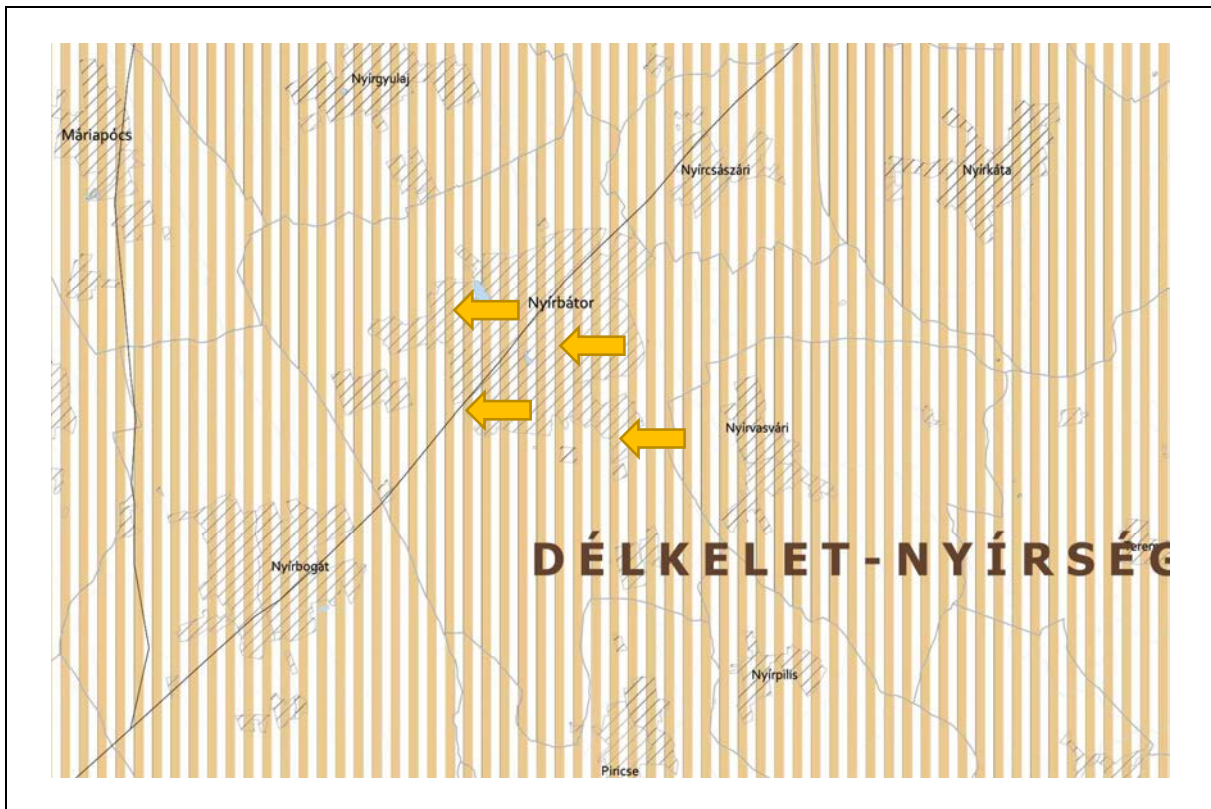
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

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

Nyírbátor 4. beavatkozási pontra vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	1,05	-0,42
35.	Egyéb erdőterület	9	0	0
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65 % zöldfelülettel	3,0	0	0

Nyírbátor 4. beavatkozási pontra vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0	0
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6	0,73	+4,38
35.	Egyéb erdőterület	9	0,32	+2,88

Nyírbátor változó területeire vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték	Összesen:	-0,42
Nyírbátor változó területeire vonatkozó változott biológiai aktivitásérték	Összesen:	+7,26
A módosítás során létrejövő biológiai aktivitásérték különbség	Összesen:	+6,54

