



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció
(partnerek és
véleményezésre
jogosult szervek
részére)



*„Üzemi terület
bővítése
2025”*



Tervező:

*Labbanz András
e.v.
(C-15-4790)*

2026.

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása
- a 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34
hrsz- ú út - a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz- ú út által közre zárt területen –
- 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és a 0245/28 hrsz-ú telek, valamint a 0243
hrsz-ú út által közre zárt területen –

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Üzemi terület bővítése 2025”

Aláírólap

Településrendező tervező:




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

Egyéni vállalkozó:



.....
Labbancz András

Környezetvédelem:



.....
Szalai Sándor
környezetmérnök MSc.
környezetvédelmi-
ökológus
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640.
njsz: 939/2004.

- Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása
- a 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34 hrsz- ú út - a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz- ú út által közre zárt területen –
 - 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és a 0245/28 hrsz-ú telek, valamint a 0243 hrsz-ú út által közre zárt területen –

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Üzemi terület bővítése 2025”

Tartalomjegyzék

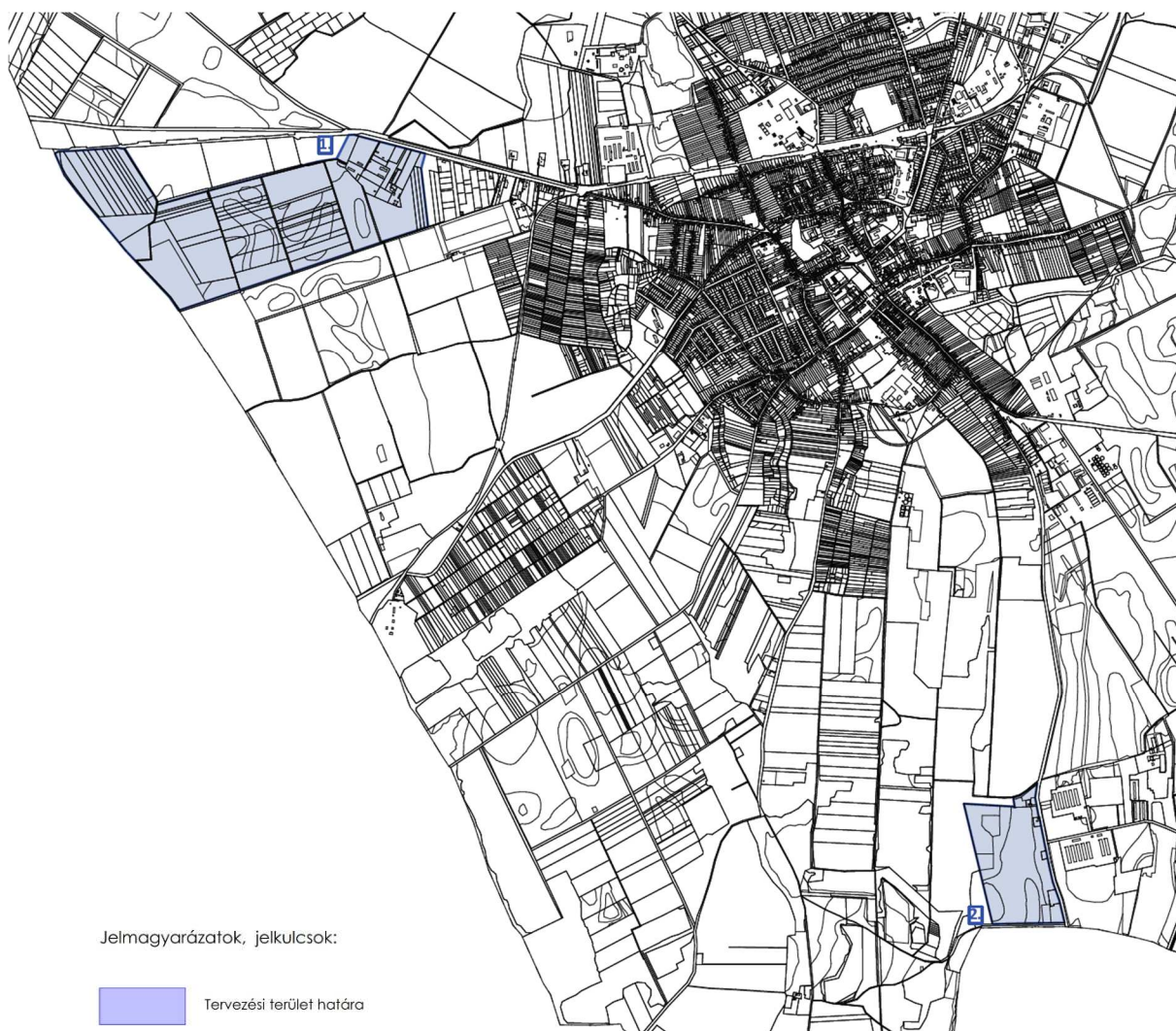
| | | |
|----|---|----|
| 1. | Előzmények | 4 |
| 2. | Jogszabályi követelményeknek való megfelelés | 19 |
| 3. | Településszerkezeti módosítások | 22 |
| 4. | Alátámasztó és egyéb munkarészek | 27 |
| 5. | Szabályozási módosítások | 43 |
| 6. | Nyilatkozatok | 47 |
| 7. | A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására | 48 |
| 8. | Biológiai aktivitásérték számítás | 60 |

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

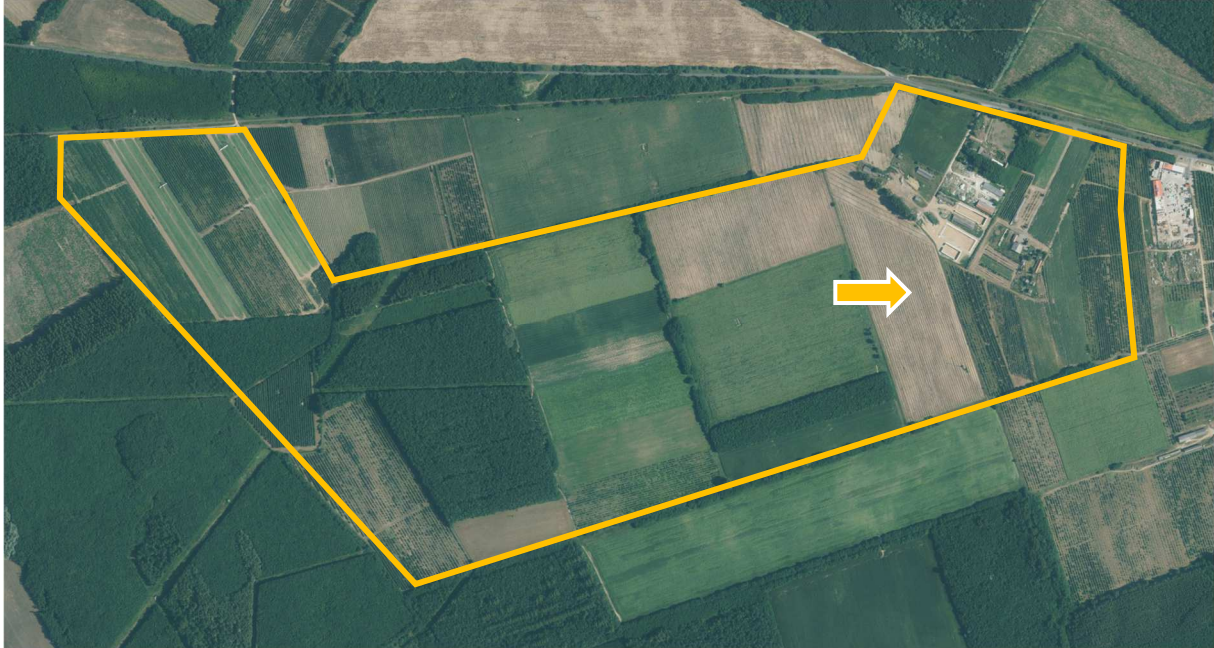


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület külterületen - a 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34 hrsz- ú út - a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz- ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekoizmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

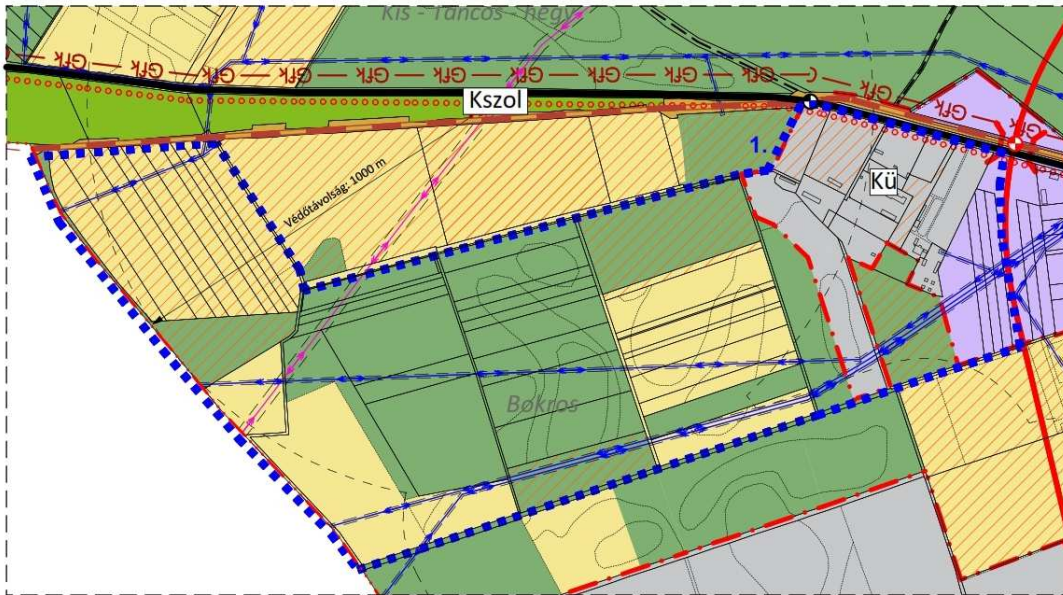
A tervezett módosítás során a 0350/1 hrsz-ú terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe kerül gazdasági erdőterület övezetéből, új beépítésre szánt terület kialakításával. A módosítással érintett ingatlan mértéke 3,99 ha.

Hatályos és tervezett települészerkezeti tervi kivágat



Joghatályos terv részlete!

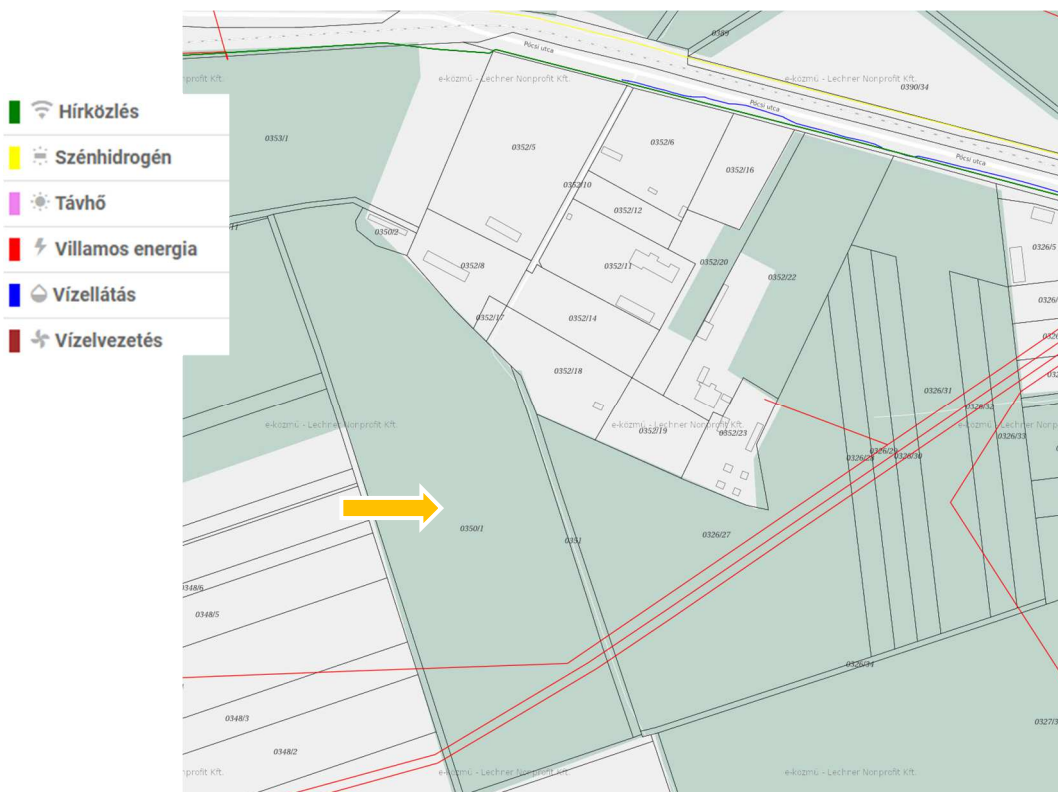
Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Módosított terv részlete!

A tervezési telek közúton a 4911 - Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő útról közelíthető meg, közvetlen útkapcsolata nem épült ki. A területet északról működő Kü-1 besorolású, különleges mezőgazdasági üzemi terület határolja. A tervezési területet a hatályos terv gazdasági erdőterület övezetébe sorolja.

Kérelmező tárgyi 0350/1 hrsz-ú ingatlanon, a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítésével, terménytároló épületeket kíván elhelyezni. A terület használatához szükséges infrastruktúra-igény a már meglévő és működő mezőgazdasági üzemi terület kapacitását használja ki, többlet infrastruktúraigényt nem keletkeztet.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag>)

A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel.

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

| Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás | |
|--|-------------------------------|
| Eg | Gazdasági erdőterület övezete |

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

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

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

A hatályos HÉSZ, az érintett építési övezetre / övezetre vonatkozó előírásai:

„27. Mezőgazdasági üzemi terület

28. § (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.”

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

„A mezőgazdasági növénytermesztés rendkívül széles palettát ölel fel a hazai kedvező élettani körülmények között. A termények sokszínűsége – a kertészeti növényektől a takarmánynövényeken át a gabonáig – megkívánja, hogy tárolásuk során is az adott termékcsoporthoz tartozó tárolási igényeinek megfelelő kialakításra törekedjünk. Általánosságban elmondható, hogy alapvetően fontos a termény:

- nedvességtartalmának szabályozása;*
- a tárolási hőmérséklet;*
- esetleg légtelenítés, illetve tartósító közeg szükségessége.*

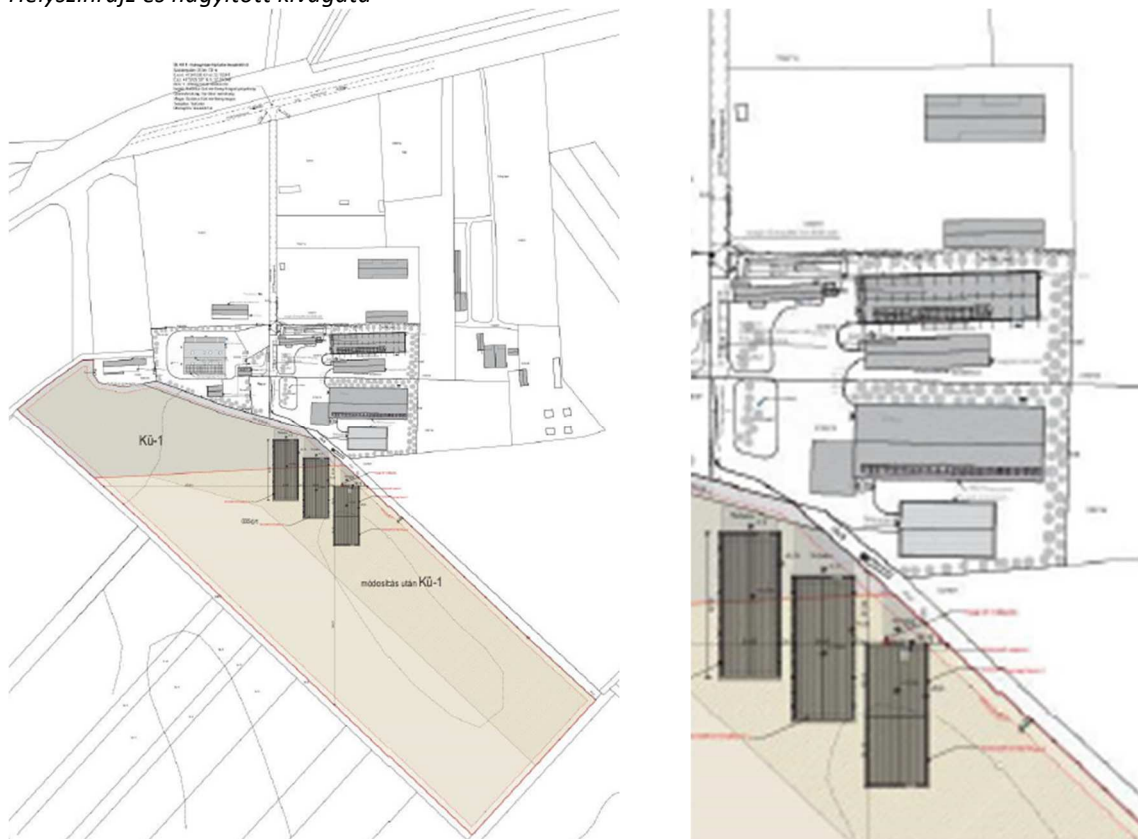
Tárolóépület tervezésekor alapvető fontosságú a fentiek figyelembevételén túl a ki- és betárolás technológiájának és gyakoriságának ismerete, valamint a termény mozgatásának infrastrukturális feltételei. Napjainkban alapvető tervezési szempont épületeinknél, építményeinknél a környezetvédelmi és energiatakarékos lehetőségek minél szélesebb körű igénybevétele. A nagy tetőfelületű tárolóknál például jó lehetőség adódik napenergia felhasználására, de fontos a burkolt felületek takarékos felhasználása és a csapadékvíz megfelelő elvezetése, illetve összegyűjtéssel történő hasznosítása. A tárolók típusai – a terménytárolók között két alapvető típust különböztetünk meg: horizontális, vertikális.

Horizontális tárolók: Földszintes épületek, általában nagy alapterülettel és nagy belmagassággal. Tervezésekor a statikai szempontok figyelembevételén túl alapvetően fontos a tárolandó termény tárolásának módja, elhelyezkedése a tárolón belül, valamint a ki- és betárolás szempontjainak figyelembevétele. Tájéki szempontból javasolt megoldás. Jelen esetben ilyen kerül megvalósításra.

Szemestermény-tárolók: Szemestermény-tároló tervezésénél alapvető szempont a termény tárolási magassága, rézsűszöge, az oldalfalakra kifejtett oldalnyomás méretezése, a ki- és betárolás megoldása, a termény nedvességtartalmának megőrzése.

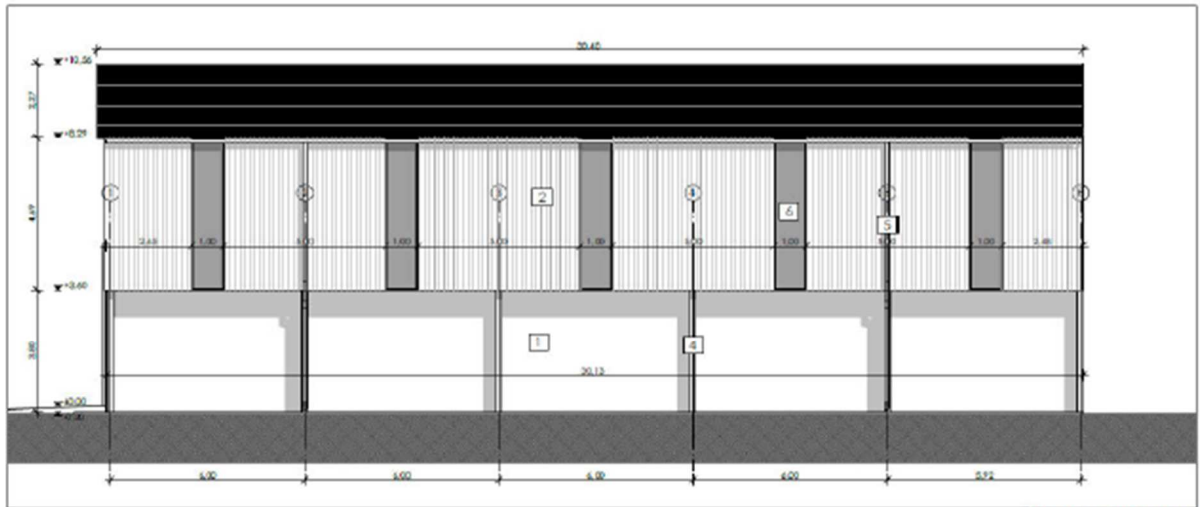
A tárolóépületek tartószerkezetei általában acél, illetve vasbeton tartókból készülnek, de jól használhatóak erre a célra a ragasztott faszerkezetek is. Az oldalfalakra nehezedő oldalnyomás miatt nem elegendő a tartók közötti vázkitöltő falazat építése, szükség van a nyomás elviselésére méretezett vasbeton teherhordó oldalfal építésére, melynek magassága általában 2,00 m körül van. A tető héjalásánál elsődleges szempont a vízzáróság, valamint meg kell akadályozni a terményre visszahulló páralecsapódást is. Erre a célra megfelel a belső felületén filcréteggel ellátott trapézlemez borítás. A tároló aljzatának méretezésénél figyelembe kell venni a tárolásra kerülő termény súlyán kívül az időszakosan beközeledő gépek dinamikus hatásait is. Figyelmet kell fordítani a vízzáróság mellett az egybefüggő betonfelület megfelelő dilatálására is. A padozat anyaga betonacél hálóval erősített beton, vagy acélhajas beton padozat, ahol a beton minőségnek meg kell felelni a külső igénybevételeknek, úgymint vízzáróság, kopásállóság, felületi egyenletesség, esetenként szulfátállóság.”

Helyszínrajz és nagyított kivágata

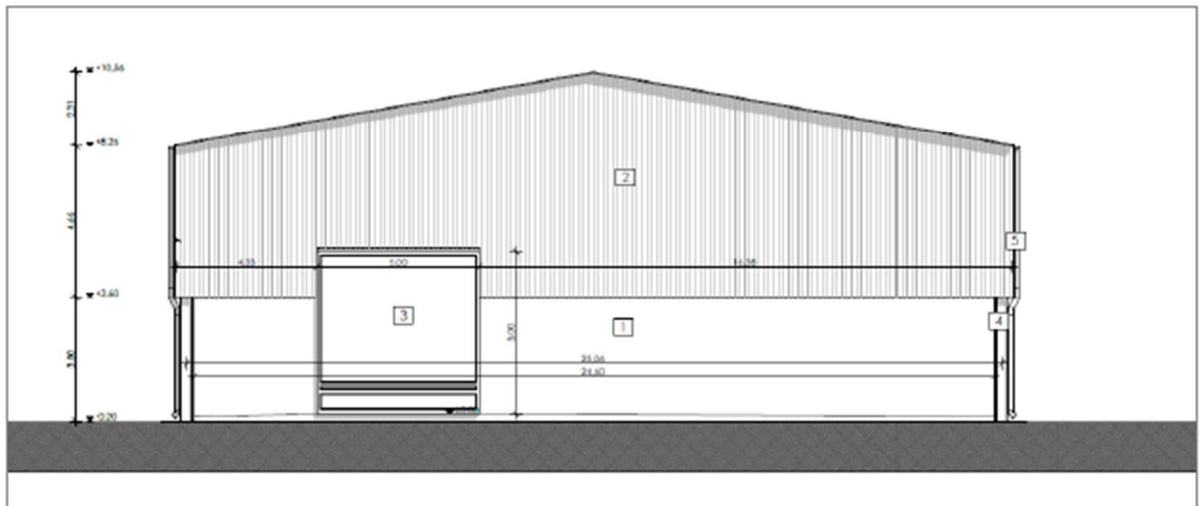


Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

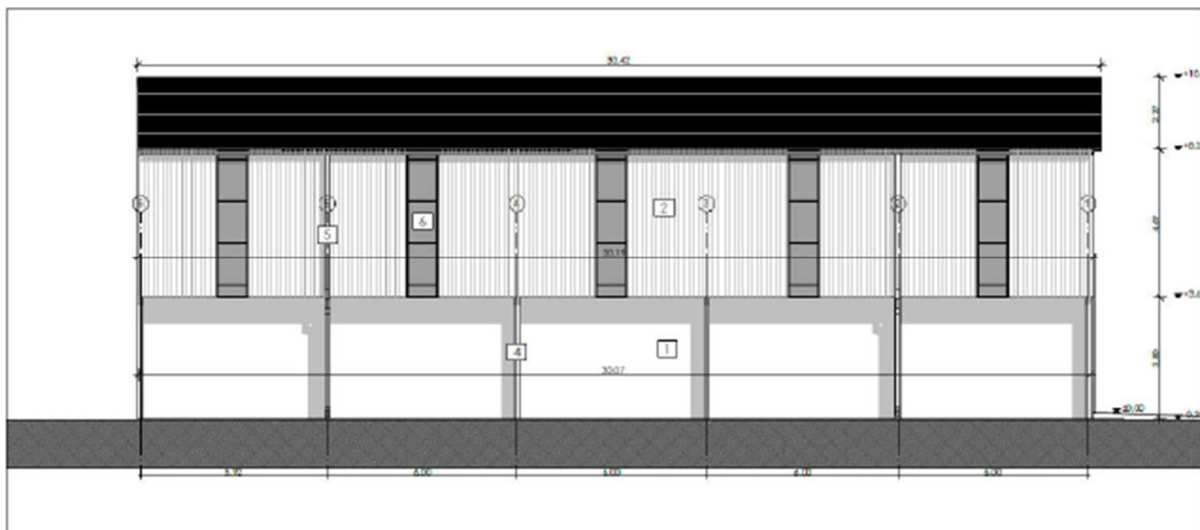
Homlokzatok



ÉSZAKI HOMLOKZAT
M=1:100



KELETI HOMLOKZAT
M=1:100



DÉLI HOMLOKZAT
M=1:100

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map>)

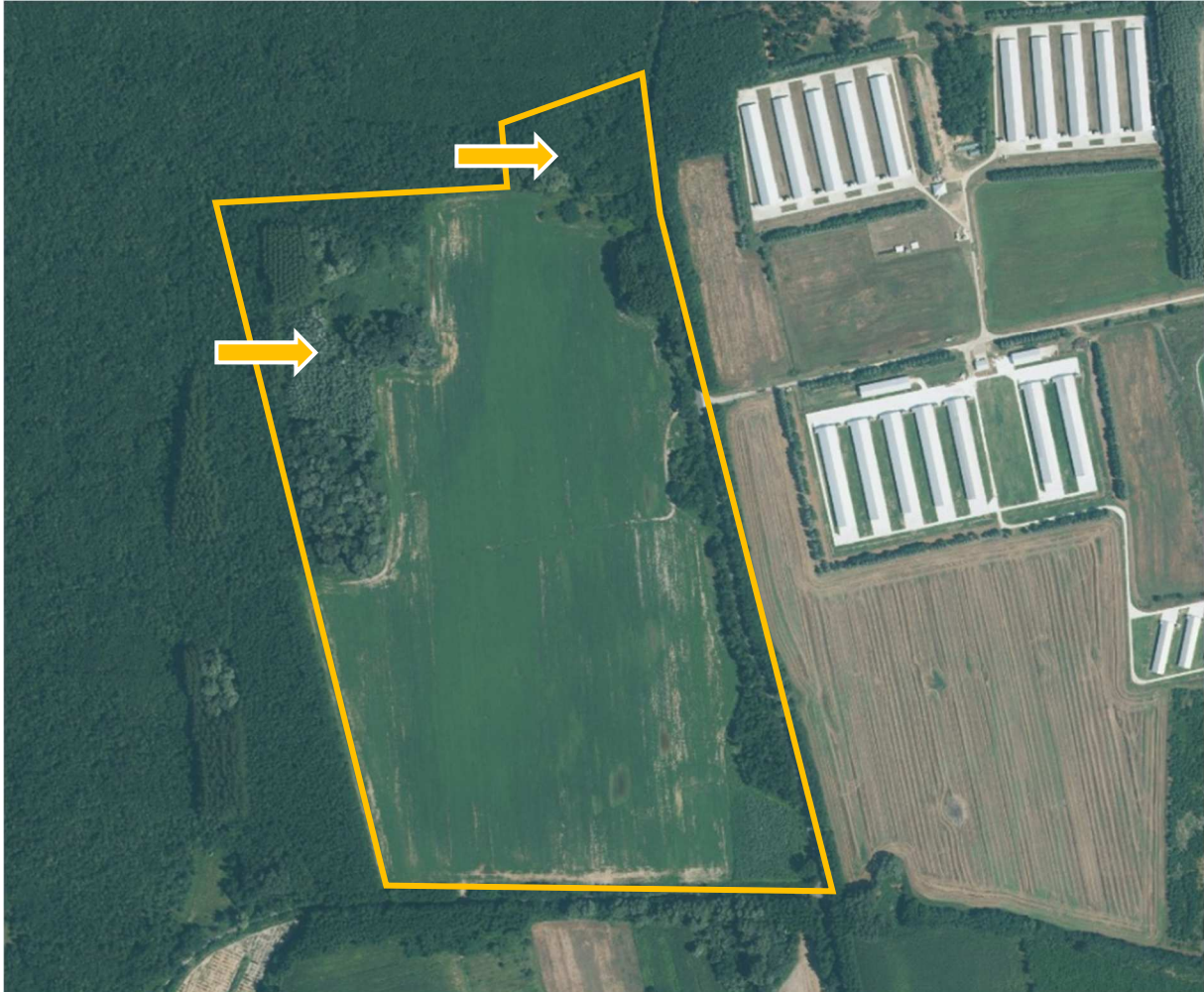
A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület nem érinti a módosított területet.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2. Beavatkozási pont

A tervezési terület külterületen - 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és a 0245/28 hrsz-ú telek, valamint a 0243 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A tervezett módosítás (mezőgazdasági általános területből gazdasági erdő területe) a bővítés során létrejövő biológiai aktivitás érték csökkenést hivatott kompenzálni, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként.

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

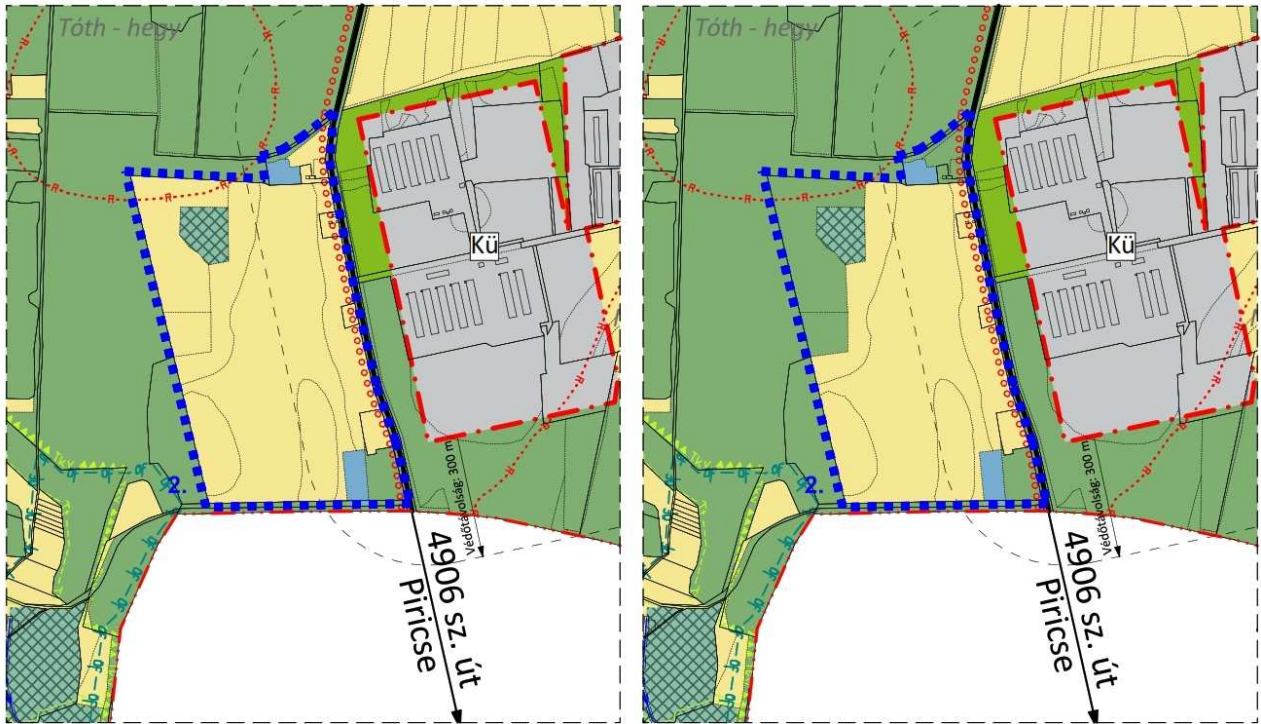
| Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás | |
|--|---|
| Má | Általános mezőgazdasági terület övezete |

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

| Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás | |
|--|-------------------------------|
| Eg | Gazdasági erdőterület övezete |

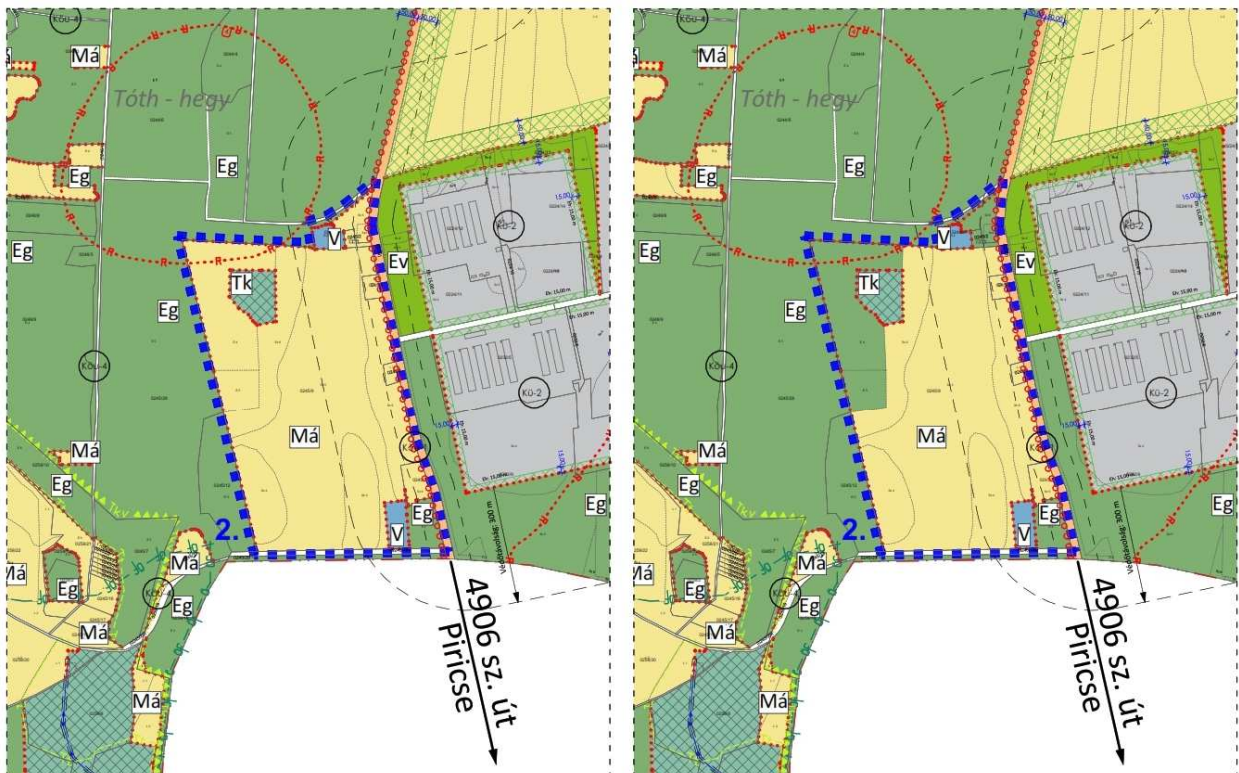
A beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterülettől északra a 0245/8 és

Hatályos és tervezett településszerkezeti tervi kivágat



Joghatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett ingatlanok által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – gazdasági erdő terület-felhasználás – a 12.§ (2) bekezdés bekezdése szerinti kompenzációs terület képezi a módosítás alapját.

| | Módosításra tervezett terület | Jelenlegi terület-felhasználás | Mérete (ha) | Kompenzáció joghely alapja | Kompenzációs küszöbérték mérete (ha) | Kompenzációs terület mérete (ha) |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| beépítésre szánt terület(ek) | 0350/1 | gazdasági erdő | 3,99 | 12.§ (2) | 4,99 | - |
| kompenzációs terület(ek) | 0245/9 | általános mezőgazdasági terület | 6,49 | Országos Erdőállomány Adattár | - | 6,49 |

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

**A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra.
A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található.**

A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi területek és státuszuk a következők:

- **A Bátortrade Kft. telephelyei a belterülettől délre (Nyíres tanya), továbbá a belterület dél-keleti részén a Nyírvasvári felé vezető út mentén (4915 sz. út), valamint a belterülettől nyugatra a tervezett 471 számú nyugati elkerülő és a Nyírbátor/Nyírboqát közigazgatási határ között. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkal terheltek.**
- **A Tranzit-Ker Zrt. birtokol két további telephelyet a település észak-keleti részén Nyírbátor/Nyírcsászári közigazgatási határ mentén, illetve a belterület nyugati részén a vasúttól északra. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkal terheltek.**
- **A belterülettől nyugatra Nyíregyháza felé vezető út mentén (4911 sz. út), mely több kisebb agrárvállalkozás kiépített telephelyei találhatóak.**
- **Családi gazdaság a belterülettől dél-nyugatra a 0306/2 hrsz-on.**
- **Családi gazdaság a belterülettől délre a 0283/23-24 hrsz-on.**

| Módosításra tervezett terület | Jelenlegi terület-felhasználás | Mérete (ha) | Aktivitás érték | Tervezett terület-felhasználás | Mérete (ha) | Aktivitás érték |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------------|-------------|-----------------|
| 0350/1 | gazdasági erdő | 3,99 | -35,91 | mezőgazdasági üzemi | 3,99 | +2,79 |
| 0350/1 | általános mezőgazdasági terület | 6,49 | -24,01 | gazdasági erdő | 6,49 | +58,41 |
| | | 10,48 | -59,92 | | 10,48 | +61,20 |

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (2) bekezdése szerinti kompenzációs terület biztosítása történik az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. A módosítás során új lakóterület és új közterület kialakítása nem történik. A beavatkozási pont esetén a követelmények teljesítése nem releváns.

2. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A településfejlesztés és a **településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdekek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

| 74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni | | a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire, | b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, | c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására, | d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastruktúrális erőforrások optimális kihasználására, | e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására, | f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra, | g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére, | h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire. |
|---|---|---|---|--|--|---|---|---|---|
| | Módosítás érintettsége | 0 | +1 | 0 | +1 | +1 | -1 | 0 | 0 |
| 1. | Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése | A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit. | A meglévő gazdasági potenciál további fenntartása és a fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a település (népesség, gazdasági szereplők, ...stb.) megtartó erejének fenntartása szempontjából kiemelt. | A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. | A meglévő gazdasági potenciál további fenntartása és a fejlesztési lehetőségeinek biztosítása kiemelt. A meglévő telephely által használt infrastruktúrák kapacitásának további felhasználása/kihasználása optimálisabb lehet. | A módosítás érdemben támogatja a helyi mezőgazdasági tevékenységek kiszolgálásához felmerülő területi igényeket. | A beépítésre szánt terület növekedésével a klíma és tájképvédelmi szempontok csorbulnak. | A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell. | A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja. |
| 2. | Módosítás érintettsége | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +1 | 0 | 0 |
| | Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése | A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit. | A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit. | A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. | A módosításnak ezen elemekre nincs hatással. | A módosítás ezen elemekre nincs hatással. | Az erdőterületek növelésével a klíma és tájképvédelmi szempontok javulnak. | A módosítás ezen elemekre nincs hatással. | A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja. |

2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

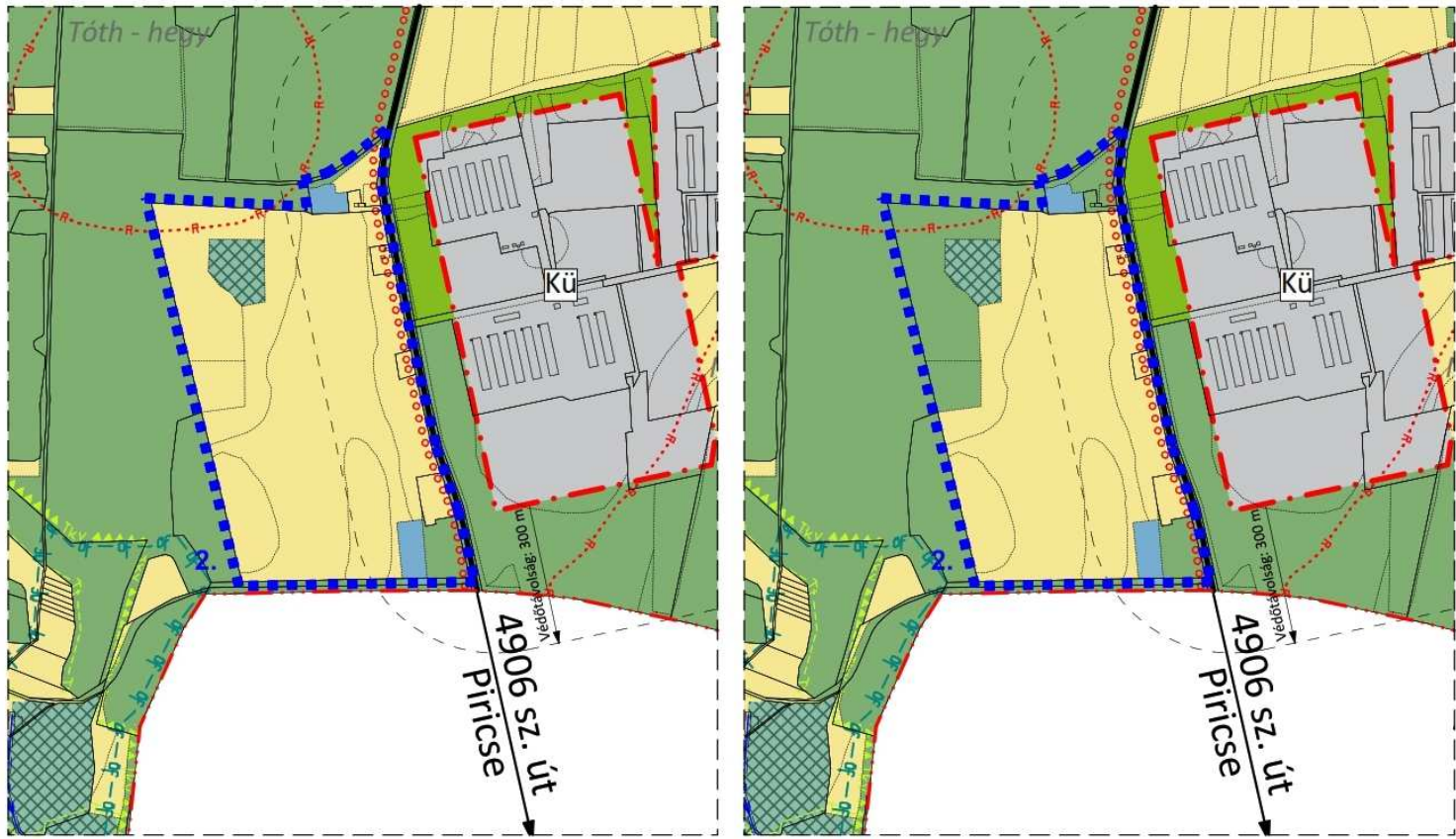
| | Módosításra kijelölt területek | Rendezés célja és oka | Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés | |
|----|--|--|---|--|--------------|------------------|--|---|------------------|--|--|
| 1. | Külterületen - a 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34 hrsz-ú út - a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz-ú út által közre zárt tömb. | Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása. | - szántó (Sz5; Sz6) | - Gazdasági erdőterület övezete (Eg) - Gazdasági erdőterület övezete (Eg) | 3,99 12,5 | 35,91 - | - Különleges terület építési övezete – Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü) - Mezőgazdasági általános terület övezete – (Má) | 3,99 12,5 | 2,79 - | - | |
| | | | | | | | <p>HATÁSOK</p> | <p>A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a teletkömbön belüli kialakult állapotra.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.</p> | | | |
| | | | | | | | | <p>A hazai ellátásbiztonság elve: az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.</p> | | | |
| | | | | | | | <p>A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.</p> | | | | |
| | | | | | | | <p>A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.</p> | | | | |



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

| | 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. | Külterületen - 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és a 0245/28 hrsz-ú telek, valamint a 0243 hrsz-ú út által közre zárt tömb. | Biológiai aktivitásiérték pótlás erdő övezetének kialakításával | - szántó (Sz6) - szőlő (Sz62) - erdő (E4; E5) | - Általános mezőgazdasági terület övezete (Má) | 6,49 | 24,01 | - Gazdasági erdőterület övezete (Eg) | 6,49 | 58,41 | - | | | | | | |
|  | | | | | | | HATÁSOK | | | | | | | | | |
| | | | | | | | A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | A szükséges minimum elve: | | | | | valós igények és a jelen állapot felméréseivel készült a dokumentáció. | | | | |
| | | | | | | | A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | A természeti rendszerek megőrzésének elve: | | | | | természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik. | | | | |
| | | | | | | | Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: | | | | | a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. | | | | |
| | | | | | | | A barnamezős területek elsődlegességének elve: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | Az építészeti örökség megővésének és méltó hasznosításának elve: | | | | | a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található (53481 azonosító számú - Földvár) . | | | | |
| | | | | | | | Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | Akadálymentességre vonatkozó követelmények: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | A hazai ellátásbiztonság elve: | | | | | nem releváns. | | | | |
| | | | | | | | A digitalizáció elve: | | | | | a módosítás során a nyilvánosság biztosított. | | | | |
| A szabályozó felelősségének elve. | | | | | a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik. | | | | | | | | | | | |

3. Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat tervezet

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (..... ..) KT. számú határozata
a 25/2022. (III.25.) Kt. számú határozattal jóváhagyott
Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról**

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2026. napjával módosítja Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **25/2022. (III.25.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) külterületen - a 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34 hrsz- ú út - a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz- ú út által közre zárt területet érintően,

b) külterületen - 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és a 0245/28 hrsz-ú telek, valamint a 0243 hrsz-ú út által közre zárt területet érintően

jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben a gazdasági erdő, általános mezőgazdasági terület-felhasználás módosul különleges mezőgazdasági üzemi és gazdasági erdő terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-17/2025 munkaszámú tervlap

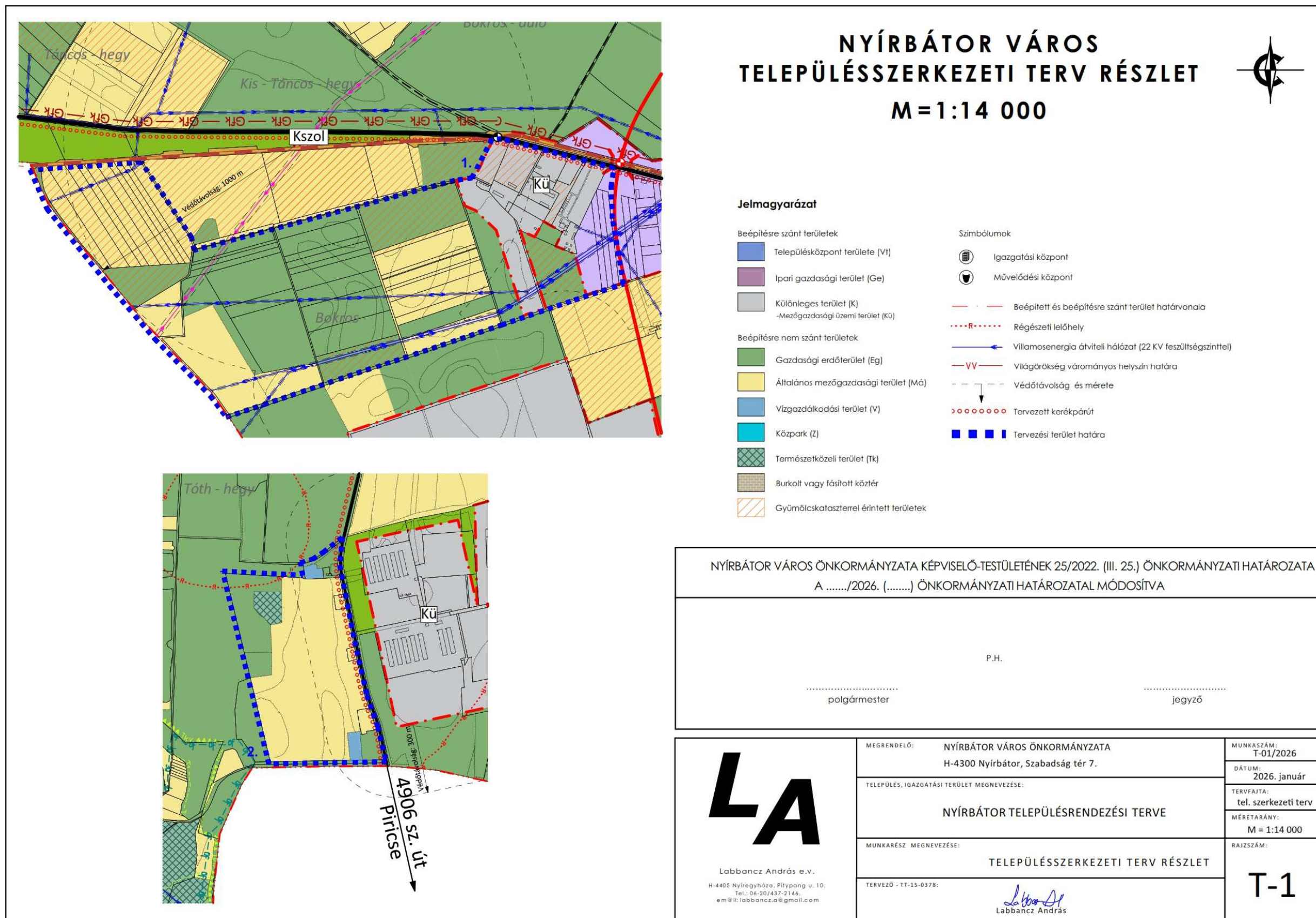
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Nyírbátor, 2026hónap

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző



2.számú melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz.

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

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

„90. Gazdasági erdőterületből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 3,99 ha

91. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása: 6,49 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 | | 41,6 | 41,6 |
| Kertvárosias lakóterület | | 384,06 | 384,06 |
| Falusias lakóterület | | 92,97 | 92,97 |
| Településközpont vegyes terület | | 74,61 | 74,61 |
| Intézményterület vegyes terület | | 13,63 | 13,63 |
| Kereskedelmi szolgáltató terület | | 232,69 | 232,69 |
| Ipari gazdasági terület | | 211,64 | 211,64 |
| Üdülőházas üdülőterület | | 1,37 | 1,37 |
| Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> - 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 | | 331,57 | 335,56 |

| Beépítésre nem szánt terület | | | |
|---|---------|---|-----------|
| Megnevezés | színkód | terület – felhasználás kiterjedése (ha) | |
| | | meglévő | változott |
| Gazdasági erdőterület | | 3414,92 | 3417,42 |
| Egészségügyi erdőterület | | 72,79 | 72,79 |
| Védelmi erdőterület | | 62,14 | 62,14 |
| Általános mezőgazdasági terület | | 1362,4 | 1366,41 |
| Kertes mezőgazdasági terület | | 223,26 | 223,26 |
| Közpark | | 8,45 | 8,45 |
| Természetközeli terület | | 71,00 | 71,00 |
| Burkolt vagy fásított közterület | | 3,64 | 3,64 |
| Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park | | 81,88 | 81,88 |

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

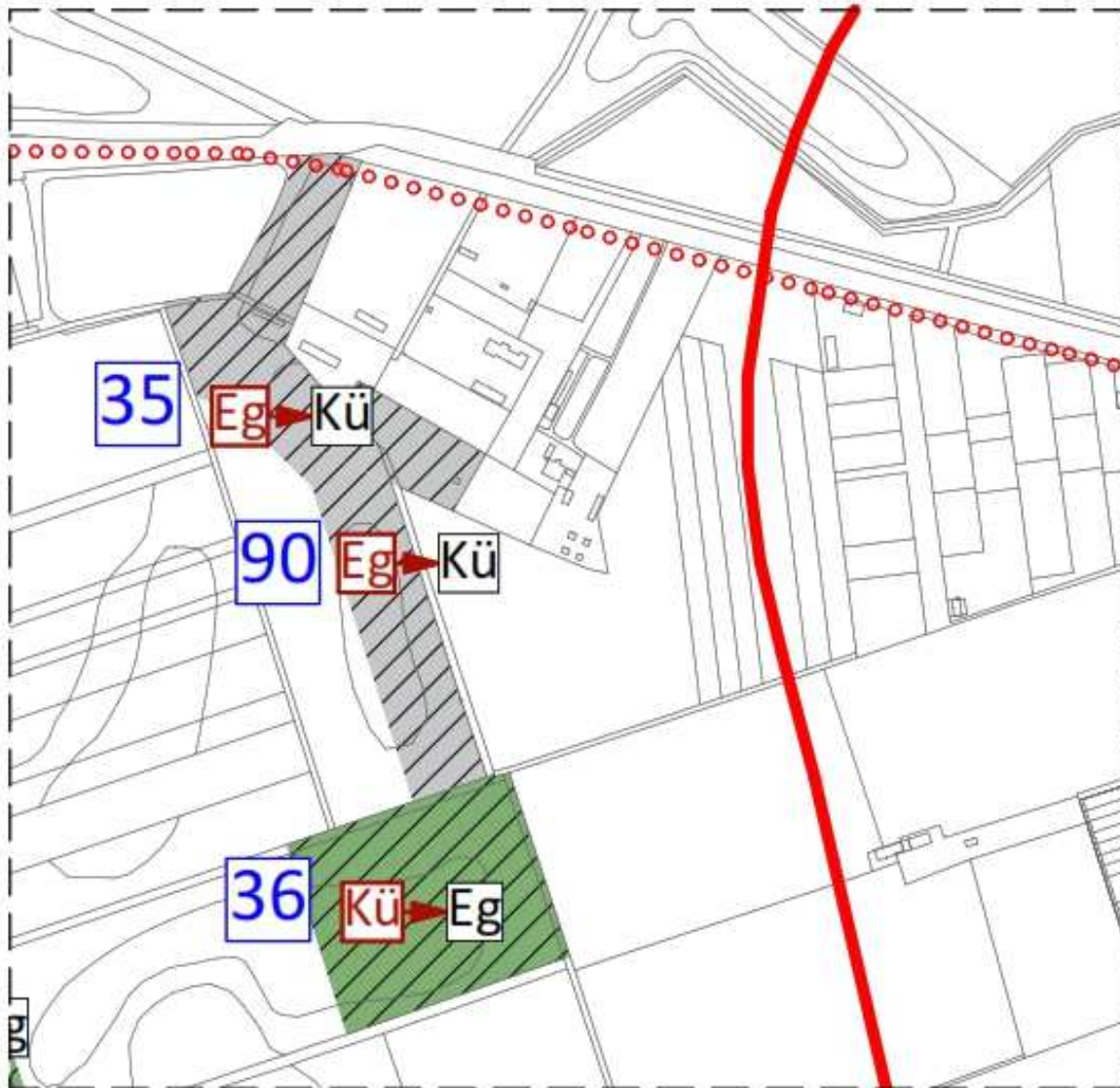
6 A Biológiai aktivitás érték változása

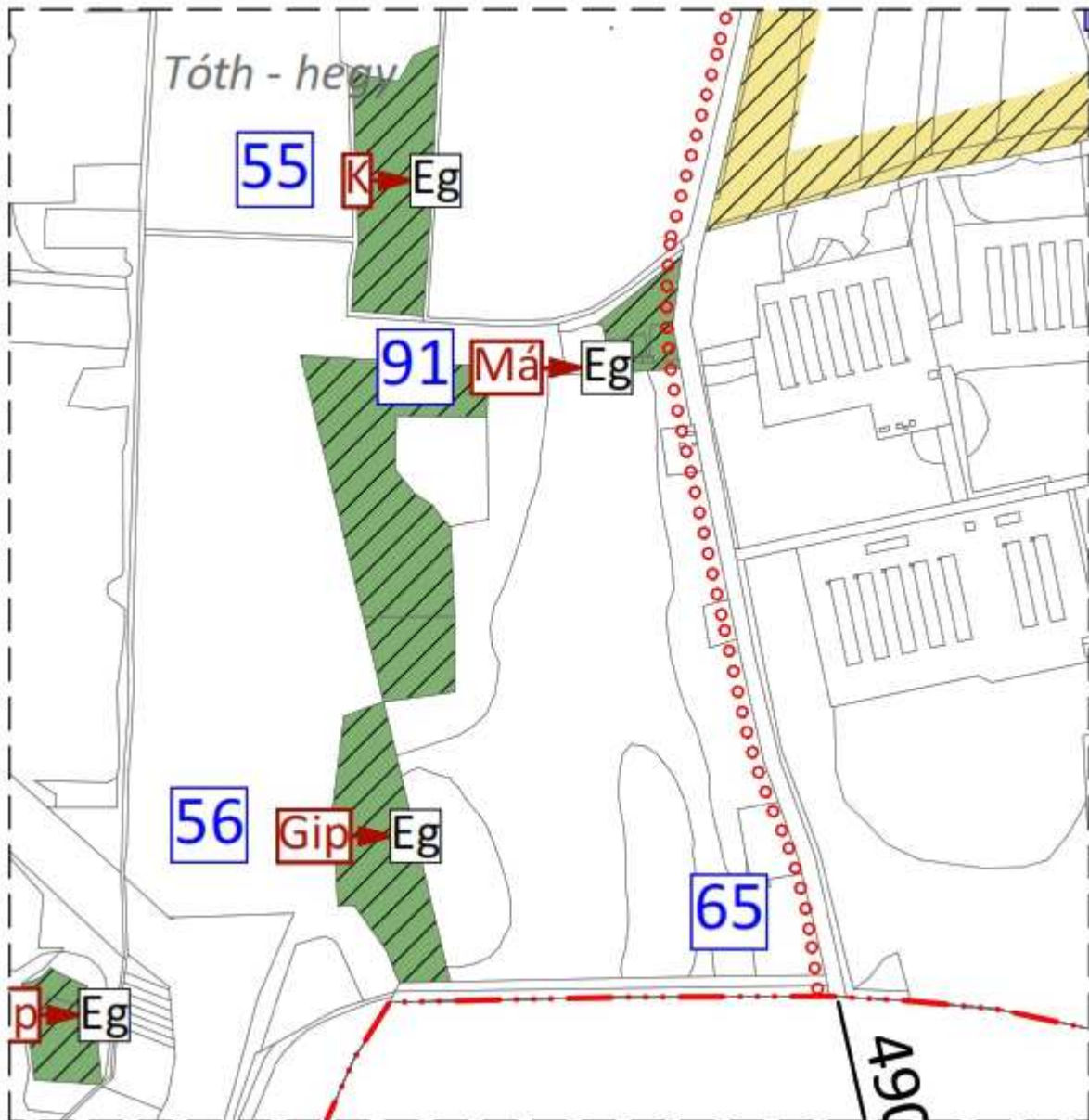
| | A | B | C |
|--|---|---|---|
| | | | |

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

| | | | |
|----|--|--|---------------|
| 1. |/2026. (III.....) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) | létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke | +24,89 |
| 2. | A/2026. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) | a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke | -59,92 |
| 3. | | a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke | +61,2 |
| 4. | | létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke | +26,17 |

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások” fejezetében rögzített új változások térszerkezeti megjelenítése (nem része a szerkezeti terv Leírásának):





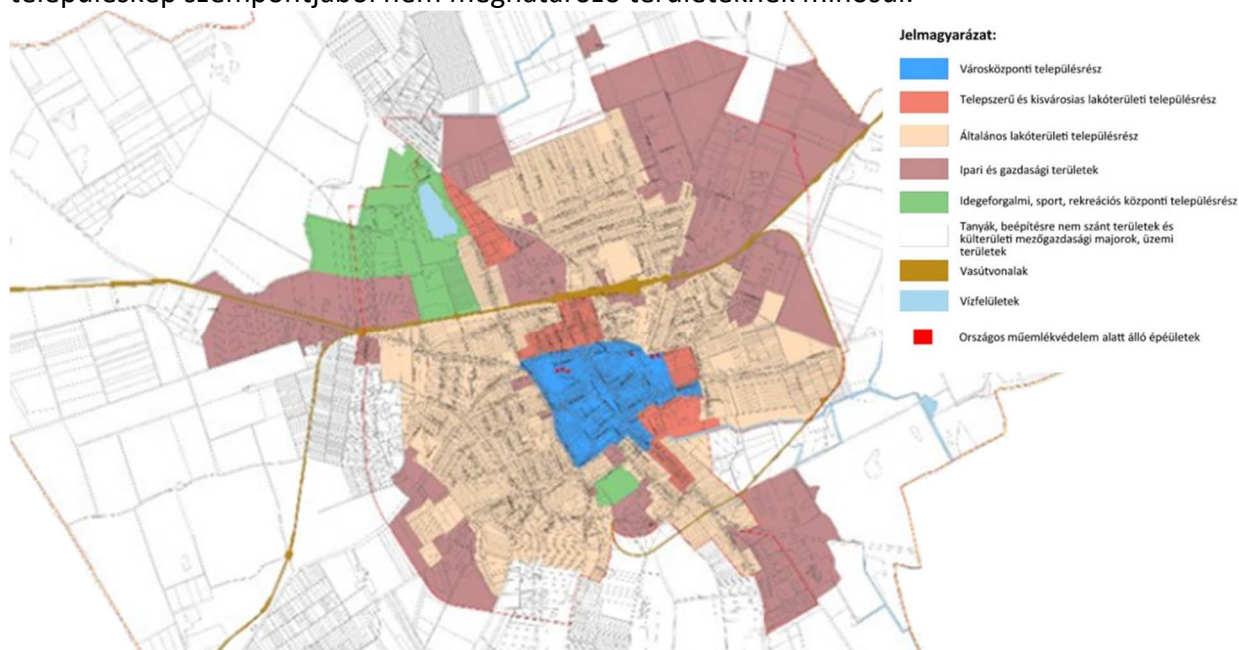
4. Alátámasztó és egyéb munkarész

| | | |
|----|------------------------------|---|
| 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 kidolgozásra került. |
| 3. | Közlekedési 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. |
| 4. | Közművek | 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. |
| 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 területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került. |
| 7. | Biológiai aktivitási érték | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész 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 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településképi szempontjából nem meghatározó területeknek minősül.



A teljes közigazgatási területre vonatkozó általános építészeti követelmények a következők:

17. § (1) Az anyaghasználatra és színezésre vonatkozó követelmény kiterjed az építmény településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(2) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és antracit színű fémlamezburkolatok jelennek meg.

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, - különösen élénk vörös, élénk kék, okkersárga, neon zöld- nem alkalmazhatók.

A tervezett épületek héjazatain antracit színű fémlamezburkolatok jelennek meg.

(4) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és antracit színű fémlamezburkolatok jelennek meg.

(5) Homlokzatokon és tető héjaljzatként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

A felületek minden esetben matt kivitelűek.

18. § (1) Az épületek színezésénél a városképpel való összhang és az építészeti egység érdekében a homlokzat teljes falfelületén a fehér, a pasztell- és földszínek árnyalatainak alkalmazása megengedett, rikító színek nem alkalmazhatóak.

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és antracit színű fémlamezburkolatok jelennek meg.

(2) A lábazon, valamint az oromfalak, és homlokzati ornamentikai díszítésénél sötétebb színek is alkalmazhatóak, de rikító színek nem.

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és antracit színű fémlamezburkolatok jelennek meg.

(3) A teleszerű, iparosított technológiával épült lakóépületek homlokzati színezésénél épületenként megtervezett színdinamikai terv nélkül meghatározott színek nem alkalmazhatóak.

Nem releváns.

(4) Homlokzat anyaghasználatát átalakítani, megjelenést megváltoztatni, erkélyt, teraszt, loggiát lehatárolni az épülethez, és a közvetlen környezethez nem igazodó módon nem megengedett.

Nem releváns.

a) Utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő homlokzati felületeken az épület egészére vonatkozó ahhoz illeszkedő színvilágú színezési terv alapján lehet, lakásonként, rendeltetési egységenként nem.

Nem releváns.

b) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméreték és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználatát nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.

Nem releváns.

c) Új homlokzatképző elem megalkotása során a már meglévőkhöz illeszkedő tömegformálású, anyaghasználatú építészeti megoldásokon túl más megoldásokat nem lehet alkalmazni.

A tervezett épületek illeszkednek a már meglévő szomszédos épülettömegekhez.

A beépítésre nem szánt, településkép szempontjából meghatározó természet - és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya funkciójú épületek tájba illesztési szabályai

23. § (1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan legalább 1:2 arányban nyújtott, tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

A tervezett épületek alacsony hajlásszögű, egyszerű nyeregtetős kialakításúak.

(2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

A tervezett épületek alacsony hajlásszögű, egyszerű nyeregtetős kialakításúak, egyhajós elrendezésű ipari jellegűek.

(3) Szociális és iroda épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: téglagyagcserép natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

Ilyen funkció a már meglévő szomszédos területen van. Jelen fejlesztéshez nem tervezett.

(4) A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

A létesítéskor, az eltérő övezetekkel határos ingatlanhatáron legalább kétsoros fasort kell telepíteni.

24. § (1) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, különösen a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és antracit színű fémlemezburkolatok jelennek meg.

(2) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

A felületek minden esetben matt kivitelűek.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

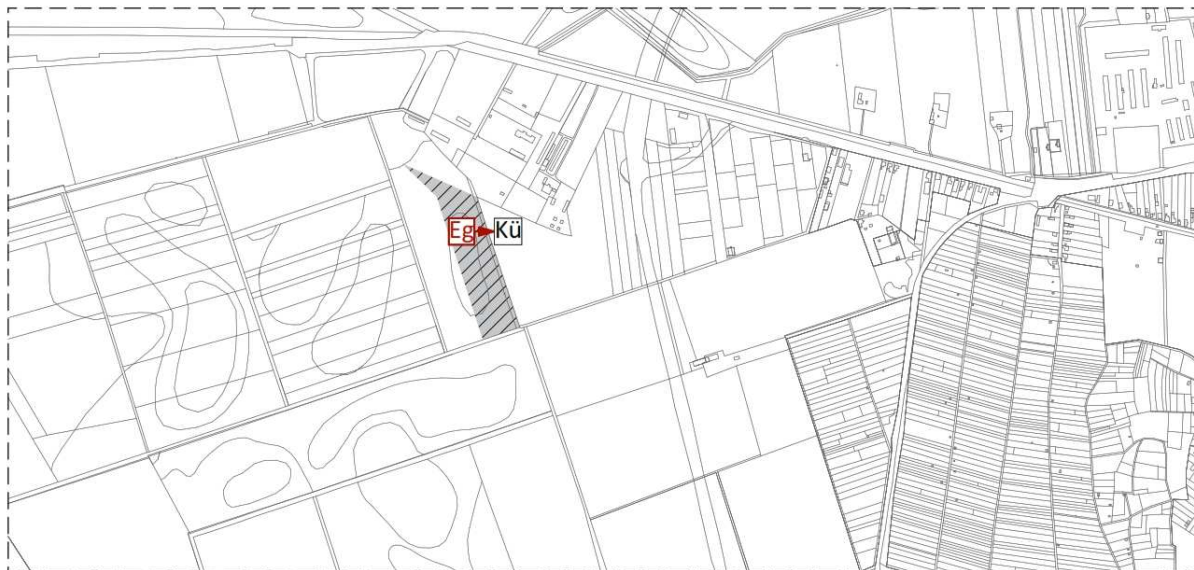
1. beavatkozási pontra vonatkozóan

| 2018. évi CXXXIX törvény | Igazolás/megfelelés |
|--|--|
| 12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. | A tervezett terület cca 1500 méterre helyezkedik el az Nyírbátor-Nyírbogát közös közigazgatási határtól. |
| (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. | Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 3,99 ha gazdasági erdőterület (Eg). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü). A módosítás során: - +3,99 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +6,49 ha új erdőterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterület kompenzáció küszöbértéke: 5,00 ha A 6,49 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (5,00 ha) ezért a feltétel teljesül. |
| (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy | Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 3,99 ha gazdasági erdőterület. Csereterület kompenzációként nem került felhasználásra. |
| b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. | Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 3,99 ha gazdasági erdőterület (Eg), ezért a feltétel nem releváns |
| (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. | A kompenzáció nem zöldterülettel, hanem erdőterülettel történik, ezért a feltétel nem releváns. |
| 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi | A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe. |

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

| | |
|---|---|
| <i>terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i> | |
| (2) <i>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i> | A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe. |

A 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti igazolás/megfelelés számítást alátámasztó idomterv



4.3.Szabályozás megalapozása, kialakítása, vizsgálatok, irányelvek

4.3.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezett fejlesztés a 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése, ahol nagy kapacitású terménytároló épületeket kíván elhelyezni.

Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határos a kialakítandó terület, mely jelenleg gazdasági erdő terület-felhasználású/övezeti besorolású. A területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan terület-felhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.

4.3.1. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. Az üzemi terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (védelmi területen övezeti érintettsége, szomszédos településhatártól mért távolság, ...stb.) teljesíthetőek, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások és normatív értékeik a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetőek.

„27. Mezőgazdasági üzemi terület

28. § (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 tervelapon 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.

(7)² Kü-1 jelű építési övezetben, a Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út által határolt tömb területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:

a) 40,0 méter mélységig, 9,5 méter lehet,

b) 40,0 méter mélységen túl, max. 50,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 5%-áig (e felett továbbra is csak 9,5 méter lehet).

4.4.Környezetvédelem

Szakértői feladat:

1. A tervezett módosítás során a (Eg→Kü-1) 0350/1 hrsz-ú terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe kerül gazdasági erdőterület övezetéből, új beépítésre szánt terület kialakításával. A módosítással érintett ingatlan mértéke 3,99 ha.
2. *(Kompenzáció, Külterületen) A tervezett módosítás (Má→Eg) mezőgazdasági általános területből gazdasági erdő területe) a bővítés során létrejövő biológiai aktivitás érték csökkenést hivatott kompenzálni, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként 6,49 ha.*

A SZABÁLYOZÁST ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ELVEK

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

A település rendezési tervében szereplő célok vizsgálata a módosításhoz

A város új rendezési terve 2022. évben készült el. A rendezési terv módosításához tartozó környezeti vizsgálat készítésében társaságunk is részt vett. A város akkor készített környezeti vizsgálatában az alábbi szempontok célok kerültek meghatározásra. A város Integrált Városfejlesztési Stratégia településfejlesztési koncepciója egy stratégiai fejlesztési célt határoz meg, ami fontos kapcsolatban van környezetvédelemmel:

Települési környezet megújítása, természet,- és környezetvédelem:

- Infrastruktúra fejlesztése a fejlődés szolgálatában
- Megújuló energiaforrások használatának terjesztése

A fentiekben említett kapcsolódó programokon felül az alábbi pontokat tartják fontosnak a környezetvédelmi szempontoknak való megfeleléshez, mint program kapcsolódási lehetőség.

➤ **A közlekedési infrastruktúra és a közösségi közlekedés fejlesztése**

A belváros átmenő forgalmának mérséklése, és a kisvárosias hangulat megteremtése érdekében kiemelt feladatként jelentkezik az alternatív, kerülő útvonalak kialakítása, a városközpont tehermentesítése. A közúthálózat mellett kiemelt hangsúlyt kell kapnia a kerékpárút-hálózat további fejlesztésének (a városon belül és többek között a Nyíregyházi Ipari park irányába), mely lehetővé teszi a környezetbarát városi közlekedés minőségének javítását. A városon belül kiépített kerékpárútnak be kell kapcsolódnia az országos hálózatba, mely biztosítja az idegenforgalmi célpontok összekötését is.

➤ **Az épített és természeti környezet megóvása, fejlesztése**

Nyírbátor természeti környezeti állapotát jelentős mértékben befolyásolják természeti és antropogén hatások egyaránt. A környezet állapotának hosszú távú javítása és a környezetterhelések csökkentése során az alábbi feladatok kerültek lebontásra:

- A meglévő természetvédelmi területek kezelése, védelme: a tájrendezés a természeti adottságoknak megfelelően kialakított és revitalizált ökológiai hálózattal, az erős regenerálódó képességű, magas biológiai aktivitás értékű erdő- és gyeptársulások, valamint az extenzív hasznosítású mezőgazdasági területek növelésével és tudatos elrendezésével erősíti a táj eredeti karakterét, növeli ökológiai potenciálját.
- A zöldfelületek rekultiválása és rendszerbe szervezése: fásítás, parkosítás és zöldterületek bővítés, mely nemcsak a környezeti állapot javításához és a város ökológiai stabilitásához járulnak hozzá, hanem fontos közösségi térként is funkcionálnak.
- Felszíni és felszín alatti vizek védelme
- **A káros környezeti hatások megelőzése és csökkentése:** a város hatásköre különböző mértékben terjed ki a lakossági, **az ipari és a közlekedési kibocsátások csökkentésére,** valamint a környezettudatos szemléletmód terjesztésére.
- Az alternatív energiaforrások hasznosításával csökken az energetikai emisszió.
- A közlekedési rendszer ésszerűsítésével és a közösségi közlekedés fejlesztésével mérséklődik a közlekedési eredetű levegő- és zajszennyezés.
- **A jelentősebb levegőszennyező pontforrásoknál technológiai korszerűsítéssel, vagy a kapacitások optimális szabályozásával kell elérni a környezetvédelmi határértékeket.**
- A közüzemi csapadék- és szennyvízhálózattal való lefedettség növelésével mérsékelhető a talaj és a vizek szennyezése.
- A térségi szilárd kommunális hulladéklerakónak köszönhetően a keletkezett hulladék – részben szelektív – gyűjtése, kezelése, valamint az illegális hulladéklerakók felszámolása.
- Szelektív hulladékgyűjtés rendszerének visszaállítása, általánossá tétele, tudatosítása a lakosságban.
- Évközi lomtalanítási akciók szervezése.
- Környezet-egészségügyi feladat az ivóvízminőség javítása és a földterület allergén gyomoktól való mentesítése.

A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő környezetvédelmi programokhoz

A Nemzeti Környezetvédelmi Programmal összhangban az alábbi célok épültek be a korábbi a tervbe:

– A települési élet- és környezetminőség javítása A településszerkezeti terv és a szabályozási terv is **védelmi célú fásítást és erdőtelepítést javasol a beépített és beépítésre szánt elsősorban lakóterületek védelme, valamint a mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek megóvása érdekében.**

– Természeti erőforrások és értékek megőrzése Natura területek az igazgatási területen belül nincsenek, az ökológiai hálózattal érintett területeken beavatkozás nem tervezett, azok fenntartása javasolt.

– A fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése. A település külterületén a termőföldek minősége jó, ez alapján a termelés növelésére rendelkezésre állnak különböző lehetőségek. Az alapfokú ellátás lényegében helyben biztosított.

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az **üzemelés megkezdésével a levegő minőség állapota ne romoljon. A betelepült tevékenységek zaja a környéken élőket ne zavarja.**

Az országos vízvédelmi övezet a település teljes közigazgatási területét érinti. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében **a település a fokozottan érzékeny** felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe nitrát érzékeny. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez. A területen jelenleg nem található közmű.

Összefoglalva

Mint látható a település 2022-évből készített rendezési tervében már szerepel a **jelentősebb levegőszennyező pontforrásoknál technológiai korszerűsítéssel**, vagy a kapacitások optimális szabályozásával kell elérni a belterületi lakó övezetek zavarásának csökkentését, ami jellemzően a külterületen található mezőgazdasági tevékenységekből származik. Jelen módosítás kapcsán ezt a szempontot vizsgáltuk. Mivel állattartás és az ezzel együtt járó hígtrágya tárolása nem történik, a bűzzel való terhelés kizárható.

A változtatás célja

A módosítás elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, mezőgazdasági beruházás megvalósításához (erről szól a terv).

Különleges mezőgazdasági terület üzemi kialakítása (terménytárolás, állattartás nélkül). A terület felhasználása miatti kompenzáció biztosítására kapcsán. A terület kompenzálására egy mezőgazdasági területből gazdasági erdő terület kerül kialakításra a tervezési területen belül elhelyezkedő Országos Erdészeti Adattárban nyilvántartott erdőterület bevonásával.

A RENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁSBAN SZEREPLŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ BEAVATKOZÁS

Rendezés célja és oka

A tervezett fejlesztés a 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése, ahol nagy kapacitású terménytároló épületeket kívánnak elhelyezni. Ehhez különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása szükséges, a bővítéshez a rendelkezésre álló terület jelenleg gazdasági erdő besorolású, azonban erdő nem található rajta. A terület igénybevételére, a Biológiai aktivitásiérték pótlás erdő övezetének kialakításával egy mezőgazdasági terület jelöltek ki, ami gazdasági erdő besorolást kapna. Jelenleg a területen található erdő is, de nagy része intenzív mezőgazdasági művelésű terület szántó.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési háttérét biztosítani tudja.

Tervezett területfelhasználás, övezet, HÉSZ

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 1. Mezőgazdasági üzemi (Kü-1) | 3,99 ha |
| 2. Gazdasági erdőterület övezete (Eg) | 6,49 ha |

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek szerint:

Módosítással érintett építési övezet /Gazdasági erdőterület övezete **Eg**

Sz Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

Szabadon álló beépítési mód

40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke

9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

3000 m² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos HÉSZ, az érintett építési övezetre / övezetre vonatkozó előírásai

27. Mezőgazdasági üzemi terület

28. § (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.”

Szabályozásnak (HÉSZ) való megfelelés

- Láthatóan, a tervezett módosítás épületmagasság vonatkozásában megfelel a város 2022 évben elfogadott Helyi építési szabályzatának (HÉSZ).
- A lakóövezetektől szükséges védőtávolság rendelkezésre áll.
- A rendelkezésre bocsátott tervek alapján a módosítás területén szemes terménytárolók (3) kialakítása, termények rakodása, szállításra történő előkészítése történne, mindhárom új létesítendő épületeregység területén.

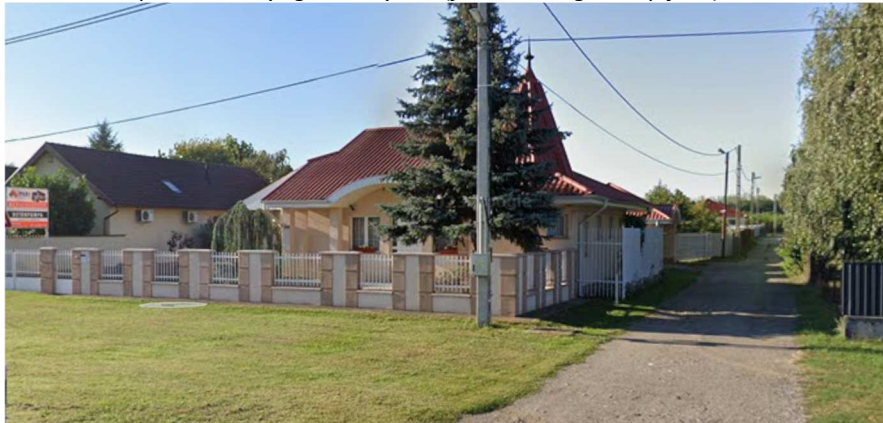
- Állattartással, gépjávitással kapcsolatos tevékenység nem valósulna meg a módosítás helyszínén.

Lakóövezetek távolsága

A tervezési terület határa (Kü-1 déli határvonala) a lakó övezettől Pócsi u. 110. lakóépületétől 992 méter távolságra helyezkedik el, kereskedelmi szolgáltató terület Gksz. A lakó falusias övezet (Lf) ettől jóval távolabb a vasút település felőli oldalán kezdődik, ami a módosítástól 1600 méterre található. A beruházás megfelelő távolságra található a lakóövezetektől, így azok zavarása nem várható.



4. ábra: A tervezett beavatkozás helyszínének távolsága lakóépületektől nyugati irányban (forrás: Google Map fotó)



5. ábra: Legközelebbi védendő ingatlan Nyírbátor Pócsi u. 110.

TERMÉSZETVÉDELMI HELYZET, ÉRINTETTSÉG

Nyírbátor külterületén különböző védettségi besorolású természetvédelmi területek találhatóak az alábbiak szerint:

- Országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természetvédelmi területek
- Ökológiai hálózat védelmi rendszerébe tartozó területek

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területeknek nevezzük a természetvédelemért felelős miniszter által, rendeletben védetté nyilvánított természeti

területeket. Ezek lehetnek nemzeti parkok (NP), tájvédelmi körzetek (TK), természetvédelmi területek (TT) és természeti emlékek (TE) is. Magyarországon – a 2021. március 1-i állapot szerint – 326 országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület található. A település külterületén annak déli határában található **Matika -kunhalom tájképződmény** a nyilvántartás szerint ex lege védett kunhalomnak minősül így tv. erejénél fogva természetvédelmi területként kezelendő.

A védett kunhalom a beavatkozás helyszínétől mintegy 3,28 km távolságra Északkeleti irányban található (kék nyíl). A beavatkozás a Földvár környezetét nem érinti! Az országos Ökológiai hálózat pedig keleti irányban található mintegy 2,75 km távolságra (piros nyíl).



8. ábra: Természetvédelmi területek elhelyezkedése a tervezési területtől (forrás. OKIR TIR)

A település külterületén 3 helyszínen található ökológia hálózati terület. Ezek közvetlenül nem érintik a beavatkozás helyszínét.

Országhatáron áterjedő hatás

A települési rendezési terv vonatkozásában, ilyen környezeti hatással nem kell számolni.

Környezetre kockázatos hatások megítélése

A tervben megfogalmazott beavatkozások, a módosított rendezési terv által bekövetkező terület felhasználás, illetve azok változása előreláthatóan nem jelentenek a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terhelést, az elkészült egyéb természetvédelmi dokumentációk alapján. A funkcióváltással történő beavatkozások alapvetően a különleges üzemi (mezőgazdasági) beépítésre nem szánt terület övezete (Kü-1) területek kismértékű növelését, fejlesztését irányozzák elő gazdasági erdővel, ami már rendelkezésre áll Országos Erdészeti Adattárban nyilvántartott erdőterület megjelenítése.

A telephely megvalósítása során (építés) a beruházás műszaki paramétereinek alapján várható időszakosan kedvezőtlen hatások.

Védett területek érintettsége

A módosítást és azok elemeit vizsgálva kijelenthető, hogy a természetvédelmet érintő külterületi módosítások, valamint az infrastrukturális beruházások a védett területeket nem érintik.

Örökségvédelem, régészet

Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve:

A tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található. A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.

TÁRSADALMI, GAZDASÁGI FOLYAMATOK KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEI

A tervezett fejlesztés pozitív hatással lesz a település külterületének racionálisabb, a települési érdekeket jobban szolgáló hasznosítására, kialakítására, az ipari társadalmi fejlődésre. Mindezek a jelenleg érvényben lévő és várhatóan távlatokban is megfelelő környezetvédelmi határértékekkel szabályozott keretek között valósulnak meg, így a megengedettnél nagyobb környezeti terhelést, kockázatot a létesítés, működés és megszűnés sem jelenthet.

A várható környezeti hatást kiváltó tényezők fenntarthatóságra gyakorolt hatása

| A tervben változó Terület felhasználási kategóriák | Hatótényező | Fenntarthatóságra gyakorolt hatás | Hatás jellege +/- |
|--|--|--|----------------------|
| Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü-1) - Mezőgazdasági üzemi terület aránya nő | Épületek miatt a tájkép megváltozik | semleges | +- |
| | Zöldfelület aránya kedvezőtlenül változik | mutatója rosszabb lesz | -- |
| | Lefolyási viszonyok megváltoznak. | kismértékű erózió, hősziget hatás | +- |
| | Ipari (zaj levegő) érő hatások | lakó övezeteket nem érinti a kedvezőtlen hatás | +- |
| | Új közlekedési kényszerek jelennek meg | Többlet kibocsátások a közlekedésből (zaj levegő) | -- |
| Általános mezőgazdasági terület aránya nő - gazdasági erdő területe nő. | Zöldfelület kedvezően változik. | Védett területekre kedvező levegő, lefolyás, bioszféra kedvező Nő az BIAÉ | ++ |

13.ábra: Hatótényezők bemutatása

Hatások értékelése

- **Tájkép változása a legjelentősebb hatás**, azonban a szomszédos épületek közzé könnyen beilleszthető tájképi negatív hatások alig érzékelhetők majd.
- Levegőre, lefolyási viszonyokra, hőszigetire, gyakorolt hatás inkább negatív.

A település gazdasági pozíciója területhasznosítása kismértékben javul a változások révén. Az övezeti határ módosítása a társadalomra kismértékű negatív hatást gyakorolnak.

A mezőgazdasági, művelési területi arányok változnak csökkennek azonban ez nem jelentős 3,99 ha.

Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában negatív vagy semleges hatást eredményeznek. A megvalósuló beruházás során fellépő új, előre nem becsülhető hatások vélhetően a megengedettnél alacsonyabb környezeti kockázatokkal járhatnak!

Környezeti következmények alapján értékelés

A javasolt módosítás alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható. A tájképi hatások következtében tájvédelmi oldalról kedvezőtlen hatás. A terv következtében a településszerkezeti terv, a település terhelhetőségének határain belül marad, biztosítva ezzel a környezeti kockázatok, a környezetterhelések szinten-tartható szabályozását.

| Környezeti elem | Föld | Víz | Levegő | Települési környezet | Ökológiai rendszer | Ember | összegzés |
|---|------|-----|--------|----------------------|--------------------|-------|----------------|
| - Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület jön létre | -- | ++ | -- | -- | ++ | ++ | inkább negatív |
| - Országos Erdészeti Adattárban nyilvántartott erdőterület megjelenítése. | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ | inkább Pozitív |

14. ábra: Környezeti elemek hatásainak összegzése

A várható környezeti hatások rendelet szerint

Övezeti átsorolás gazdasági erdő terület övezetéből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe telephely bővítése céljára. A tervi változások környezeti szempontú vizsgálata és értékelése, valamint az egyes környezeti közegeket érő változások elemzése alapján megállapítható, hogy a módosítások összességében semleges hatással bírnak a település környezeti állapotára. **A tájképi hatások következtében tájvédelmi oldalról kedvezőtlen, valamint levegővédelmi szempontból kis mértékű kedvezőtlen hatásokat eredményeznek, melyek jellemzően lokálisan és tájkapcsolati szinten jelentkeznek.** A védendő területek zajterhelése a fejlesztése követően nem változik. A vonatkozó rendeletben megadott szempontok alapján a várható környezeti hatások az alábbiak szerint értékelhetők:

A környezeti hatások a tervezett területhasználat megvalósulása során tekintendők mértékadónak, állandónak és időben hosszabb távúnak.

Környezetkárosító, irreverzibilis hatással jellemzően nem kell számolni (kivéve havaria helyzet).

A hatások mértéke számítható hatásterületű, közigazgatási, vagy országhatáron áterjedő kockázattal járó hatást nem jelentenek.

A módosítással Mezőgazdasági üzemi terület biológiai aktivitása az erdőterület belépése miatt pozitívan változik (+6,49)!

Tájba illesztés problémája nem releváns mivel semmilyen frekventált területet nem érint.

A feltárulkozó tájkép kismértékben változik, a láthatóság tehát kevésbé zavaró. A területhasználatból eredően, az mezőgazdasági területek változásból, az infrastrukturális beavatkozásokból közepes eséllyel várható, környezeti kockázatú hatás. A területhasználatból eredő, az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető, meghaladó hatás közepes mértékben előfordulhat. A környezethasználatból eredően kijelenthető, hogy a lakosság és a természeti környezet veszélyeztetése nagy biztonsággal kizárható. A hatások így nem veszélyeztetnek védett területet, létesítményt.

A fejlesztés és a megvalósítás (mint azt a szerkezeti és szabályozási terv is célként fogalmazza meg) a települési és természeti környezeti, gazdasági és infrastrukturális és geopolitikai helyzetének az élénkítését, javítását célozzák, a telephelyi beépítési arány javításával.

Adminisztratív intézkedések

A terv megvalósítása esetén nem szükséges. A távoli nézőpontokból nem meghatározó a láthatóság.

Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében

- A beruházás kivitelezését a lehető legkedvezőbb időszakban környezet zavarása nélkül kell megvalósítani.
- Javasolt a tervezett építményeken a természetközeli színek (zöld, barna, kék színek árnyalatai) alkalmazása
- A tájba illesztést elősegítését, levegővédelmi kibocsátások csökkentése miatt az objektum környezetében kialakított védő faásítással szükséges biztosítani.
- Min. 10 m széles takarónövényzet telepítése javasolt a telekhatáron, település felé. **A helyi építési szabályzatban, illetve a szabályozási terven a következő elem feltüntetése szükséges: telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület: a jelölés területén nagy lombkoronát nevelő (azonos, honos fajú) fákból álló faszor, és min. 2,5 m magas, honos fajokból álló cserjesáv kialakítása szükséges.**
- A megfelelő takarás biztosítása érdekében 2-5 méteres cserjék és 15-25 méter magasra növő fák telepítését ajánlja a tájépítész.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról 5/2022. (III. 25) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet S-1 rajzszerű (T-16/2024 munkaszámú) települési térségen kívüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszerű (T-01/2026 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....) önkormányzati rendelete

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

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen

- a 4911 sz. főút – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő út – a 0326/34 hrsz-ú út – a 0349 hrsz-ú út és a 0348/11 hrsz-ú út által közre zárt területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása;

- a 4906 számú út – a 0245/19 hrsz-ú út – 0245/12 és 0245/28 hrsz-ú telkek, valamint a 0243 hrsz-ú út által közre zárt területen biológiai aktivitási érték pótlás, erdő övezetének kialakításával;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,

erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével,

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,

valamint Nyírbátor Város a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2023 (II.20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról 5/2022. (III. 25) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet S-1 rajzszerű (T-16/2024 munkaszámú) települési térségen kívüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszerű (T-01/2026 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

2.§ Ez a rendelet a 2026. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

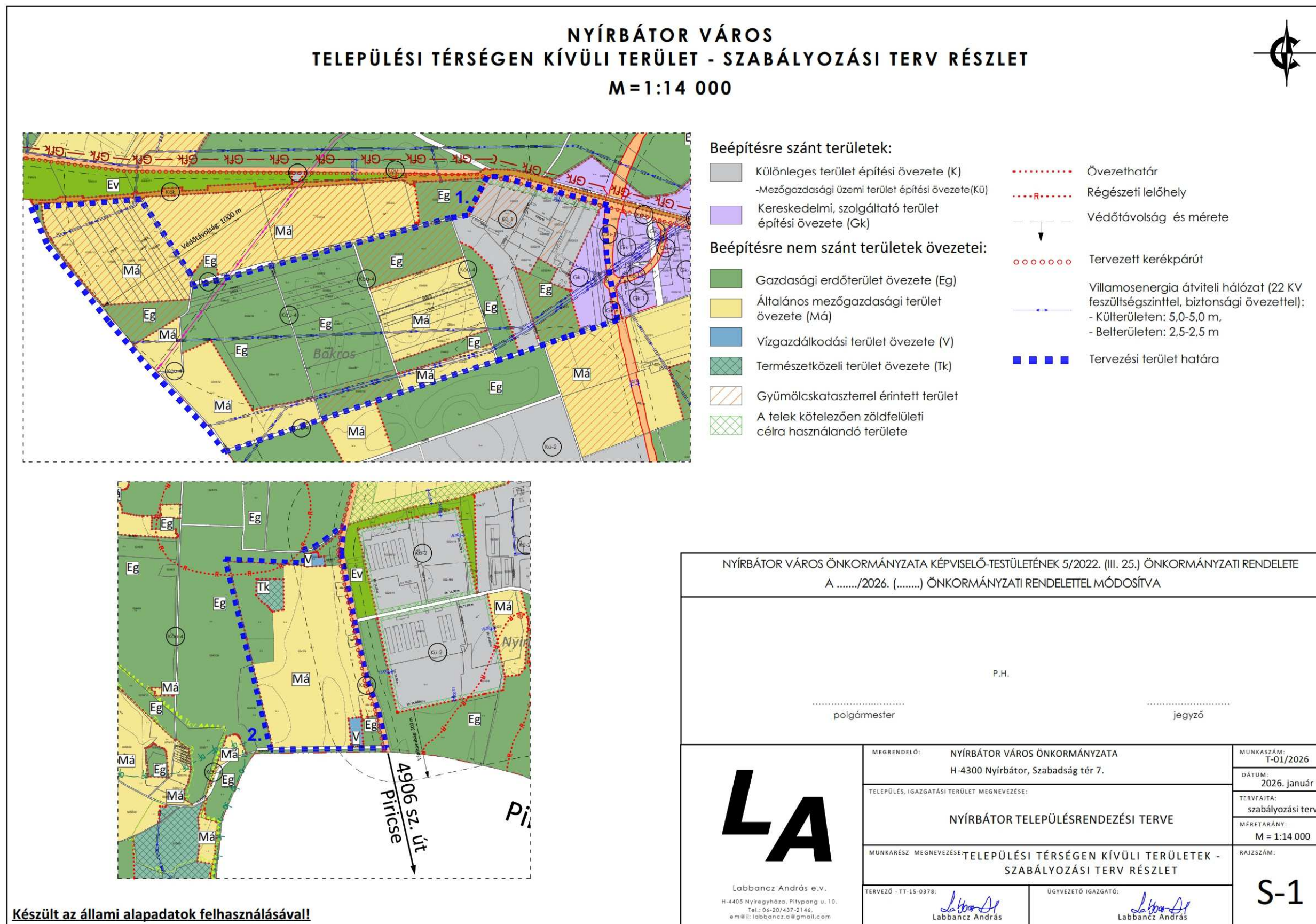
Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

ZÁRADÉK: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörömben eljárva – Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet – 2026. hó napján kihirdetem.

Dr. Bora Bernadett
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez



6. Nyilatkozatok

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.

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitás érték változás egyenlege pozitív.

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. hó nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

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

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 Vármegyei 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 | érinti | 4344,30 | 3090,85 | 71,15 | 3097,34 | 71,30 | +6,490 | +0,150 | |
| 2. | Mezőgazdasági térség | érinti | érinti | 1022,15 | 616,51 | 60,31 | 625,07 | 61,15 | +8,56 | +0,84 | |
| 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 | nem 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 | 110,61 | 102,06 | 110,61 | 102,06 | 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 | érinti | 2608,55 | 2497,46 | 95,74 | 2506,02 | 96,07 | +8,56 | +0,33 | |
| 13. | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | érinti | 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. | Társzervező 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 | - | - | - | - | - | - | - | |

| 1. Erdőgazdálkodási térség | | |
|---|---|------------|
| követelmény: | MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i> | |
| a követelmény teljesítése: | az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A) | 4344,30 ha |
| | a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület | 3090,85 ha |
| | tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése | +6,49 ha |
| | a tervezett módosítása után az erdőterület (B) | 3097,34 ha |
| | az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C) | 1555,36 ha |
| (A) ≤ (B) + (C), így a feltétel teljesül | | |
| követelmény: | 9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. | |
| a követelmény teljesítése: | Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került, meglévő terület már szerepel benne. Ez utóbbi területeken – a természetvédelmi szempontok és a hatályos eszközök figyelembevételével – erdőtelepítést akadályozó tényező nem került tervezésre. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el. | |
| 2. Mezőgazdasági térség | | |
| követelmény: | MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i> | |
| a követelmény teljesítése: | az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A) | 1022,15 ha |
| | a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület | 616,51 ha |
| | tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése | +8,56 ha |
| | a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B) | 625,07 ha |
| x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre. | | |

| 12. Erdők övezete | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| követelmény: | MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. | |
| a követelmény teljesítése: | az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A) | 2608,55 ha |
| | a hatályos településszerkezeti tervben a terület | 2497,46 ha |
| | a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése | +8,56 ha |
| | a tervezett módosítás után a terület (B) | 2506,02 ha |
| követelmény: | MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. | |
| a követelmény teljesítése: | Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre. | |

| 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | | |
|--|---|------------|
| követelmény: | 9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. | |
| a követelmény teljesítése: | területe az MTrT -ben (A) | 1555,36 ha |
| | területe a hatályos településszerkezeti tervben | 1555,36 ha |
| | területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással | 0 ha |
| | a területe tervezett módosítás után (B) | 1555,36 ha |
| követelmény: | 9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni. | |
| a követelmény teljesítése: | A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá. | |

| 23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete | | | | | | | |
|--|--|---|------------|--|-----------|-------------------------------|---------|
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét. | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | A város, mint járásközpont 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója fogalmaz meg és rögzít irányelveket. A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere. | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás). | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">belterület és a beépítésre szánt területek (A):</td> <td style="text-align: right;">1450,60 ha</td> </tr> <tr> <td>beépítetlen fejlesztési területek (B):</td> <td style="text-align: right;">191,27 ha</td> </tr> <tr> <td>új fejlesztési területek (C):</td> <td style="text-align: right;">3,99 ha</td> </tr> </table> | belterület és a beépítésre szánt területek (A): | 1450,60 ha | beépítetlen fejlesztési területek (B): | 191,27 ha | új fejlesztési területek (C): | 3,99 ha |
| belterület és a beépítésre szánt területek (A): | 1450,60 ha | | | | | | |
| beépítetlen fejlesztési területek (B): | 191,27 ha | | | | | | |
| új fejlesztési területek (C): | 3,99 ha | | | | | | |
| a település belterületének és beépítésre szánt (1450,60ha) területének 20%-át (290,12 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (195,26ha) nem haladják meg (13,46%). | | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében. | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">települési térség területe (A):</td> <td style="text-align: right;">1365,69 ha</td> </tr> <tr> <td>beépítetlen fejlesztési területek (B):</td> <td style="text-align: right;">191,27 ha</td> </tr> </table> | települési térség területe (A): | 1365,69 ha | beépítetlen fejlesztési területek (B): | 191,27 ha | | |
| települési térség területe (A): | 1365,69 ha | | | | | | |
| beépítetlen fejlesztési területek (B): | 191,27 ha | | | | | | |
| a települési térség (1365,69ha) területének 20%-át (273, 14 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (191,27 ha) nem haladják meg (14,01%). | | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható. | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során. | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyat képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll. | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn. | | | | | | |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján. | | | | | | |
| a követelmény teljesítése: | Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül. | | | | | | |

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

| | |
|----------------------------|---|
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését. |
| a követelmény teljesítése: | Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét. |
| a követelmény teljesítése: | A tervezett új mezőgazdasági üzemi terület meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre. A működtetéshez szükséges infrastrukturális elemek rendelkezésre állnak. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát. |
| a követelmény teljesítése: | A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén. |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással. |

24. Térségi együttműködések övezete

| | |
|--------------|---|
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcelekat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét. |
|--------------|---|

| | |
|-----------------------------------|---|
| a követelmény teljesítése: | Az urbanizációs tengely nem érinti a települést. |
|-----------------------------------|---|

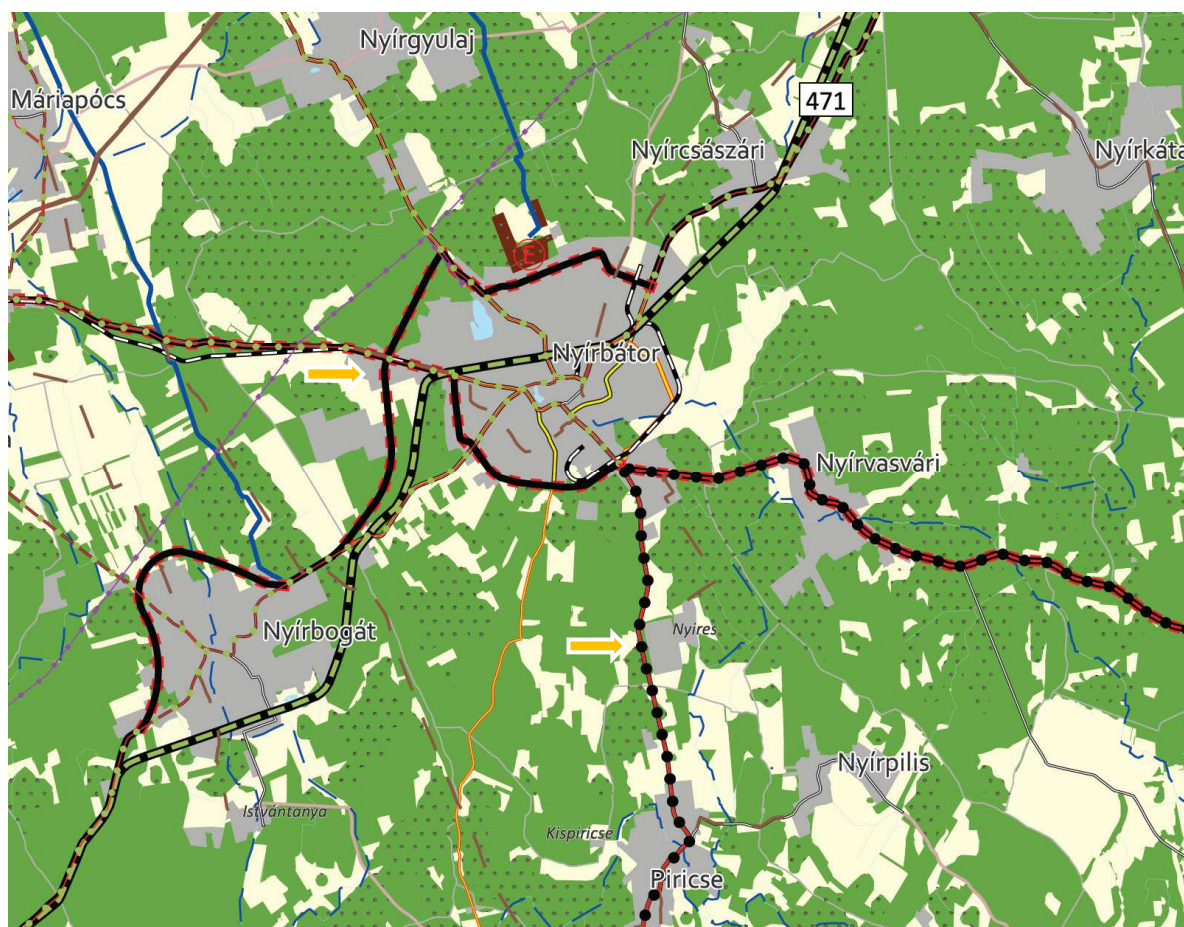
| 26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete | |
|--|---|
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni. |
| a követelmény teljesítése: | A város 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója a gyümölcsstermesztéssel, feldolgozással kapcsolatos fejlesztési irányokat is rögzít. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban. |
| a követelmény teljesítése: | A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki. |
| a követelmény teljesítése: | A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere. |

| 28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet | |
|--|---|
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát. |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során a táji, természeti adottságokhoz igazodó terület-felhasználás tervezett. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre. |
| a követelmény teljesítése: | A módosítás során ilyen terület az Országos Erdő Adattárral összhangban került kijelölésre. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják. |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra. |
| követelmény: | 9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához. |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül. |

RAJZI MELLÉKLETEK

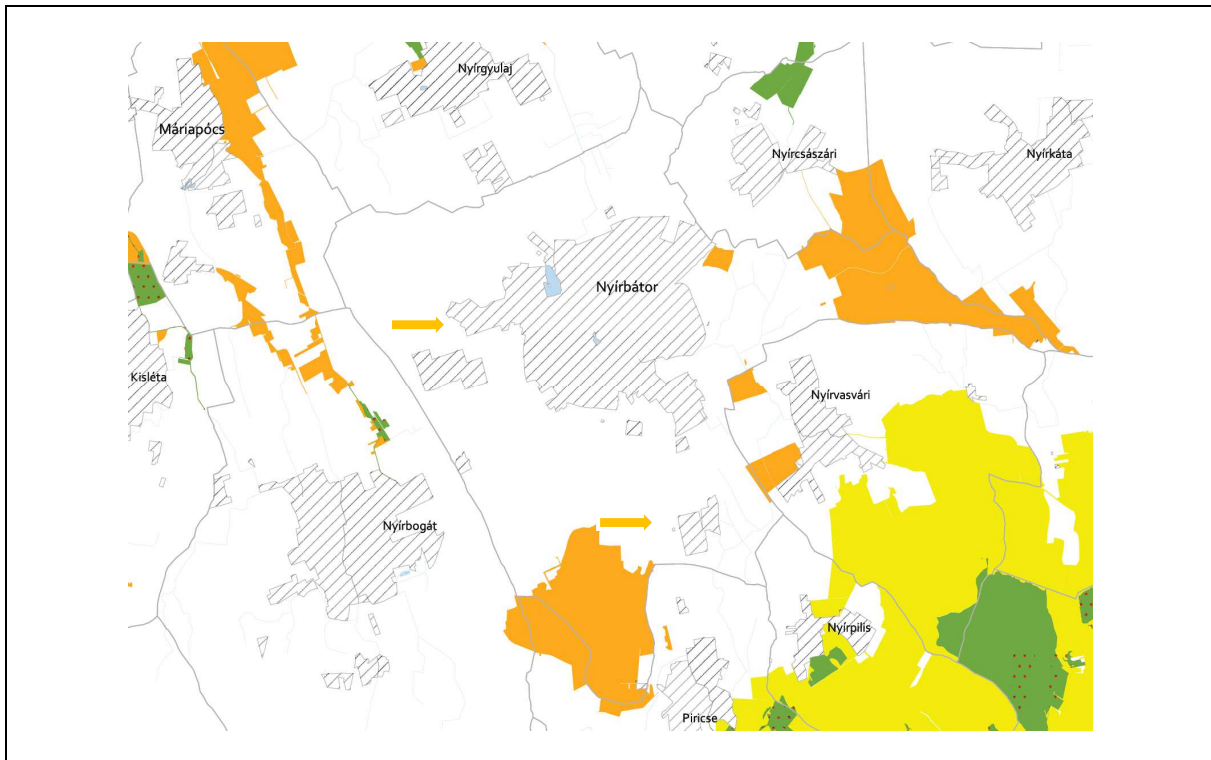
9/2023.(III.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

Térségi Szerkezeti Terv

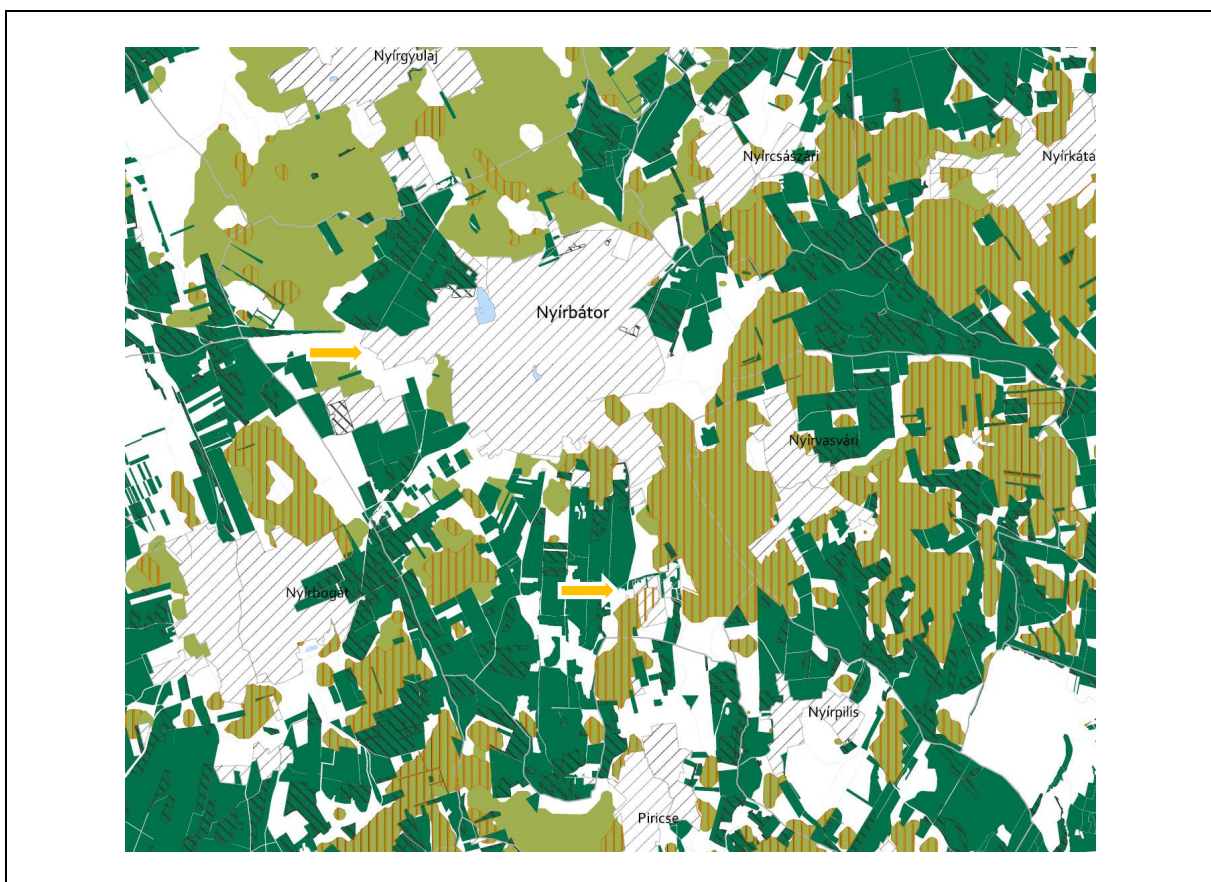


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



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

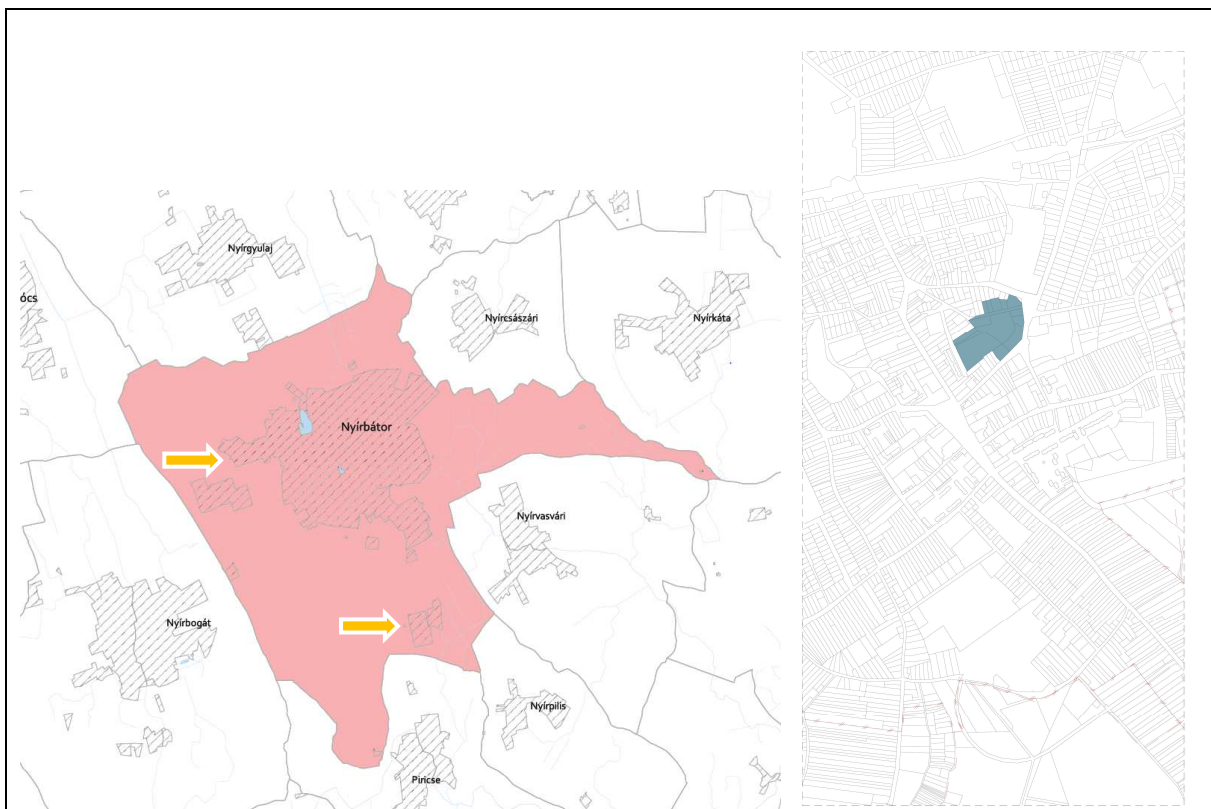


- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



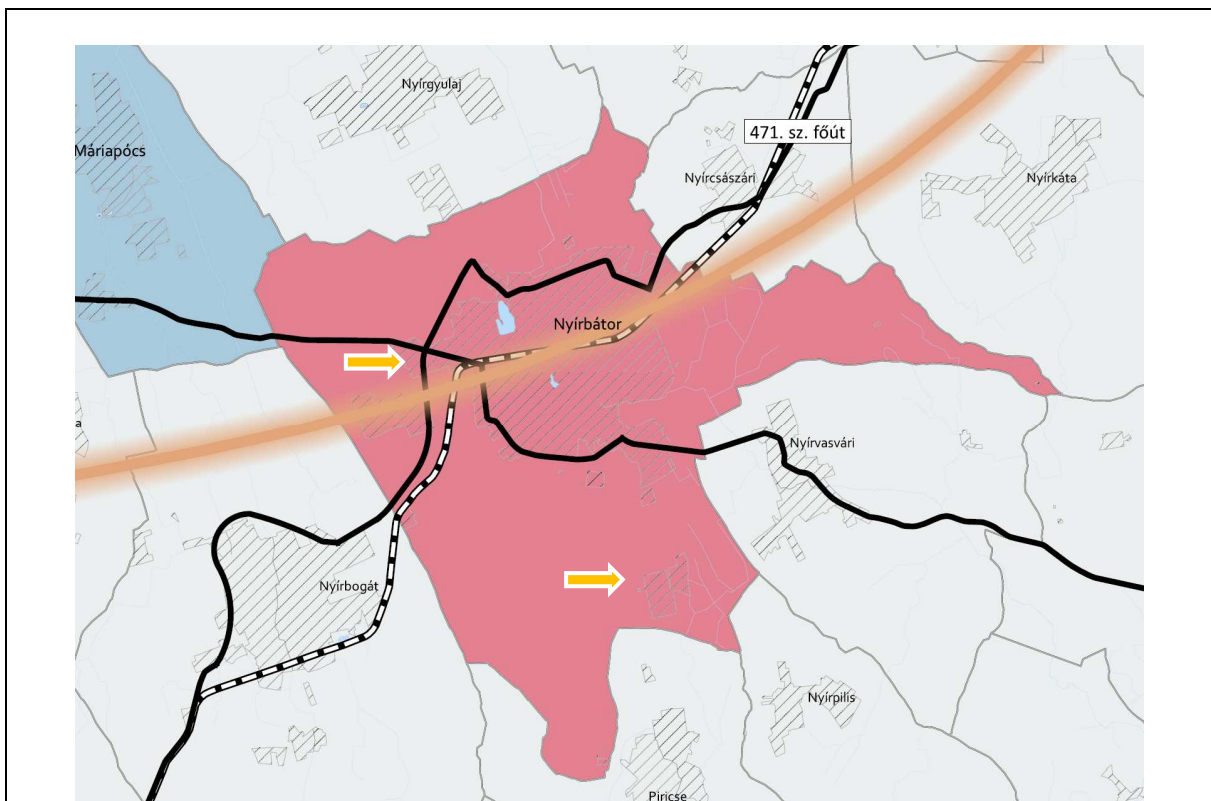
14. Tájképvédelmi terület övezete



15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

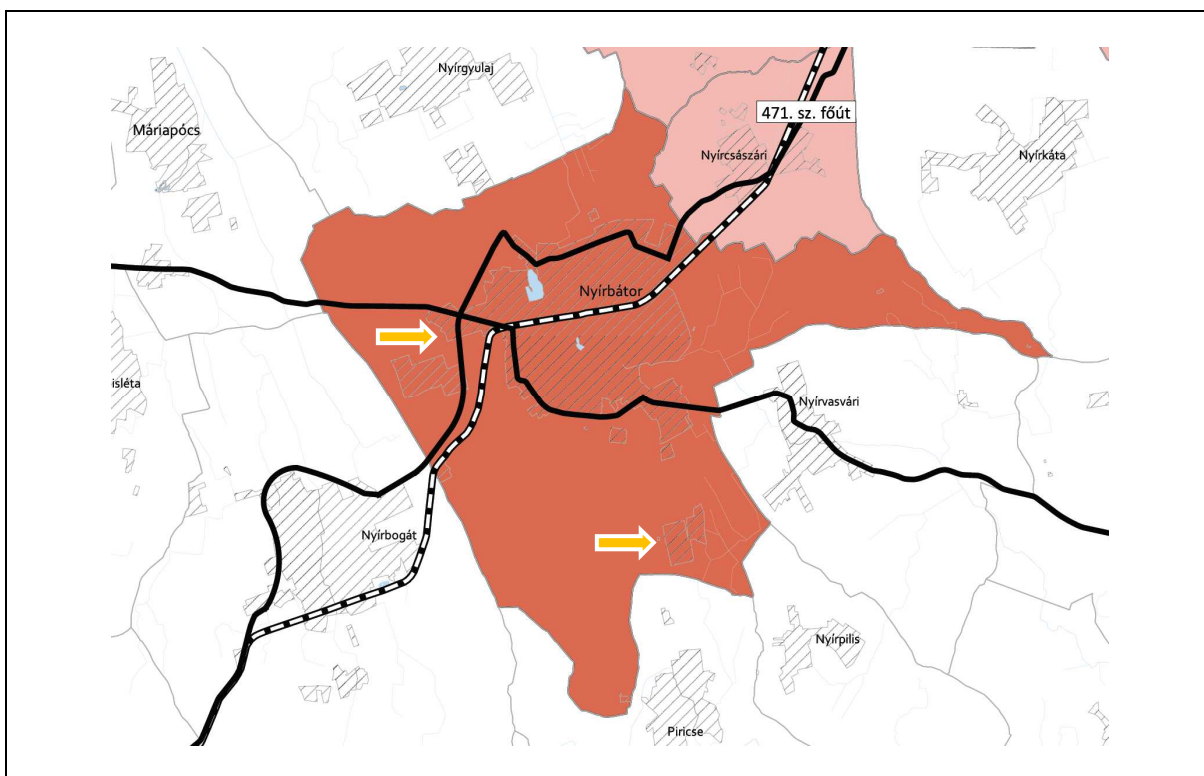


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

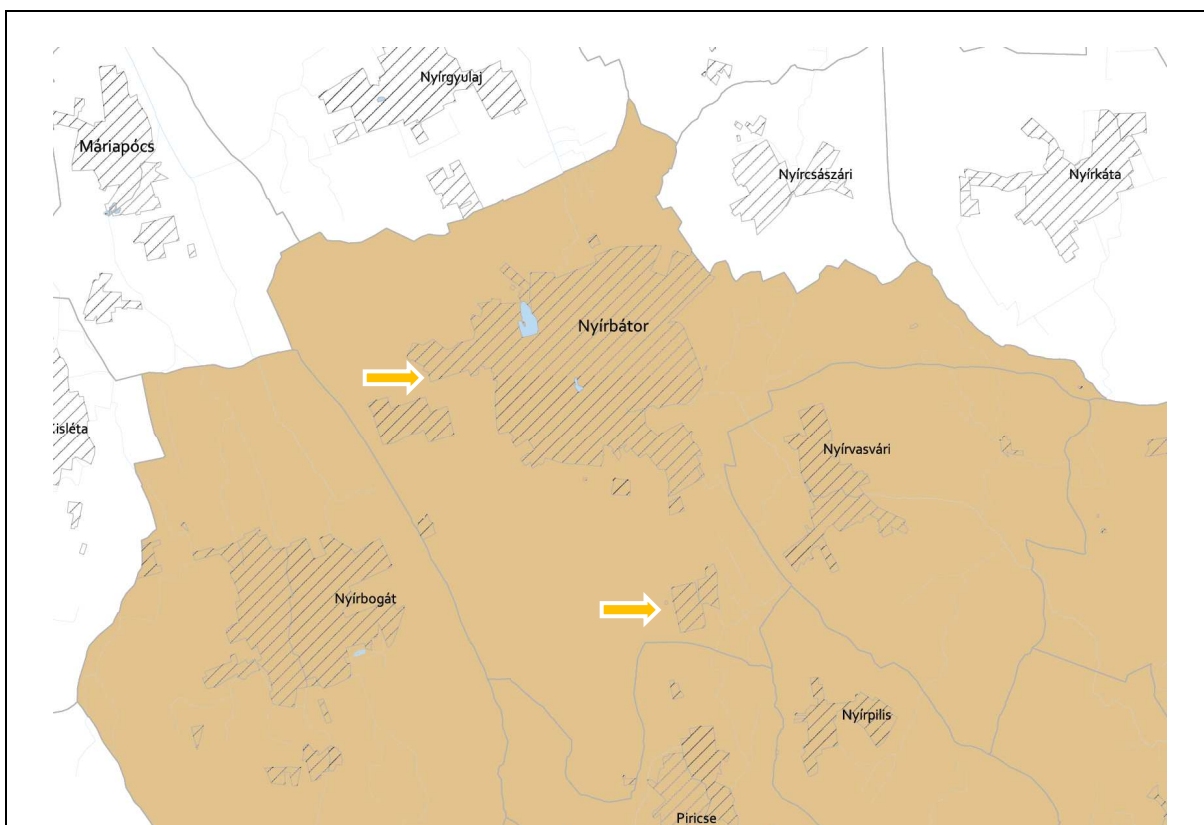


23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

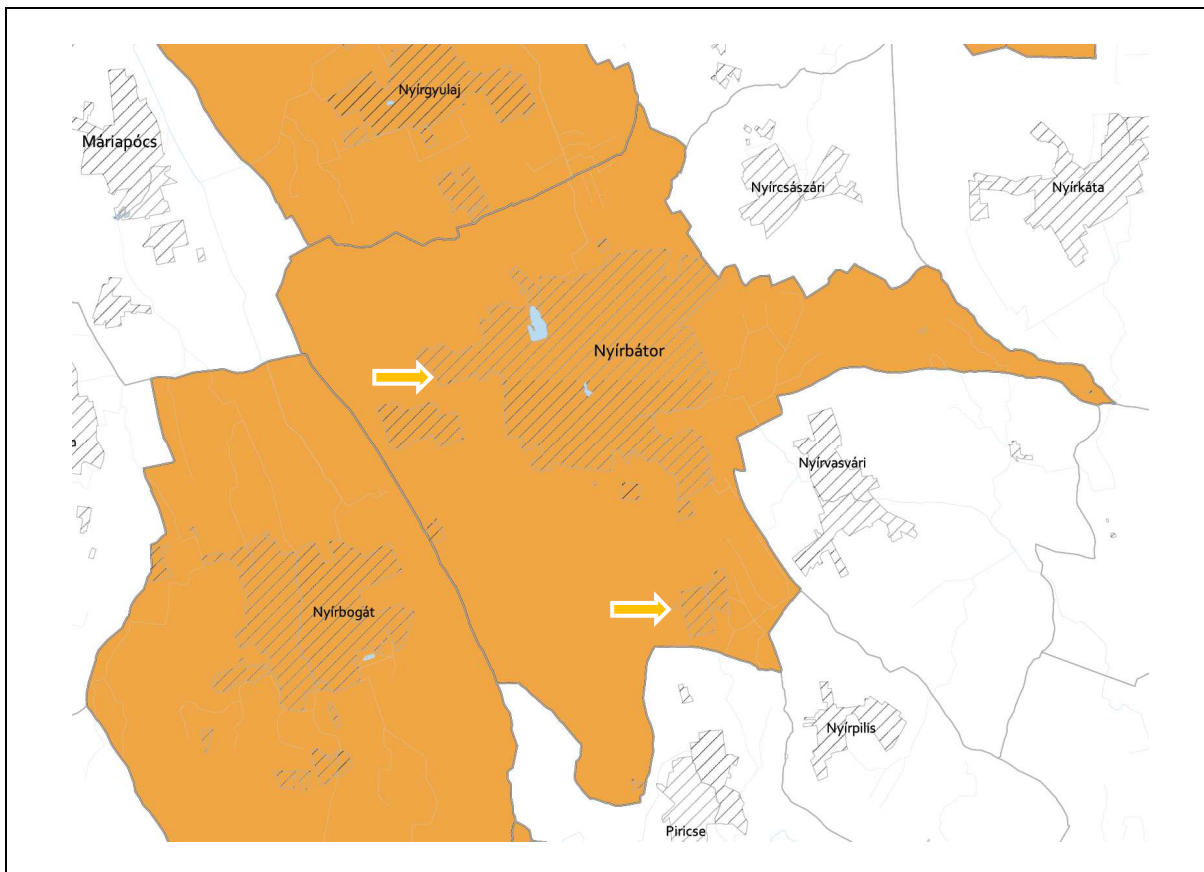


24. Térségi együttműködések övezete

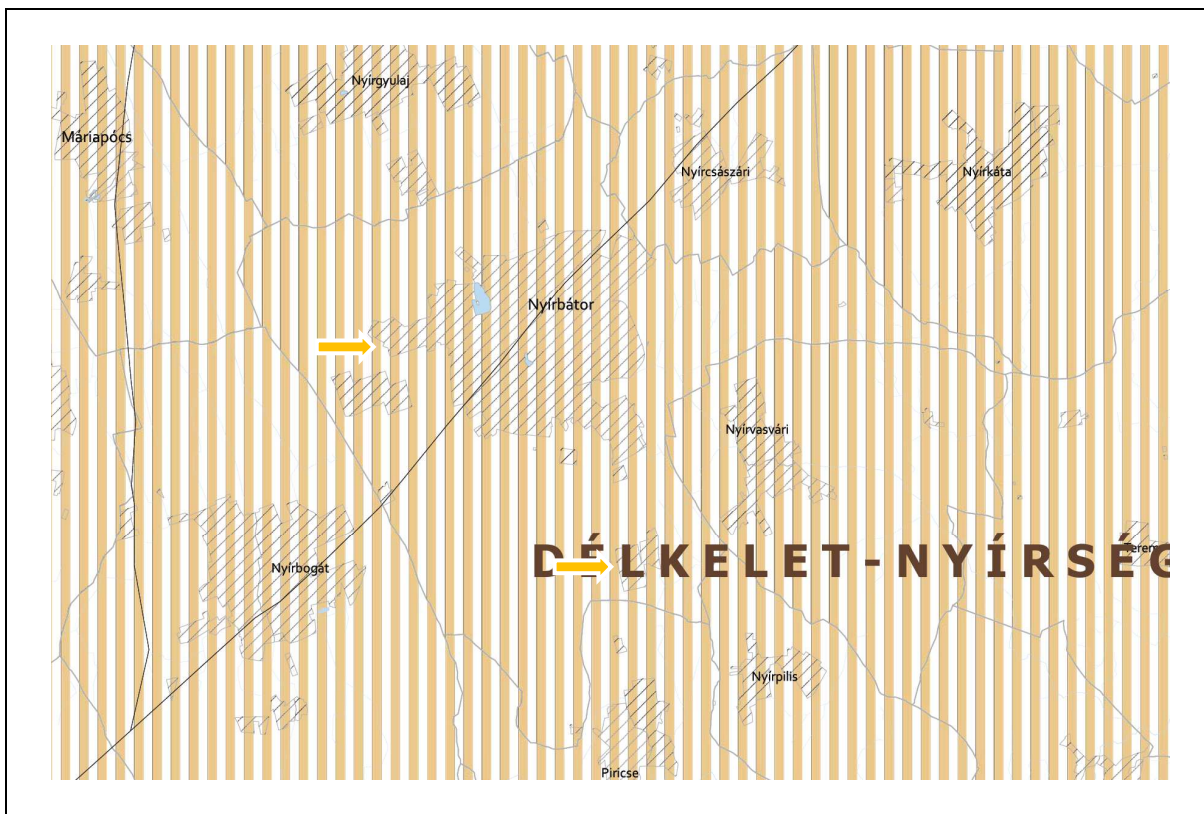


25. Határon átnyúló együttműködés övezete

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

8. 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 1. beavatkozási pontra vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

| Ssz. | Megnevezés | Érték | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------|-----------------------------|-------------|---------------------|---------------------------|
| 1. | Általános használat típusa | értékmutató | | |
| 27. | Mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 0 | 0 |
| 35. | Egyéb erdőterület | 9,0 | 3,99 | -35,91 |

Nyírbátor 1. beavatkozási pontra vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

| Ssz. | Megnevezés | Érték | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------|-----------------------------|-------------|---------------------|---------------------------|
| 1. | Általános használat típusa | értékmutató | | |
| 27. | Mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 3,99 | +2,79 |
| 35. | Egyéb erdőterület | 9,0 | 0 | 0 |

Nyírbátor 2. beavatkozási pontra vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

| Ssz. | Megnevezés | Érték | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------|---------------------------------|-------------|---------------------|---------------------------|
| 1. | Általános használat típusa | értékmutató | | |
| 35. | Egyéb erdőterület | 9,0 | 0 | 0 |
| 37. | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 6,49 | -24,01 |

Nyírbátor 2. beavatkozási pontra vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

| Ssz. | Megnevezés | Érték | Terület mérete (ha) | Terület aktivitási értéke |
|------|---------------------------------|-------------|---------------------|---------------------------|
| 1. | Általános használat típusa | értékmutató | | |
| 35. | Egyéb erdőterület | 9,0 | 6,49 | +58,41 |
| 37. | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0 | 0 |

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Nyírbátor változó területeire vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték | Összesen: | -59,92 |
| Nyírbátor változó területeire vonatkozó változott biológiai aktivitásérték | Összesen: | +61,2 |
| A módosítás során létrejövő biológiai aktivitásérték különbség | Összesen: | +1,28 |

