



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció
(partnerek és
véleményezésre
jogosult szervek
részére)



„Egyéb fejlesztések
- 2026”



Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2026

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása

- külterületen, a belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által közre zárt területen –
- belterület keleti részén a Csűröskert utca, Kölcsény utca, valamint az Alkotmány utca által közre zárt területen –
- belterület, Bóni-tag a 6037 hrsz-ú út, Táncsics utca, Szénaréti utca, valamint a Gyulaji út által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció

(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)

„Egyéb fejlesztések - 2026”

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Labbancz András

Víz- és földtani közeg védelem szakértő
Levegőtisztaság-védelmi szakértő
Zaj- és rezgésvédelmi szakértő
Környezetmérnök
Hulladékgazdálkodási szakértő



Szalai Sándor
SZKV-1.4

Okl. zaj- és rezgésvédelmi szakértő,
igazságügyi szakértő (008138)



Nyirkos Béla
SZKV-1.4 (09-0949)

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása

- külterületen, a belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által közre zárt területen –
- belterület keleti részén a Csűröskert utca, Kölcsey utca, valamint az Alkotmány utca által közre zárt területen –
- belterület, Bóni-tag a 6037 hrsz-ú út, Táncsics utca, Szénaréti utca, valamint a Gyulaji út által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció

(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)

„Egyéb fejlesztések - 2026”

Tartalomjegyzék

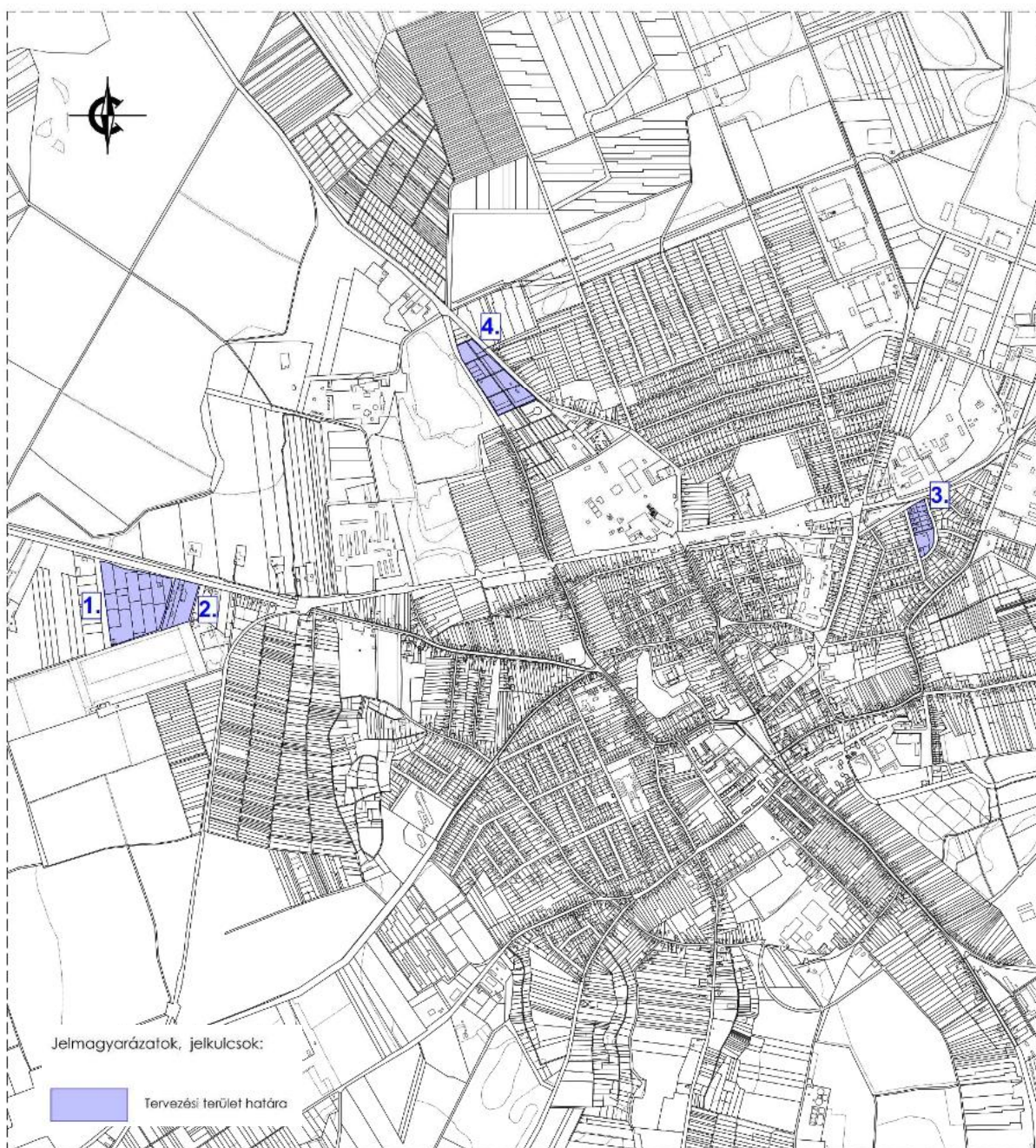
1.	Előzmények	4
2.	Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	24
3.	Településszerkezeti módosítások	31
4.	Alátámasztó és egyéb munkarészek	32
5.	Szabályozási módosítások	86

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 belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A Nyírbátor Város 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú külterületi ingatlanokon a kérelmező (Bátor Tüzép Kft.) munkásszálló funkciójú épületek elhelyezését tervezi a szükséges kiszolgáló épületekkel és az infrastruktúra megvalósításával.

A tervezett szállás jellegű épületek bruttó 50 m²-es egységek lesznek, egyenként 4 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség a tervezési területen nem található.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gk-1	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos helyi építési szabályzat a kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*

(2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.*

(4)⁶ A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

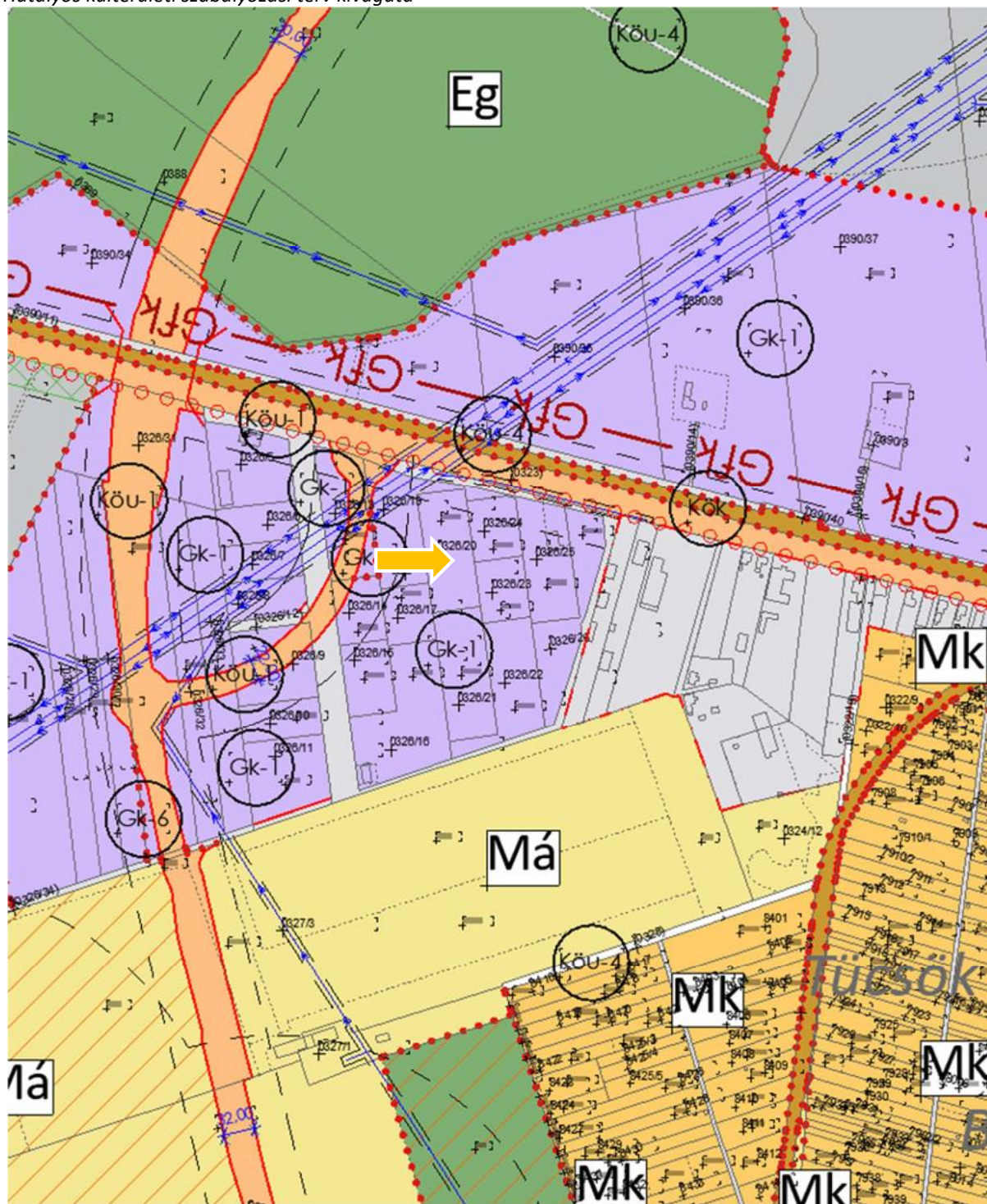
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megeng edett max. épület magassá g
2.				Legkiseb b terület (m ²)	Legkiseb b szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettsé g (%)	

(...)

24.	kereskedel mi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáro n álló	1500	-	20	60	7,5
35.		Gk-2	oldalhatáro n álló	1500	-	20	60	9,5
36.		Gk-3	oldalhatáro n álló	3000	-	20	60	12,5
37.		Gk-4	oldalhatáro n álló	2000	-	20	60	12,5
38.		Gk-5	oldalhatáro n álló	3000	-	20	60	7,5
39.		Gk-6	oldalhatáro n álló	500	-	20	60	9,5

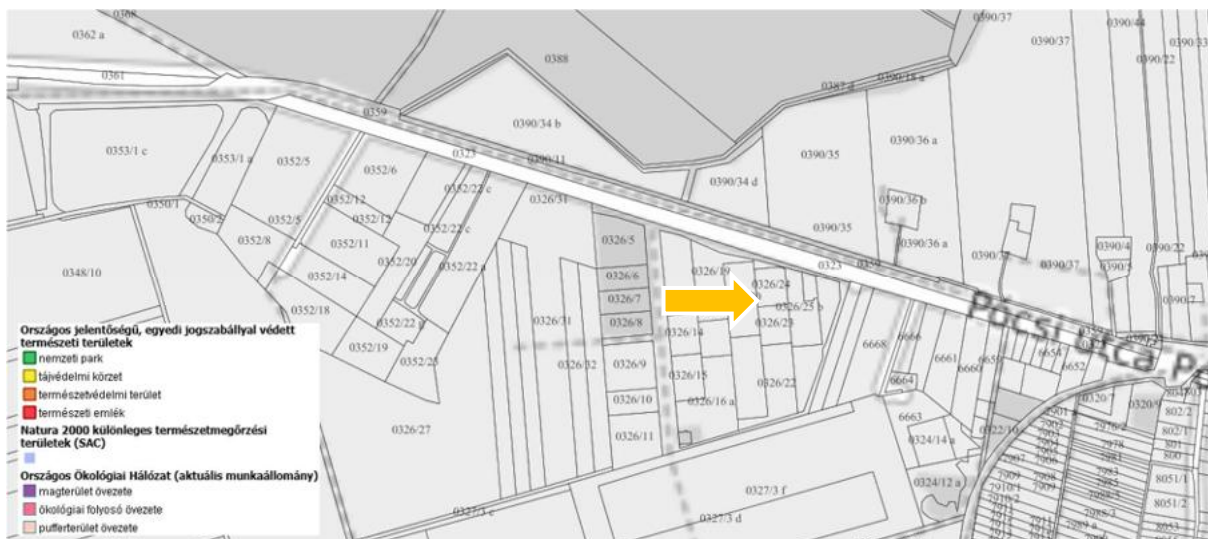
(...)

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

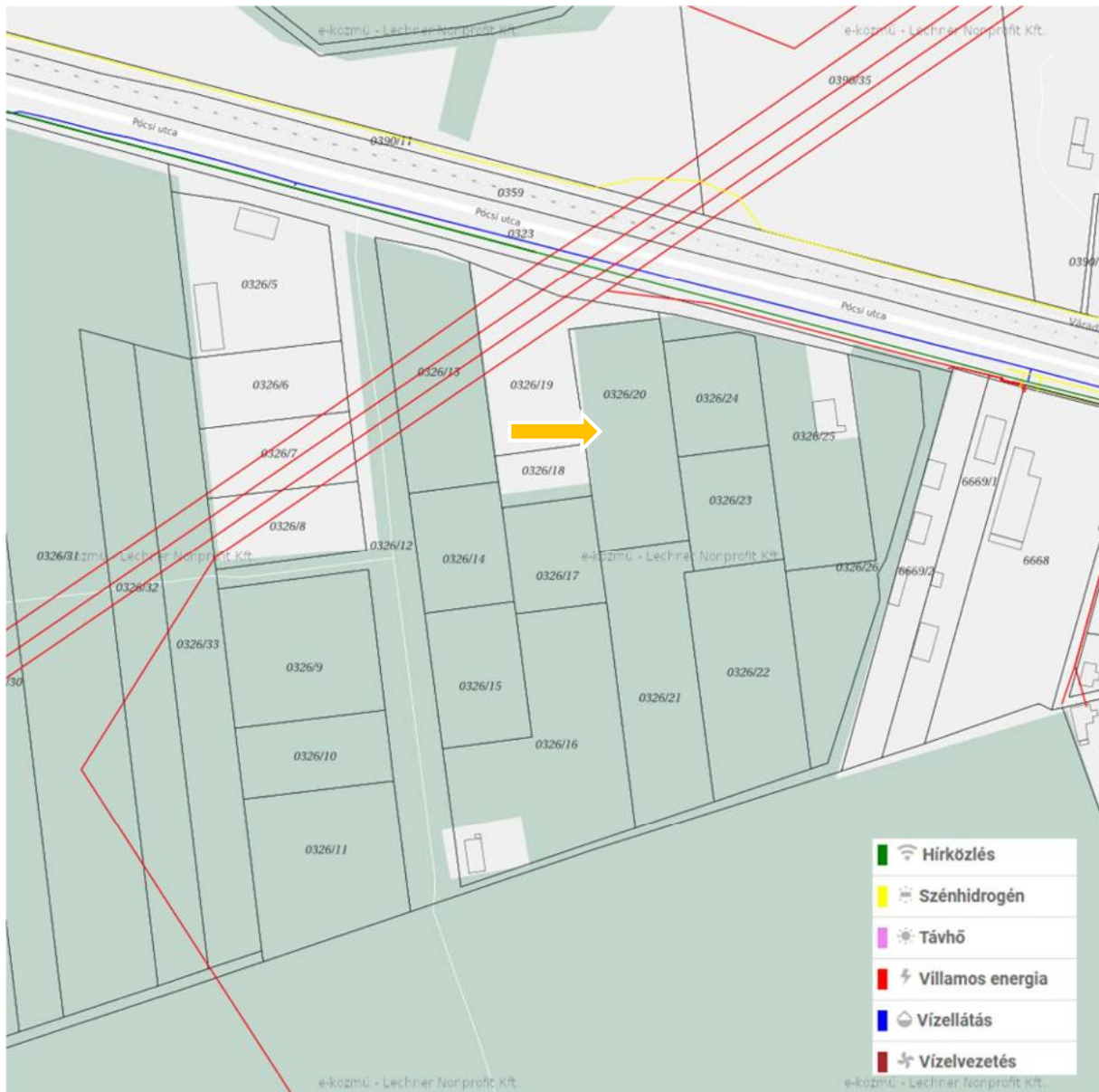


(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A vízellátás az ingatlan előtt található városi nyomóvezetékre történő új rácsatlakozáson keresztül lesz biztosítva.

A szennyvízhálózat az ingatlan előtt elhaladó városi csatornahálózatra történő bekötéssel lesz biztosítva.

Az elektromos hálózat az ingatlanon már megoldott. A meglévő teljesítmény 3 x 90 amperig bővíthető. Az épületek és egyéb fogyasztók ellátása elektromos földkábelrel fog történni.



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

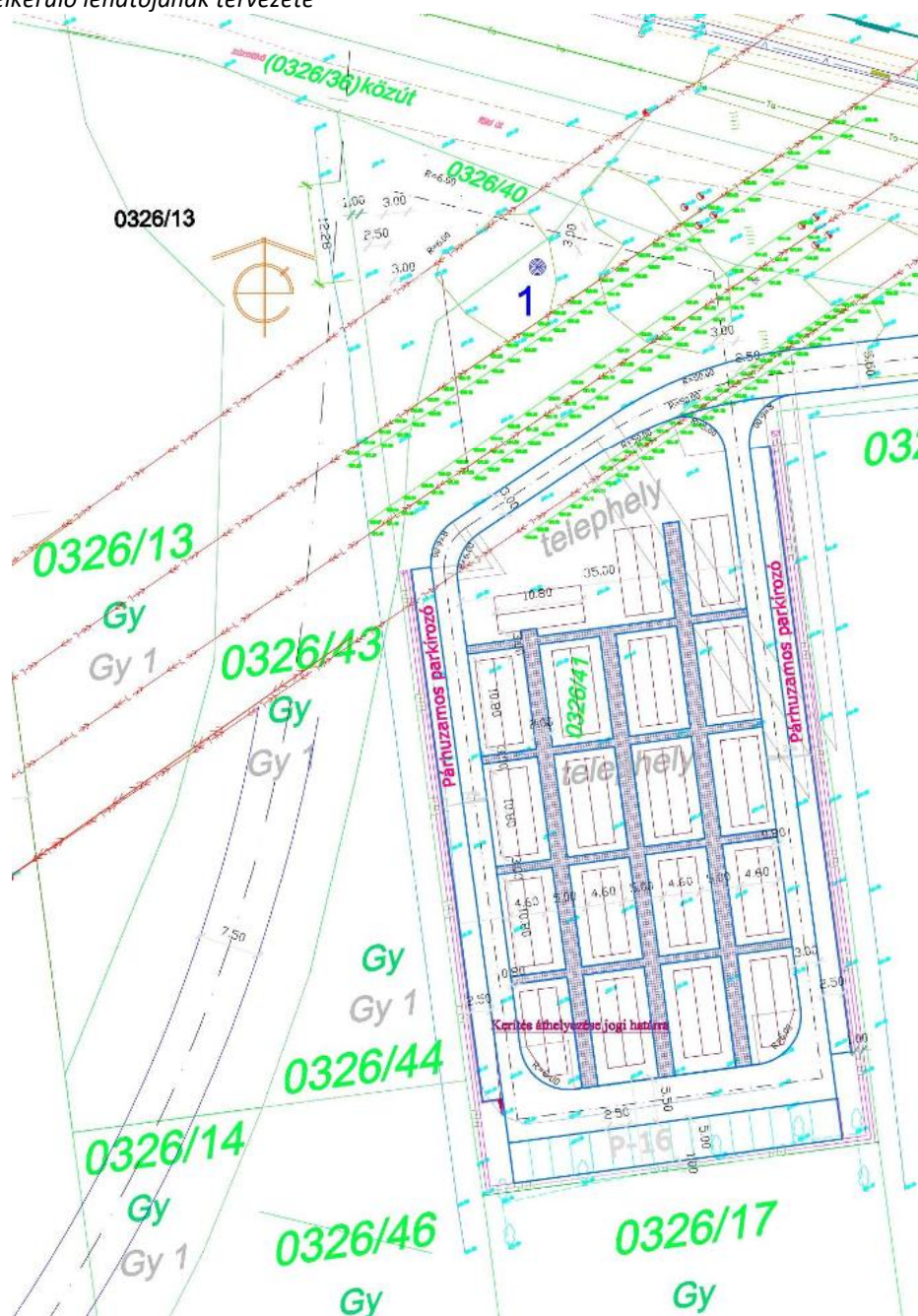
Az ingatlanon belüli szilárd burkolatú úthálózat és a parkolók a helyszínrajzon feltüntetettek szerint, illetve a későbbiekben szakági tervező által készített tervdokumentáció alapján kerül megvalósításra.

Az utak szélessége 3,00 m – 5,50 m lesz. A parkolók 2,50 m x 5,00 m-es méretben fognak készülni. A parkolók száma a TÉKA vonatkozó részében foglaltak alapján lesz meghatározva.

Az utak és parkolók burkolata is tömörített zúzottkő lesz.

Az ingatlanon fedett kerékpár és motorkerékpár tároló is elhelyezésre fog kerülni. Mérete szintén a TÉKA vonatkozó részében foglaltak alapján lesz meghatározva.

A tervezett elkerülő lehatójának tervezete

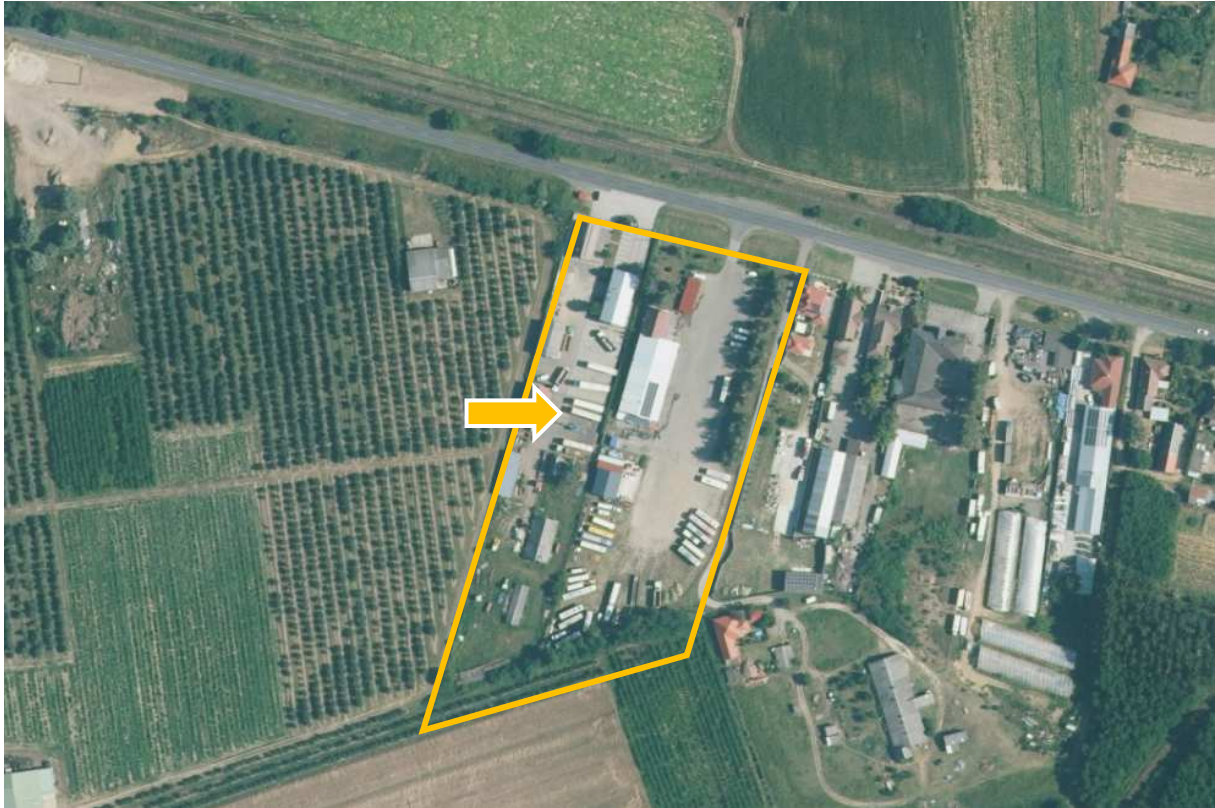


A tervezett elkerülő lehajtójához illesztett a telephely elérését biztosító kapcsolattal

[illegible]

2. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A Nyírbátor Város 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon a kérelmező (Nagy Transfer Kft.) munkásszálló funkciójú épület elhelyezését tervezi, meglévő épület belső átalakításával.

A tervezett szállás jellegű épület cca. 20-25 m²-es belső egységekre felosztva lesznek, egyenként 3 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség a tervezési területen belül található.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gk-1	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezet
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos helyi építési szabályzat a kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*

(2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.*

(4)⁶ A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

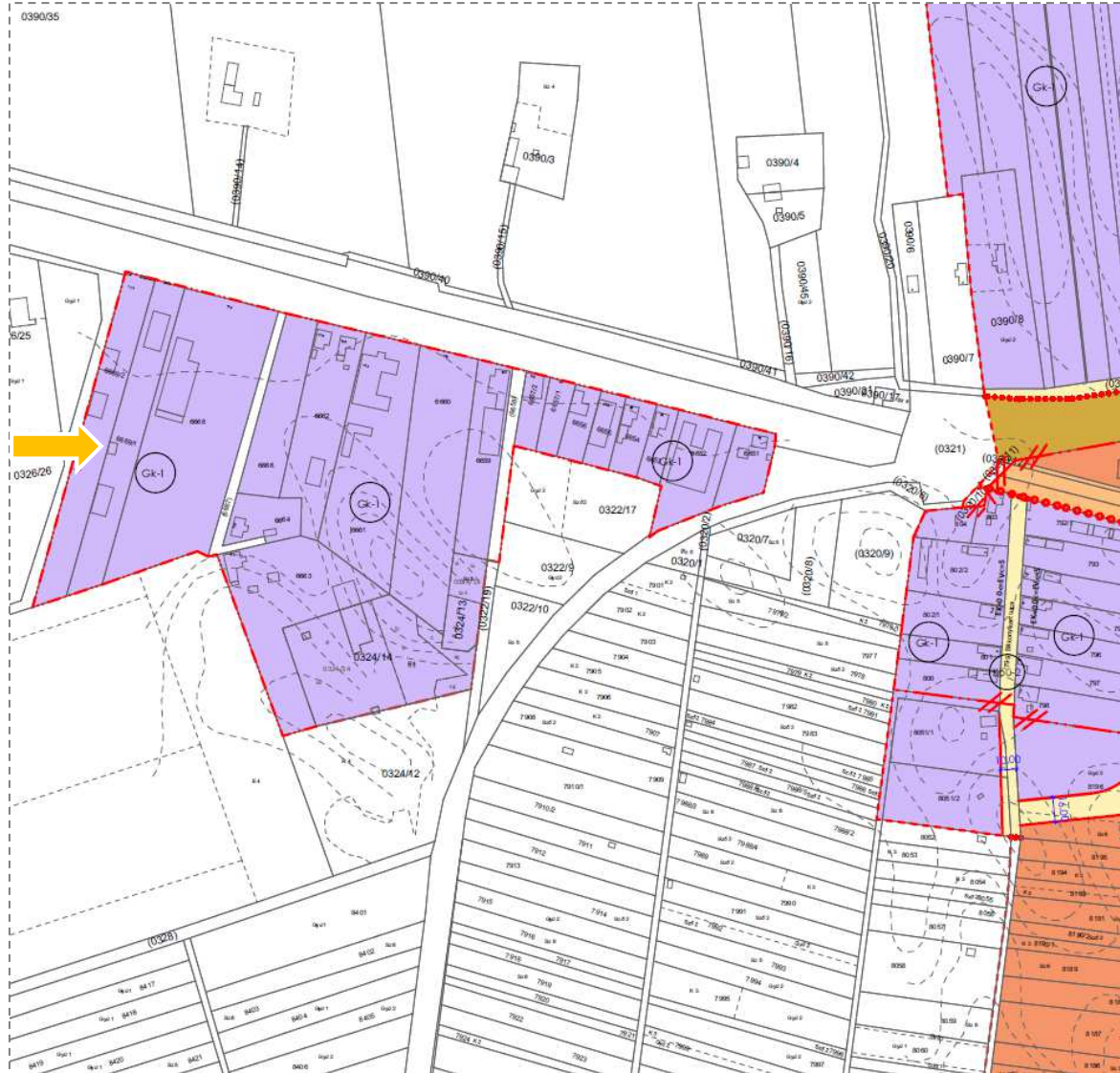
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	

(...)

24.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	7,5
35.		Gk-2	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5
36.		Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5
37.		Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5
38.		Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5
39.		Gk-6	oldalhatáron álló	500	-	20	60	9,5

(...)

Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



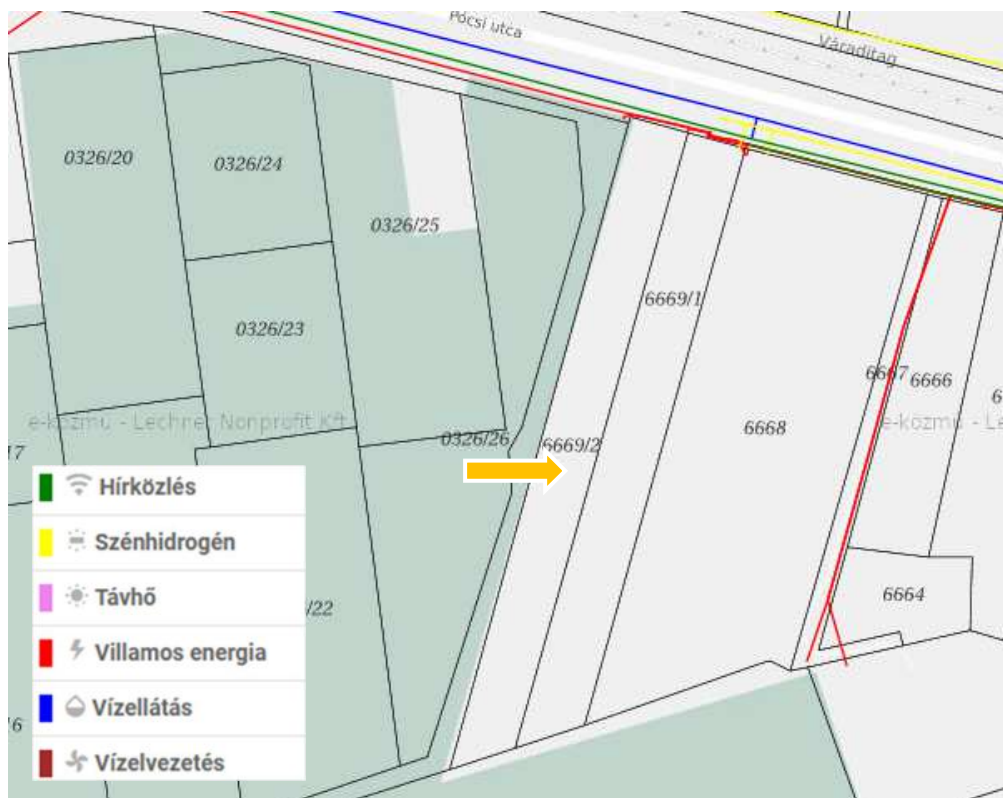
(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



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

Meglévő, telken belüli csatlakozási pontra kiépítve. Új kapacitás kiépítése nem szükséges.

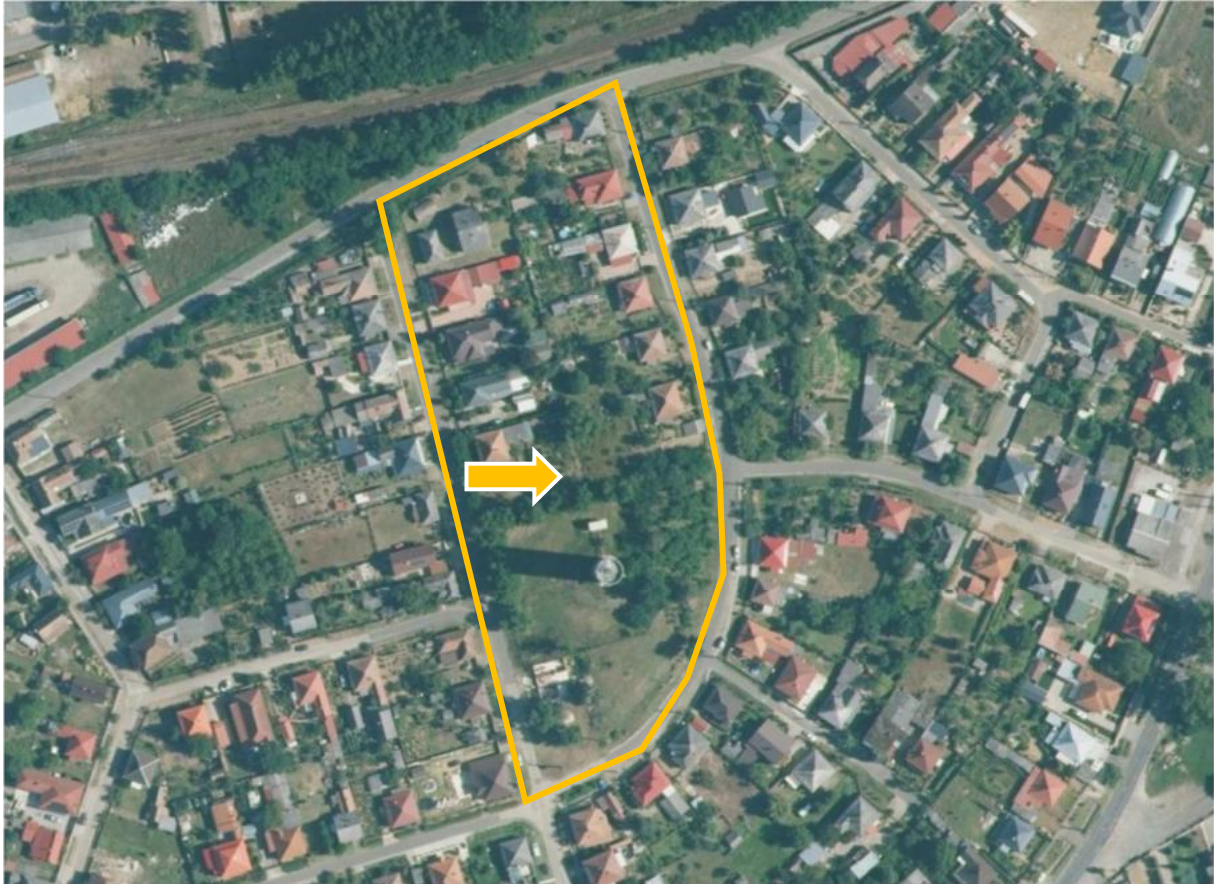


(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag>)

Az ingatlanon belüli meglévő szilárd burkolatú úthálózat és a meglévő parkolók a helyszínrajzon feltüntetettek szerint. Az ingatlan szilárd burkolatú közútról közvetlenül megközelíthető.

3. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterület keleti részén a Csűröskert utca, Kölcsény utca, valamint az Alkotmány utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 2333 hrsz-ú „Köu-2” jelű II. rendű közlekedési terület (Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút) és a tervezett, de meg nem valósult út szélesítés törlése, a „Lke-3” kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő beolvasztása.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. A tervezés során az út törlésével kialakuló „kertvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolása településszerkezeti változást nem generál.

A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség a tervezési területen nem található.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Köu-2	II. rendű közlekedési terület övezete - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke-3	Kertvárosias lakóterület építési övezet

O	Oldalhatáron álló / ikres beépítési mód
35	35 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,5 m	6,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
320	320 m ² – a minimum kialakítható telekméret

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„19. Kertvárosias lakóterület

20. § (1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,*
- b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),*
- c) a kerti építmény,*
- d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.*
- e) a csapadékvíz gyűjtő,*
- f) a zöldséges verem,*
- g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.*

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

(6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá

b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(7) Lke-2 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.

(8) Lke3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 3,0 méter. A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva –, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!



(Forrás: <https://www.google.com/maps>)



(Forrás: <https://www.google.com/maps>)

4. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterület, Bóni-tag a 6037 hrsz-ú út, Táncsics utca, Szénaréti utca, valamint a Gyulaji út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési területen belül a város főbb lakásépítési programjának egyik részterülete helyezkedik el (jele: Lk-4 jelű építési övezet). A terület kisvárosias megjelenésű, jellemzően több szintes, több rendeltetési egységet magába foglaló lakóingatlanok elhelyezésére szolgál. Az építési övezet létrejöttkor kialakított koncepció nem változott, azonban az új lakóterületek kialakításának szigorúbb előírásait figyelembe véve, a már meglévő területek intenzívebb használata kerül előtérbe. Ez nem jelenti az adott építési övezetre vonatkozó normatív érték szerint rögzített legkisebb zöldfelület mértékének további csökkentését. Ellenben az ezen értéket tovább csökkentő – alsó küszöb érték további korlátokkal való helyi szigorítása – lakó rendeltetési egységszám és a rá eső telekhányad legkisebb értéke felülvizsgálatra és csökkentésre kerül. Ezzel a normatív alsó küszöb érték és a tényleges, szigorúbb érték közelebb kerül egymáshoz. A kettő közötti olló szűkül.

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„20. Kisvárosias lakóterület

21. § (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a közműpótló műtárgy,
- c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
- d) a kerti építmény,
- e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de

a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,

b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.

(6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(7) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8) Az Lk-2 jelű építési övezet egyéb előírásai:

a) Az építési övezetben csak tetőtér ráépítés engedélyezhető. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető. Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság értékét.

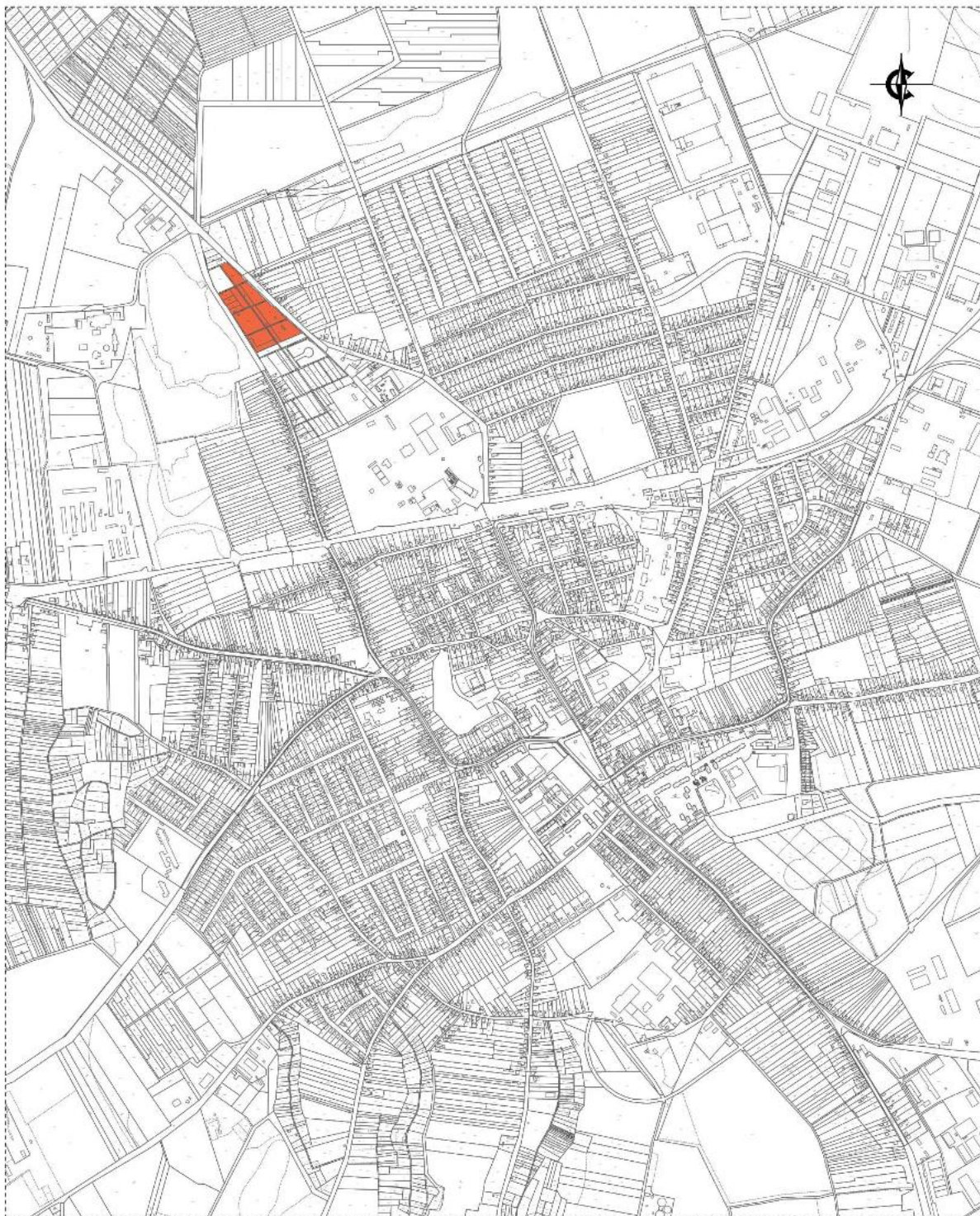
b) Az építési övezetben nem helyezhető el vendéglátó jellegű rendeltetés.

(9) Az Lk-5 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkerti mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.

(10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsor) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető.”

3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	oldalhatáron álló	360	-	20	45	5,5
4.		Lk-2	zárt sorú	320	-	20	60	12,5
5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5

Lk-4 elhelyezkedése a településszerkezetben



(Forrás: saját szerkesztés)

Az „Lk-4” jelű építési övezet a város szerkezetében egyetlen helyen, a tervezési területen belül található.

ELŐZMÉNY 2017-ből:

Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 20./2017. (X.04.) önkormányzati módosító rendelete, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításához kapcsolódó dokumentáció 5. beavatkozási pontra vonatkozó tervezetek idézete:

„Az 5. sz. beavatkozási területen, a Gyulaji utca (4105 sz. közút)-Bóni utca-Ságvári Endre utca, valamint egy mezőgazdasági út által határolt tömbben tervezett módosítások a lakásigény kielégítésére irányuló lakóterületi fejlesztések megvalósítását, a közterületek, utak és a különböző típusú lakótömbök új rendszerének, egységes, új városrészi arculatnak a kialakítását célozzák.

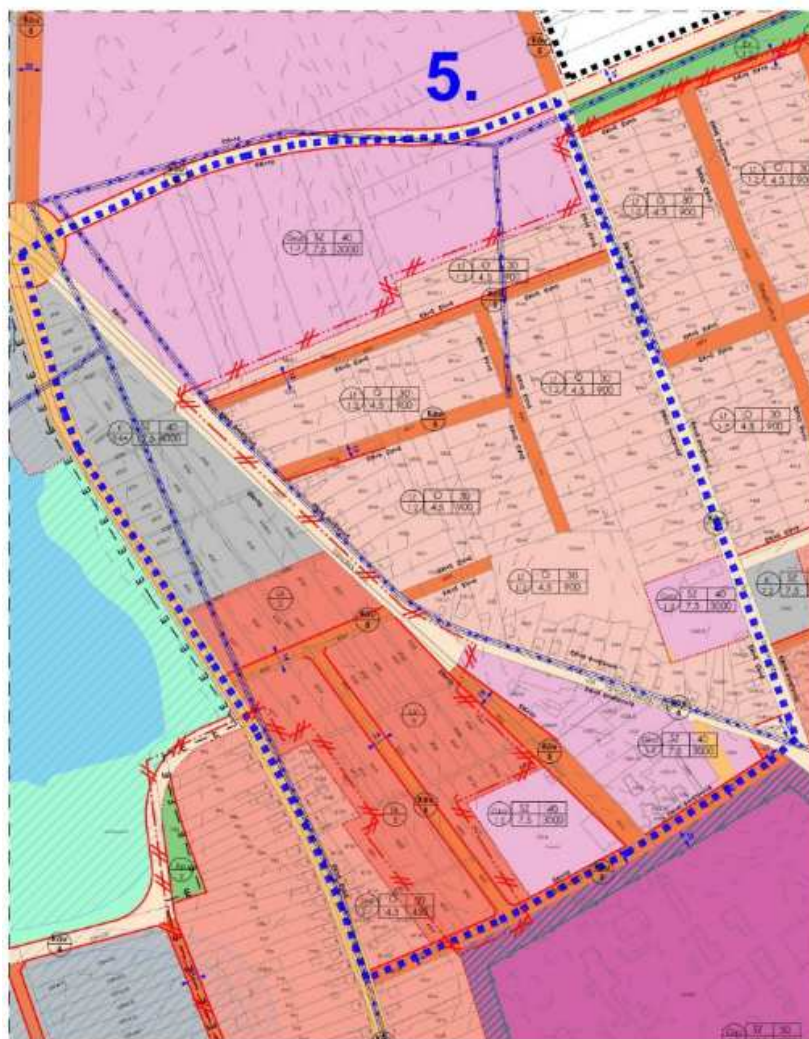
A jelenlegi, az egykori zártkerti rendszerhez igazodó telekosztások rendszerének, az itt található területek rendezési tervben szereplő besorolásának újragondolásával az előbb leírtak megalapozására kerül sor.



Az 5. sz. beavatkozási terület légifotón (Forrás: Saját szerkesztés)



Az 5. sz. beavatkozási terület műhold felvételen (Forrás: Google Earth)



Hatályos terv részlete!

MEGLÉVŐ ADOTTSÁGOK

A beavatkozási terület módosításának első ütemét érintő településrészt, a Gyulaji utca-Bóni utca-Táncsics Mihály utca által határolt tömböt jelenleg túlnyomórészt hasznosítatlan, degradált, leginkább extenzíven fenntartott zöldfelületként jellemezhető, az egykori zártkertes rendszerből visszamaradt telkek alkotják.

A Gyulaji út és a Táncsics Mihály utca szintje között jelentős szintkülönbség figyelhető meg, a terület a Szénaréti-tó irányába lejt. A tervezési terület délkeleti sarkában lakó funkciójú, keleti sarkában vegyes funkciójú, főként telephelyeknek, üzemi épületeknek helyet adó gazdasági területek találhatók beékelődve.

A tervezési terület tömbje délkelet felől a Bunge Zrt telephelyének is helyet adó iparterülettel, délnyugat felől kertvárosias lakóterületekkel, nyugati irányból a Szénaréti-tóval, északkelet, keleti irányból pedig kereskedelmi-szolgáltató gazdasági, illetve falusias lakóterületekkel szomszédos.

A területet délkelet-északnyugat, valamint erre merőlegesen – az említett három utcát összekötő - a közelmúltban kialakított aszfalt út osztja 3 db nagyobb, különálló egységre. Az új út mentén a közvilágítási rendszer és a burkolt felületeken összegyűlő csapadékvíz elvezetésére szolgáló közmű és a vízhálózat kiépítésére is sor került.

A terület fás növényállományát főként lágyszárú gyomnövényzet, valamint részben magról kelt, fiatal fák (útmenti fasor) alkotják. A terület sem ökológiai sem használati értékét tekintve nem kapcsolódik szervesen a település zöldfelületi rendszeréhez.

A TELEPÜLÉSRÉSZ TERVEZETT ZÖLDFELÜLETI RENDSZERÉNEK ÁLTALÁNOS KONCEPCIÓJA

A tervezett térszerkezet kialakítása a már említett, a közelmúltban kiépített úthálózathoz igazodik. A már kialakításra került útburkolat által kijelölt három különálló térrészen egymástól eltérő jellegű beépítések, telekosztások megvalósítására és ehhez igazodó, egymással összekapcsolódó, leginkább sávós, szigetes elhelyezkedésű, egymással mégis összekapcsolódó elemekből álló, egységes zöldfelületi rendszer kialakítására tettünk javaslatot.

A tervezési terület egészének szerkezetét meghatározó különböző terület-felhasználású egységek, tömbök, illetve az azokat feltáró közlekedési felületek kijelölése, kiterjedésük meghatározása során nagyban törekedtünk arra, hogy az előbb említett sávós-szigetes elrendeződésből eredő előnyös tulajdonságok kihasználásával a településrész képét, a terület mikroklimáját előnyösen befolyásoló, az itt élők rekreációs igényeit minél jobban kiszolgáló, egységes zöldfelületi rendszer jöhessen létre.



Az 5. sz. beavatkozási terület módosításának alapját képező beépítés I. ütemének környezetrendezési terve
(Forrás: Saját szerkesztés)

A TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

Többszintes társasházak beépítés számára kijelölt zóna

A Gyulaji utat és a Táncsics Mihály utcát összekötő úttól északnyugatra elhelyezkedő, főként többszintes, társasházi beépítések számára kijelölt terület rész zöldfelületeit többségében közterületi, időben és térben bárki számára korlátok nélkül használható egységek alkotják.

A tervezési terület központi részén, a három különböző típusú beépítés számára kijelölt zóna, illetve a már említett, két meglévő aszfalt út találkozásánál, a társasházi épületek - üzletek, kiszolgáló létesítmények, közfunkciót ellátó épületrészek – elhelyezésére is alkalmas - két tömbje által körülölelve, főtér, nagyobb díszter, találkozási pont, pihenő, rész kialakítását tervezzük.





A főtéri résztől északnyugatra található zöldfelületek, gyalogos sétányok, teresedések kialakítását a Gyulaji út és a Gyulaji utat a Táncsics utcával összekötő út burkolati szintjéhez viszonyítva egy szinttel magasabban, nagy részét intenzív zöldtetőként javasoljuk kialakítani, abból eredően, hogy a javasolt társasházak beépítés kiszolgálása céljából a lakótömbök és a közöttük lévő zöldfelületek nagy része alatt egyaránt mélygarázs kialakítására kerül sor. Ennek megfelelően a mélygarázs felett kialakításra kerülő rétegrendet nagy lombkoronát nevelő fák ültetésére is alkalmas vastagságú termőréteggel, ültető közeggel javasoljuk megvalósítani.

A társasházi zóna feltárására, a tervezési terület hosszában kettészelő, meglévő út tengelyének meghosszabbításaként, a főtéri részből kiindulva, kizárólag gyalogos közlekedés céljára széles sétányt alakítottunk ki, melybe becsatlakoznak a társasházi tömbök belső udvari kijáratainak megközelítését biztosító további sétányok.

A társasházi zóna középső, védett részén, a zóna egészének kiszolgálására, nagy összefüggő, központi játszókert, találkozási pont, pihenőpark kialakítását javasoljuk.



A tervezési terület és a rekreációs célokat kiszolgáló Szénaréti-tó és környezetének szerves összeköttetésének biztosítására, a társasházi zóna északi végén, a tó irányába - kihasználva a belső területek Gyulaji úthoz képest magasabban történő elhelyezkedését – a Gyulaji út sűrű gépjármű fogalmát nem zavaró, korszerű, modern, mégis a tájba szervesen illeszkedő, beleolvadó tájépítészeti megoldással, az út úrszelvénye felett vezetett gyalogos átvezetés, zöld felüljáró kialakítására tettünk javaslatot.





Sorházas-családi házas beépítés számára kijelölt zónák

A társasházi zónával szemben a Gyulaji utat a Táncsics utcával összekötő, meglévő úttól délkeletre eső területreszen a tervezett sorházas, családi házas beépítéseknek megfelelően, a kerítéssel, lakóépülettel lehatárolt, lakókerti, magánkerti, közhasználat előtt elzárt egységek magasabb aránya jellemző, melyekhez szervesen kapcsolódnak, azt kiegészítik a közterületi, főként a vegyes (gépjármű+gyalogos+kerékpáros), illetve kizárólag gyalogos, kerékpáros forgalom céljára kijelölt felületeket, utakat, sétányokat övező, azok által közrezárt zöldsávok, út- és térfásítások, véderdő sávok és az összefüggő játszókerti funkció számára fenntartott központi zöldfelületek.



A sorházas tömbökben részben a közvetlen lakókörnyezet közösségi kapcsolatainak erősítése érdekében, részben pedig az egységes utcakép megvalósítása, a vizuálisan egybefüggő, intenzív út menti zöldsávok növelése céljából, a tervezett magántelkek előkerti, utcáfronti részét, funkcióját tekintve közterületként, jogilag a lakótelek részeként (a telek tulajdonosának feladatát képező fenntartással) javasoljuk kialakítani.



Szintén az előbbi megfontolásból a családi házas zóna előkerti részeinek megvalósítását akár alacsony, jelképes magasságú kerítéssel, akár kerítéssel csak az épületek homlokzata mentén történő leválasztással javasoljuk.



A társasházi zónához hasonlóan a sorházas-családi házas zóna közhasználatú zöldfelületeinek kialakítása során is törekedtünk a nagyobb, egybefüggő közösségi terek, játszóterek, találkozási pontok kijelölésére.

Ennek megfelelően a sorházas és a családi házas zóna találkozásánál, központi elhelyezkedésű területen, a meglévő aszfalt út nyomvonalának korrekciójával központi játszókert kialakítását javasoljuk.



A sorházas zóna déli végében egy-egy nagyobb, saroktelek felhasználásával, két kisebb, védettebb játszókertet terveztünk.



A településrész zöldfelületi rendszerének szerves részét képező, azonban a közhasználat elől elzárt formában jelen lévő magánkertek, azoknak is elsősorban az egységes utcaképet meghatározó díszkerti, illetve a közterületekhez csatolt előkerti részének kertépítészeti kialakítása, kiterjedésükből adódóan a településrész egészére nézve szintén meghatározó. Ennek megfelelően ezek egységes és színvonalas kialakítását a közcélú zöldfelületekhez hasonlóan szintén tájépítész szakember közreműködésével és helyi rendeletben rögzített irányelveknek megfelelően javasoljuk megvalósítani.

A tervezett lakóterületek és a szomszédos, eltérő funkciójú (ipari-gazdasági) területek elválasztására, a terület délkeleti peremén, környezet- és tájvédelmi okokból szükség van határoló, elválasztó zöldfelületek, véderdősáv kijelölésére, kialakítására és azok állandósult fenntartására.

TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK, TERVEZETT NÖVÉNYTELEPÍTÉSEK KIALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS KONCEPCIÓJA

A tervezett intenzív zöldfelületek kialakítása részben térhatárolás, részben a városi klíma negatív hatásainak, a hősziget-hatásnak a mérséklése, részben a terület biológiai, ökológiai és esztétikai értékének növelése, részben árnyékolás érdekében lombhullató fákból álló fasorok, ligetes facsoportok, cserjefelületek, sorok, virágágyak, gyepfelületek, változatos fajösszetételű, többszintes növényállomány, állatbarát, madárbarát zöldfelületek létesítését foglalja magában.

A tervezett zöldfelületek kialakításához elsősorban olyan - a tervezési terület zöldfelületi arculatához illeszkedő, nem agresszívan terjedő és nem invazív, nem tájidegen, a hazai kertépítészetben már sikerrel alkalmazott – fafajok (kőrisek, juharok, hársak, tölgy, gyertyán, éger, galagonya, gömb csepeszmegegy, nyírfa, díszkörte, különböző fűz félék, stb) , cserjefajok (som, gyöngyvessző, bangita, jezsámen, orgona, fagyal, hólyagvessző, orbáncfű, lonc, hóbogyó, madárbirs félék, változatok, cserjés pimpó, levendula és egyéb talajtakaró cserjék, évelők alkalmazását javasoljuk, a fasorok kialakításánál azonos faj/fajta alkalmazásával, amelyek a tervezési területen biztosítható termőhelyi feltételek mellett, kevés mérsékelt fenntartással is képesek kielégítően fejlődni.

A zöldfelületek és beépítések, valamint a tervezett közműhálózatok nyomvonalainak tervezését, megvalósítását minden esetben az ide vonatkozó ajánlott védőtávolságok betartásával javasoljuk.

Ezek legtöbbször a következők: az elültetett fa törzse és az érintett közmű közötti védőtávolság, víz-, telefon-, kábeltelevízió- és szennyvízvezetékek esetében legalább 1 méter, távfűtési-, és gázvezetékek esetében legalább 2 méter, a gázvezeték védőcsővel való ellátása esetén a védőtávolság szintén 1 méter. A tervezett épületek és a fák törzse között minden esetben lehetőség szerint legalább 6-10 m távolság megtartása szükséges.

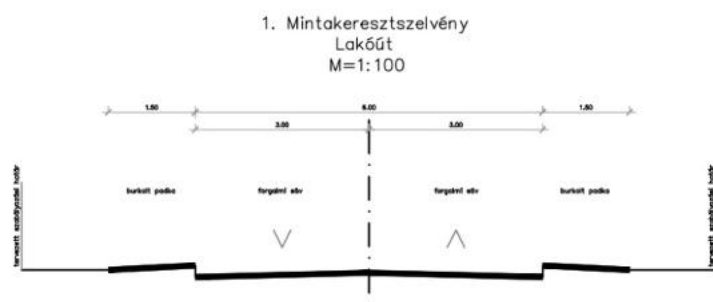
A ZÖLDFELÜLETEK ARCULATÁT MEGHATÁROZÓ KÖZTERÜLETI ELEMEL

A közcélú zöldfelületek forgalmának kiszolgálására a településrész tervezett, épített elemeinek stílusához, egységes utcaképhez illeszkedő stílusú kültéri berendezések, utcabútorok (pad, hulladékgyűjtő, kerékpártároló, információs tábla, utcatábla, buszváró) kellő számban történő elhelyezését javasoljuk.

KÖZLEKEDÉS

A tervezett lakópark a Gyulaji-Táncsics-Bóni utcák által határolt területen kerülne kialakításra. Ezen a területen korábbi években kiépült a Táncsics u.-Gyulaji út között és ezen összekötőút és a Bóni utcák között egy-egy aszfaltburkolatú út, kiemelt szegélyssal, zárt csapadékvíz elvezetéssel és a kapcsolódó közművekkel (közvilágítás, elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés). A tervezett lakópark közlekedési infrastruktúráját a meglévő utak figyelembevételével kell kiépíteni. A belső utak egyszerű útcsatlakozásként kerülnek kialakításra, a helyi adottságoktól (meglévő közművek, csatlakozó burkolatok, stb.) függően R=6-8m-es csatlakozó sugarakkal. A tervezett belső utak és járművek által használt térburkolatok B.VI.d belterületi lakóút és vegyes forgalmú út kategóriába sorolhatók, 3,00-6,50m burkolat és 4,00-7,50m koronaszélességgel kerülnek kialakításra, kétoldalt kiemelt szegélyssal határolva. A meglévő utak aszfaltburkolata felújításra kerül, a vegyes forgalmú utak és gyalogjárdák aszfaltból, illetve beton térkőből készülnek. A tervezett parkolóállások 5,0x2,5 m-esek, beton térkőből készülnek, minden megkezdett 50 parkolóállás után 1 db mozgáskorlátozott parkolót kell kialakítani 5,0x3,6m méretben, és 4 parkolónként 1db fát kell ültetni az érvényes jogszabályoknak megfelelően. A tervezett pályaszerkezeteket „A” forgalmi terhelési osztályra méretezettre kell építeni, az út vízelvezetését és közvilágítását a meglévő közműrendszerrel összhangban, azokhoz csatlakozva kell kialakítani. A gyalogosforgalom biztosítására járdaburkolatokat kell létesíteni legalább 1,50m-es burkolatszélességgel és 2,50m-es úrszelvényrel a meglévő járdaburkolatokhoz illeszkedően. A többszintes házak közötti gyalogos létesítmények nagyobb terességgel kerülnek kialakításra beton térkő burkolatból.

A Gyulaji úton tervezett kerékpárút (Ófehértó - Nyírbátor) továbbvezetésre kerül, az út keleti oldalán a tervezési terület határáig, a szükséges úrszelvény bővítésével, a vonalvezetés elhúzásával a tömb északi végén.



KÖZMŰELLÁTÁS

A meglévő 2 lakóút mentén korábban kiépítésre került a közvilágítás, elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés és a csapadékvíz elvezetés. Az újonnan tervezett területekre ezen közművekről, valamint a Táncsics utcán és a Gyulaji úton található közművekről lehet lecsatlakozni.

A gázellátás a Gyulaji úti D110 PE, valamint a Táncsics utcai D90 PE elosztóvezetésekről hálózatzávítással megoldható.

A vízellátás szintén hálózatzávítással a meglévő D110 PE vezetékről lesz megoldva, de a jelentős vízigény miatt várhatóan rendszerszintű fejlesztés szükséges a Táncsics utcán.

Az új területek szennyvízelvezetése a Gyulaji út-összekötőút csomópontjában meglévő szennyvízátemelő vízgyűjtőterületeként kerülhet megoldásra, de a jelentős vízigény miatt rendszerszintű fejlesztés is szükséges lehet a városi befogadó szennyvízelvezető létesítményekben.

A csapadékvíz elvezetés a meglévő vízelvezető rendszer felhasználásával, valamint a Szénaréti-szivárgóba, mint befogadóba történő bevezetésével kerül megoldásra. A tereplejtési adottságokat figyelembe véve kell a csapadékvíz rendszert kiépíteni úgy, hogy a Szénaréti tóba ne juthasson szennyezett csapadékvíz.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Nyírbátor Város Önkormányzata az elmúlt évek városfejlesztési eredményeire támaszkodva, a település jövőképeinek elemzése során arra az elhatározásra jutott, hogy a városba naponta beutazó, mintegy 4000 főre becsült ingázó dolgozói réteg számára lehetőséget kíván teremteni a letelepedés, városba költözés, a saját erős, illetve államilag támogatott lakásépítés megvalósításához. A városban jelenleg szűkösen és szétszórtan rendelkezésre álló lakásépítésre alkalmas telkek mellett olyan koncentrált, gazdaságosan megvalósítható, jelentős lakásszám építésére alkalmas területet kívántak kijelölni, mely vonzó elhelyezkedésével, környezeti adottságaival alkalmas lehet a kedvező lakásépítési feltételek kihasználására, a város és az építeni szándékozók érdekeinek, céljainak egyaránt megfelelő építési, fejlesztési célok megvalósítására.

Az előbbi célok eléréséhez szükséges a településrendezési terv érintett részének aktualizálása, melyhez elengedhetetlen az ezt megalapozó különféle szakági előtanulmányok elkészítése. Az előbbieket részét képezi a beépítési szándékok megvalósíthatóságát vizsgáló, konkrét javaslatokat tartalmazó építészeti, környezetrendezési, közlekedési koncepció-, illetve vázlattervek elkészítése, melyek alapul szolgálhatnak a további fejlesztési lépéseket megalapozó településrendezési tervek elkészítéséhez.

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:

A városfejlesztési szándékoknak leginkább megfelelő területet az önkormányzat képviselői és a közreműködő tervezők, szakértők a város északi részén, a város egyre népszerűbb és vonzóbb turisztikai attrakciójának vonzaskörzetében találták meg. A város autópálya felőli megközelítésének északi kapujaként is értelmezhető területet a Szénaréti-tó melletti Gyulaji utca, a Bóni utca, valamint a Táncsics Mihály utca határolja. A terület jórészt beépítetlen, terepszintje kis mértékben változik, középső részét a Gyulaji és Táncsics utca között névtelen aszfalt út köti össze. A területet észak-déli tengelyű belső feltáró út is tagolja.

A terület tágabb környezetét keleten és délen családi házas beépítettségű lakóterületek, ipari-gazdasági területek, nyugaton a Szénaréti-tó és annak füves, ligetes

környezete, valamint az ezzel szomszédos „Sárkány Wellness és Gyógyfürdő” létesítményei, északon pedig erdősített, illetve mezőgazdasági művelésű területek jelentik.

BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ:

A terület beépítési koncepciójának kialakítása során tudomásul vettük a meglévő közlekedési és egyéb környezeti feltételeket és azokhoz igazodva fogalmaztuk meg az elérendő célokat. Előbbiek alapján a meglévő határoló és belső feltáró utakhoz igazodtunk. A szomszédos zónák jellege alapján a semleges kapcsolódás (Táncsics Mihály utca), intenzív zöldfelületi elhatárolás, véderdő (Bóni utca), valamint kedvező, intenzív zöldfelületi kapcsolat (Gyulaji utca felőli Szénaréti-tó) eszközeit egyaránt alkalmaztuk. A tervezési területen a várható építési szándékok teljes skáláját kiszolgálni képes közlekedési, illetve tömbalakítási struktúrát irányoztunk elő.

Előbbiek alapján oldalhatáron álló családi házak és ikerházak építésére alkalmas, kisebb lakóközösségeket befogadó ún. „Lakóudvarokat”, sorházak építésére alkalmas lakóutcát, valamint különböző léptékű és lakásszámú, a város és a környezet léptékéhez igazodó, mértéktartó szintszámú, „Földszint + I.-II. emelet + tetőszint” kialakítású társasházakat befogadó tömböket terveztünk. A lakópark egyfajta közösségi centrumaként az illeszkedő épületek tömeg- és homlokzatképzésével is erősített főtér, valamint a tervezési terület északi és déli súlyponti részén központi játszóterek kialakítására is javaslatot tettünk. A lakópark élhetősége, kedvező arculata és a jelentős mértékben természeti környezeti szomszéd zónákhoz illeszkedése érdekében alapvető célként tűztük ki a zöldfelületek dominanciáját és meghatározó jellegét. Az előbbiek elérése érdekében a társasházak jellegű északi övezetben a felszíni parkolást minimalizálni kívánjuk és elsősorban alagsori kialakítású mélygarázsokban javasoljuk a személygépjárművek elhelyezését.

A lakópark és a szomszédos Szénaréti-tó szerves, a Gyulaji utca gépjármű forgalmától függetlenített kapcsolatát zöldfelülettel borított gyalogos felüljáróval kívánjuk biztosítani, melynek határoló területein tájépítészetileg megformált lejtős-rámpás zöldfelületek megvalósítását javasoljuk. A beépítési tömbök tagolása és megformálása során az eltérő beépítési módok strukturálása mellett a lakópark ütemezhető, gazdaságos megvalósítását, az egyes fejlesztési ütemek tagolhatóságát is figyelembe kívántuk venni.

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ:

A lakópark egy erőteljesen kertvárosias sajátosságokat mutató Déli területre, valamint egy intenzívebb beépítésű, társasházak tömböket magában foglaló Északi területre osztható. A két zóna határán egy meglévő, hasznosításra kerülő útszakasz és az ahhoz illeszkedő, súlyponti elhelyezkedésű Főtér található. Az előbbi kereszttengetyre merőlegesen helyezkedik el a Déli terület meglévő feltáró útja, valamint az Északi terület építendő gyalogos sétánya által formált észak-déli hossztengety.

A kertvárosias „Déli terület” alkotó elemei a következők:

I. CSALÁDI HÁZAS – IKERHÁZAS LAKÓTÖMBÖK

I.1. Lakóudvar

- 6 db ikerház

12 lakás

I.2. Lakóudvar

- 6 db családi ház

6 lakás

- 4 db ikerház	8 lakás
I.3. Lakóudvar	
- 8 db családi ház	8 lakás
- 4 db ikerház	8 lakás
Összesen:	42 lakás

II. SORHÁZAS LAKÓUTCA

- a lakóutcán 10 önállóan kivitelezhető, 3 – 7 lakóegységes, földszint + emeletes sorház építhető.	
Összesen:	51 lakás
Déli (kertvárosias) lakóterület összesen:	93 lakás

A társasházias jellegű Északi terület alkotó elemei a következők:

III. TÁRSASHÁZAS LAKÓTÖMBÖK

III.1. „A” – „E” – „F” tömb	
- „A” tömb	42 – 72
- „E” tömb	16
- „F” tömb	16
- III.1. (A-E-F) összesen:	74-104 lakás
III.2. „B” – „C” – „D” tömb	
- „B” tömb	51 – 81
- „C” tömb	16
- „D” tömb	16
- III.2. (B-C-D) összesen:	83 -113 lakás
III.3. „G” – „J” tömb	
- „G” tömb	31 – 53
- „J” tömb	34 - 50
- III.3. (G-J) összesen:	65 -103 lakás
III.4. „H” – „I” tömb	
- „H” tömb	28 – 36
- „I” tömb	28 - 41
- III.4. (H-I) összesen:	56 - 77 lakás
III.5. „K” – „L” – „M” tömb	
- „K” tömb	16
- „L” tömb	16
- „M” tömb	16
- III.5 (K-L-M) összesen:	48 lakás
Északi (társasházias) lakóterület összesen:	326 – 445 lakás

MINDÖSSZESEN: **419 – 538 lakás**

A lakópark területén a fentiek alapján mintegy 420 – 540 közepes és nagyméretűnek számító, azaz 60 – 150 m² hasznos alapterületű lakás alakítható ki, számítva az állami támogatás (CSOK) miatti, nagyobb lakások iránti keresletre. A kisebb lakások arányának növelésével (pl. apartmanházak fiatalok, vagy idősek részére, stb.) a lakásszám a tervezési terület Északi részén tovább növelhető.

VÁROS- ÉS UTCAKÉP, TÖMEG- ÉS HOMOLKZATKÉPZÉS:

A tervezett lakópark építészeti karakterét kortárs építészeti felfogásban javasoljuk megformálni, ugyanakkor tartózkodva az ebben a környezetben túl modernnek, netán szélsőségesnek mondható eszközöktől. A kertvárosias Déli területen az épületek földszint + emeletes, magastetős kialakítását javasoljuk. Az oldalhatáron álló családi házak és ikerházak által formált ún. „Lakóudvarok” lehetőséget adnak egységenként megfogalmazott, ugyanakkor mindhárom egység vonatkozásában azonos elveken nyugvó alapvetések (anyaghasználat, színezés, stb.) alkalmazására.



A sorházas „Lakóutca” vonatkozásában földszint + emeletes, magastetős épületeket javasolunk, alacsony hajlású kialakítással. Az arculat rendező elveként az egymással szemben lévő épületek azonos, páronként azonban eltérő színezését, a tömböt záró 3 egységes épületblokk esetében szintén azonos színezést javasolunk. A színezés alapelve a különböző színű korcolt fémlemezek tetőn és szélfogó épületrészen azonos karakterű megjelenése, az alapszínhez közeli, világos pasztell színű nemesvakolat rendszerrel épületenként párosítva.

A „Társasház” jellegű Északi területen földszint + I-II. emelet + tetőszint szintszámú, lapostetős beépítést javasolunk. Épületenként karakteres homlokzati alapszín részleges, valamint ehhez társuló törtfehér, vagy az alapszínnel harmonizáló pasztell homlokzati nemesvakolat alkalmazását tartjuk célszerűnek. Az egymás melletti épületeken minden esetben eltérő színezést javasolunk. A színválasztékot a meleg színekre koncentrálna sárga, zöld, téglavörös, barackvirág, barna, ellenpontként pedig a kiegészítő elemeknél szürke és antracit színek alkalmazását tartjuk kedvezőnek.

Előbbieket miatt kiemelten fontos az előzetes színezési koncepció alapján a színezett utcakép elkészítése és az egyes épületek színezése során annak betartása.







ÖSSZEGZÉS:

Az előbbiekben részletezett építészeti alapvetések alapján élhető és lakható, zöldfelületekben, tájépítészeti elemekben gazdag, tömegképzésben változatos, ugyanakkor anyaghasználatban és színezésben egységenként visszafogott karakterű épületek és lakóparki összkép kialakítását javasoljuk. Az előbbiek nem mondanak ellent annak a törekvésünknek, hogy a jellemzően épületenként, illetve tömbönként változó színezéssel összességében változatos, színekben gazdag, fiatalos, mozgalmas, igényes lakóövezet létrehozására teszünk javaslatot, illetve határozzuk meg az ehhez szükséges településrendezési eszközöket. Az előbbiek bemutatására az építészeti alátámasztó munkarészben kerül sor.”

Idézett dokumentáció: Nyírbátor településrendezési tervének módosításához – Teljes eljárás – Jóváhagyott dokumentáció – Módosítások I. 2016 – Tervező: ART VITAL Kft.

5. Beavatkozási pont

A módosítás során egyes, korábbi törvényi előírások értelmezése szerint rögzített, de a mai törvényi keretek között hiányzó értelmezések, fogalmak kerülnek beépítésre, egyértelműsítő jelleggel. A módosítás nem terjed ki normatív értékek változtatására, csak a szakmai jellegű értelmezést és hiányzó fogalmakat rögzíti a HÉSZ-ben.

Ilyen az „Építési övezeti normatív érték táblázat” „Megengedett max. épületmagasság” értékére vonatkozó értelmezés rögzítés arra az esetre, amikor a mezőhöz tartozó érték nem egyetlen számot, hanem egy intervallumot jelöl.

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság g
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	

(...)

16.	település központ terület Vt...	Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
16/A		Vt-1.3	zárt sorú	600	-	10	50	12,5
17.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
18.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
19.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5

(...)

Továbbá az „Lk-5” jelű építési övezet beépítési módja a csoportos megjelölésű, ami még a korábbi előírások szerint is ritkán alkalmazott volt. Mivel a hatályos előírások már nem rögzítik egyértelműen a fogalmat – vagy nem pontosan így – ezért ennek definíciója bekerül a HÉSZ 2.§-ban rögzített értelmező rendelkezések közé.

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 érdek, 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.

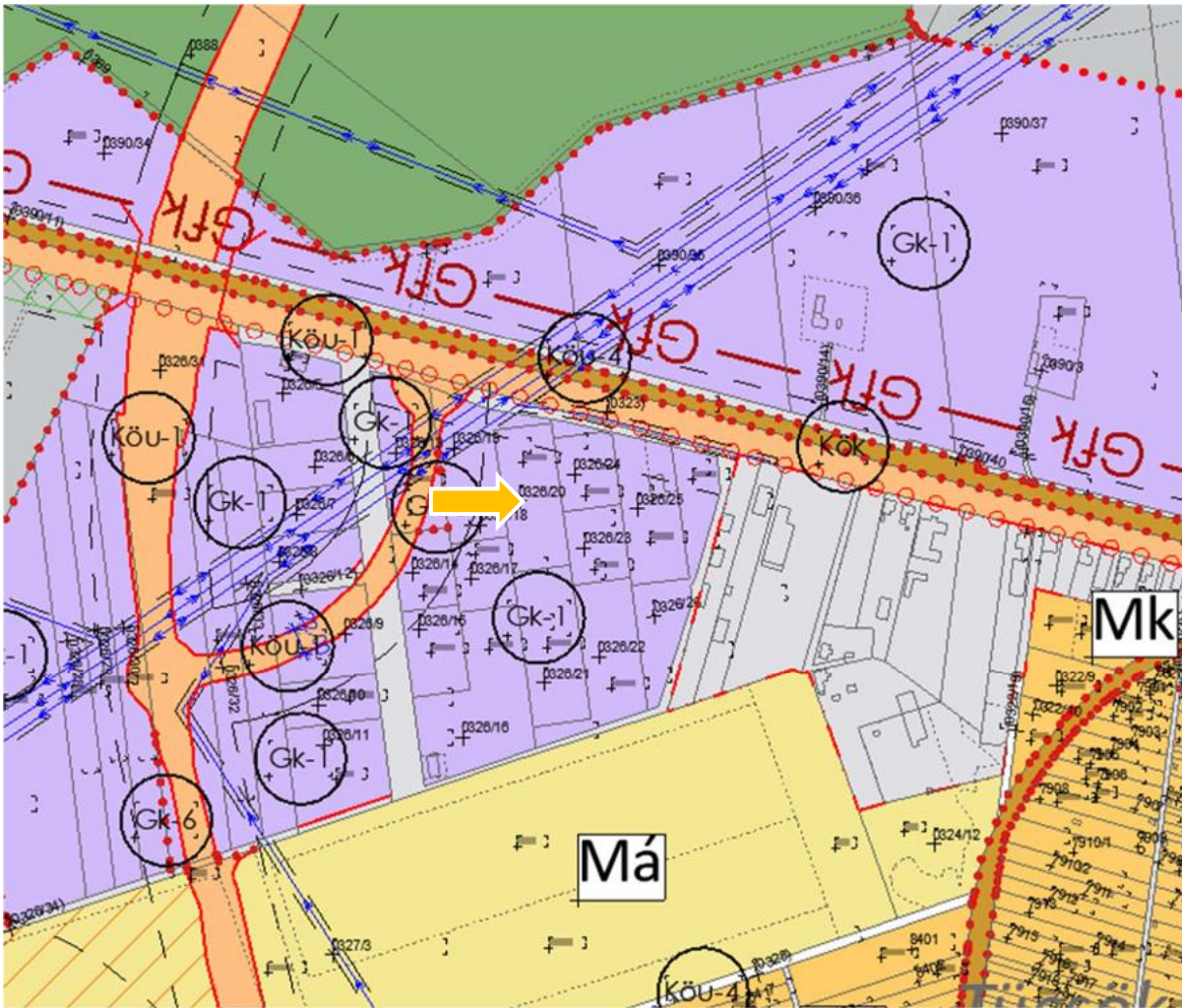
Jelmagyarázat:
0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

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 infrastrukturális 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.
1.	Módosítás érintettsége	0	0	0	+1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás 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 módosítással a meglévő munkahelyek megőrzése biztosított. Munkásszálló építése ezt elősegíti, ezért az gazdasági érdek is.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak a környezet és a természetvédelemre, a nincs hatása.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet bármely építési beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell (pl.: csapadékvíz helyben tartása, ...stb.).	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
2.	Módosítás érintettsége	0	0	0	+1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás 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 módosítással a meglévő munkahelyek megőrzése biztosított. Munkásszálló építése ezt elősegíti, ezért az gazdasági érdek is.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak a környezet és a természetvédelemre, a nincs hatása.	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.

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

3.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás 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 módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	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.
4.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás 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 módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak a környezet és a természetvédelemre, a nincs hatása.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
5.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás 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 módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak a környezet és a természetvédelemre, a nincs hatása.	A módosításnak 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 belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által közre zárt tömb.	Kereskedelmi szolgáltató területen munkásszálló épületek elhelyezésének támogatása, HÉSZ rendeletnek szükség szerinti módosítása.	- gyümölcsös (Gyü1)	- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	n.a.	n.a.	- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás.
							HATÁSOK			

	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.	Belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által közre zárt tömb.	Kereskedelmi szolgáltató területen munkásszálló épületek elhelyezésének támogatása, HÉSZ rendeletnek szükség szerinti módosítása.	- gyümölcsös (Gyü1)	- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	n.a.	n.a.	- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás.

HATÁSOK

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
a tervezett telekalakítás elősegítése okán nem releváns;

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
nem releváns.

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megővésének és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.

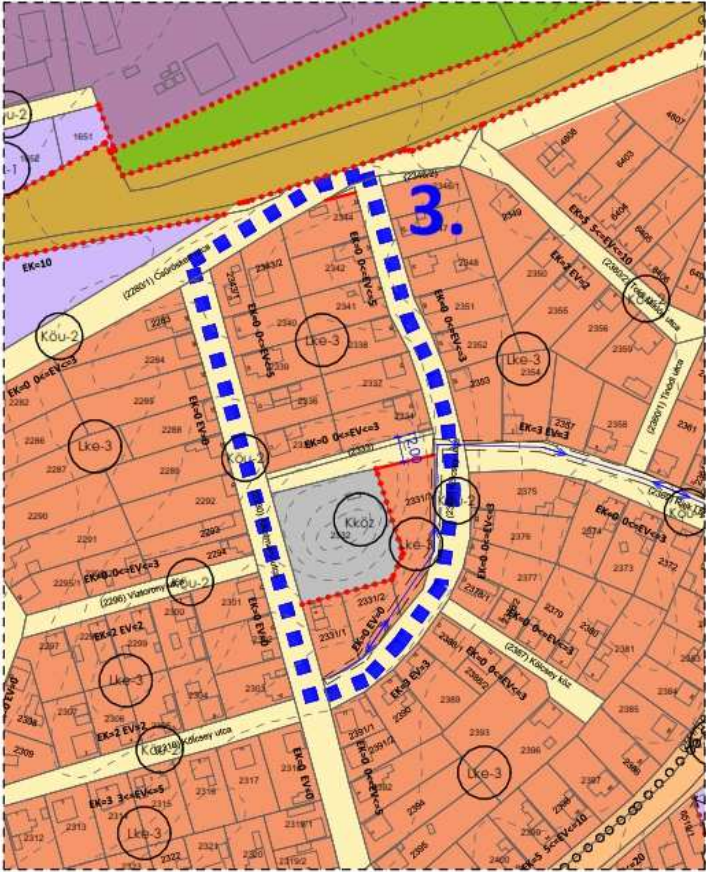
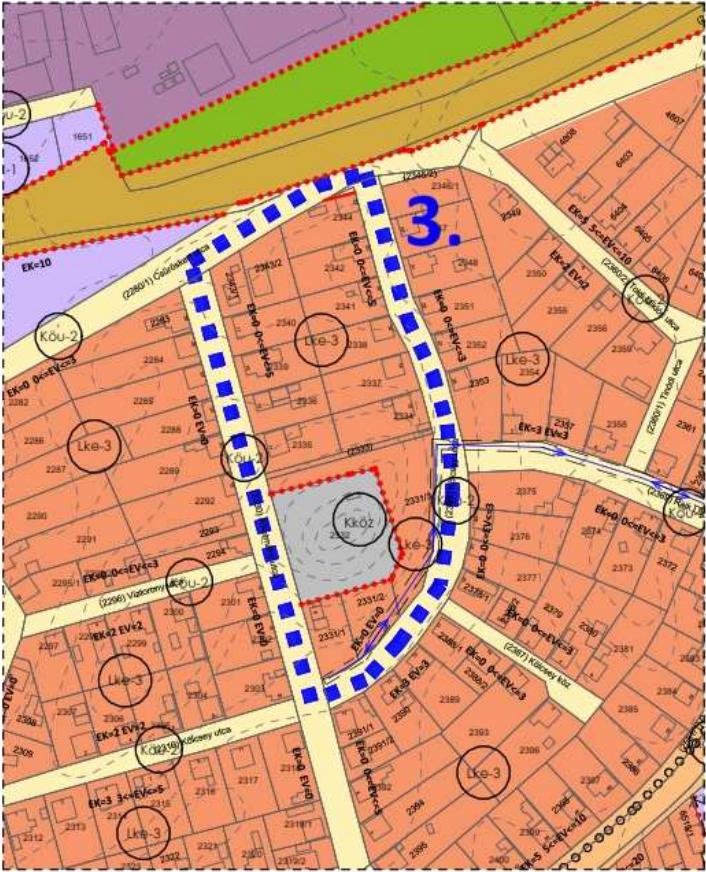
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
nem releváns.

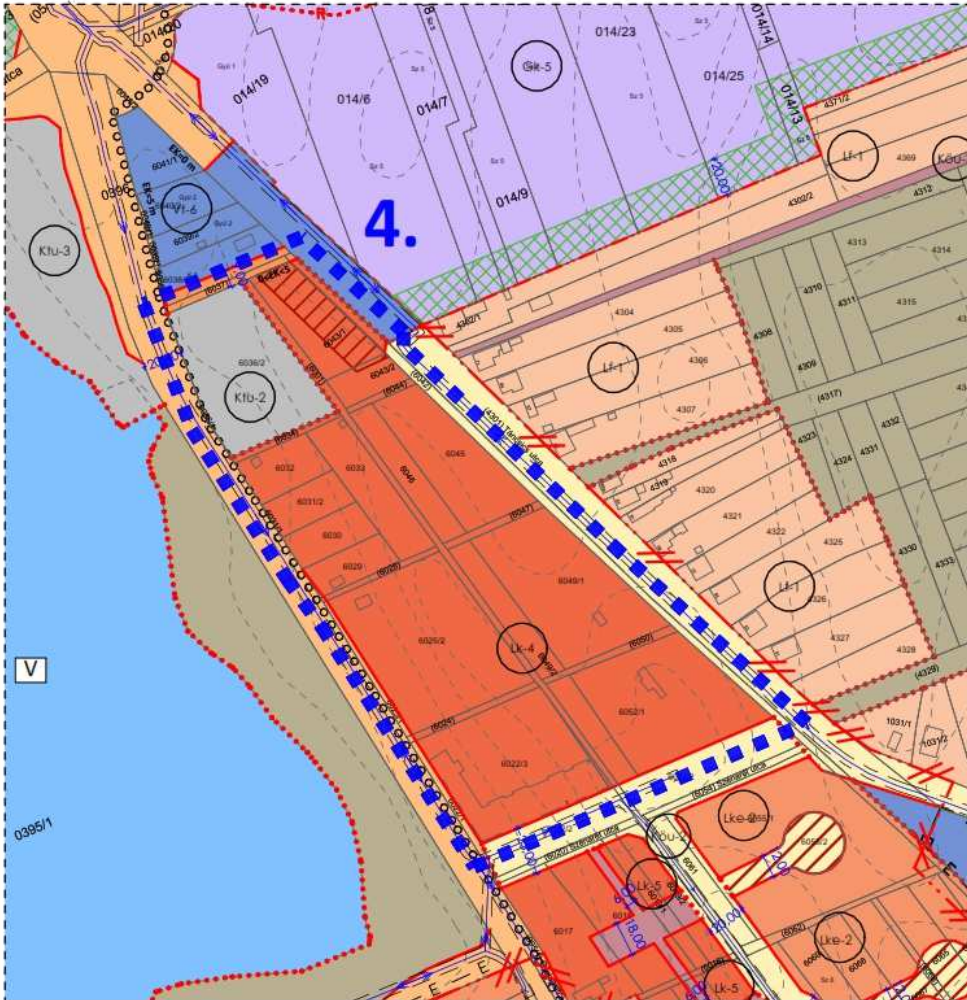
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
a követelmények a már kialakított terület okán nem releváns.

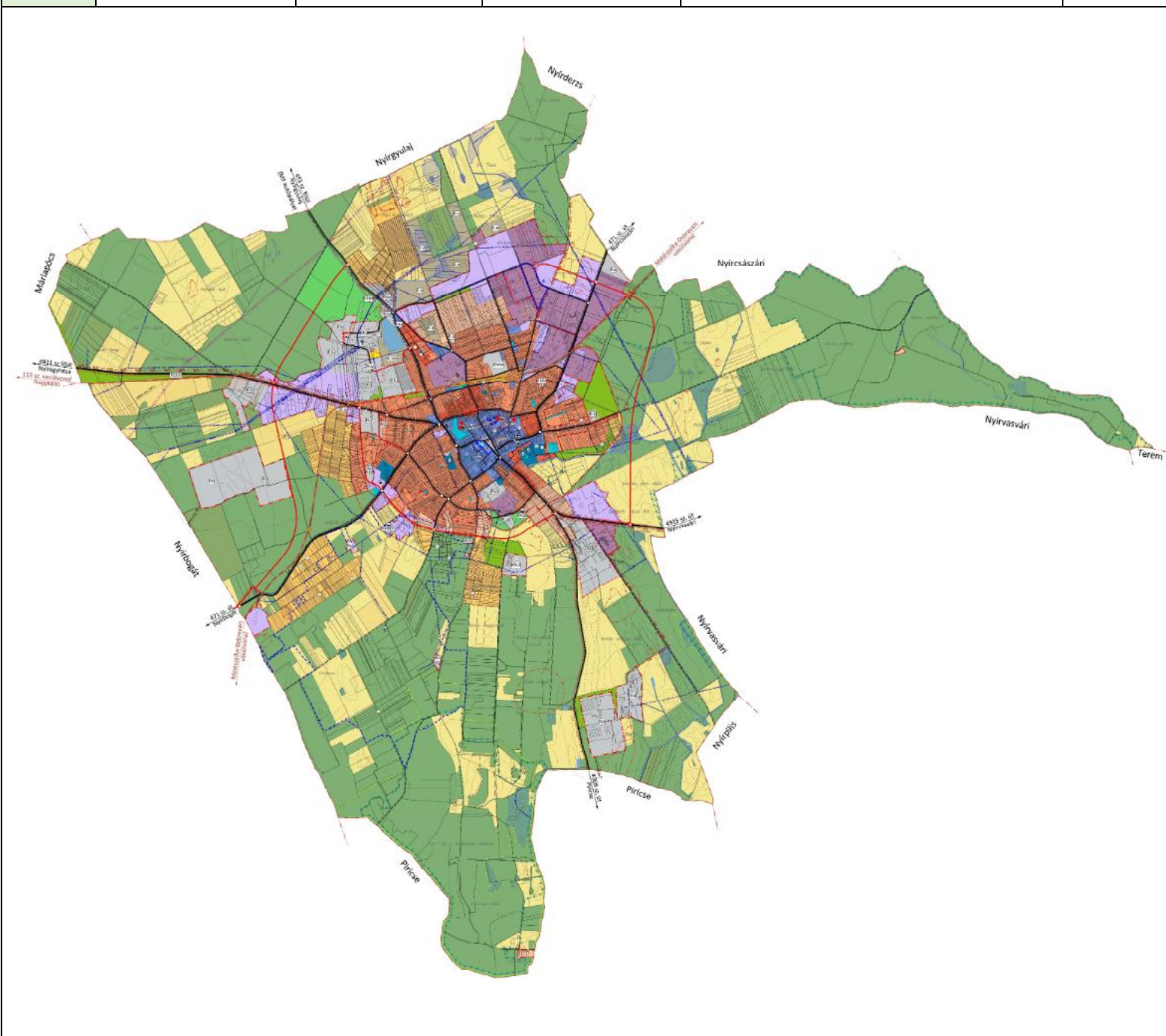
A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	A belterület keleti részén a Csűröskert utca, Kölcséy utca, valamint az Alkotmány utca által közre zárt tömb.	Meg nem valósult „Köu-2” jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Lke-3” kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő beolvasztása.	- kivett terület - beépített terület	- II. rendű közlekedési terület övezete – kiszolgáló út. vegyes használatú gépjárműút (Köu-2)	n.a.	n.a.	- kertvárosias lakóterület (Lke-3)	n.a.	n.a.	-
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!						HATÁSOK	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.			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését			
							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: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							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.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat			
							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.			

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Belterület - Bóni-tag, a 6037 hrsz-ú út, Táncsics utca, Szénaréti utca, valamint a Gyulaji út által közre zárt tömb.	A „Lk-4” jelű építési övezet szabályozás előírásainak módosítása, a területen elhelyezhető rendeltetési egységszámainak növelése érdekében.	- kivett terület - beépített terület	- kivett terület - beépített terület	n.a.	n.a.	- Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk-4)	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás.
						HATÁSOK	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.			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését			
							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: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat			
							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.			

	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
5.	Teljes közigazgatási terület beépítésre szánt területei.	Rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezésének pontosítása, definiálása.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás.
							A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését			
							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: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat			
							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

A tervezett beavatkozás, módosítása településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

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 nem került, mivel terület-felhasználás változás és műszaki infrastruktúra változás a módosítás során nem jön létre.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

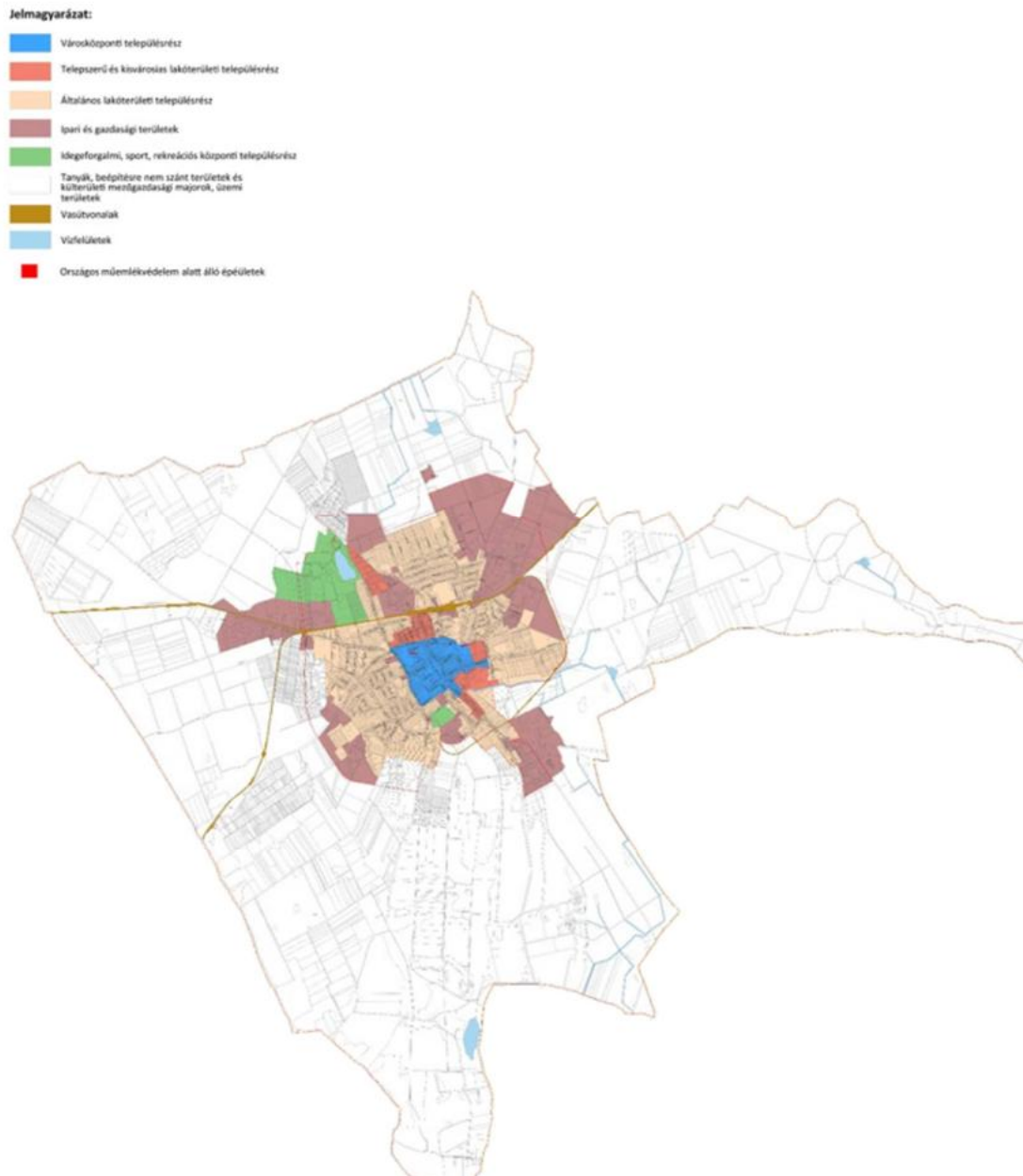
4.1. Településképi előírások vizsgálata

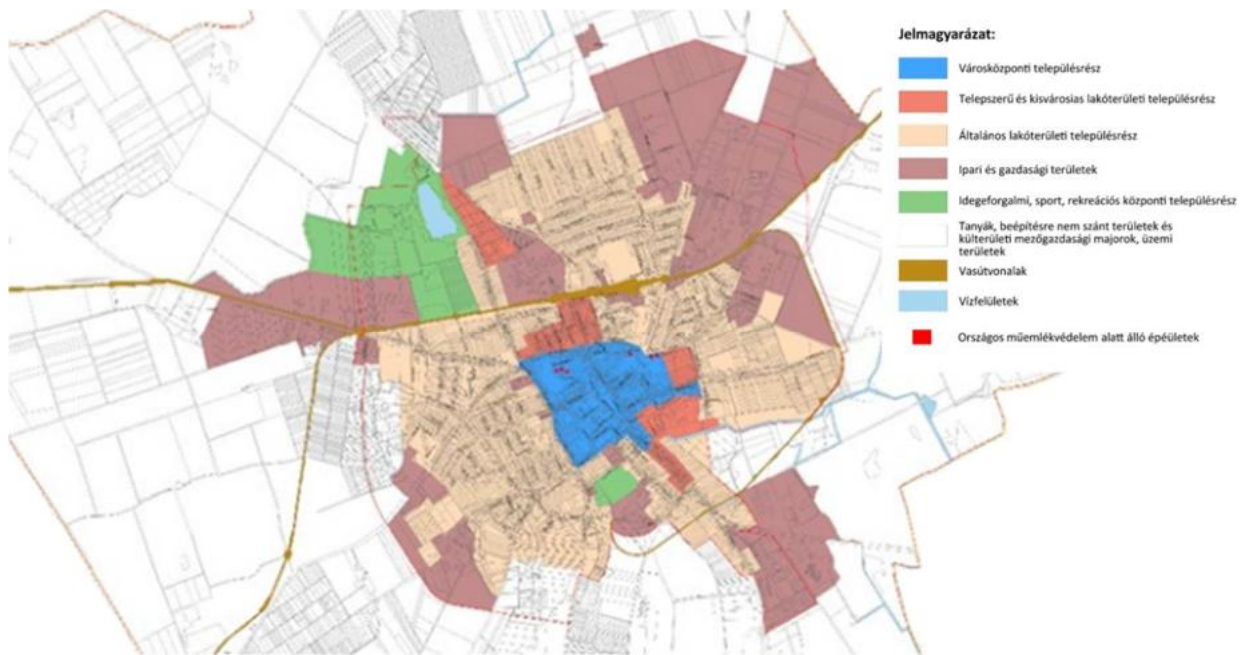
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett 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 meghatározó területeknek minősül.

1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek





15. Teljes közigazgatási területen az építmények anyag-és színhasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

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.

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

(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.

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

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.

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

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

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

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.

b) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a

nyílásméretetek és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználata nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.

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

17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20. § (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház, mobilház, konténerház, továbbá műanyag lambériás borítású épület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz, és

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően

a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos és illeszkedő a környezetéhez.

(6) Az épület homlokzati síkjára rögzített, kiálló, kitekerhető árnyékoló szerkezet a homlokzat tagolásának, építészeti viszonyrendszere egysége kialakításának figyelembevételével lehet elhelyezni. Az árnyékoló szerkezetek nem egészíthetők ki, építhetők össze szélfogóval, oldalfallal

(7) Dobogót kialakítani csak indokolt esetben lehet. E rendelet szempontjából indokolt a dobogó kialakítása szintkülönbség áthidalása, növényzet feletti áthidalás esetén.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

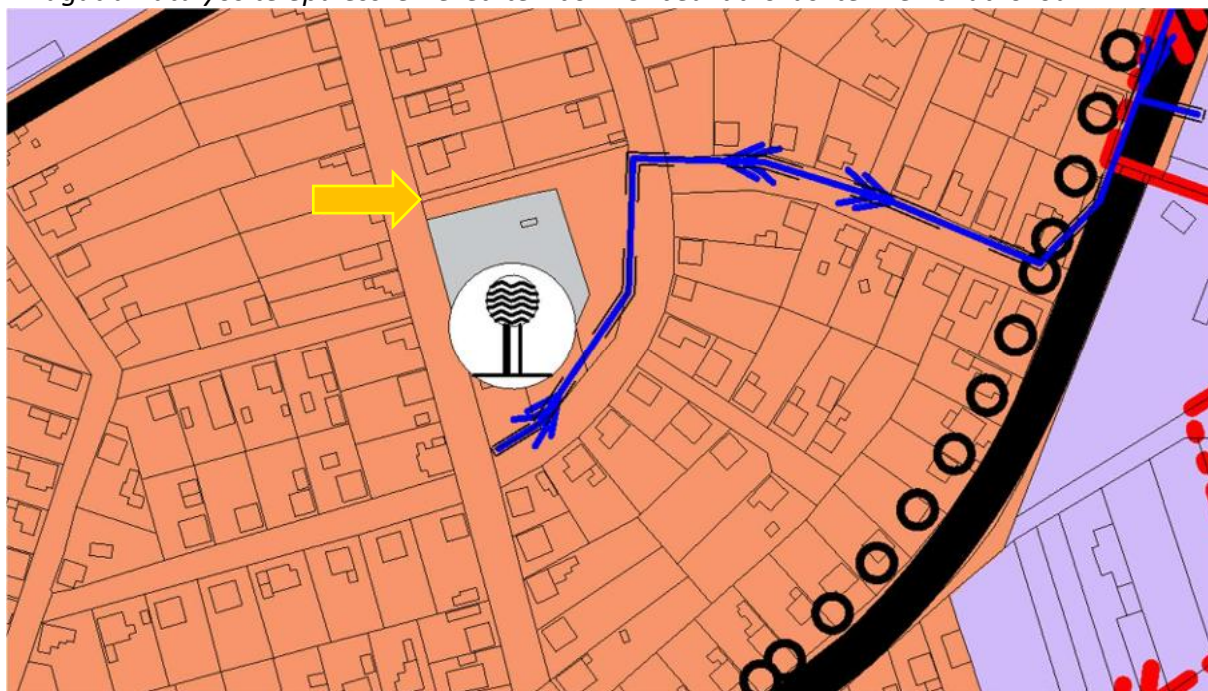
3. beavatkozási pontra vonatkozóan

A meglévő utak (I. és II. rendű utak) törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik, a szabályozás tervén az érintett útszakaszok területe a szomszédos építési övezetekbe olvad bele

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 280/2024. (IX.30.) korm. rendelet 13.§ (6) bekezdése szerint, mert:

- szabályozási vonal megszüntetése miatti építési övezetbe való besorolás történik;
- a hatályos településszerkezeti terv az érintett közlekedési területeket beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolta (kertvárosias lakóterület);
- a hatályos településrendezési eszközök teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfelelték a természetvédelmi jogszabályoknak.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből – 3. beavatkozási tervre vonatkozóan



(Forrás: saját szerkesztés)

4.2 Környezetalakítási munkarész

1. Beavatkozási pont

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei - Zajvédelem

Feladat ismertetése

(Készítők: Nyírkos Béla SZKV-1.4 09-0949; Szalai Sándor SZKV-1.4 15-0640)

Jelen dokumentáció feladata az rendezési tervmódosításhoz szükséges akusztikai feltételek vizsgálata.

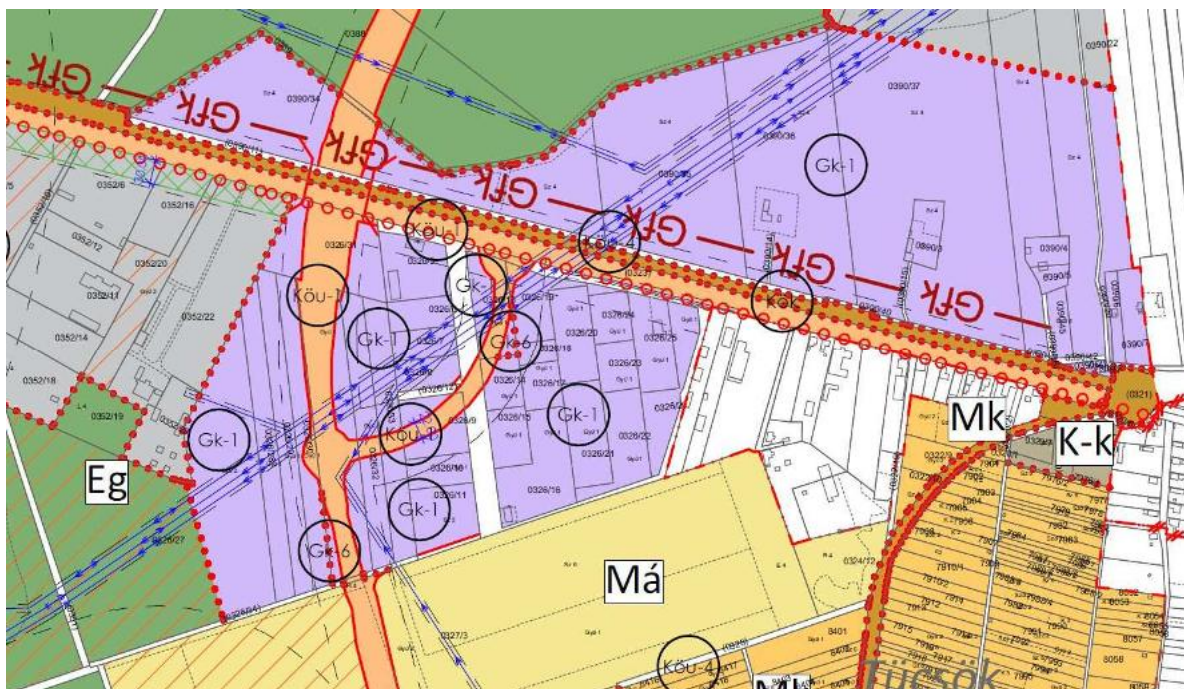
Érintett területek:

- ✓ 0326/14 hrsz
- ✓ 0326/15 hrsz
- ✓ 0326/18 hrsz
- ✓ 0326/19 hrsz
- ✓ 0326/20 hrsz
- ✓ 0326/23 hrsz

Alkalmazott szabványok, hivatkozások és előírások

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés szabadban.

A Rendezési terv módosításának bemutatása



Rendezési terv részlete



Érintett terület részlete Google térképen

A településrendezéssel érintett területrészek jelenleg az alábbi övezeti besorolás alá tartoznak:

- A 0326/14, 0326/15, 0326/18, 0326/19, 0326/20, 0326/23 hrsz-ú területek:
Gk-1: kereskedelmi gazdasági terület



Tervezett munkásszálló tervrajza

A környezetre vonatkozó zajterhelési határértékek

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L_k (kisvárosias beépítésű zóna) L_{ke} (kertvárosias beépítésű zóna)	50	40
2.	V_i (városközponti intézményi vegyes beépítésű zóna)	55	45
3.	G_k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G_e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

4. ábra: Érvényes zajterhelési határértékek bemutatása

Az L_{AM} értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelési állapot meghatározás módja

A zajterhelés meghatározása céljából környezeti zajterhelés méréseket végeztünk 2026. március 31-én. A vizsgálat során vizsgáltuk a háttérterhelést és a közlekedési zajterhelést. A méréseket a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklete szerint végeztük.

A méréshez használt műszerek:

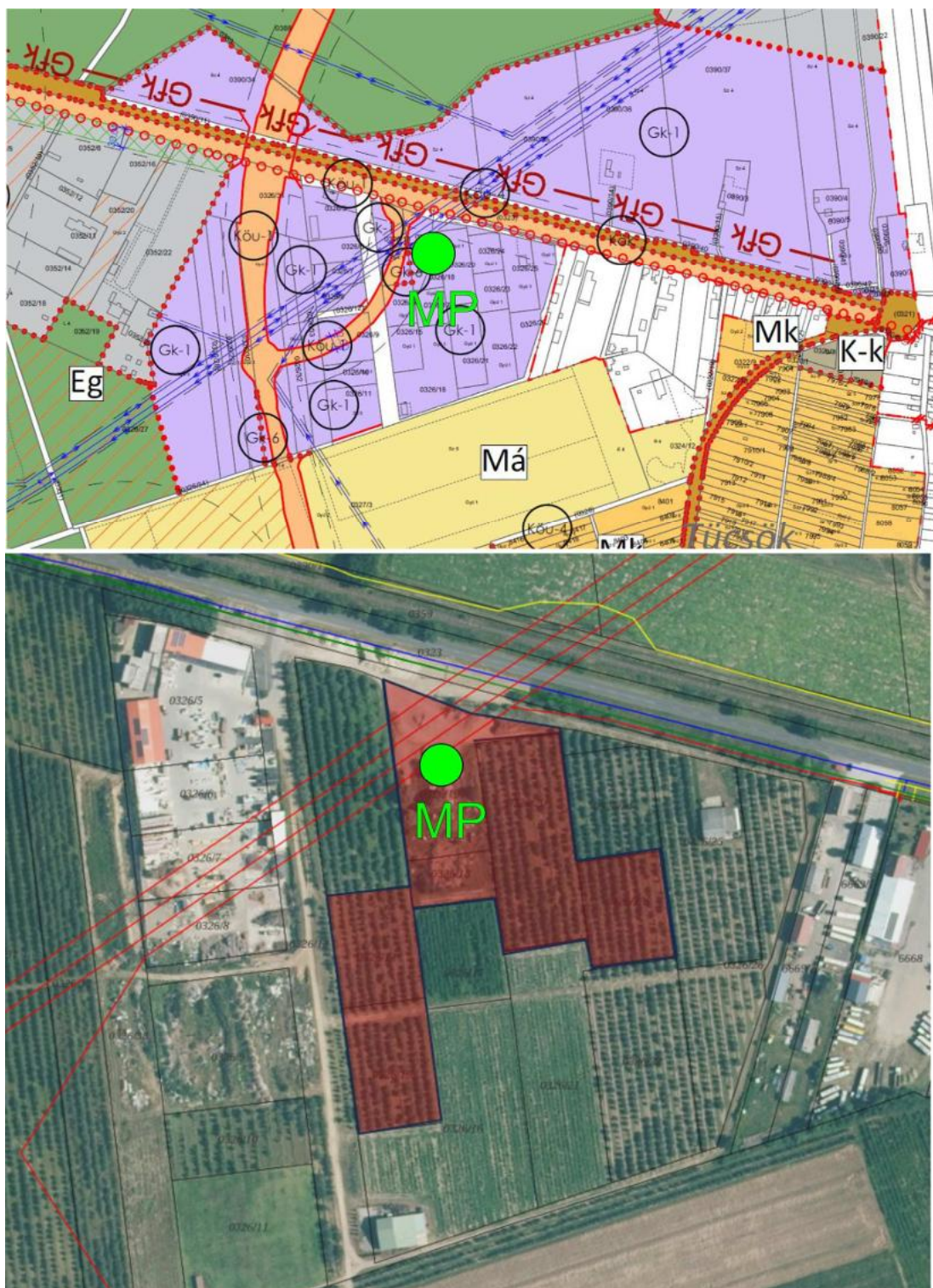
Sorszám	Megnevezés	Gyártmány	Típus	Gyári száma	Hitelesítés szám	Érvényessége
1.	Zajanalizátor	SVANTEK	Svan 958	11791	M 810 225	2027. 03. 06.
2.	Akusztikai kalibrátor	SVANTEK	SV30A	7448	K056942 /2013	-

Méréshez használt műszerek

A műszerek megfelelnek az MSZ EN 60651:2003: „Hangszintmérők 1. pontossági osztály előírásának.

Meteorológiai tényezők méréséhez TESTO 410-2 digitális hőmérséklet, páratartalom és szélesebbesgmérőt használtunk.

1. Mérési pont helye: A 0325/44 hrsz-ú ingatlan ÉK-i területén, talajszint felett 1,5m magasságban.



Mérési helyszín bemutatása és a mérési pont

A mérési eljárás módszere: folyamatos mintavételezéses mérés.

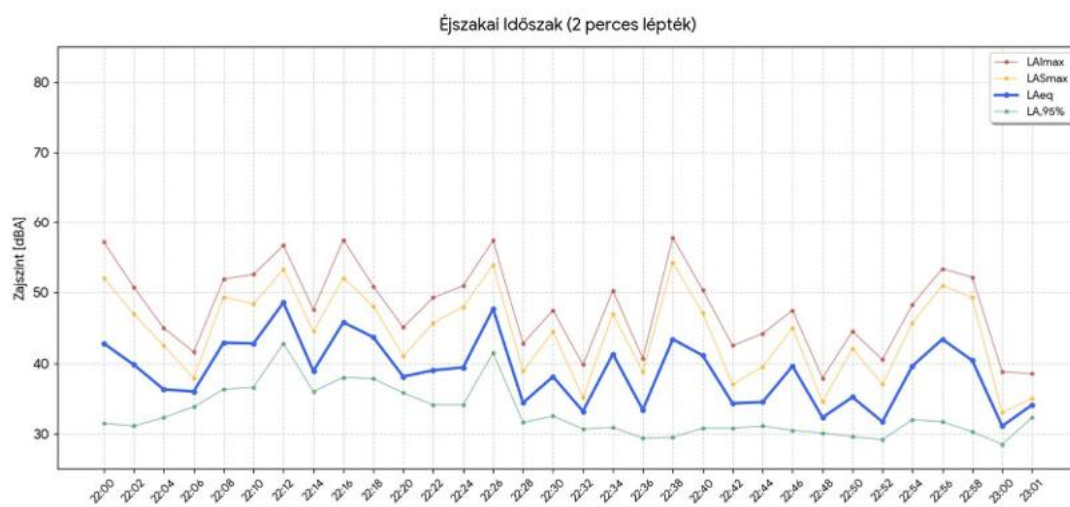
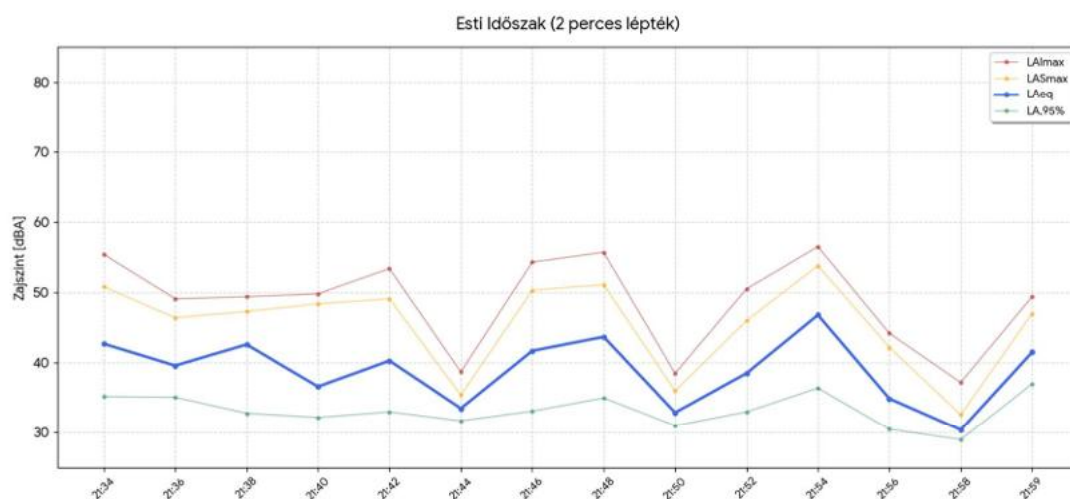
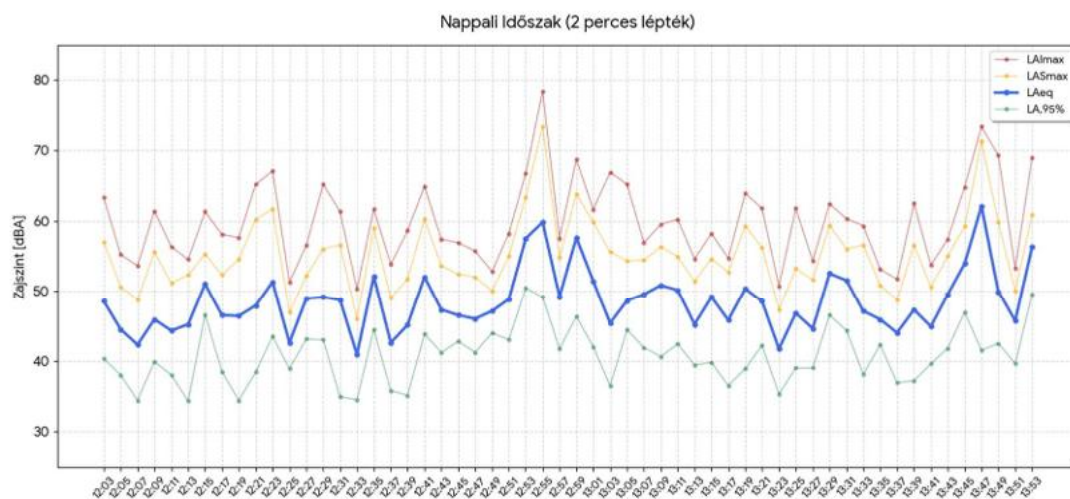
A vizsgálati pont környezetében kivitelezési munkálatok nem történtek, forgalomelterelés nem volt. A méréseket 1 perces mentési időintervallumokkal folyamatosan mentettük.

A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelése. Zajterhelési alapállapot.

Nappali és Éjszakai megítélési időszakban:

A zajterhelés a nappali időszakban: $L_{Aeq} = 51$ dBA

A zajterhelés az éjszakai időszakban: $L_{Aeq} = 41$ dBA



A mérés három különböző napszakban rögzítette a környezeti zajszintet. Az adatok alapján az alábbi fő megállapítások tehetők:

- **Nappali időszak (12:03–13:53):** Ez a legzajosabb periódus, **52,0 dBA**-es átlagos zajszinttel. A mérés során több, 80 dBA körüli impulzusszerű kiugrás (L_Amax) is történt (különösen 12:54 és 13:46 körül), ami jelentős, hirtelen zajhatásokra utal.
- **Esti időszak (21:34–21:59):** A zajszint jelentősen mérséklődött, az átlag **41,7 dBA**-ra csökkent. A háttérzaj stabilizálódott, a nagy energiájú impulzusok elmaradtak.
- **Éjszakai időszak (22:00–23:01):** Ez a legnyugodtabb szakasz, **41,1 dBA**-es átlagértékkel. A háttérzaj (L_A95%) jellemzően 30 dBA környékén alakult, ami megfelel egy csendes lakókörnyezetnek.

Következtetés: A vizsgálat egyértelműen kimutatta a napszaki dinamikát: a nappali és az éjszakai időszak között közel **11 decibeles különbség** mérhető. Míg a nappali értékek – a terület gazdasági besorolásához igazodóan – nem lépik túl a szigorúbb, az építési övezetre vonatkozó határértékeket, az éjszakai adatok a pihenésre alkalmas, alacsony zajterhelésű tartományban maradtak.

Közlekedési forgalom nappal:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
11 ⁵⁰ -12 ²³	132	4	6
12 ²³ -12 ⁵³	145	2	5
21 ³⁰ -22 ⁰⁰	32	0	0

Közlekedési forgalom éjjel:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
22 ⁰⁰ -22 ³⁰	31	5	0
22 ³⁰ -23 ⁰⁰	8	1	0

Fellépő környezeti hatások

Közvetlen hatások



Védett épület elhelyezkedése

A 03266/14, 03266/15, 03266/20, 03266/23, 03266/70 hrsz-ú területek környezetében É-i irányban a Pócsi út található. Ny-i irányban a Bátor Tüzép van.



A vizsgált terület háttérterhelését közlekedési zajterhelés jellemzi. Az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A munkásszálló épületére vonatkozó zajterhelési határérték:

Sorszám	Választható övezeti besorolások	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Gazdasági terület G _k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G _e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint.

A munkásszállóra, a G_k építési övezetre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek, munkásszálló építésének zajvédelmi akadálya nincs.

Közvetett hatások:

A javasolt övezeti előírások mellett közvetett hatásokkal nem kell számolni, hiszen a jelenlegi zajterhelési határértékek nem emelkednek, a változtatással a terület zajkibocsátása nem emelkedik.

A tervezett rendezési tervmódosítás által generált zajkonfliktus

A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Zajvédelmi intézkedési eszközök

A gazdasági területek esetén egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.

Akusztikai szakvélemény

A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú területeken az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A vizsgált terület építési övezeti besorolása gazdasági területek. A G_k építési övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek. A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Várható Környezeti hatás mértéke

A tervezett építési előírások megváltoztatása és intézkedések zajvédelmi szempontból nincsenek hatással az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotára.

A tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén akusztikai zavaró hatás nem érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.

Összefoglalás, javaslat

Nyírbátor város jelenleg vonzó célpont a térségben a különböző multinacionális társaságok megtelepedéséhez, amelyek jelentős munkaerőt kötnek le. A munkaerő helyben tartása fontos feladat, az önkormányzat számára is, ehhez a kialakításra kerülő munkásszállók jelentős támogatást jelentenek.

A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város szolgáltatási szektorában a munkaerő biztosítása esetében. A város erre vonatkozóan már rendelkezik több korábbi sikeres projekttel melynek keretében a korábbi tésztagyár (Nyírbátori Császári u. 79. szám hrsz. 0135/7) területén található iroda épületét, valamint a Táncsics út, Széna rét utca, Gyulaji út által közrezárt tömbben 6043/1 hrsz. került munkásszálló elhelyezésre kisvárosias lakóterületen.

A változtatással érintett területek (0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú) zajvédelmi besorolása az eltelt időszakban nem változott. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. A napi üzemelés során az ebben szereplő rendeletek az irányadók.

A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú területeken az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA. A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek, ezzel a munkásszálló létesítés zaj-konfliktust nem okoz.

Az elemzésünk kapcsán a szálló megvalósítása kapcsán nem találtunk olyan szintű környezeti problémát, amely a városlakók és közvetlenül a Pócsi út, Bákonyikert utcától város irányába kezdődő lakóövezet irányába lakók környezeti feltételeit rövid ideig, vagy tartósan negatívan befolyásolná.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési tervmódosítás környezetvédelmi szempontból támogatható. A módosítási tervezethez összeállított szabályozási előírások tervezete megfelel, kiegészítésre nem szorul.

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változásának számításával történő igazolása nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi használatból eredően nem merül fel, de a megközelítést biztosító közterületi rögzítés kapcsán tervezetből eredően (új közlekedési kényszer a terület irányába) kismértékben igen. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az előzőek alapján nem ítélték jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából. **A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése sem történik. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.** A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. Régészeti örökségi érintettség a közvetlenül érintett területre esetenként nincs jelen.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából számottevő változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt terület nem jelenik meg a települési szerkezetben. A gazdasági terület építészeti megjelenésétől viszont jelentősen eltérő, „pozitívabb”, kevésbé ipari jellegű településképi megjelenést eredményezhet.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0 = nincs környezeti hatás, változás

-1 = terhelő környezeti hatás, változás

2. Beavatkozási pont

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei - Zajvédelem

Feladat ismertetése

(Készítők: Nyírkos Béla SZKV-1.4 09-0949; Szalai Sándor SZKV-1.4 15-0640)

Jelen dokumentáció feladata az rendezési tervmódosításhoz szükséges akusztikai feltételek vizsgálata. Érintett terület: 6669/2 hrsz.

Alkalmazott szabványok, hivatkozások és előírások:

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés szabadban.

A Rendezési terv módosításának bemutatása



Rendezési terv részlete



Érintett terület részlete Google térképen

A településrendezéssel érintett területrészek jelenleg az alábbi övezeti besorolás alá tartoznak:

- A 6669/2 hrsz-ú terület: **Gk-1: kereskedelmi gazdasági terület**

A környezetre vonatkozó zajterhelési határértékek

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L_k (kisvárosias beépítésű zóna) L_{ke} (kertvárosias beépítésű zóna)	50	40
2.	V_i (városközponti intézményi vegyes beépítésű zóna)	55	45
3.	G_k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G_e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

4. ábra: Érvényes zajterhelési határértékek bemutatása

Az L_{AM} értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelési állapot meghatározás módja

A zajterhelés meghatározása céljából környezeti zajterhelés méréseket végeztünk 2026. március 31-én. A vizsgálat során vizsgáltuk a háttérterhelést és a közlekedési zajterhelést. A méréseket a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklete szerint végeztük.

A méréshez használt műszerek:

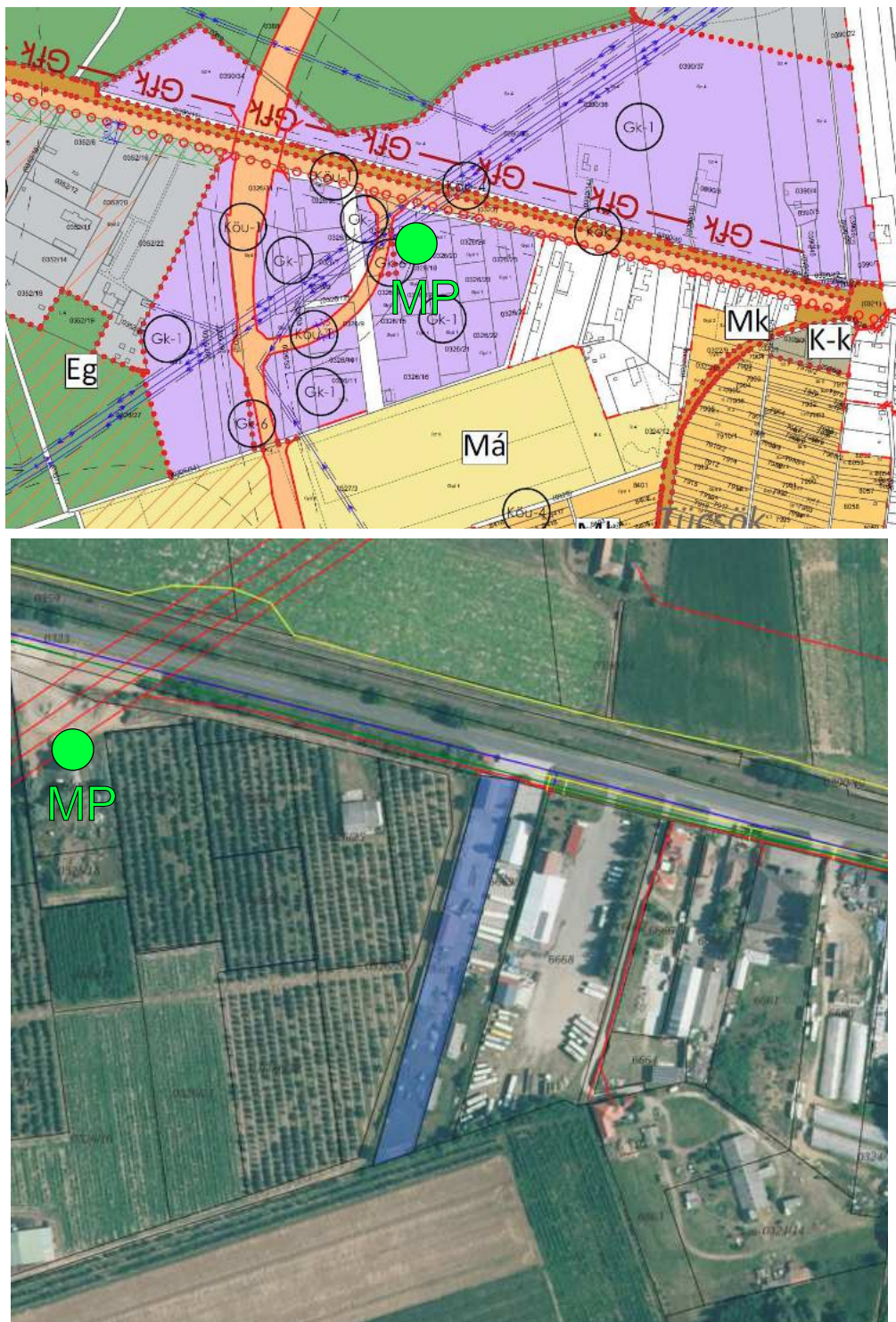
Sorszám	Megnevezés	Gyártmány	Típus	Gyári száma	Hitelesítés szám	Érvényessége
1.	Zajanalizátor	SVANTEK	Svan 958	11791	M 810 225	2027. 03. 06.
2.	Akusztikai kalibrátor	SVANTEK	SV30A	7448	K056942 /2013	-

3. ábra: Méréshez használt műszerek

A műszerek megfelelnek az MSZ EN 60651:2003: „Hangszintmérők 1. pontossági osztály előírásának.

Meteorológiai tényezők méréséhez TESTO 410-2 digitális hőmérséklet, páratartalom és szélsébségmérőt használtunk.

- Mérési pont helye: A 0325/44 hrsz-ú ingatlan ÉK-i területén, talajszint felett 1,5 m magasságban.



Mérési helyszín bemutatása és a mérési pont

A mérési eljárás módszere: folyamatos mintavételezéses mérés.

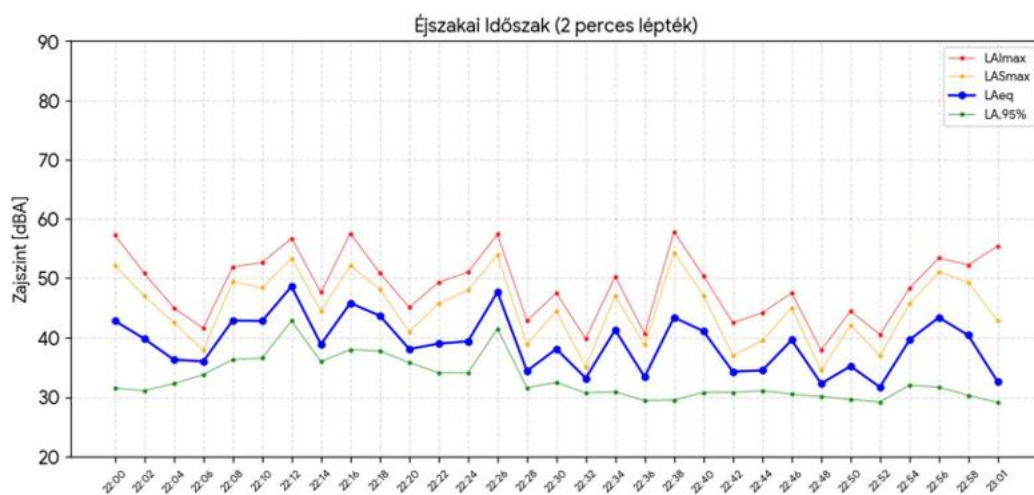
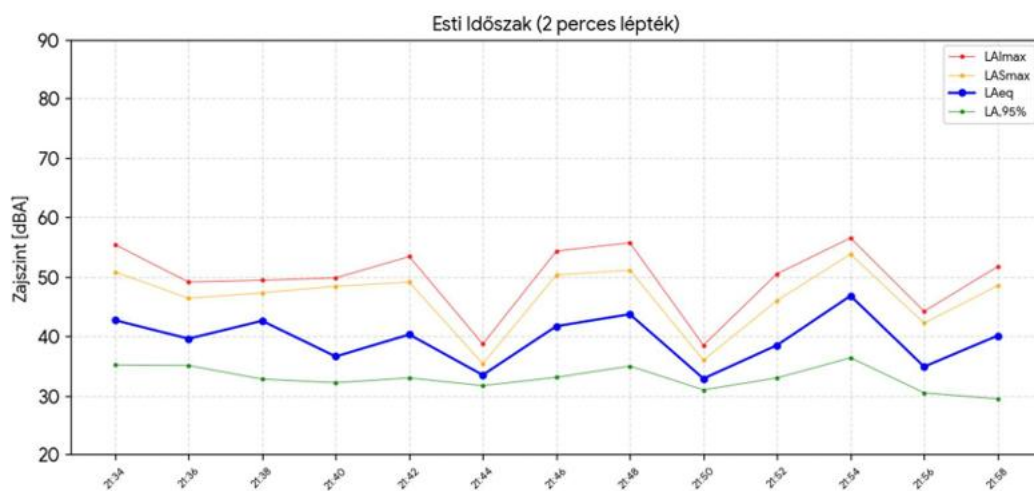
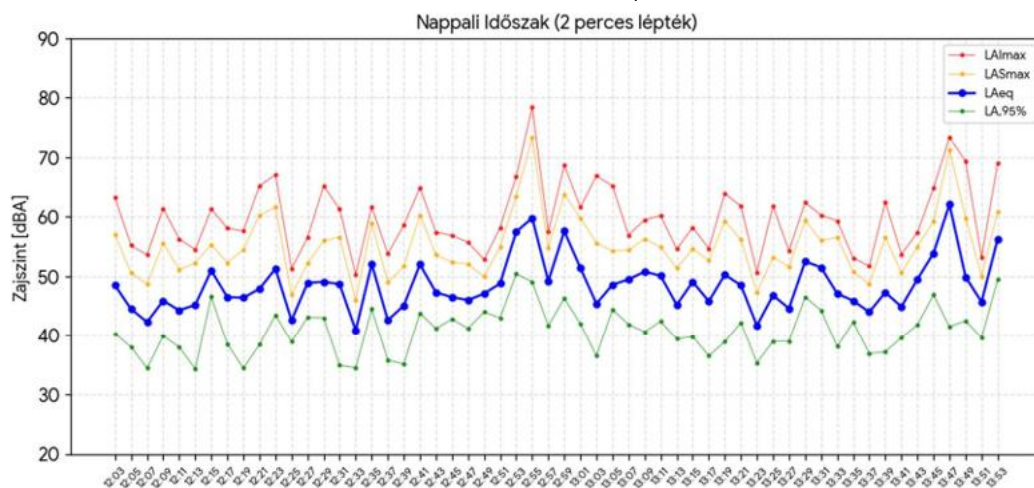
A vizsgálati pont környezetében kivitelezési munkálatok nem történtek, forgalomelterelés nem volt. A méréseket 1 perces mentési időintervallumokkal folyamatosan mentettük.

A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelése. Zajterhelési alapállapot.

Nappali és Éjszakai megítélési időszakban:

A zajterhelés a nappali időszakban: $L_{Aeq} = 51$ dBA

A zajterhelés az éjszakai időszakban: $L_{Aeq} = 41$ dBA



A mérés három különböző napszakban rögzítette a környezeti zajszintet. Az adatok alapján az alábbi fő megállapítások tehetők:

- **Nappali időszak (12:03–13:53):** Ez a legzajosabb periódus, **52,0 dBA**-es átlagos zajszinttel. A mérés során több, 80 dBA körüli impulzusszerű kiugrás (L_Amax) is történt (különösen 12:54 és 13:46 körül), ami jelentős, hirtelen zajhatásokra utal.
- **Esti időszak (21:34–21:59):** A zajszint jelentősen mérséklődött, az átlag **41,7 dBA**-ra csökkent. A háttérzaj stabilizálódott, a nagy energiájú impulzusok elmaradtak.
- **Éjszakai időszak (22:00–23:01):** Ez a legnyugodtabb szakasz, **41,1 dBA**-es átlagértékkel. A háttérzaj (L_A95%) jellemzően 30 dBA környékén alakult, ami megfelel egy csendes lakókörnyezetnek.

Következtetés: A vizsgálat egyértelműen kimutatta a napszaki dinamikát: a nappali és az éjszakai időszak között közel **11 decibeles különbség** mérhető. Míg a nappali értékek – a terület gazdasági besorolásához igazodóan – nem lépik túl a szigorúbb, az építési övezetre vonatkozó határértékeket, az éjszakai adatok a pihenésre alkalmas, alacsony zajterhelésű tartományban maradtak.

Közlekedési forgalom nappal:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
11 ⁵⁰ -12 ²³	132	4	6
12 ²³ -12 ⁵³	145	2	5
21 ³⁰ -22 ⁰⁰	32	0	0

Közlekedési forgalom éjjel:

Időpont	4. akusztikai kategória (db)	5. akusztikai kategória (db)	6. akusztikai kategória (db)
22 ⁰⁰ -22 ³⁰	31	5	0
22 ³⁰ -23 ⁰⁰	8	1	0

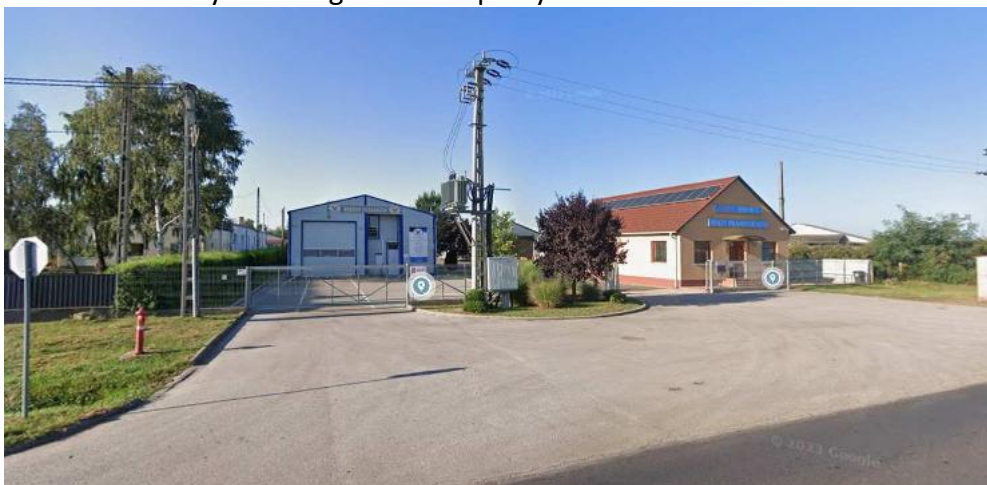
Fellépő környezeti hatások

Közvetlen hatások



Védett épület elhelyezkedése

A 6669/2 hrsz-ú terület környezetében É-i irányban a Pócsi út található. Ny-i irányban gyümölcsös van. K-i irányban szolgáltató telephely működik.



A vizsgált terület háttérterhelését közlekedési zajterhelés jellemzi. Az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A munkásszálló épületére vonatkozó zajterhelési határérték:

Sorszám	Választható övezeti besorolások	Határérték (L _{TH}) az L _{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Gazdasági terület G _k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G _e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint.

A munkásszállóra, a G_k övezetre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek, munkásszálló építésének zajvédelmi akadálya nincs.

Közvetett hatások

A 6.2 pont alatt javasolt övezeti előírások mellett közvetett hatásokkal nem kell számolni, hiszen a jelenlegi zajterhelési határértékek nem emelkednek, a változtatással a terület zajkibocsátása nem emelkedik.

A tervezett rendezési tervmódosítás által generált zajkonfliktus

A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Zajvédelmi intézkedési eszközök

A gazdasági területek esetén egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.

Akustikai szakvélemény

A 6669/2 hrsz-ú területen az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek. A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Várható Környezeti hatás mértéke

A tervezett építési előírások megváltoztatása és intézkedések zajvédelmi szempontból nincsenek hatással az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotára.

A tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén akusztikai zavaró hatás nem érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.

Összefoglalás, javaslat

Nyírbátor város jelenleg vonzó célpont a térségben a különböző multinacionális társaságok megtelepedéséhez, amelyek jelentős munkaerőt kötnék le. A munkaerő helyben tartása fontos feladat, az önkormányzat számára is, ehhez a kialakításra kerülő munkásszállók jelentős támogatást jelentenek. A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város szolgáltatási szektorában a munkaerő biztosítása esetében. A város erre vonatkozóan már rendelkezik több korábbi sikeres projekttel melynek keretében a korábbi tésztagyár (Nyírbátori Császári u. 79. szám hrsz. 0135/7) területén található iroda épületét, valamint a Táncsics út, Széna rét utca, Gyulaji út által közrezárt tömbben 6043/1 hrsz. került Munkásszálló elhelyezésre kisvárosias lakóterületen.

A változtatással érintett terület (6669/2 hrsz-ú) zajvédelmi besorolása az eltelt időszakban nem változott. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. A napi üzemelés során az ebben szereplő rendeletek az irányadók.

A 6669/2 hrsz-ú területen az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA. A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek, ezzel a munkásszálló létesítés zaj-konfliktust nem okoz.

Az elemzésünk kapcsán a szálló megvalósítása kapcsán nem találtunk olyan szintű környezeti problémát, amely a városlakók és közvetlenül a Pócsi út Bákonnyikert utcától város irányába kezdődő lakóövezet irányába lakók környezeti feltételeit rövid ideig, vagy tartósan negatívan befolyásolná.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési tervmódosítás környezetvédelmi szempontból támogatható. A módosítási tervezethez összeállított szabályozási előírások tervezete megfelel, kiegészítésre nem szorul.

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változásának számításával történő igazolása nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi használatból eredően nem merül fel, de a megközelítést biztosító közterületi rögzítés kapcsán tervezetből eredően (új közlekedési kényszer a terület irányába) kismértékben igen. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az előzőek alapján nem ítélték jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából. **A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése sem történik. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.** A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. Régészeti örökségi érintettség a közvetlenül érintett területre esetében nincs jelen.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából számottevő változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt terület nem jelenik meg a települési szerkezetben. A gazdasági terület építészeti megjelenésétől viszont jelentősen eltérő, „pozitívabb”, kevésbé ipari jellegű településképi megjelenést eredményezhet.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökölógia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0 = nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

4.3.Szabályozás megalapozása, kialakítása, vizsgálatok, irányelvek

1. beavatkozási pont

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelően szabályozta a szállás és szállás jellegű épületek beépítésre szánt területeken történő elhelyezhetőségét az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A szállás jellegű épületek, - ebbe beleértve a munkásszállókat/munkásszállásokat is - elhelyezhetőségét felsorolás szerű megnevezéssel nem teszi lehetővé.

A szállás jellegű rendeltetés meghatározását az OTÉK 104/A §-a tartalmazza. Ennek értelmében a szállás jellegű rendeltetésű az az épület, ami nem életvitelszerű, - tehát nem lakásként- hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló funkciókkal épületként valósul meg. A munkásszálló nem életvitelszerű tartózkodásra szolgál, ezért az szállás jellegűnek minősül.

A munkásszálló szolgáltatása alapján is szálláshelynek minősül az alábbi ismérvek szerint, a HÉSZ értelmező rendelkezése alapján:

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

Az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottokon kívül helyezhető el.

„OTÉK 10.§

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,”

Az OTÉK ezen előírás biztosította szabályozási tartalom HÉSZ-ben történő érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulást kell kérni.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet előírásaira vonatkozó módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A kereskedelmi szolgáltató területen belüli munkásszálló/munkásszállás további kiegészítő előírásainak is meg kell felelni. Az előírások (az előírásoktól eltérő, megengedőbb szabályozás kialakítása, a jogszabályi lehetőségek felvetésével) teljesíthetők, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetők.

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*

(2) Gk-1 jelű építési övezetben ~~üzemanyagtöltő épülete~~ is elhelyezhető:

- a) üzemanyagtöltő épülete;*
- b) a 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú ingatlanokon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.*

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.*

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

2. beavatkozási pont

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelően szabályozta a szállás és szállás jellegű épületek beépítésre szánt területeken történő elhelyezhetőségét az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A szállás jellegű épületek, - ebbe bele értve a munkásszállókat/munkásszállásokat is - elhelyezhetőségét felsorolás szerű megnevezéssel nem teszi lehetővé.

A szállás jellegű rendeltetés meghatározását az OTÉK 104/A §-a tartalmazza. Ennek értelmében a szállás jellegű rendeltetésű az az épület, ami nem életvitelszerű, - tehát nem lakásként- hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló funkciókkal épületként valósul meg. A munkásszálló nem életvitelszerű tartózkodásra szolgál, ezért az szállás jellegűnek minősül.

A munkásszálló szolgáltatása alapján is szálláshelynek minősül az alábbi ismérvek szerint, a HÉSZ értelmező rendelkezése alapján:

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

Az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottakon kívül helyezhető el.

„OTÉK 10.§

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,”

Az OTÉK ezen előírás biztosította szabályozási tartalom HÉSZ-ben történő érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulást kell kérni.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet előírásaira vonatkozó módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A kereskedelmi szolgáltató területen belüli munkásszálló/munkásszállás további kiegészítő előírásainak is meg kell felelni. Az előírások (az előírásoktól eltérő, megengedőbb szabályozás kialakítása, a jogszabályi lehetőségek felvetésével) teljesíthetők, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetők.

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*

(2) Gk-1 jelű építési övezetben ~~üzemanyagtöltő épülete~~ is elhelyezhető:

- a) üzemanyagtöltő épülete;*
- b) a 6669/2 hrsz-ú ingatlanon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.*

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

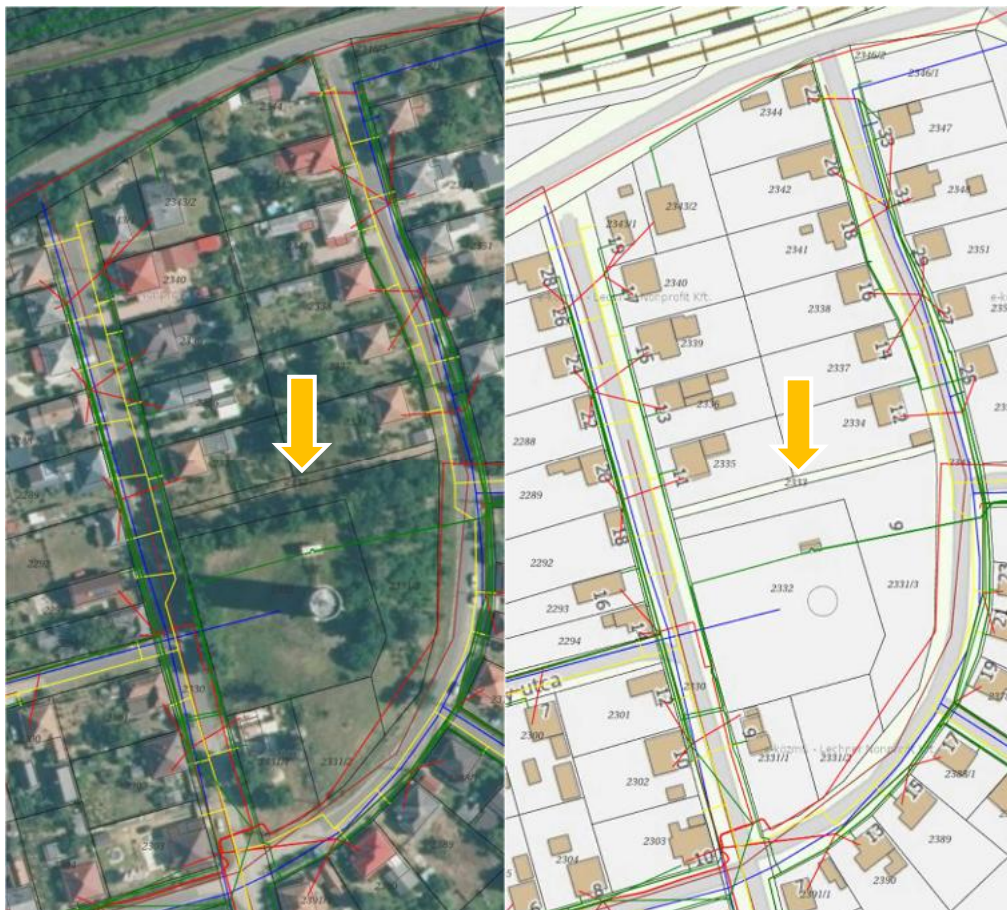
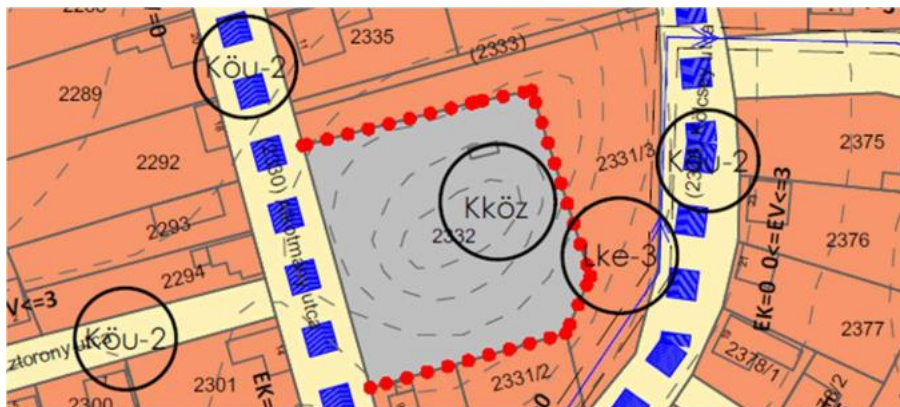
- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.*

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

3. beavatkozási pont

A módosítás során a tervezési területen belül elhelyezkedő két telektömböt elválasztó közterület törlésre kerül. A tervezett, de ki nem alakított közterület a 2333 hrsz-ú, cca. 2 méter széles útból és a 2331/3 hrsz-ú telekrészből áll. A tervezett út által elválasztott telektömbökben elhelyezkedő lakóterületek mindegyike „Lke-3” jelű építési övezetbe tartozik. A közterület törlését követően a két lakóterület összeolvad, „Lke-3” jelű építési övezeti besorolással.

Az így átsorolt területekből a 2333 hrsz-ú út a szomszédos ingatlanokhoz sorolható, abba beolvasztható. Az érintett ingatlan kiépített közművekkel nem terhelt. A tömbben elhelyezkedő – a víztorony ingatlanját alkotó – különleges beépítésre szánt terület építési övezete nem módosul.



4. beavatkozási pont

A módosítás során, a tervezési területen belül elhelyezkedő Lk-4 jelű építési övezet előírása kerül módosításra. A terület kisvárosias megjelenésű, jellemzően több szintes, több rendeltetési egységet magába foglaló lakóingatlanok elhelyezésére szolgál, jellemzően nagyméretű ingatlanokkal.

Telekméret vizsgálat az érintett tervezési területre:



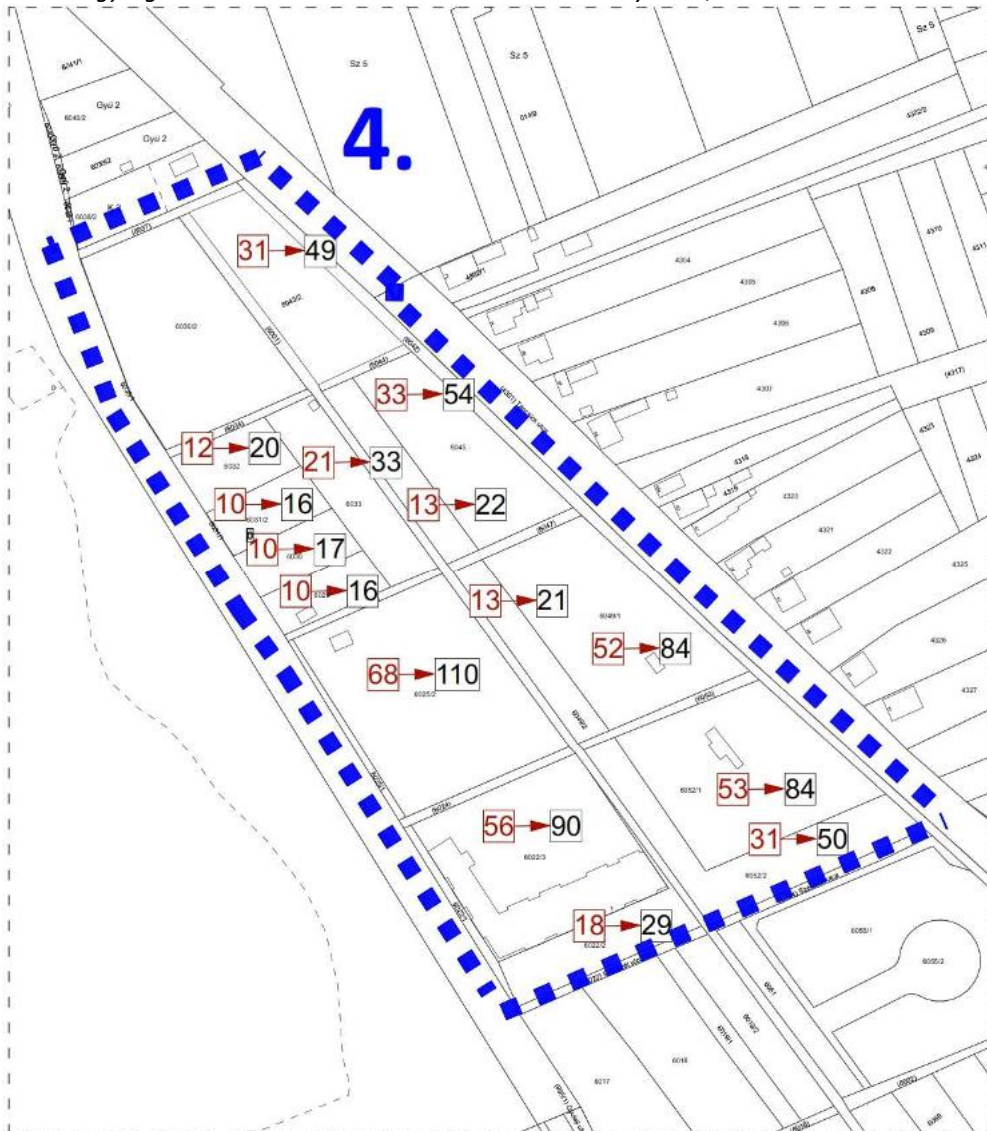
Forrás: Saját szerkesztés

Az építési övezet – valamint a környező lakóterületek, a Szénaréti-tó keleti oldalán - létrejöttekor kialakított koncepció nem változott, azonban az új lakóterületek kialakításának szigorúbb előírásait figyelembe véve, a már meglévő területek intenzívebb használata kerül előtérbe.

A HÉSZ jelenlegi előírásai, a 20.§ (5) bekezdés telekhányad meglétéhez köti a kialakítható rendeltetési egységek számát. Az előírás érdemben korlátozza a kialakítható lakó rendeltetési

egységek számát. Egy építési telken belül 80 m^2 telekhányadot ír elő, rendeltetésenként. A módosítás során az egyes rendeltetésekre jutó minimális telekhányad 50 m^2 kerül módosításra. Területi – pontosabban építési övezeti – korláttal biztosítva a település hagyományos szerkezetében elhelyezkedő ingatlanokra vonatkozó előírások változatlanságát.

Elhelyezhető lakóegységyszámok változása a módosítás következményeként, az érintett tervezési területre



Forrás: Saját szerkesztés

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m^2 telekhányadot kell biztosítani, de

a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,

b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.

c) Lk-4 jelű építési övezetben – az előzőktől eltérően - rendeltetési egységenként 50 m^2 teleknagyságot is elégséges biztosítani.

(6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m^2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.”

5. beavatkozási pont

A HÉSZ 3. mellékletét képező „Építési övezeti normatív érték táblázat” H jelű oszlopának „Megengedett max. épületmagasság” értékére vonatkozó értelmezés rögzítés kerül. Ezzel az az eset, amikor a mezőhöz tartozó érték nem egyetlen számot, hanem egy intervallumot jelöl, is értelmezhető egyértelműen jogi szempontból (szakmai szempontból ez egyértelmű és továbbra sem változtatja meg az alkalmazását).

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.				Az építési telek				Megengedett max. épületmagasság
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	

(...)

16.	település központ terület Vt...	Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
16/A		Vt-1.3	zárt sorú	600	-	10	50	12,5
17.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
18.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
19.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5

(...)

A HÉSZ 3. mellékletének Építési övezeti normatív érték táblázat „H 1-2” összevont mezőjére mutató értelmezés („*” index jelzéssel) a következő képen alakul:

„*”:

- 4,5 m – az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értéke méterben kifejezve
- 4,5-5,5 m - az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értékének intervalluma, méterben kifejezve.

Továbbá az „Lk-5” jelű építési övezet beépítési módja a csoportos megjelölés hiányzó fogalmának, értelmezésének rögzítése vált szükségessé ((9) Az Lk-5 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkeri mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.)

A hatályos előírások már nem rögzítik egyértelműen a fogalmat – vagy nem pontosan így – ezért ennek definíciója bekerül a HÉSZ 2.§-ban rögzített, ezen rendelet alkalmazásában használandó értelmező rendelkezések közé, „n” ponttal:

„n: Csoportos beépítési mód: építési telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet (pl. lakást vagy üdülőegységet) magába foglaló, egységes elvek és építészeti terv alapján, egyszerre vagy ütemezetten beépülő aprótelkes, intenzív beépítési forma, többnyire egy ütemben, jellemzően azonos vagy hasonló építészeti kialakítású, egymástól független épületszerkezetekkel és közmű bekötésekkel épített – épületek együttese. Lehet sorház, láncház, szőnyegszerű vagy udvarházas (átriumos).”

4.4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME NEK SZEMPONTJÁBÓL

4.4.1. Bevezetés

4.4.1.1. Fókuszterületek

- Településszerkezet és beépítési morfológia: a beépítési sűrűség, a telekstruktúra, a térbeli elrendezés és az új funkciók térségi szövetbe illesztése;
- Településkép és utcakép: a tömegformálás, párkánymagasságok, tetőidomok, homlokzati anyag- és színhasználat összehangolása a helyi arculattal és a nyugati városkapu szereppel;
- Építészeti örökség és helyi védelem: a műemléki környezet, a helyi védett értékek, a városképi látványtengelyek és a régészeti érintettség kizárása vagy megóvása.

4.4.1.2. A terv céljainak és tartalmának összefoglaló ismertetése

A tervezett módosítás Nyírbátor növekvő ipari és gazdasági bázisának munkaerő-piaci kiszolgálását, a minőségi, kulturált munkavállalói szálláshelyek kialakítását célozza magánberuházási kezdeményezések alapján, elkerülve a lakóövezetek kontrolálatlan átalakulását.

Beavatkozási pont	Helyrajzi szám / Fekvés	Tervezett szabályozási intézkedés	Épített környezeti fókusz
1. beavatkozási pont	Külterület, Nyírbátortól nyugatra, a Pócsi út déli oldalán (0326/14, 15, 18, 19, 20, 23 hrsz.)	Gk-1 kereskedelmi gazdasági övezetben munkásszálló kivételes elhelyezhetőségének biztosítása pavilonos, ligetes beépítéssel	Külterületi morfológia megőrzése, városkapu-arculat biztosítása, túlzott beépítés megelőzése
2. beavatkozási pont	Belterület nyugati széle, a Pócsi út déli oldalán (6669/2 hrsz.)	Meglévő épület (korábbi vállalati irodai-kiszolgáló épület) belső átalakítása munkásszálló céljára	Barnamezős újrahasznosítás, meglévő épület kubatúra megőrzése, homlokzati rendezés
4. beavatkozási pont	Belterület, Bóni-tag: 6037 hrsz-ú út – Táncsics u. – Szénaréti u. – Gyulaji út által határolt tömb	Lk-4 kisvárosias lakóövezet részletszabályainak felülvizsgálata és pontosítása	Lakófunkció védelme, férőhelyplafon, telken belüli parkolás garantálása, utcaképi illeszkedés

4.4.1.3. A terv és a vizsgálati változatok rövid ismertetése

- „0” változat (Referencia-állapot / megghiúsulás): A HÉSZ változatlanul hagyása. Ebben az esetben a Gk övezetekben nem engedélyezhető önálló szállásépület. A jelentkező szállásigények spontán módon a belső lakóterületekre zúdulnak rá, meglévő családi házak felvásárlásával, a kisvárosias lakókörnyezet túlterhelésével és közterületi parkolási anomáliákkal.
- „1” változat (Mérlegelés nélküli övezeti átsorolás): A Pócsi úti területek lakó- vagy vegyes területté (Lk, Vt) sorolása. Ez szétzilálná a kialakult gazdasági zónát, jogi és védőtávolsági konfliktusokat generálna a szomszédos gazdasági telephelyekkel (Bátor Tüzép), és a városkapuban szabályozatlan morfológiai ugrást eredményezne.

- „2” változat (Célzott HÉSZ-módosítás garanciális építészeti feltételekkel – Tervezett állapot): A Gk övezeti keretek fenntartása mellett az OTÉK 10. § (2) bekezdés a) pontja és a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint, szigorúan nevesített ingatlanokon munkásszálló funkció engedélyezése kötelező beépítési, magassági és zöldfelületi garanciákkal; a meglévő irodaépület értékmegőrző átalakítása; valamint az Lk-4 övezeti előírások pontosítása a lakófunkció prioritásának védelmére.

4.4.1.4. Az államigazgatási vélemények figyelembevétele

Az Állami Főépítési Iroda SZ/4ÁF/00153-2/2026. számú állásfoglalása rögzítette, hogy az 1., 2. és 4. beavatkozási pontoknál az épített környezet védelme szempontjából részletes vizsgálat szükséges, de önálló eljárási kötet helyett a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeiben kidolgozott jelen alfejezet teljesíti a jogszabályi követelményeket. A környezetvédelmi hatóságok (zaj, levegő, talaj, víz) az alátámasztó munkarészek alapján a módosítást akadályozó tényezőt nem tártak fel.

4.4.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel és programprogramokkal

4.4.2.1. Településfejlesztési döntések és koncepció

Nyírbátor Város Településfejlesztési Koncepciója a gazdasági stabilitást, az ipari vállalkozások humánerőforrás-ellátását, a meglévő épített infrastruktúra hatékony kihasználását tekinti alappillérnek. A javasolt módosítás összhangban van a koncepcióval:

- Nem végez extenzív zöldmezős területbevonást;
- A kontrolálatlan lakáshelyzetek kialakulása ellen szervezett, ellenőrizhető szállásfejlesztési alternatívát kínál;
- Megőrzi a város bevezető szakaszainak esztétikus, rendezett képét.

4.4.2.2. Területrendezési és felsőbb jogszabályi összhang

- Trtv. (2018. évi CXXXIX. törvény) és Vármegyei Területrendezési Terv (MTrT): A tervezéssel érintett ingatlanok a hatályos területrendezési tervek szerint a *települési térség övezetébe* tartoznak. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a területek korábban is beépítésre szántak voltak. Erdő- és zöldterület nem kerül elvonásra, így sem csere-zöldterület kijelölési kötelezettség, sem biológiai aktivitásérték-kompenzáció nem merül fel.
- TÉKA (280/2024. Korm. rendelet) és OTÉK: A munkásszállás nem lakás, hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló szállásjellegű funkció. A HÉSZ 24. § (2) bekezdésének kiegészítése megfelel a magasabb szintű jogszabályoknak: a funkció elhelyezhető úgy, hogy a kereskedelmi szolgáltató terület általános használatát nem korlátozza.
- Méptv. (2023. évi C. törvény): A törvény barnamezős prioritását a 2. pont alatti beruházás közvetlenül teljesíti (meglévő, alulhasznosított irodaépület revitalizációja).

4.4.2.3. Konzisztencia a helyi településképi szabályozással (TKR, TAK)

A tervek teljes mértékben illeszkednek Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 13/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelethez:

- A Pócsi út mentén érvényesül a TKR 17–18. § szerinti pasztell- és földszínek, fehér falak, tükröződésmentes héjalások alkalmazása;
- A TKR 20. § szerinti előírások megtiltják a ríkító lemezburkolatok, a konténer- és mobilház-karakterű felépítmények alkalmazását;

- Az Lk-4 övezetben kötelező a meglévő kisvárosias utcai homlokzatarányokhoz és párkánymagasságokhoz való igazodás.

4.4.3. Az épített környezeti állapot feltárása az érintett területeken

4.4.3.1. Településszerkezet és beépítési morfológia

- 1. beavatkozási pont (0326/14–23 hrsz.): A belterületől nyugatra fekvő külterületi sávban, a Pócsi út (4911. j. út) mentén elhelyezkedő telekcsoport jelenleg alulhasznosított, spontán gyepes terület. Morfológiai szempontból a telekcsoport újraosztásával és összevonásával létrejövő 2,23 hektáros telektömb nem monolitikus tömbépületet fogad be: a beépítési terv 50 m² alapterületű, szabadon álló pavilonok hálózatát tartalmazza (I. ütemben 18 db, távlati igény szerint max. 82 db). A beépítettség a Gk-1 övezetben megengedett 60%-hoz képest legfeljebb 20–25% lesz, fenntartva a nyitott, zöldfelülettel szabdaltságot jellemző pavilonos karaktert.
- 2. beavatkozási pont (6669/2 hrsz.): A nyugati belterületi határvonal közvetlen mentén, teljesen kiépült, burkolt infrastruktúrájú telephelyi környezetben fekszik. A telken jelenleg a működő vállalkozás irodái és kiszolgáló épülete áll. Morfológiai ugrást a módosítás nem jelent: a felépítmény külső térfogata, geometriája és beépített területe nem változik, a beavatkozás kizárólag a meglévő kubatúrán belüli belső átalakításra korlátozódik.
- 4. beavatkozási pont (Bóni-tag, Lk-4 övezet): A Táncsics, Szénaréti, Gyulaji utcák által határolt terület tradicionális, kisvárosias lakószövet. A telekstruktúrát keskeny, mély lakótelkek alkotják oldalhatáron vagy szabadon álló, földszintes és tetőtér-beépítéses lakóházakkal. A korábban engedélyezett munkásszállás (6043/1 hrsz.) tapasztalatai rávilágítottak arra, hogy az Lk-4 építési övezeti előírások finomhangolása nélkül a megnövekedett lakásigény kiszolgálása – újabb területek bevonása nélkül, a termőföld védelme érdekében – intenzívebb területhasználatot igényel.

4.4.3.2. Településkép, utcaképi adottságok és építészeti örökség

- Építészeti örökség és védelem: Sem az 1., sem a 2., sem a 4. beavatkozási pont telkein, sem a közvetlenül szomszédos ingatlanokon nem található országos védelem alatt álló műemlék vagy helyi építészeti értékvédelemmel érintett épület. Nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti a módosítási területeket.
- Településképi látványtengelyek és városkapu szerep:
 - A Pócsi út (1. és 2. pont) mentén a Nyírbátorba nyugat felől belépő forgalom számára meghatározó a városképi élmény. Az 1. ponton tervezett ligetes, alacsony hajlásszögű, legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fa- és téglapavilonok látványa a fásított előkertekkel kifejezetten javítja a jelenlegi üres, gondozatlan gazdasági zóna utcaképét.
 - A 2. ponton az irodaépület homlokzati korszerűsítése megszünteti az amortizálódott ipari megjelenést, a TKR pasztell földszíneivel illeszkedve a környezetbe.
 - A 4. ponton a kisvárosias lakókörnyezet utcaképi egysége csak úgy tartható fenn, ha az elhelyezhető épületek párkánymagassága, tetőformája és utcai térfala szervesen igazodik a már meglévő szomszédos társasházi beépítésekhez.

4.4.3.3. Közművek és közlekedési hálózat állapota

- Közlekedés: Az 1. és 2. pontok a Pócsi útról közvetve, a 0326/12 és 6667 hrsz-ú utakon keresztül biztonságosan, megfelelő látómezővel megközelíthetők. A 4. pont utcahálózata kiépített, de szűk; a kétoldali közterületi parkolás veszélyeztetné a célforgalom áramlását.
- Közműinfrastruktúra: Az 1. és 2. pontok előtt az ivóvíz-, szennyvíz- és villamosenergia-hálózat elérhető, a meglévő 3x90 A-ig bővíthető elektromos hálózat elegendő. Gázhálózati bővítés nem szükséges, a fűtést és melegvíz-ellátást korszerű hőszivattyús rendszerek biztosítják.

4.4.3.4. Fennálló konfliktusok és a „0” változat hatása

Ha a rendezési terv módosítása meghiúsul („0” változat):

1. Az 1. pont alatti telektömb kihasználatlan, rendezetlen külterületi maradványterület marad, vagy a gazdasági övezet alapján nagytömegű, a városkaput elcsúfító ipari raktárcsarnok épül rajta 60%-os beépítéssel és rideg fémburkolatokkal.
2. A 2. pont alatti irodai épület funkcióváltása meghiúsul, a meglévő épület állaga romlásnak indul.
3. A munkavállalói lakhatási nyomás a belső lakóterületeken (Bóni-tag és más lakóutcák) csapódik le: lakóházak kontrollálatlan bérleménnyé alakítása indul el, ami állandó parkolási káoszt, zajkonfliktusokat és az épített lakókörnyezet leértékelődését vonja maga után.

4.4.4. A terv megvalósítása esetén várható épített környezeti hatások előrejelzése

4.4.4.1. Közvetlen morfológiai és építészeti hatások az 1., 2. és 4. beavatkozási pontokon

Szempont	1. beavatkozási pont (0326/14–23 hrsz.)	2. beavatkozási pont (6669/2 hrsz.)	4. beavatkozási pont (Bóni-tag, Lk-4)
Beépítési sűrűség és beépítési mód	Szabadon álló pavilonok. Max. 40–45% tényleges beépítés a megengedett 60%-hoz képest. A tömeg szétaprózott, nincsenek monolitikus tömbök.	Meglévő épületkontúr megmarad, beépítési sűrűség és fedettség változatlan.	A sűrűség nem nőhet; a telkenkénti rendeltetési egység szám városias jelleget erősít a tényleges beépíthetőség értékének fenntartása mellett.
Magassági viszonyok és tetőforma	Földszintes pavilonok, építménymagasság $\leq 4,5$ m. Egyszerű félnyereg- vagy nyeregtető, nem uralja a látványt.	Meglévő magasság megmarad (földszint + 1 szint), utcaképbe simuló sziluett.	Építménymagasság és a használható tetőformák változatlanok maradnak.
Anyag- és színhasználat	Vakolt homlokzatok, pasztell és földszínek, acél cserepeslemez vagy cserép. Konténer jelleg kizárva.	Meglévő homlokzat felújítása egységes színinterv szerinti (TKR szerinti földszínek).	Hagyományos vakolt és kerámia felületek, a lakókarakter szigorú megőrzése.
Parkolás és belső forgalom	Parkolók 100%-ban telken belül (TÉKA szerint méretezve), zúzottköves belső utak (3,0–5,5 m), buszforduló.	Meglévő szilárd burkolatú udvari parkolás elegendő a szálló igényeire. Nincs utcai várakozás.	Minden lakóegység után legalább 1 parkoló telken belül kötelező, közterület korlátozottan vehető igénybe.

Zöldfelületi fedettség	változatlan	változatlan	változatlan
------------------------	-------------	-------------	-------------

4.4.4.2. Közvetett épített környezeti hatások

- A lakófunkció tehermentesítése: A korszerű munkásszállók koncentrált elhelyezése a külterületi városkapuban (1. pont) és az elkülönült gazdasági övezetben (2. pont) megakadályozza, hogy a belső lakóutca csendes, kisvárosias szövetét az átmeneti szállásfunkciók és a többműszakos személygépjármű-mozgás szétzilálja.
- Közlekedési hálózat védelme: Mivel a munkásszállók lakói számára a munkáltatók döntően szervezett mikrobuszos/autóbuszos szállítást biztosítanak, a forgalom közvetlenül a 4911. sz. útra és a tervezett elkerülő hálózatra terelődik, nem terheli Nyírbátor belterületi gyűjtőútjait.
- Barnamezős jellegű revitalizáció mint értékmegőrzés: A 2. pont alatti irodai épület funkcióváltása mintaszerű újrahasznosítás, amely megelőzi a funkcióvesztett épület amortizációját és rontó hatását a belterületi határ utcaképre.

4.4.4.3. Értékelési módszertan, adatok forrásai és bizonytalanságok

- Alkalmazott módszer: Településrendezési morfológiai összehasonlító elemzés, a TKR településképi szempontrendszerének vizsgálata, forgalomtechnikai méretezés és akusztikai hatásbecslés (2026. márciusi mérések adatai alapján).
- Felhasznált adatok: Nyírbátor HÉSZ és TSZT térképi anyagai, e-közmű nyilvántartás, a Bátor Tűzép Kft. telepítési tanulmányterve, helyszíni bejárások adatai.
- Bizonytalanságok: A beruházások ütemezése (18 db pavilon induló megvalósítása után a további ütemek piaci igényekhez igazodása) nem befolyásolja a megállapítások érvényességét, mivel a hatáselemzés a maximális terhelésre (max. 82 épület, cca. 328 férőhely) készült.

4.4.5. A változatok értékelése és a javasolt megoldás indoklása

Vizsgált épített környezeti szempont	„0” változat (Nincs tervmódosítás)	„1” változat (Lakó/vegyes övezetbe sorolás)	„2” változat (Célzott HÉSZ-módosítás – Tervezett állapot)
Morfológiai és övezeti koherencia	Kedvezőtlen (káosz a lakóterületeken)	Elfogadhatatlan (zóna-ütközés a szomszédos telepekkel)	Kiváló (övezeti/építési övezeti határok változatlanok maradnak)
Településképi minőség (városkapu)	Bizonytalan (rideg ipari csarnok épülhet)	Kontrollálatlan épülettömegek	Magas (ligetes, pavilonos, ...stb.)
Épületállomány újrahasznosítása (2. pont)	Nem valósul meg (épület amortizáció)	Nem kezelné az adott helyzetet	Kiváló (barnamezős értékmentő funkcióváltás)
Lakókörnyezet védelme (4. pont, Bóni-tag)	Romló állapot (feszültségek fennmaradnak)	Nem nyújt többletvédelmet	Garantált a módosítással kiegészített előírásokra támaszkodva.
Infrastruktúra hatékonysága	Rendszertelen terhelések a városban	Túlméretezési kényszer	Optimális, meglévő hálózatokra támaszkodik
ÖSSZESÍTETT SZAKMAI ÉRTÉKELÉS	Káros (-1)	Ellentmondásos (-1)	Támogatott (+2)

Szakmai indoklás: A „2” változat képviseli az épített környezet védelmének optimális megoldását. Biztosítja, hogy a munkásszállók létesítése ne rontsa, hanem rendezze Nyírbátor nyugati bevezető útszakaszának látványát, megelőzi az értékes zöldterületek elvonását, megmenti és integrálja a 6669/2 hrsz. alatti felépítményt, valamint megvédi a Bóni-tag kisvárosias lakóközösségét a nemkívánatos funkcionális és forgalmi konfliktusoktól.

4.4.6. A tervben szereplő épített környezeti intézkedések és garanciák

A káros hatások elkerülése érdekében a módosítás a HÉSZ-be épített alábbi garanciákat tartalmazza:

1. PONT: Gk-1 MUNKÁSSZÁLLÓ
 - Max. építménymagasság: 7,50 méter
 - Szabadon álló elrendezés
 - Félnyereg/nyeregtető
 - Min. 20% zöldfelület
 - Többszintű védőfásítás
2. PONT: 6669/2 HRSZ. ÉPÜLET
 - Belső átalakítás, külső térfogat nem nő
 - TKR szerinti egységes homlokzatszínezés
 - Telken belüli burkolt parkolók biztosítása
4. PONT: Lk-4 PONTOSÍTÁS
 - Rendeltetési egység szám telekre vonatkozó értékének csökkentése
 - Elsődlegesen telken belüli parkolás preferálása
 - Kisvárosias építészeti illeszkedés biztosítása

Az 1. pontra (0326/14–23 hrsz.) vonatkozó kötelező normák:

- Az övezetben munkásszállóként kizárólag szabadon álló beépítésű, földszintes kialakítású épületek létesíthetők, amelyek maximális építménymagassága nem haladhatja meg a 7,50 métert;
- Fém konténerépületek, rönkházak, mobilházak tartós elhelyezése az övezetben tilos;
- A telken belül kötelező legalább 20% zöldfelületi arányt biztosítani;
- A szomszédos Bátor Tüzép felőli telekhatáron, valamint a déli telekhatáron legalább 5,0 méter széles többszintű növényzetből álló védő zöldsáv telepítése kötelező a használatbavételig;
- Gépjármű-feltárás kizárólag a 0326/12 hrsz-ú kiszolgáló útról lehetséges, a Pócsi útra közvetlen kihajtó nem nyitható.

A 2. pontra (6669/2 hrsz.) vonatkozó garanciák:

- A rendeltetésmódosítás nem járhat a meglévő beépített alapterület és épület kubatúra növelésével;
- A homlokzati felújításnál a TKR 18. § szerint az épület egészére vonatkozó egységes színezési és nyílászáró-kiosztási terv alapján kell eljárni;
- A szálláshelyhez tartozó gépjárművek és kerékpárok várakozását teljes mértékben a telken belüli belső udvaron kell biztosítani.

A 4. pontra (Bóni-tag, Lk-4 övezet) vonatkozó részletszabályok:

- Telkenként a rendeltetések számának felülvizsgálatával az intenzívebb meglévő területek használata figyelembe veszi a kisvárosi jelleg erősítését;

- Parkolási garancia: szálláscélú épület használatbavételének feltétele a szobaszámnak megfelelő számú személygépkocsi-parkoló telken belüli, szilárd burkolatú kiépítése; közterületi parkolás nem vehető figyelembe;
- Tömegképzés: az épületek homlokzati magasságának és tetőformájának kötelezően illeszkednie kell az utcában kialakult hagyományos lakóházi léptékhez.

4.4.7. Településrendezési és épített környezeti monitoring intézkedések

A tervi intézkedések érvényesülésének nyomon követésére és az esetleges anomáliák azonnali

Megfigyelt elem / Indikátor	Mérési módszer	Gyakoriság	Hatáskör / Felelős	Korrekciós intézkedés
Építészeti megjelenés és illeszkedés	Helyszíni településképi szemle, engedélyezési tervek kontrollja	Használatba vételkor, majd 2 évente	Városi Főépítész	TKR-be ütköző kialakítás esetén településképi kötelezés
Közterületi várakozás, parkolási rend	Várakozó gépjárművek számlálása a Pócsi út mentén és a Bóni-tag utcáiban	Havonta, műszakváltások idején	Közterület-felügyelet	Szabálytalan parkolás esetén belső telephelyi parkolóhely-bővítés elrendelése
Védőfásítás és zöldfelületi arány	Növényzet eredési állapotának és zöldfelületi fedettségének felmérése	Évente, vegetációs időszakban	Műszaki Iroda	Kiszáradt faállomány pótlására való kötelezés

4.4.8. Összefoglaló és eljárásrendi döntési javaslat

Szakmai összegzés

Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosítása az 1., 2. és 4. beavatkozási pontok tekintetében az épített környezet védelmének szempontjából megalapozott, az alábbi indokok alapján:

- Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, zöldfelület-vesztés és biológiai aktivitásérték-csökkenés nem keletkezik;
- Az 1. pont alatti beruházás a megengedett 60%-os beépítés mellett, egy szellősebb pavilonos struktúrát valósít meg, javítva a nyugati városkapu látványát;
- A 2. pont alatti meglévő irodaépület revitalizációja mintaszerű értékmegőrző funkcióváltás, új beépített felület nélkül;
- A 4. pontban bevezetett szigorítások és pontosítások (rendeltetési egység szám telekméreti korlátjának települési karakterhez történő igazítása) erősítik a Bóni-tag kisvárosias lakókörnyezetét a zavaró hatásoktól.

A fentiek alapján a módosítás megvalósításának épített környezeti akadálya nincs, a megfogalmazott szabályozási garanciák maradéktalanul kiküszöbölik az esetleges negatív hatásokat.

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) 2. §-a kiegészül az n) ponttal:

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.*
- b) Átmenő telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.*
- c) Hulladéktartály- tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.*
- d) Kézműipari rendeltetés: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.*
- e) Kis mélységű telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.*
- f) Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.*
- g) Nagy- és kishaszonállat: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.*
- h) Őshonos növényfajták: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.*
- i) Saroktelek: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.*
- j) Telekmélység: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.*
- k) Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.*
- l) Toronyszerű építmény: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.*
- m) Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10*

férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.

- n) **Csoportos beépítési mód: építési telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet (pl. lakást vagy üdülőegységet) magába foglaló, egységes elvek és építészeti terv alapján, egyszerre vagy ütemezetten beépülő aprótelkes, intenzív beépítési forma, többnyire egy ütemben, jellemzően azonos vagy hasonló építészeti kialakítású, egymástól független épületszerkezetekkel és közmű bekötésekkel épített – épületek együttese. Lehet sorház, láncház, szőnyegszerű vagy udvarházas (átriumos).**

2.§ A Rendelet 21. §-a (5) bekezdése kiegészül a c) ponttal:

„20. Kisvárosias lakóterület

21. § (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

a) a közmű becsatlakozási műtárgy,

b) a közműpótló műtárgy,

c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,

d) a kerti építmény,

e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de

a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,

b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.

c) Lk-4 jelű építési övezetben – az előzőktől eltérően - rendeltetési egységenként 50 m² teleknagyságot is elégséges biztosítani.

(6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(7) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8) Az Lk-2 jelű építési övezet egyéb előírásai:

a) Az építési övezetben csak tetőtér ráépítés engedélyezhető. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető. Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság értékét.

b) Az építési övezetben nem helyezhető el vendéglátó jellegű rendeltetés.

- (9) Az Lk-5 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkert mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.
- (10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsor) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető.”

3.§ A Rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.

(2) Gk-1 jelű építési övezetben ~~üzemanyagtöltő épülete is~~ elhelyezhető:

- a) **üzemanyagtöltő épülete;**
- b) **a 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú ingatlanokon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló/munkásszállás célú épület;**
- c) **a 6669/2 hrsz-ú ingatlanon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.**

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló célú épület.

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

4.§ A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1.sz melléklete lép.

Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenge dett max. épület magasság ***
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület	Lk-1	oldalhatáron álló	360	-	20	45	5,5
4.	Lk...	Lk-2	zárt sorú	320	-	20	60	12,5

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5
7.		Lk-5	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló / ikres	320	12	45	35	6,5
11.		Lke-4	szabadon álló	800	20	45	35	6,0
12	falusias lakóterület	Lf-1	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,5
13	Lf...	Lf-2	oldalhatáron álló	900	-	40	30	4,5
14.		Lf-3	oldalhatáron álló	550	-	40	30	5,5
15.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	1000	-	25	50	12,5
16.		Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
16A.		Vt-1.3	zárt sorú	600	-	10	50	12,5
17.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
18.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
19.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5
20.		Vt-2.5	zárt sorú	1200	15	10	60	7,5-9,5
21.		Vt-2.7	zárt sorú	200	-	10	70	7,5
22.		Vt-2.8	zárt sorú	200	-	10	80	7,5
24		Vt-2.9	oldalhatáron álló	300	-	20	60	5,5
24.		Vt-2.10	oldalhatáron álló	500	-	20	60	5,5
24A.		Vt-2.11	oldalhatáron álló	300	8	10	60	5,5-7,5

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

25A.		Vt-3.1	oldalhatáron álló	800	-	30	40	6,0
25.		Vt-3	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
26.		Vt-4	szabadon álló	2500	-	35	30	12,5
27.		Vt-5.1	oldalhatáron álló	300	-	10	50	6,0
28.		Vt-5.2	szabadon álló	300	-	10	50	9,5
29.		Vt-6	szabadon álló	1000	-	20	60	6,5
30.		Vt-7	szabadon álló	1200	-	20	60	9,5
30A.		Vt-8	oldalhatáron álló	1000	-	10	80	9,5
32.	intézményi terület	Vi-1	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
33.		Vi-2	tártsorú	1000	-	30	40	7,5
24.	kereskedelmi szolgáltató terület	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	7,5
35.		Gk-2	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5
36.	Gk...	Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5
37.		Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5
38.		Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5
39.		Gk-6	oldalhatáron álló	500	-	20	60	9,5
40.	ipari terület – egyéb terület	Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0
41.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	7,5
42.		Ge-3	szabadon álló	2500	-	25	50	14,0
43.	különleges terület	Ksp	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
44.	K...	Kü-1	szabadon álló	3000	-	40	40	9,5
45.		Kü-2	szabadon álló	6000	-	40	40	7,5
46.		Klo	szabadon álló	6000	-	40	20	6,0
47.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
48.		Kköz	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

49.		<i>Khon</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>2500</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>9,5</i>
50.		<i>Kker</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>10.000</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>9,5</i>
51.		<i>Ktu-1</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>2000</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>9,5</i>
52.		<i>Ktu-2</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>5000</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>12,5</i>
53.		<i>Ktu-3</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>2500</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>12,5</i>
54.		<i>Kszol-1</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>2500</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>12,5</i>
55.	<i>üdülőházas üdülő</i>	<i>Üü</i>	<i>oldalhatáron álló</i>	<i>600</i>	<i>14</i>	<i>40</i>	<i>30</i>	<i>5,0</i>

„*”:

- 4,5 m – az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értéke méterben kifejezve;
- 4,5-5,5 m - az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értékének intervalluma méterben kifejezve.

5.§ A Rendelet 7. melléklete kiegészül jelen rendelet 2.sz melléklet szerinti 2., 3. pontjával.

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

1) A 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítészti az SZ/4ÁF/00162-17/2019 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (3) bekezdés c) pontjában.

2) A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület ami az Állami Főépítészti az SZ/4ÁF/.....-/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (2) bekezdés b) pontjában.

3) A 6669/2 hrsz által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület ami az Állami Főépítészti az SZ/4ÁF/.....-/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (2) bekezdés c) pontjában.

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

– *külterületen, a belterületről nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által közre zárt területen kereskedelmi szolgáltató területen munkásszálló épületek elhelyezésének támogatása;*

– *belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által közre zárt területen kereskedelmi szolgáltató területen munkásszálló épületek elhelyezésének támogatása;*

- *belterület keleti részén a Csűröskert utca, Kölcsény utca, valamint az Alkotmány utca által közre zárt területen II. rendű közlekedési terület út törlése, a „Lke-3” kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő beolvasztása;*

- *belterület - Bóni-tag, a 6037 hrsz-ú út, Táncsics utca, Szénaréti utca, valamint a Gyulaji út által közre zárt területen az „Lk-4” jelű építési övezet;*

- *a rendeletben alkalmazott fogalom értelmezésének pontosítása.*

[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,

honvédelmiért 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) 2. §-a kiegészül az n) ponttal:

„n) Csoportos beépítési mód: építési telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet (pl. lakást vagy üdülőegységet) magába foglaló, egységes elvek és építészeti terv alapján, egyszerre vagy ütemezetten beépülő aprótelkes, intenzív beépítési forma, többnyire egy ütemben, jellemzően azonos vagy hasonló építészeti kialakítású, egymástól független épületszerkezetekkel és közmű bekötésekkel épített – épületek együttese. Lehet sorház, láncház, szőnyegszerű vagy udvarházas (átriumos).”

2.§ A Rendelet 21. §-a (5) bekezdése kiegészül a c) ponttal:

„c) Lk-4 jelű építési övezetben – az előzőktől eltérően - rendeltetési egységenként 50 m² teleknagyságot is elégséges biztosítani.”

3.§ A Rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„(2) Gk-1 jelű építési övezetben elhelyezhető:

a) üzemanyagtöltő épülete;

b) a 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú ingatlanokon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület;

c) a 6669/2 hrsz-ú ingatlanon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.”

4.§ A Rendelet 2. melléklet S-2 rajzszámú (T-17/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszámú (T-02/2026 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

5.§ A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2.sz melléklete lép.

6.§ A Rendelet 7. melléklete kiegészül jelen rendelet 3.sz melléklet szerinti 2., 3. pontjával.

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

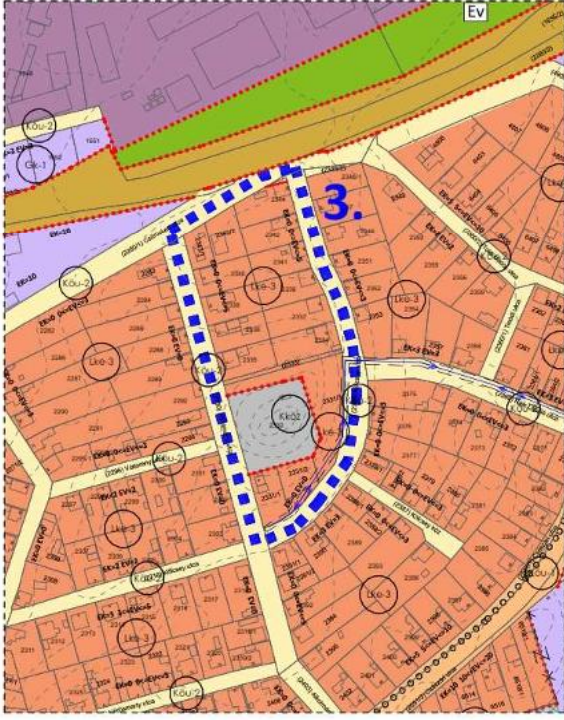
Máté Antal
polgármester

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

NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET M = 1:4000 3. Beavatkozási pont				
		Jelmagyarázat (Az övezet, építési övezet kitöltésének határa egyben övezeti határ is!)		
		Beépítésre szánt területek építési övezetei:		
		 Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke)		
		 Különleges terület építési övezete (K) -Nagy kiterjedésű közmű terület építési övezete (Kkőz)		
		Beépítésre nem szánt területek övezetei:		
		 II. rendű közlekedési terület övezete (Kőu-2) - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút		
		 Szabályozási vonal és méretezése		
		 Övezethatár		
		 Védőtávolság és mérete		
		 Kerékpárút		
		 Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültségszinttel, biztonsági övezettel): - Köterületen: 5,0-5,0 m, - Belterületen: 2,5-2,5 m		
		EV= Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól		
		>=EV>= Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva		
		EV>= Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól		
		EK>= Előkert vonal		
		 Tervezési terület határa		
Készült az állami alapadatok felhasználásával!				
NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ/2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA				
P.H.				
..... polgármester		 jegyző		
 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06 30/437 2146. eml@labbancoz@gmail.com	MEGRENDELŐ:	NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-02/2026	
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026. július	TERVFAJTA: szabályozási terv
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERV - RÉSZLET	MÉRETARÁNY: M = 1:4000	RAJZSZÁM: S-2
	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	ÜGYVEZETŐ IG. - TERVEZŐ:		
Ugochukwu Georgina		Labbancoz András településtervező TT-15-0378		

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

„3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenge- dett max. épület magasság „*”
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület	Lk-1	oldalhatáron álló	360	-	20	45	5,5
4.		Lk-2	zárt sorú	320	-	20	60	12,5
5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5
7.		Lk-5	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosias lakóterület	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló / ikres	320	12	45	35	6,5
11.		Lke-4	szabadon álló	800	20	45	35	6,0
12.	falusias lakóterület	Lf-1	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,5
13.	Lf...	Lf-2	oldalhatáron álló	900	-	40	30	4,5
14.		Lf-3	oldalhatáron álló	550	-	40	30	5,5
15.	település központ terület	Vt-1.1	zárt sorú	1000	-	25	50	12,5
16.		Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
16A.		Vt-1.3	zárt sorú	600	-	10	50	12,5
17.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

18.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
19.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5
20.		Vt-2.5	zárt sorú	1200	15	10	60	7,5-9,5
21.		Vt-2.7	zárt sorú	200	-	10	70	7,5
22.		Vt-2.8	zárt sorú	200	-	10	80	7,5
24.		Vt-2.9	oldalhatáron álló	300	-	20	60	5,5
24.		Vt-2.10	oldalhatáron álló	500	-	20	60	5,5
24A.		Vt-2.11	oldalhatáron álló	300	8	10	60	5,5-7,5
25A.		Vt-3.1	oldalhatáron álló	800	-	30	40	6,0
25.		Vt-3	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
26.		Vt-4	szabadon álló	2500	-	35	30	12,5
27.		Vt-5.1	oldalhatáron álló	300	-	10	50	6,0
28.		Vt-5.2	szabadon álló	300	-	10	50	9,5
29.		Vt-6	szabadon álló	1000	-	20	60	6,5
30.		Vt-7	szabadon álló	1200	-	20	60	9,5
30A.		Vt-8	oldalhatáron álló	1000	-	10	80	9,5
32.	intézményi terület	Vi-1	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
33.	intézményi terület	Vi-2	tárt sorú	1000	-	30	40	7,5
24.	kereskedelmi szolgáltató terület	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	7,5
35.	kereskedelmi szolgáltató terület	Gk-2	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5
36.	Gk...	Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5
37.	Gk...	Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5
38.	Gk...	Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5
39.	Gk...	Gk-6	oldalhatáron álló	500	-	20	60	9,5
40.		Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

41.	ipari terület – egyéb	Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	7,5
42.		Ge-3	szabadon álló	2500	-	25	50	14,0
43.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
44.		Kü-1	szabadon álló	3000	-	40	40	9,5
45.		Kü-2	szabadon álló	6000	-	40	40	7,5
46.		Klo	szabadon álló	6000	-	40	20	6,0
47.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
48.		Kköz	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
49.		Khon	szabadon álló	2500	-	40	40	9,5
50.		Kker	szabadon álló	10.000	-	40	40	9,5
51.		Ktu-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5
52.		Ktu-2	szabadon álló	5000	-	40	40	12,5
53.		Ktu-3	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5
54.		Kszol-1	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5
55.	üdülőházas üdülő	Üü	oldalhatáron álló	600	14	40	30	5,0

„*“:

- 4,5 m – az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értéke méterben kifejezve;
- 4,5-5,5 m - az adott építési övezetben megengedett max. épületmagasság értékének intervalluma méterben kifejezve.

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

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

2) A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület ami az Állami Főépítész az SZ/4ÁF/.....-/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (2) bekezdés b) pontjában.

3) A 6669/2 hrsz által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület ami az Állami Főépítész az SZ/4ÁF/.....-/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (2) bekezdés c) pontjában.

