

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete

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

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen – a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen a 1607 hrsz-ú útból „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolás; – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen a „Vt-3” jelű építési övezet „Vt-3.1” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása; – a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen a gazdasági fejlesztések építési övezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése; – a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen, a „Vt-2.4” jelű építési övezet előírásainak módosítása; – Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen a tervezett út terület egy szakaszának törlése, intézményi terület építési övezetének kisvárosias lakó építési övezetbe sorolása érdekében e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről 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 Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„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.”

2. §

A Rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„17/A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai

18/A. §

(1) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el: 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.

(2) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el: a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.”

3. §

A Rendelet 23. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

- a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.*
- b) a hátsókerter legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”*

4. §

A Rendelet 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

5. §

A Rendelet 4. melléklete kiegészül a következőkkel:

„A település közigazgatási területén belül, a 113. sz. vasútvonaltól északra: 0119/12, 0119/48, 0119/14, 0119/15 0123/16, 0123/24, 0123/25, 0123/12, 0123/3, 0123/2, 0115/9, 0115/8, 0115/7, 0115/39, 0115/38, 0115/37, 0115/36, 0115/35, 0115/27, 0115/26, 0115/25, 083/6, 045/23, 014/19, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/21, 014/23, 014/25, 014/28, 014/14, 014/13, 013/8, 013/10, Indok: gazdasági területek fejlesztése érdekében”

6. §

A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2. melléklet szerinti 24A. sorszámú, a Vt-2.11 építési övezet és a 25A. sorszámú, a Vt-3.1 építési övezet előírásaival.

7. §

A Rendelet 2. melléklet S-2 rajzszerű (T-08/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszerű (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

8. §

A Rendelet 2. melléklet S-3 rajzszerű (T-03/2016 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve várostörténeti sétány, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszerű (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.


9. §

Ez a rendelet 2026. március 15-én lép hatályba.

K.m.f.



Máté Antal
polgármester



dr. Bora Bernadett
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. március 11-én 9 óra 46 perckor

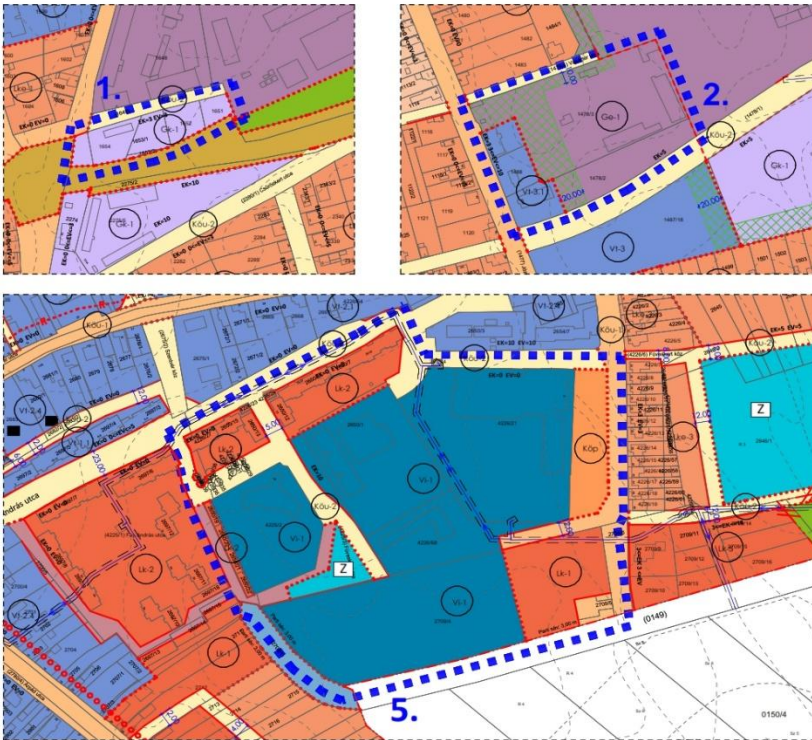


dr. Bora Bernadett
jegyző



1. melléklet a 10/2026. (III.11.) önkormányzati rendelethez

NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET M = 1:4000



Jelmagyarázat

(Az övezet, építési övezet kiöltésének határa egyben övezeti határ is!)

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk)
- Településközpont vegyes terület építési övezete (V1)
- Intézményi vegyes terület építési övezete (V1)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gk)
- Ipari gazdasági terület építési övezete (Ge)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Közpark övezete (Z)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- I. rendű közlekedési terület övezete (Köu-1):
Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút
- II. rendű közlekedési terület övezete (Köu-2) -
Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút
- Vegyes forgalmú út, elsősorban gyalogút övezete (Köu-3)
- Parkoló terület övezete (Köp)
- A telek kötelezően zöldfelületi
céllra használható területe
- Építési hely

--- Belterületi határvonal

--- Szabályozási vonal és méretezése

--- Övezethatár

--- Építési vonal

--- Régészeti lelőhely

--- Elővásárlási joggal terhelt terület határa

--- Védőtávolság és mérete

--- Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV
feszültség szinttel, biztonsági övezettel):
- Kölüterület: 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

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ
...../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

LA

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2144.
em@l: labbancz.o@gmail.com

MEGRENDŐLŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK -
SZABÁLYOZÁSI TERV

TERVEZŐ:

Labbancz András
településtervező
TT-15-0378 *Labbancz*

MUNKASZÁM:
T-08/2024

DÁTUM:
2026. március

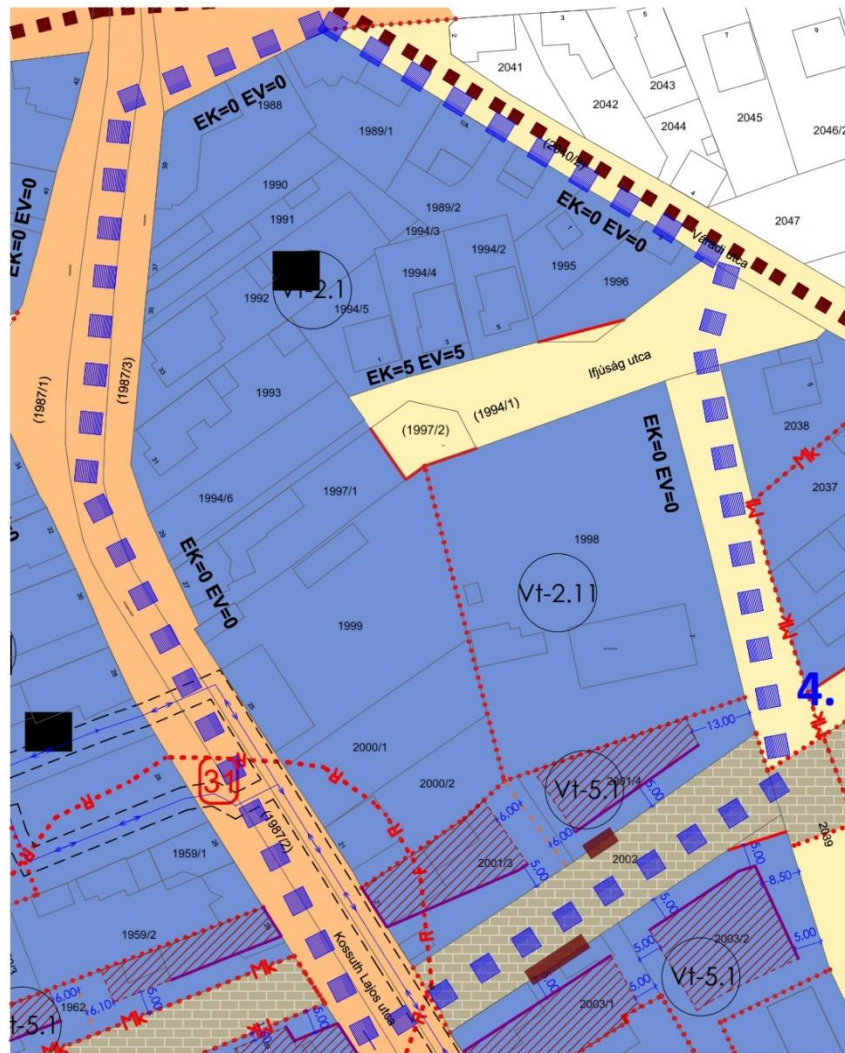
TERVAJTA:
szabályozási terv

MÉRÉTKARÁNY:
M = 1:4000

RAJZSZÁM:

S-1

NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSTÖRTÉNETI SÉTÁNY RÉSZLET






Készült az állami alapadatok felhasználásával!







Jelmagyarázat

(Az övezet, építési övezet kilöltésének határa egyben övezeti határ is!)




-  Településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)
-  II. rendű közlekedési terület övezete (Köu-2) - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút
-  Építési hely

Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültségszinttel, biztonsági övezettel):
- Küllerületen: 5,0-5,0 m,
- Bellerületen: 2,5-2,5 m

-  Szabályozási vonal és méretezése
-  Övezethatár
-  Építési vonal
-  Régészeti lelőhely

- EV= Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
- >=EV>= Építési vonal a mgadott határok között az utcai telekhatártól számítva
- EV>= Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól
- EK>= Előkert vonal

Tájékoztató rajzi elemek
(melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

-  Tervezett telekhatár
-  Kialakítható bejárat
-  Helyi jelentőségű védett érték

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ
...../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

LA

Labbanicz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
e.m@labbanicz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK -
SÉTÁNY - SZABÁLYOZÁSI TERV

TERVEZŐ:

Labbanicz András
településtervező
TT-15-0378

MUNKASZÁM:
T-08/2024

DÁTUM:
2026. március

TERVEZŐI:
szabályozási terv

MÉRÉTKARÁNY:
M = 1:4000

RAJZSZÁM:

S-2

2. melléklet a 10/2026. (III.11.) önkormányzati rendelethez

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