

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 – Városház utca – 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, honvédelmi 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 hátsókert 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 rajzszámú (T-08/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

8. §

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

9. §

Ez a rendelet 2026. március 12-én lép hatályba.


Máté Antal
polgármester



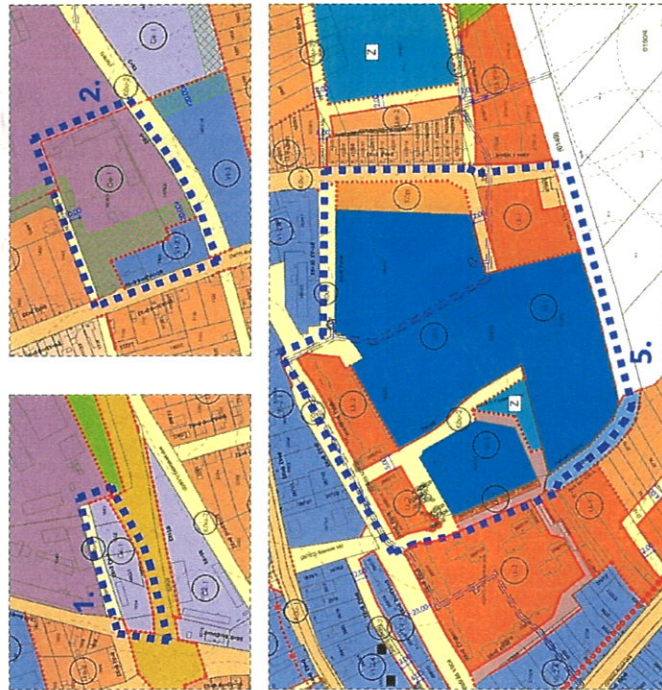

Dr. Bora Bernadett
jegyző

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


Dr. Bora Bernadett
jegyző



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



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Jelmagyarázat

(Az övezeti, építési övezet jelöléseinek határa egyenlő az övezeti határ szíjával)

Bélpítésre szánt területek építési övezetei:

	Kisvárosias lakóterületi építési övezete [Kx]
	Teljesülékátlapozott vegyes területi építési övezete [Vt]
	Infillmentéri vegyes területi építési övezete [Vi]
	Kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezete [Gx]
	Ipari gazdasági területi építési övezete [Ge]

Bélpítésre nem szánt területek övezetei:

	Központi övezete [Z]
	Vízgazdálkodási területi övezete [V]
	I. rendű közlekedési területi övezete [Köu-1]; Országos májelutó, települési főút, helyi gyűjtőút
	II. rendű közlekedési területi övezete [Köu-2]; Kiszolgáló út, Vegyes használatú elemjeitől
	Vegyes forgalmú út, elősorban gyalogút övezete [Köu-3]
	Parkoló területi övezete [Kóp]
	A terek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
	Építési hely

	Belterületi határvonal
	Szabályozási vonal és méretezése
	Övezethatár
	Építési vonal
	Régiészeli kielőhely
	Elsődleges jogait levetni területi határa
	Védővonalak és mérése
	Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV) terelőállomással, biztonsági övezettel; - távolság: 20-30 m, - szélesség: 2-3,2-3 m.
	Kötelező építési vonal az utcai telektartól
	Építési vonal a megadott határokat követően az utcai telektartótól számított
	Építési vonal minimális mértéke az utcai telektartótól
	Előírt vonal

..... Tervezési terület határa

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESZTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK/2026. [...] ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

polgármester

jegyző

	MISKOLC	NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	MUNKAJÁRÓM T:08/2024
	TERVEZÉSI, GAZDASÁGI TERÜLET BEJELÖLTETÉSE	H-4300 Nyírbátor, szabadság tér 7.	DATUM 2026. március
	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	NYÍRBÁTOR szabványosított terv	TEMA WATERMARK
	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSI TÉRSÉGÉN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV	MUNKALAPOK SZÁMA M = 1-4000	RAJZSZÁM

Labbancz András
Településrendező

LABBANCZ ANDRÁS, B.V.
H-4003 Beregszász, Párizs u. 12.
Tel.: 06-20-527-1246

S-1

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