



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Ügyirat száma: Önk/111-8/2026

Ügyintéző: Trefáné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztés 2024”-partnerségi szabályozás lezárására és környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályos településrendezési terv módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján folytatódott.

Az eljárásrend során az alábbi események történtek:

Képviselő-testületi döntés a módosítás megkezdéséről:

A Képviselő-testület 2023-2024-2025. években a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött. **A döntések határozatai a következők: 116/2023. (X. 04.), 57/2024. (V.29.), 80/2024. (IX. 11.), 6/2025. (I. 29.)**

A tervezői munka megindult.

Környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárás lefolytatása:

A partnerségi eljárás lefolytatásával egyidőben megtörtént az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás megindítása is.

A beérkezett vélemények alapján elmondható, hogy az Állami Főépítési Iroda (továbbiakban: ÁFI) az egyik módosítási pontot olyan jelentősnek ítélte meg, hogy kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Önkormányzat egyeztető tárgyalást kezdeményezett az ÁFI-val, mely egyeztetést követően, az ÁFI úgy döntött, hogy nem ítéli szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A vélemények főépítési kiértékelését az előterjesztés melléklete tartalmazza.

I. Véleményezési szakasz /Partnerség/ lefolytatása:

A módosítási dokumentáció az önkormányzat honlapján, a hivatal hirdetőtábláján közzétételre került, valamint 2025.11.25-én bemutatásra került lakossági fórum keretében. A módosítási dokumentációval kapcsolatban nem érkezett be észrevétel. A hirdetményt, a főépítési kiértékelést az előterjesztés melléklete tartalmazza.

II. Véleményezési szakasz /Államigazgatási szervek/ lefolytatása:

A módosítási dokumentációval kapcsolatban két észrevétel érkezett be.



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Szerv neve	Hivatkozási szám	Észrevétel	Tervezői válasz
Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	HB_15-ERD_14363-2_2025	Adattárban nyilvántartott Evt. 6.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti erdőnek minősülő területek erdők övezetébe történő átsorolását javasolja a településszerkezeti tervben.	A 101A és 101B azonosítójú erdőrészek nem tartoznak jelen módosítás által településszerkezeti változással érintett tervezési területhez. Ugyanakkor az érintett ingatlanok beépítésre szánt egyéb gazdasági terület-felhasználásba soroltak jelenleg, amelyet a terv létrejöttekor 5%-os eltérés számításos igazolásával jogszerűen jelöltek ki.
Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	SZ-UT-00848-2-2025	Az 5. számú módosítás során tervezett kiszolgáló út szélességét 12 m-ben kell meghatározni és a szabályozási terven feltüntetni.	A tervezett kiszolgáló út – ahogy az a terven ábrázolt és méretezett jelölése szerint is olvasható – 12,0 méter szélességű. A hozzá mellékelte minta-keresztmetszelen olvasható.

A főépítési kiértékelést az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a mellékelt döntés-tervezetet véleményezni és elfogadni szíveskedjenek!

Nyírbátor, 2026. 01.19

Tisztelettel:

Máté Antal s.k.
polgármester

Mellékletek:

- I. melléklet: Főépítési kiértékelés – a környezeti vizsgálat lefolytatása során beérkezett anyagokról
- II. melléklet: Véleményezési szakasz - Partnerségi egyeztetés - Hirdetmény
- III. melléklet: Véleményezési szakasz - Partnerségi egyeztetés - Főépítési feljegyzés
- IV. melléklet: Véleményezési szakasz - Partnerségi egyeztetés - Lakossági fórum jelenléti ív
- V. melléklet: Főépítési kiértékelés – Államigazgatási szervek
- VI. melléklet: Végző szakmai véleményezési dokumentáció



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének .../2026.(I. 28.)

önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának -„Egyéb fejlesztés 2024”- partnerségi szabályozás és környezeti vizsgálat lezárásáról és záró szakasz megindításáról

A Képviselő-testület

1. A településrendezési terv módosítás vonatkozásában, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a **véleményezési szakaszt lefolytatta.**
2. **A véleményezési szakasz során az államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket megismerte és azokat elfogadja. Felkéri a településtervezőt, hogy tervezői válaszai alapján a tervdokumentációt egészítse ki.**
3. Nyírbátor város településrendezési eszközeinek **„Egyéb fejlesztések 2024”** alábbi módosításaival kapcsolatosan megállapítja, hogy **a társadalmasítás során partnerek részéről írásos vélemény, észrevétel nem érkezett be.**

A módosítás tárgya:

Nyírbátor város településrendezési tervének módosítása.

Tervezési terület:

- belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben – a „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához;
- belterületen, a Váradi utca – Ifjúság utca – Városháza utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben, a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása; (Zeneiskola)
- belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben, a 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, tervezett idők otthona és lakópark fejlesztésének támogatása;
- belterületen, a Derzsi út – 1649 hrsz-ú út – 110./113 .sz. vasútvonal által határolt területen, a 1607 hrsz-ú út területéből 417 m² terület leválasztása és csatlakoztatásának elősegítése a 1654 hrsz-ú ingatlanhoz, „Köu-1” közlekedési terület övezetéből „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolással, (Kamion mosó Tranzit ker)
- külterületén, a 110-es vasútvonal - 471. sz. főút - Nyírbátor-Nyírcsászári közös közigazgatási határvonala által közrezárt tömbben tervezett gazdasági célú fejlesztések támogatása (pl.: építési övezeti/övezeti besorolás módosítása, építési övezeti paraméterek módosítása, telek elaprózódások megakadályozása, adattári erdők



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

- pontosítása, ...stb.) a HÉSZ rendeletének szükség szerinti módosítása, felülvizsgálata és kiegészítése, továbbá telekalakítási szabályokkal történő kiegészítése (a telekalakítási eljárások támogatása egyértelműsítő és flexibilisebb szabályokkal)
- Helyi Építési Szabályzat egyes rendelkezésinek módosítása különös tekintettel a szálló építmények és rendeltetések (turisztikai és munkás egyaránt), szállás jellegű funkciók létesítésére vonatkozóan.
 - Szénaréti lakópark (6034 hrsz. és 6044 hrsz. számú utak – Táncsics utca – Bóni utca – Gyulaji utca által határolt terület) területének telekalakítással összefüggő jogszabályok vonatkozásában történő telekalakítási szabályok felülvizsgálata (előkert, hátsókert, övezethatár, szabályozási vonalak).
 - Változtatási tilalom elrendelése a Szénaréti lakópark D-i részén (Az Lk-5 és Lke-2 építési övezeteiben) tekintettel a jelenlegi szabályozási vonalak által kirajzolt telekalakítási szabályok felülvizsgálatára.

4. **A véleményezési szakaszt lezárja.**
5. **Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a alapján lefolytatott eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja.**
6. Megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevétele mellett **a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.**
7. **Felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás záró szakaszát indítsa meg a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodánál.**

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző