Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének
150/2026.(VIII.26.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközei módosításának -„ *Munkásszállók és egyéb módosítások”* - megindításáról
továbbá
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésről

A Képviselő-testület

I. **elhatározza**, hogy a települést érintő fejlesztések megvalósítása érdekében a város hatályos településrendezési eszközei **módosításra kerülnek.**

Módosítást érintő területek:

1. **„Munkásszálló – Bátor Tüzép”** címmel – Nyírbátor Város belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően, 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, valamint

2. **„Munkásszálló – Nagy Transfer”** címmel – Nyírbátor Város belterületének 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 határolt telektömb területrészt érintően, 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon a kérelmező (Nagy Transfer Kft.) munkásszálló funkciójú épület elhelyezését tervezi, meglévő épület belső átalakításával.

3. Lk-4 építési övezet részletszabályainak pontosítása

4. HÉSZ-ben található ellentmondások feloldása.

5. Alkotmány utca - Csűröskert utca - Kölcsey utca által határolt tömböt érintő módosítás

II. **megállapítja,** hogy a **módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**

III. **tudomásul veszi a partneri véleményeztetésről adott főépítészi tájékoztatást** és **megállapítja**, hogy a Telepítési Tanulmányterv partneri véleményeztetése során a dokumentációval kapcsolatban **partnerségi vélemény, észrevétel nem érkezett be.**

IV. **megállapítja**, hogy a **Telepítési Tanulmányterv megfelelő a településrendezési szerződés megkötéséhez. A Telepítési Tanulmányterv teljes egészében felhasználható jelen településrendezés terv módosítási dokumentáció elkészítése során.**

V. **Településrendezési szerződést köt**

a. a Bátor Tüzép Kft (székhelye: 4300 Nyírbátor, Pócsi út 128., képviseli: Szilágyi Róbert ügyvezető), mint Célmegvalósítóval, a belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően és

b. a Nagy Transfer Kft. (székhelye: 4300 Nyírbátor, Pócsi út 114., képviseli: Nagy István és Nagyné Vincze Zsuzsanna ügyvezetők), mint Célmegvalósítóval, a 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 határolt telektömb területrészt érintően

a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében **Nyírbátor város településrendezési terv módosítására.**

VI. **Felhatalmazza** a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

VII. A 130/2026. (VI.30.) határozattal elfogadott **főépítészi feljegyzésben foglaltakat fenntartja**.

VIII. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzést jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.**

IX. **Felkéri** a polgármestert, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Bátor Tüzép és a Nagy Transfer Kft-t tájékoztassa.

X. **Felkéri** a főépítészt az egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

Máté Antal
polgármester

K.m.f.

Dr. Bora Bernadett
jegyző

1. melléklet a …. /2026. (VIII.26.)

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Nyírbátor város

„Munkásszálló – Bátor Tüzép" címmel – Nyírbátor Város belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően, 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú külterületi ingatlanokon tervezett munkásszálló funkciójú épületek, kiszolgáló épületek és az infrastruktúra megvalósításához szükséges településrendezési terv módosításával,

„Munkásszálló – Nagy Transfer" címmel – Nyírbátor Város belterületének 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 határolt telektömb területrészt érintően, 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon munkásszálló funkciójú épület elhelyezéséhez (meglévő épület belső átalakításával) szükséges településrendezési terv módosításával,

Lk-4 építési övezet részletszabályainak pontosításával

HÉSZ-ben található ellentmondások feloldásával.

Alkotmány utca - Csűröskert utca - Kölcsey utca által határolt tömböt érintő módosításával összefüggésben

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának meghatározásáról.

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési eszközei (a 25/2022. (III. 25.) KT sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás, valamint a 5/2022. (III. 25.) KT sz. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a 314/2012. (XI. 08.) kormányrendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A jelenleg hatályos településrendezési tervének módosításának véleményezési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **68. § szerint történik, egyszerűsített eljárásban.**

A településrendezési terv módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

I. A megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:
A településrendezési terv módosítása során a módosítás jellegéből adódó vizsgálat elkészítése szükséges.

II. Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:
A tervmódosításhoz alátámasztó munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában szükséges, az alábbi táblázat szerinti szakági munkarészek elkészítésével:

a)

1.	Tájrendezési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem

		érinti a szakterületet.
2.	**Környezetalakítási munkarész**	**A munkarész elkészítése indokolt, mivel a módosítás érinti a szakterületet.**
3.	Közlekedési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
4.	Közművek	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
5.	Hírközlési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
6.	**Magasabb szintű tervekkel való összhang**	**Jelen dokumentációhoz kerüljön kidolgozásra a településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.**

b)

- A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása;
- Településszerkezeti módosítások: javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, területi mérleg;
- A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései;
- A szabályozás kialakítása, koncepciója.

Nyírbátor, 2026.08.17.

Gonda Tamás s.k.
mb. főépítész