



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/ - /2025

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva/Gonda Tamás

ELŐTERJESZTÉS - a Képviselő-testülethez –

**Nyírbátor város településrendezési eszközei módosításának megindítására
„Módosítások-2025. II. (Egyéb fejlesztések)”
továbbá feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának
rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.
(VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint**

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési tervének módosítását határozta el.

Jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

1. 25/2022. (III.25.) Képviselő-testületi Határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírása
2. 5/2022. (III.25.) Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terek.

A módosítás az alábbi terület(ek)re vonatkozik:

1. **Módosítás tárgya:** belterületen, a Zrínyi Ilona utca déli oldalán a 44/6-7 hrsz-ek „foghíj” beépítésének biztosítása, a 44/8 hrsz-ú úszótelek telekalakításának támogatása;
Tervezési terület: a Váci Mihály utca – Zrínyi Ilona utca – Kenyérmező utca – Radnóti Miklós utca által határolt terület, továbbá az összes „Vt-1” jelű építési övezet a „Vt-1.1” jelölés átkódolására.

Módosuló településrendezési eszközök: Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve

Megalapozó vizsgálat: a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges

Alátámasztó munkarész: a Zrínyi Ilona utca érintett szakaszának szabályozott szélességére vonatkozó változása miatt közlekedés szaktervezői alátámasztásra van szükség (minta-keresztmetszelvény)

Településképi rendelet: A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.

Új beépítésre szánt terület: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint

A módosítás feltétele: nincs szükséges és elégséges minimum feltétel.



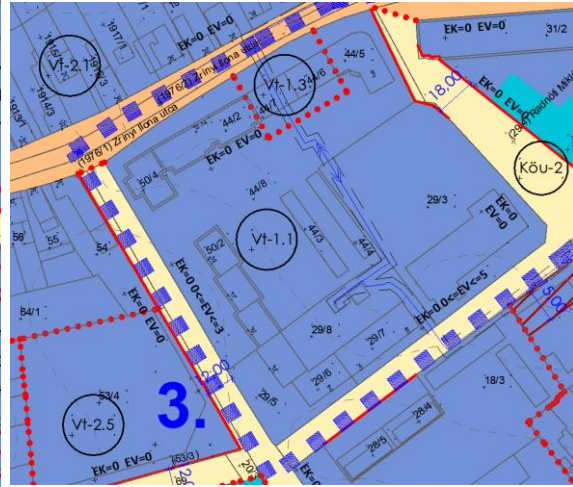
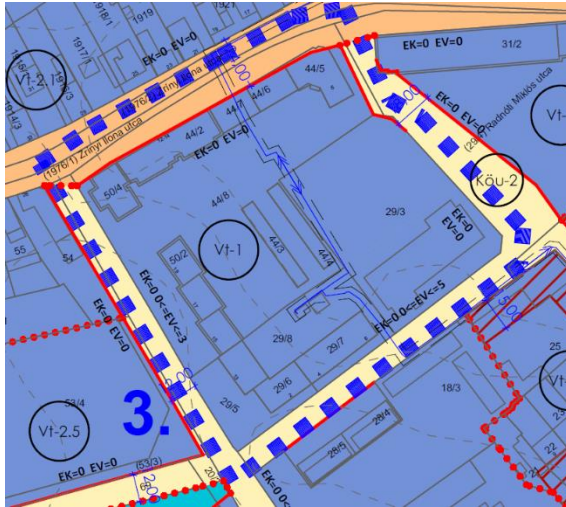
NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK



2. **Módosítás tárgya:** belterületen, a volt Cipőgyár 128 hrsz-ú ingatlanján meglévő épületállomány felhasználásával tervezett lakóingatlan, intézmény és szolgáltatás fejlesztés támogatása (építési övezeti átsorolás), telekalakítások elősegítése (közterület/magánterület viszonyának rendezése az Iskola utcán, az épület állomány külön ingatlanon történő elkülönítése, ...stb.);

Tervezési terület: a Hunyadi utca – Iskola utca – Sport utca – Encsencsi utca által határolt terület

Módosuló településrendezési eszközök: Településszerkezeti terv és leírása, Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve

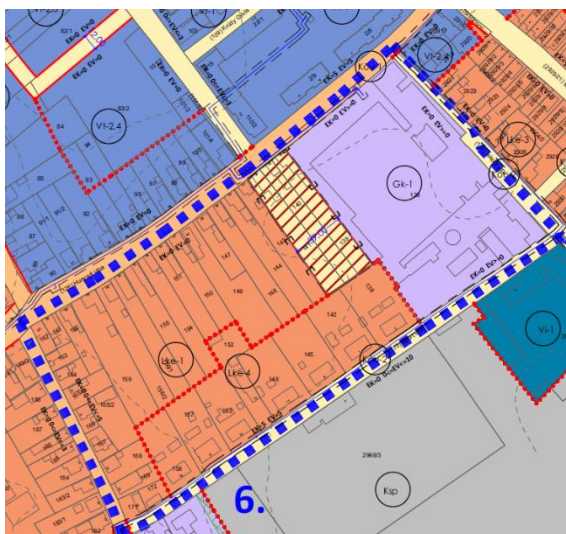
Megalapozó vizsgálat: a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges

Alátámasztó munkarész: nincs szükség szaktervezői alátámasztásra

Településképi rendelet: A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.

Új beépítésre szánt terület: A módosítás során új beépítésre szánt terület nem tervezett.

A módosítás feltétele: a kiszolgáló parkoló területek (közterületi vagy magánterületi) által generált telekalakítás tervezetének véglegesítése





NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

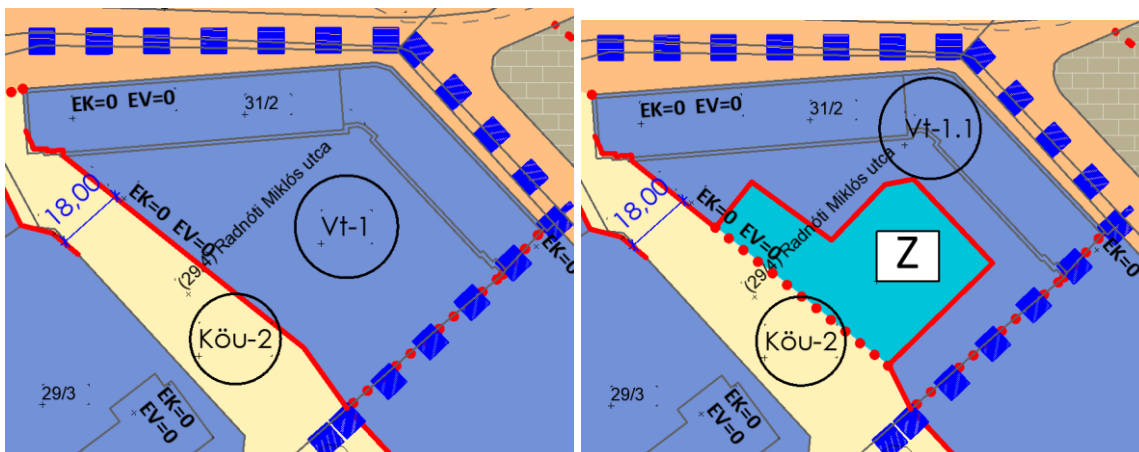
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

3. **Módosítás tárgya:** belterületen, a Nyírbátori Kulturális Központ északi oldalán, a 29/4 hrsz-ú ingatlanon meglévő játszótér/közpark területének rögzítése önálló övezetként/terület-felhasználásként a hatályos településrendezési eszközökben;
- Tervezési terület:** a Kenyérmező utca – Eduárd utca – Szabadság tér – Zrínyi utca által határolt terület
- Módosuló településrendezési eszközök:** Településszerkezeti terv és leírása, Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve
- Megalapozó vizsgálat:** a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges
- Alátámasztó munkarész:** nincs szükség szaktervezői alátámasztásra
- Településképi rendelet:** A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.
- Új beépítésre szánt terület:** A módosítás során új beépítésre szánt terület nem tervezett.
- A módosítás feltétele:** geodéziai felvétel megléte, ami előzetesen elkészült így rendelkezésre áll a terület pontos lehatárolásához



4. **Módosítás tárgya:** belterületen, a Károlyi utcán a 1916/6 hrsz-ú ingatlan szomszédos építési övezetbe átsorolása – a 1925/1-2 és 1916/2 hrsz-ek által alkotott önálló építési övezetbe -, a szabályozás jogi határhoz történő igazítása az ingatlan utcafrontján és az építési övezetre vonatkozó építménymagasság csökkentése;
- Tervezési terület:** a Károlyi utca – Papok rétje – tervezett gyalogút – Zrínyi utca által határolt terület
- Módosuló településrendezési eszközök:** Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve
- Megalapozó vizsgálat:** a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges
- Alátámasztó munkarész:** a Károlyi utca érintett szakaszának szabályozott szélességére vonatkozó változása miatt közlekedés szaktervezői alátámasztásra van szükség (minta-keresztmetszelvény)
- Településképi rendelet:** A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.
- Új beépítésre szánt terület:** A módosítás során új beépítésre szánt terület nem tervezett.
- A módosítás feltétele:** nincs szükséges és elégséges minimum feltétel.



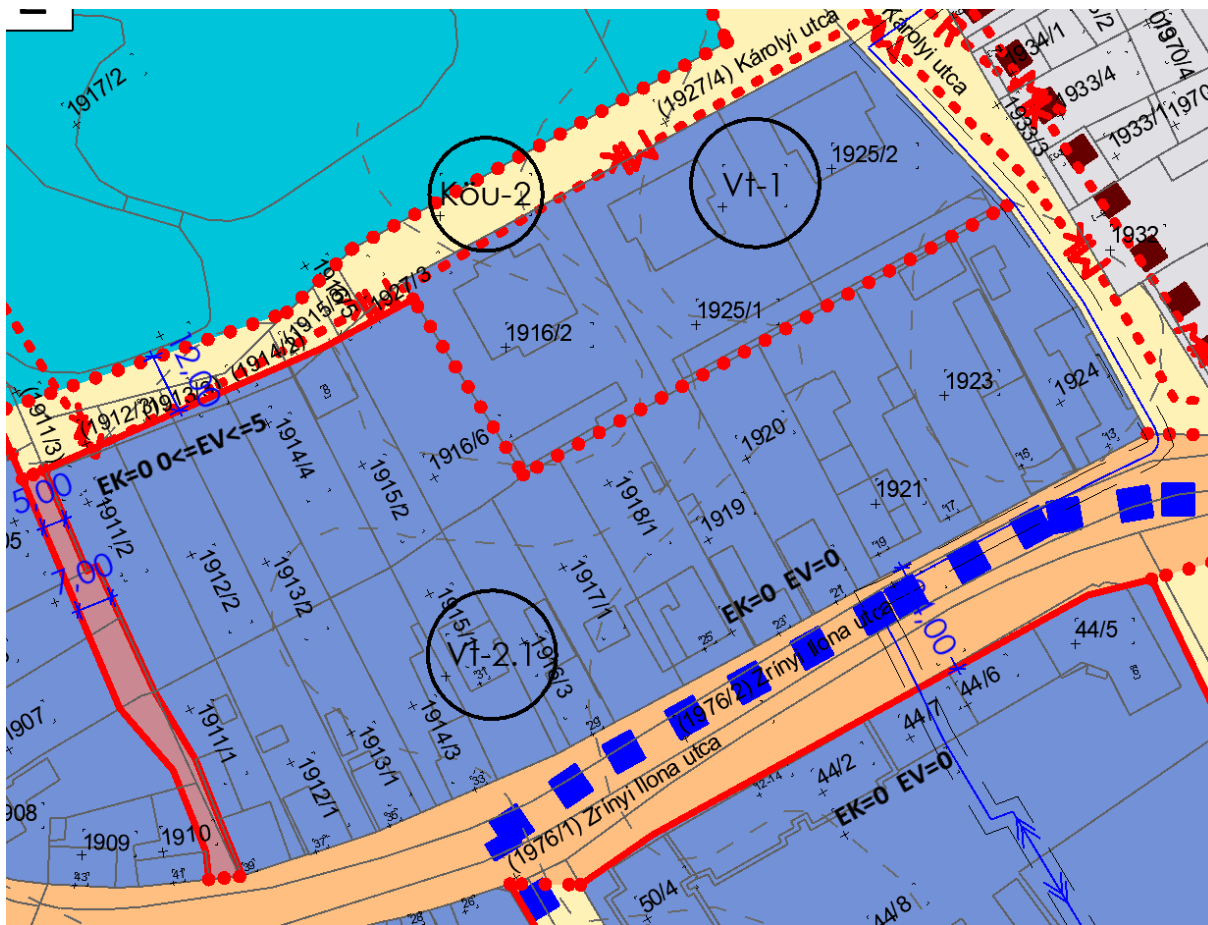
NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK



5. **Módosítás tárgya:** belterületen, a Báthory István Katolikus Általános Iskola, Gimnázium és Szakgimnázium északi oldalán, a 2033/1, 2033/2 és 2031/2 hrsz-ú ingatlanok egymás közötti telekhatár rendezése, közterület/magánterület viszonyának módosítása;

Tervezési terület: a az Ifjúság utca – Kossuth Lajos utca – Báthory István utca – Édesanyák útja – Egyház utca által határolt terület;

Módosuló településrendezési eszközök: Településszerkezeti terv és leírása, Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve (Várostarténeti sétány S-3 jelű tervlapja);

Megalapozó vizsgálat: a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges;

Alátámasztó munkarész: nincs szükség szaktervezői alátámasztásra;

Településképi rendelet: A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.

Új beépítésre szánt terület: A módosítás során új beépítésre szánt terület tervezett;

A módosítás feltétele: geodéziai felvétel megléte, ami előzetesen elkészült így rendelkezésre áll a terület pontos lehatárolásához;



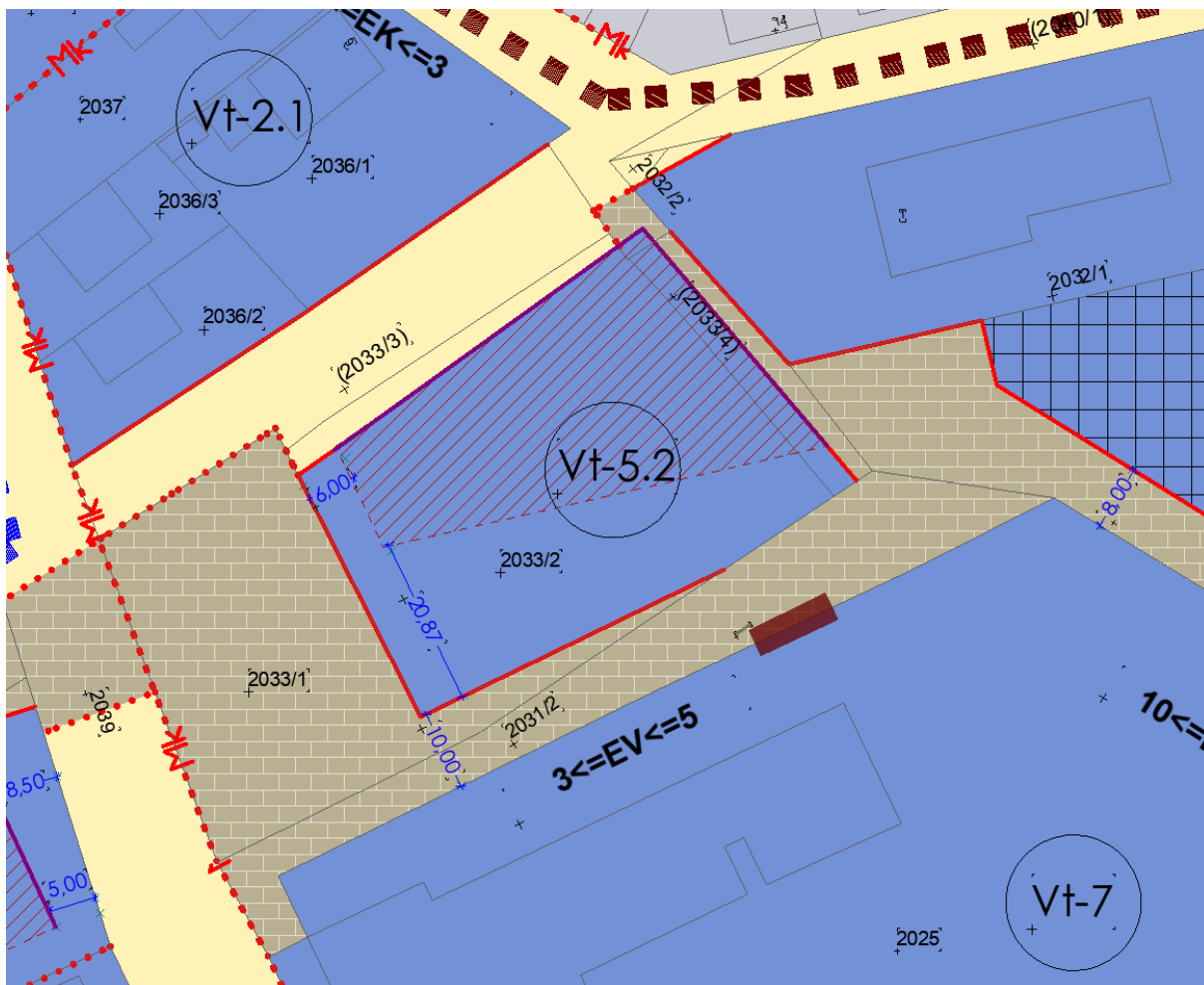
NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK



6. **Módosítás tárgya:** belterületen, a Kenyérmező utca szabályozási szélességének felülvizsgálata az Eduárd utca és a Hunyadi utca közötti szakaszon;

Tervezési terület: a Eduárd utca – Váci Mihály utca – Hunyadi utca – Szabadság tér által határolt terület

Módosuló településrendezési eszközök: Helyi Építési Szabályzat és Települési Térségen belüli területek szabályozási terve

Megalapozó vizsgálat: a hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges

Alátámasztó munkarész: a Kenyérmező utca érintett szakaszának szabályozott szélességére vonatkozó változása miatt közlekedés szaktervezői alátámasztásra van szükség (minta-keresztshelvény)

Településképi rendelet: A településképi rendelet módosítása nem szükséges a módosítás során.

Új beépítésre szánt terület: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint

A módosítás feltétele: nincs szükséges és elégséges minimum feltétel.



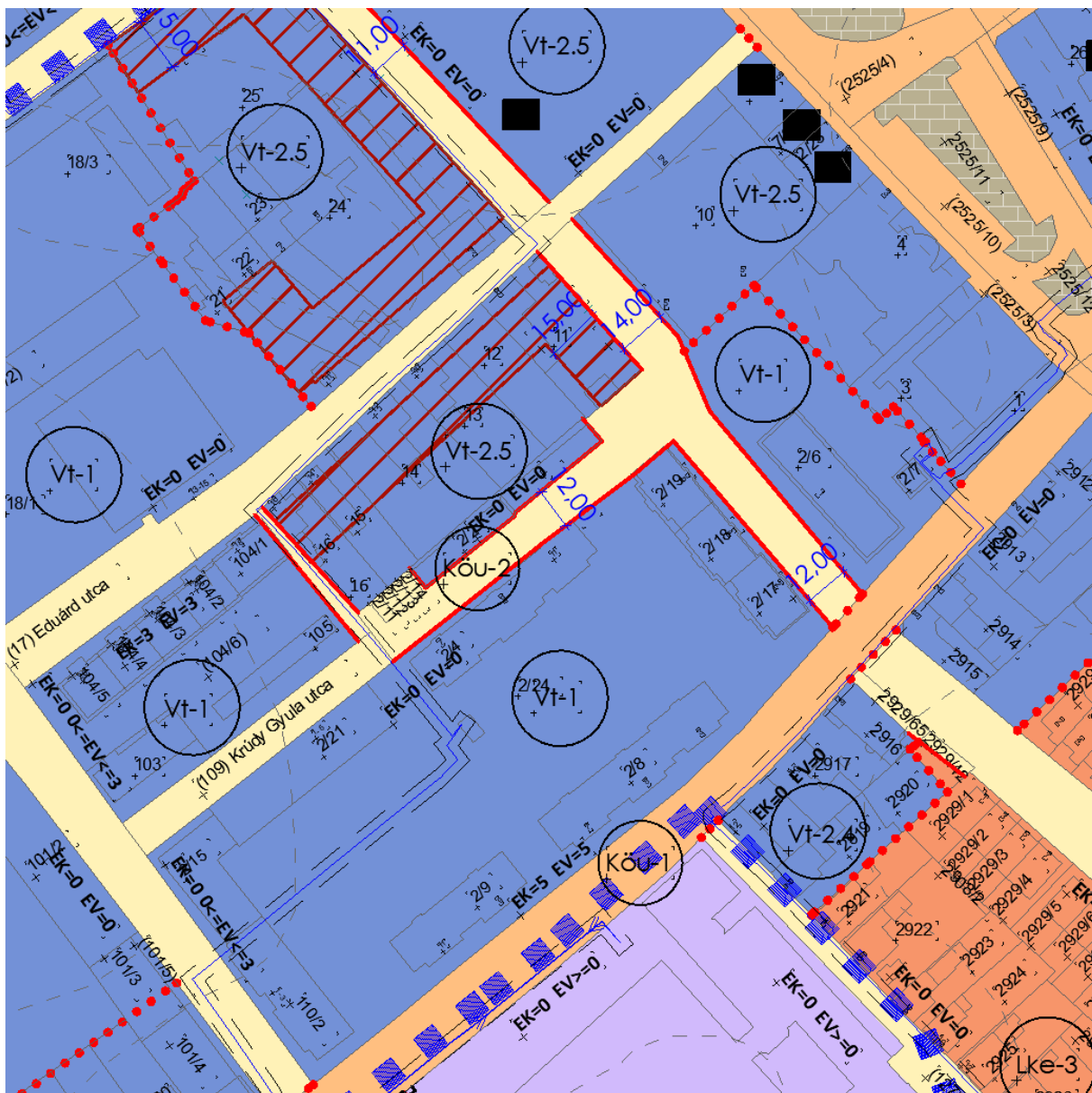
NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK



A településtervezési módosítás eljárásrendjét a településtervezési tartalomról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r) tartalmazza.

Az egyeztetés eljárása: általános eljárás.

A Korm.r értelmében a településrendezési terv módosítása előtt a Képviselő – testületnek szükséges egy ügynevezett indító, alap önkormányzati döntést hoznia, melynek tartalmaznia kell a

1.	Településrendezési terv módosításának elhatározását.	A határozati javaslat tartalmazza a módosítás elhatározását.
----	--	--



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

2.	Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást.	Jelen módosítás nem kiemelt fejlesztés.
3.	Tartalomra vonatkozó feljegyzés jóváhagyását.	A feljegyzés jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A határozati javaslat tartalmazza a feljegyzés jóváhagyását.
4.	Telepítési tanulmányterv elfogadását.	A telepítési tanulmányterv nem szükséges.
5.	Új beépítésre szánt terület kijelölését.	A határozati javaslat tartalmazza az új beépítésre szánt terület kijelöléshez tartozó döntést.

A fentiek értelmében terjesztem elő a következő határozat – tervezetet, melyet elfogadásra javaslok.

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

Nyírbátor, 2025.02.21

Máté Antal s.k.
polgármester



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

.../2025.(II.26.)

önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközei módosításának megindításáról

„Módosítások-2025. II. (Egyéb fejlesztések)”

továbbá feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.

(VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

A Képviselő-testület

1. **elhatározza**, hogy a települést érintő fejlesztés megvalósítása érdekében, Nyírbátor város hatályos településrendezési eszközei az alábbi 6 pontban **módosításra kerülnek**:
 - a) Módosítás tárgya: belterületen, a Zrínyi Ilona utca déli oldalán a 44/6-7 hrsz-ek „foghíj” beépítésének biztosítása, a 44/8 hrsz-ú úszótelek telekalakításának támogatása;
Tervezési terület: a Váci Mihály utca – Zrínyi Ilona utca – Kenyérmező utca – Radnóti Miklós utca által határolt terület, továbbá az összes „Vt-1” jelű építési övezet a „Vt-1.1” jelölés átkódolására.
 - b) Módosítás tárgya: belterületen, a volt Cipőgyár 128 hrsz-ú ingatlanján meglévő épületállomány felhasználásával tervezett lakóingatlan, intézmény és szolgáltatás fejlesztés támogatása (építési övezeti átsorolás), telekalakítások elősegítése (közterület/magánterület viszonyának rendezése az Iskola utcán, az épület állomány külön ingatlanon történő elkülönítése, ...stb.);
Tervezési terület: a Hunyadi utca – Iskola utca – Sport utca – Encsencsi utca által határolt terület
 - c) Módosítás tárgya: belterületen, a Nyírbátori Kulturális Központ északi oldalán, a 29/4 hrsz-ú ingatlanon meglévő játszótér/közpark területének rögzítése önálló övezetként/terület-felhasználásként a hatályos településrendezési eszközökben;
Tervezési terület: a Kenyérmező utca – Eduárd utca – Szabadság tér – Zrínyi utca által határolt terület
 - d) Módosítás tárgya: belterületen, a Károlyi utcán a 1916/6 hrsz-ú ingatlan szomszédos építési övezetbe átsorolása – a 1925/1-2 és 1916/2 hrsz-ek által alkotott önálló építési övezethez -, a szabályozás jogi határhoz történő igazítása az ingatlan utcafrontján és az építési övezetre vonatkozó építménymagasság csökkentése;
Tervezési terület: a Károlyi utca – Papok rétje – tervezett gyalogút – Zrínyi utca által határolt terület
 - e) Módosítás tárgya: belterületen, a Báthory István Katolikus Általános Iskola, Gimnázium és Szakgimnázium északi oldalán, a 2033/1, 2033/2 és 2031/2 hrsz-ú ingatlanok egymás közötti telekhatár rendezése, közterület/magánterület viszonyának módosítása;



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Tervezési terület: a az Ifjúság utca – Kossuth Lajos utca – Báthori István utca – Édesanyák útja – Egyház utca által határolt terület;

- f) Módosítás tárgya: belterületen, a Kenyérmező utca szabályozási szélességének felülvizsgálata az Eduárd utca és a Hunyadi utca közötti szakaszon;

Tervezési terület: a Eduárd utca – Váci Mihály utca – Hunyadi utca – Szabadság tér által határolt terület

2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzést** jelen előterjesztés 1. melléklete szerint **elfogadja**.
3. az Ifjúság utca – Kossuth Lajos utca – Báthori István utca – Édesanyák útja – Egyház utca által határolt területen az **új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel** a Magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény követelményeinek, a terület mértéke olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
4. A módosítás tervezési munkáival Labbancz András e.v.-t bízta meg (Székhelye: 4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.).
5. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedéseket tegye meg, a szükséges dokumentumokat írja alá.

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Badics Ildikó
jegyző