

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**17/2026. (VI. 15.)**

**önkormányzati rendelete**

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

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen

– a Váci Mihály utca-Zrínyi Ilona utca-Kenyérmező utca és a Radnóti Miklós utca által közre zárt területen a „Vt-1.1” jelű építési övezet „Vt-1.3” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása;

– a Zrínyi Ilona utca – Szabadság tér – és a Kenyérmező utca által közre zárt területen közpark övezetének kialakítása;

– a Károlyi utca – Zrínyi Ilona utca – tervezett gyalogút és a Papok rétje által közre zárt területen „Vt-1.1” jelű építési övezet „Vt-5.2” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása;

– 2033/3 hrsz-ú út – Egyház utca – Édesanyák útja – Báthori István út és a Kossuth Lajos utca által közre zárt területen, a telekhatár rendezés fásított köztér és sétány övezetéből településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolás;

– Szabadság tér – a Hunyadi utca – Váci Mihály utca – Krúdy Gyula utca – tervezett II. rendű közlekedési terület és az Eduárd utca közre zárt területen a Kenyérmező utca szabályozási szélességének felülvizsgálata,

– Külterületen a Coloplast utca – Derzsi út – 118/5 hrsz-ú út által közre zárt területen közlekedési csatlakozási területének biztosítása, a visszamaradó terület ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolása;

– a közigazgatási terület, a 110. sz. vasútvonaltól délre lévő területein, munkásszállók / munkásszállások elhelyezésének szabályozása érdekében e rendeletet alkotja.

[2] 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,  
honvédelmért 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 16. §-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

*„(17) A falusias és kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezkedő, meglévő építési telkek esetén, a normatív értéként meghatározott legkisebb szélességi mérettől keskenyebb építési telkek is beépíthetők a következő feltételekkel:*

- a) az építési telkeken 4,0 méteres oldalkert is megengedett - oldalhatáron álló beépítési mód esetén - azzal, hogy ebben az esetben a max. épületmagasság 4,0 méter;*
- b) az építési telken kialakuló építési hely szélesség min. 6,0 méter.”*

### 2. §

A Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A munkásszállók / munkásszállások a város beépítésre szánt építési övezeteiben, csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el: a) 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.”*

### 3. §

A Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) ) A Vt-5.2 jelű építési övezetekben: a) Oldalhatáron álló beépítési módú épületelhelyezés is megengedett, ha az építési telek szélessége nem haladja meg a 18,0 métert. Ebben az esetben az épület magasság nem haladhatja meg a 7,5 méter, 5,0 méter minimum oldalkert megtartásával.”

#### 4. §

A Rendelet 4. melléklete helyébe a rendelet 3. melléklete lép.

#### 5. §

A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2. melléklet szerinti 13A. sorszámú, a Vt-1.3 építési övezet előírásaival.

#### 6. §

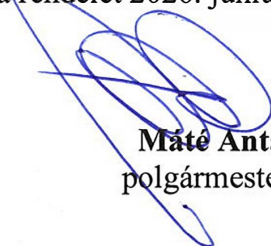
A Rendelet 2. melléklet S-2 rajzszerű (T-08/2024 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszerű (T-17/2025 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### 7. §

A Rendelet 2. melléklet S-3 rajzszerű (T-03/2016 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve várostörténeti sétány, az 1. melléklet szerinti, S-3 rajzszerű (T-17/2025 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### 8. §

Ez a rendelet 2026. június 20-án lép hatályba.

  
**Máté Antal**  
polgármester



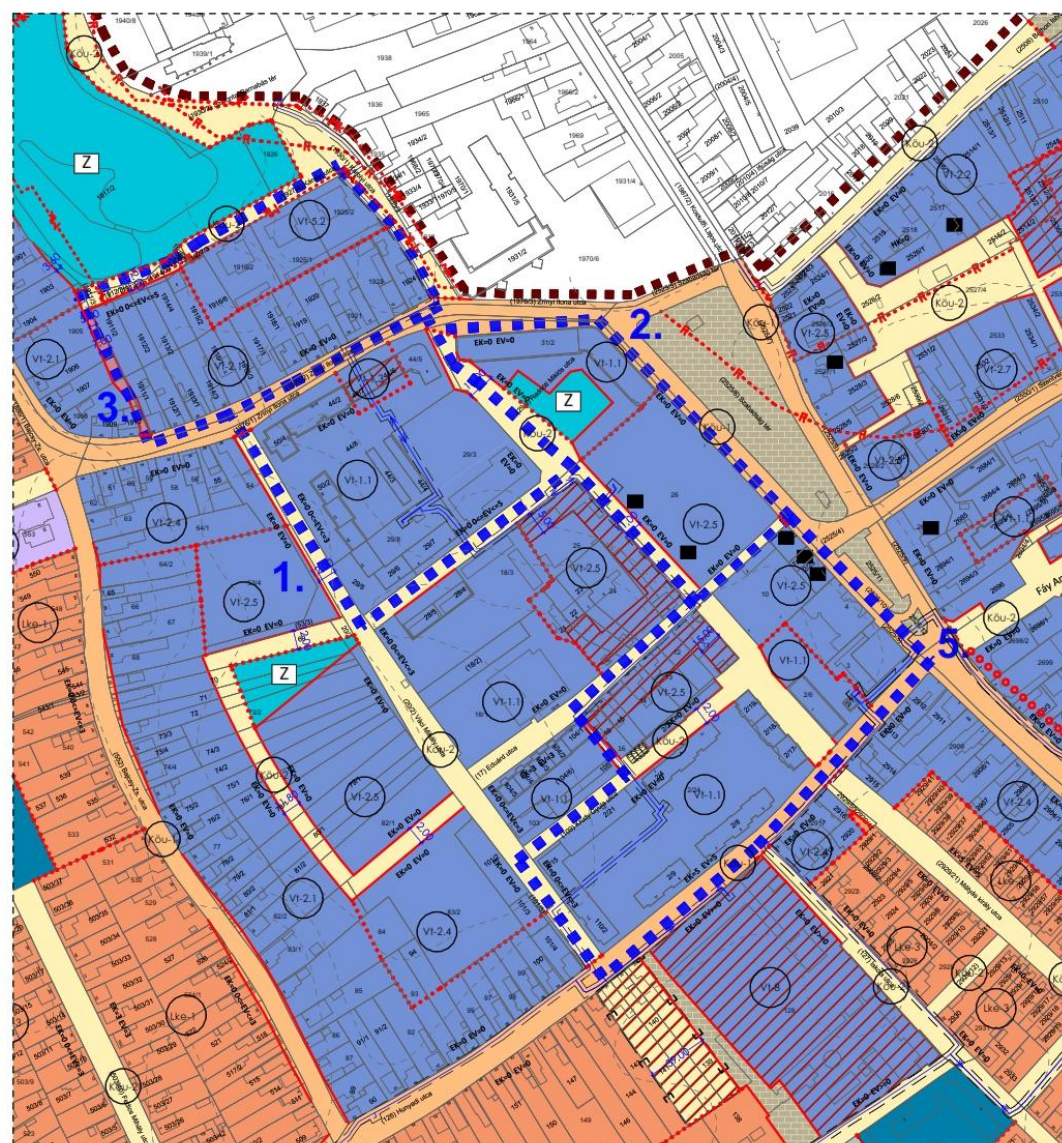
  
**Dr. Bora Bernadett**  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. június 15-én 8 óra 53 perckor.

  
**Dr. Bora Bernadett**  
jegyző



### 1., 2., 3., 5. Beavatkozási pontok



Beépítésre szánt területek építési övezetei:

Településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

 Közpark övezete (Z)

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)

 Építési hely

 Szabályozási vonal és méretezése

Övezethatár

----- Műemléki környezet

---|--- Védőtávolság és mérete

Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV  
feszültségszinttel, biztonsági övezettel):

- Küllerületen: 5,0-5,0 m,
- Belterületen: 2,5-2,5 m

■■■■■ Tervezési terület határa

EV= Kötelező építési vonal  
az utcai telekhatártól

>=ÉV>= Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva

EV>= Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól

EK>= Előkert vonal

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, Pitypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146,  
em@il: labbanicz.a@gmail.com

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

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK  
SZABÁLYOZÁSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labancz András

|                         |
|-------------------------|
| MUNKASZÁM:<br>T-17/2025 |
|-------------------------|

DÁTUM:  
2026. január

TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:  
M = 1:4000

RAJZSZÁM:

S-2

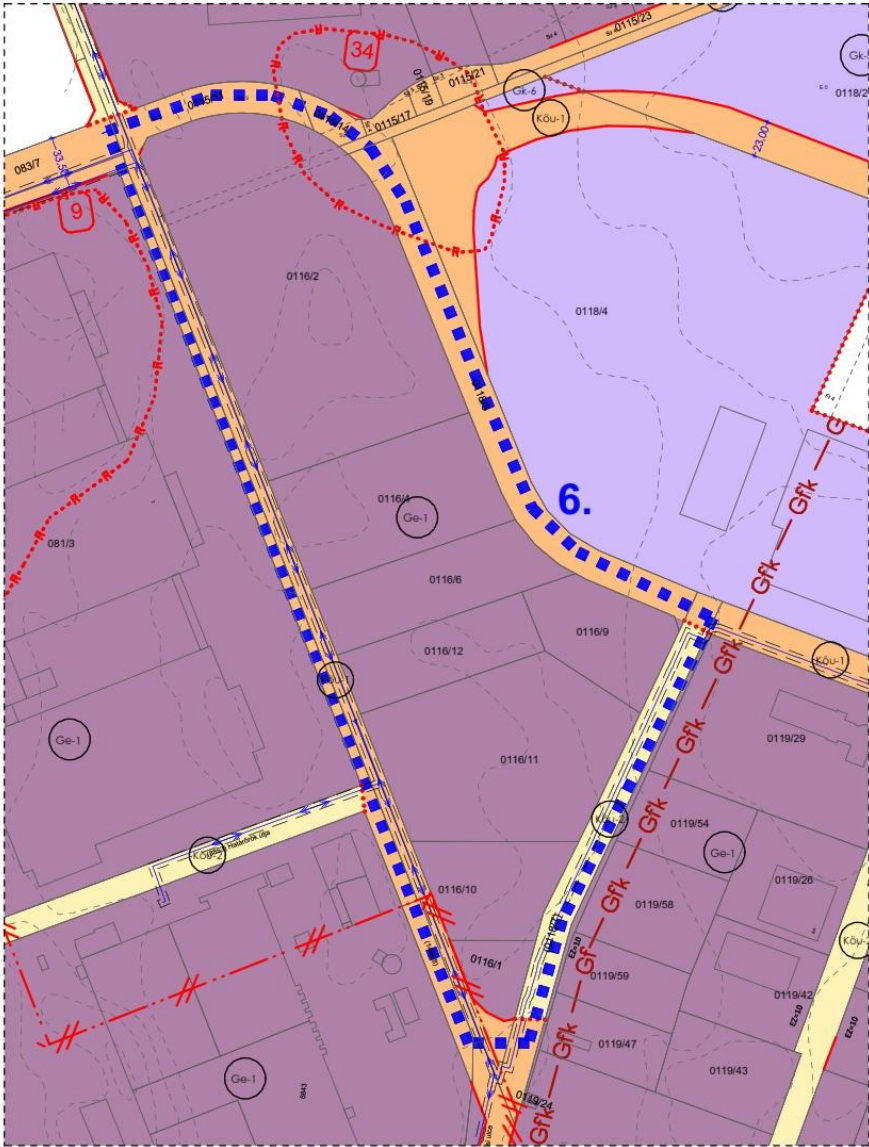
**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

NYÍRBÁTOR VÁROS

TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

M = 1:4000

6. Beavatkozási pont



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

Ipari gazdasági terület építési övezete (Ge)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

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

- Belterületi határvonal
- Megszűnő belterületi határvonal
- Módosított belterületi határ
- Szabályozási vonal és méretezése
- Övezethatár
- Régészeti lelőhely
- Védőtávolság és mérete
- Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültséginttel, biztonsági övezettel):
  - Külsőterületen: 5,0-5,0 m,
  - Belterületen: 2,5-2,5 m

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.: 06-20/437-2146,  
em@labbancz.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  
SZABÁLYOZÁSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labbancz András

MUNKASZÁM:  
T-17/2025

DÁTUM:  
2026. január

TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:  
M = 1:4000

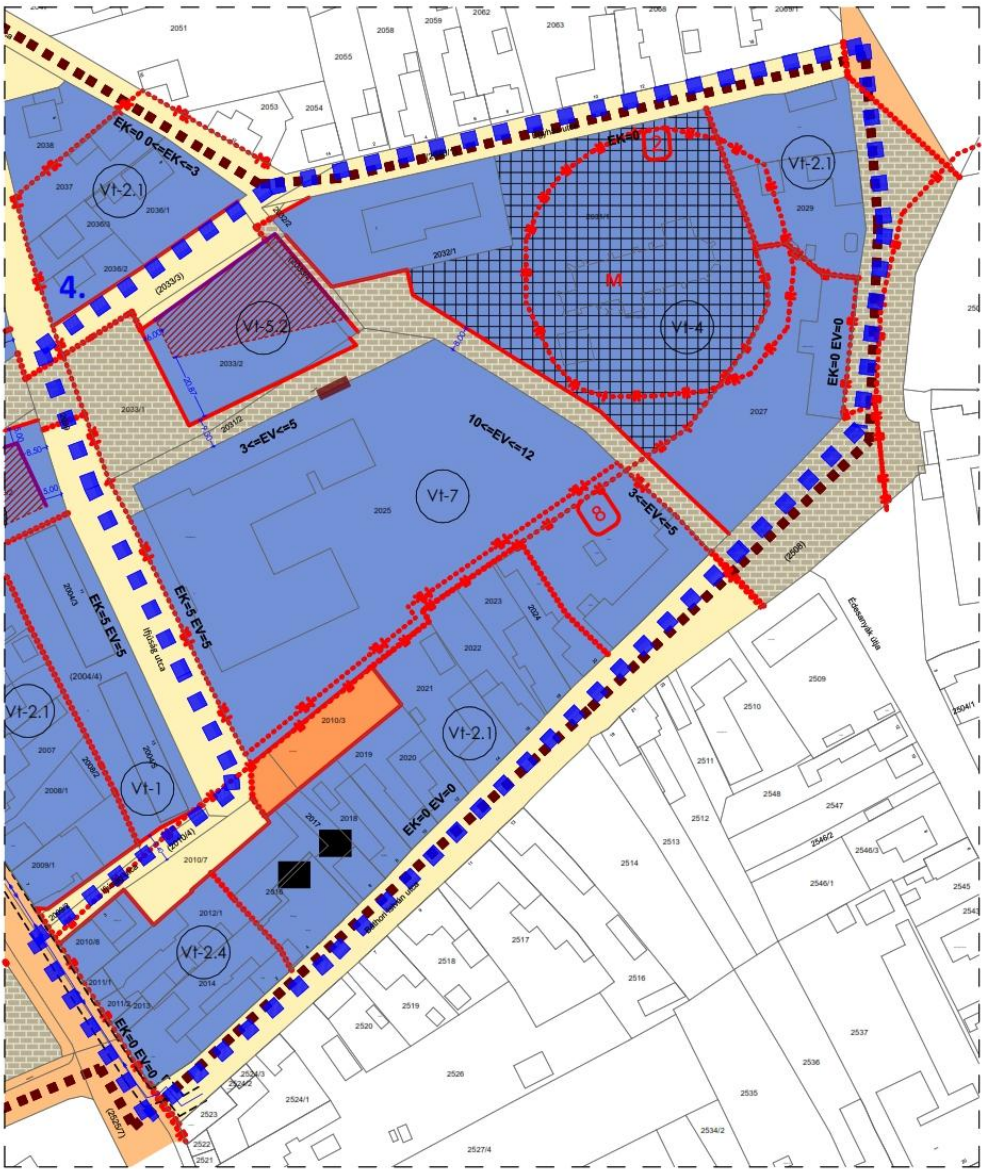
RAJZSZÁM:

S-2

NYÍRBÁTOR VÁROS  
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK  
SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSTÖRTÉNETI SÉTÁNY RÉSZLET  
M=1:2000



4. Beavatakozási pont



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- Településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)
- Fásított köztér és sétány övezete (K-f)
- 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
- Építési hely
- Műemlék telke

- Szabályozási vonal és méretezése
- Övezethatár
- Régészeti lelőhely
- Műemléki környezet
- Építési vonal
- Tervezési terület határa
- 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
- Tájékoztató rajzi elemek (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)
- 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

Labancz András e.v.  
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146,  
em@l:labancz.a@gmail.com

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

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK  
SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSTÖRTÉNETI SÉTÁNY RÉSZLET

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labancz András

MUNKASZÁM:  
T-17/2025

DÁTUM:  
2026. január

TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:  
M = 1:2000

RAJZSZÁM:

S-3

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

### 2.melléklet a 17/2026. (VI.15.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

|      | A                                           | B                             | C                | D                                          | E                              | F                               | G                                 | H                                              |
|------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.   | Sajátos<br>használat<br>szerinti<br>terület | Építés<br>i<br>övezet<br>jele | Beépítési<br>mód | Az építési telek                           |                                |                                 |                                   | Megenge<br>dett max.<br>épület<br>magassá<br>g |
| 2.   |                                             |                               |                  | Legkiseb<br>b terület<br>(m <sup>2</sup> ) | Legkiseb<br>b szélesség<br>(m) | Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |                                                |
| 16A. |                                             | Vt-1.3                        | zárt sorú        | 600                                        | -                              | 10                              | 50                                | 12,5                                           |

### 3.melléklet a 17/2026. (VI.15.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

#### Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

- Nyírbátor belterület 1029/2, 1029/1, 1028/3, 1028/2, 1028/1, 1026, 1025, 1021/5, 1021/6, 1022, 1023/2, 1024, 1024/A, 1024/A/1, 1024/A/2, 1024/A/3 helyrajzi számú ingatlanok
- Nyírbátor külterület 0309/63, 0309/64, 0309/65, 0309/66 helyrajzi számú ingatlanok  
Indokolás: ÉTV 7 § (2) a) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása figyelembe véve a népesség lakásszükségletét.”