



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Ipari parki
fejlesztés 2025

Tervező:

Labbancz András
e.v.
(C-15-4790)

2025.

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Ipari parki fejlesztés 2025”

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A telepítési tanulmány célja	5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2. Településszerkezeti terv	8
2.3. HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4. Védelmi és korlátozó elemek	10
2.5. Rendezési alapelvek	12
2.6. A településképi követelmények	16
3. A BEÉPÍTÉSI TERV	17
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	21
4.1. Közlekedés	21
4.2. Csapadékvíz elvezetés	21
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	22
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	23
7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	30
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	30
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	30
8. ÖSSZEGZÉS	31

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Nyírbátor Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Nyírbátor Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Nyírbátor város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Nyírbátori járáshoz tartozó település. A vármegye délkeleti részén, a Debrecen-Nyíregyháza-Mátészalka háromszögben helyezkedik el, az Északkeleti-Nyírség kistáj déli részének központja. Mátészalkától 20 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 34 kilométerre található.

A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A legfontosabb közúti elérési útvonala Debrecentől a városon át egészen Mátészalkáig húzódó 471-es főút. Nyíregyházával a 4911-es út, Baktalórántházával a 493-as főút köti össze. Nyírvasvárral és Vállajjal a 4915-ös, Piricsével és Nyírábránnyal a 4906-os út kapcsolja össze a várost.

A hazai vasútvonalak közül a települést az Apafa-Mátészalka-vasútvonal és a Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta-vasútvonal érinti. Nyírbátor vasútállomás a központ északi részén helyezkedik el.

Átnézeti rajz



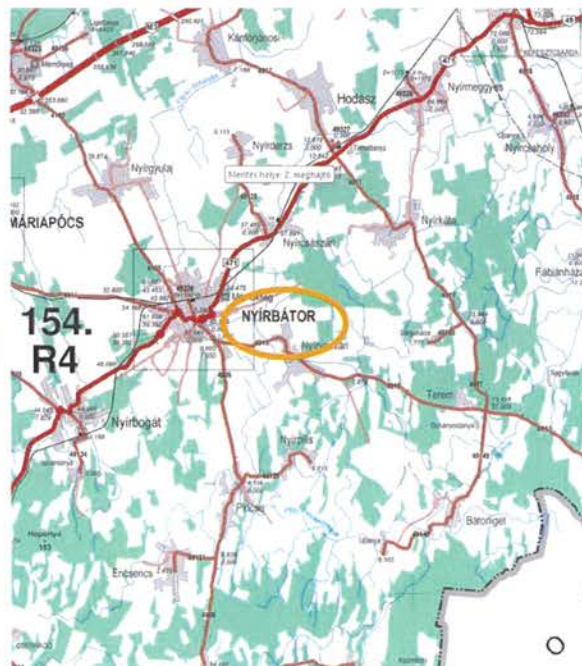
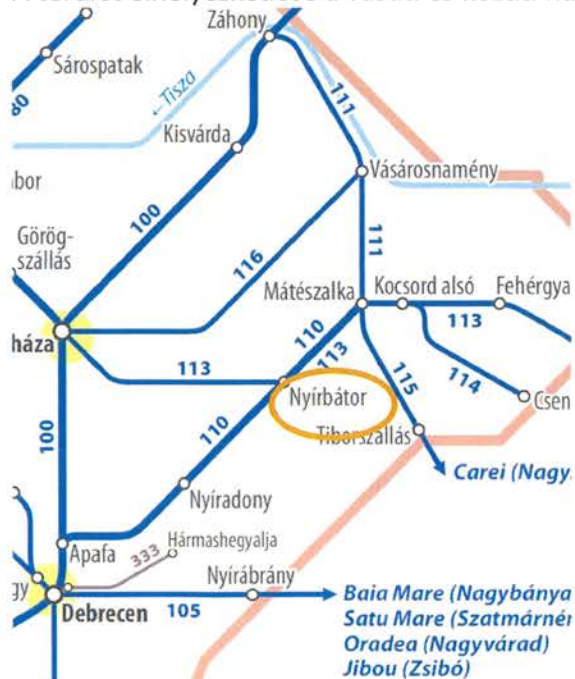
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztések külterületen a Coloplast utca – Derzsi út – 118/5 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

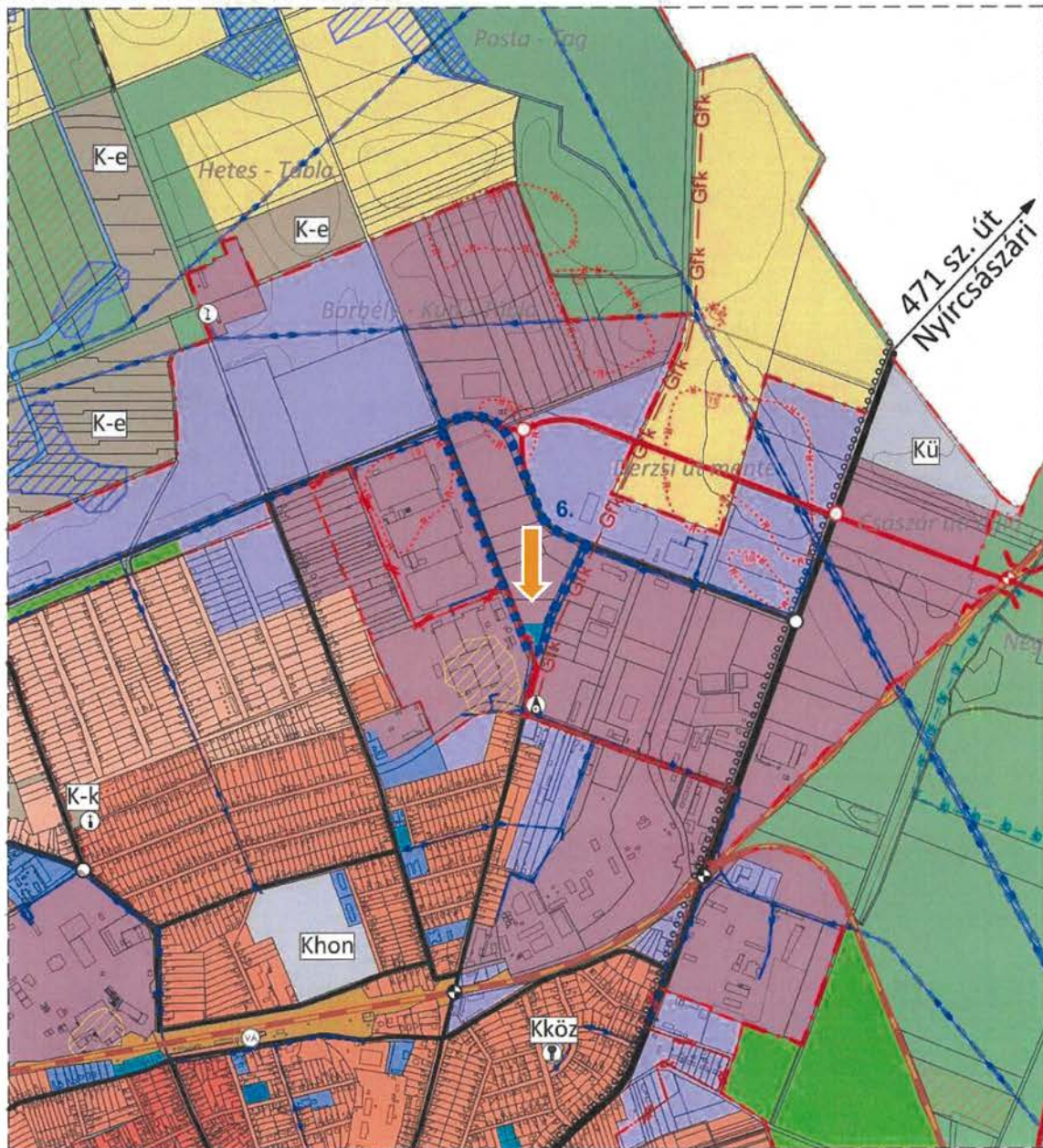
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 25/2022. (III. 25) KT. számú határozattal jóváhagyott Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

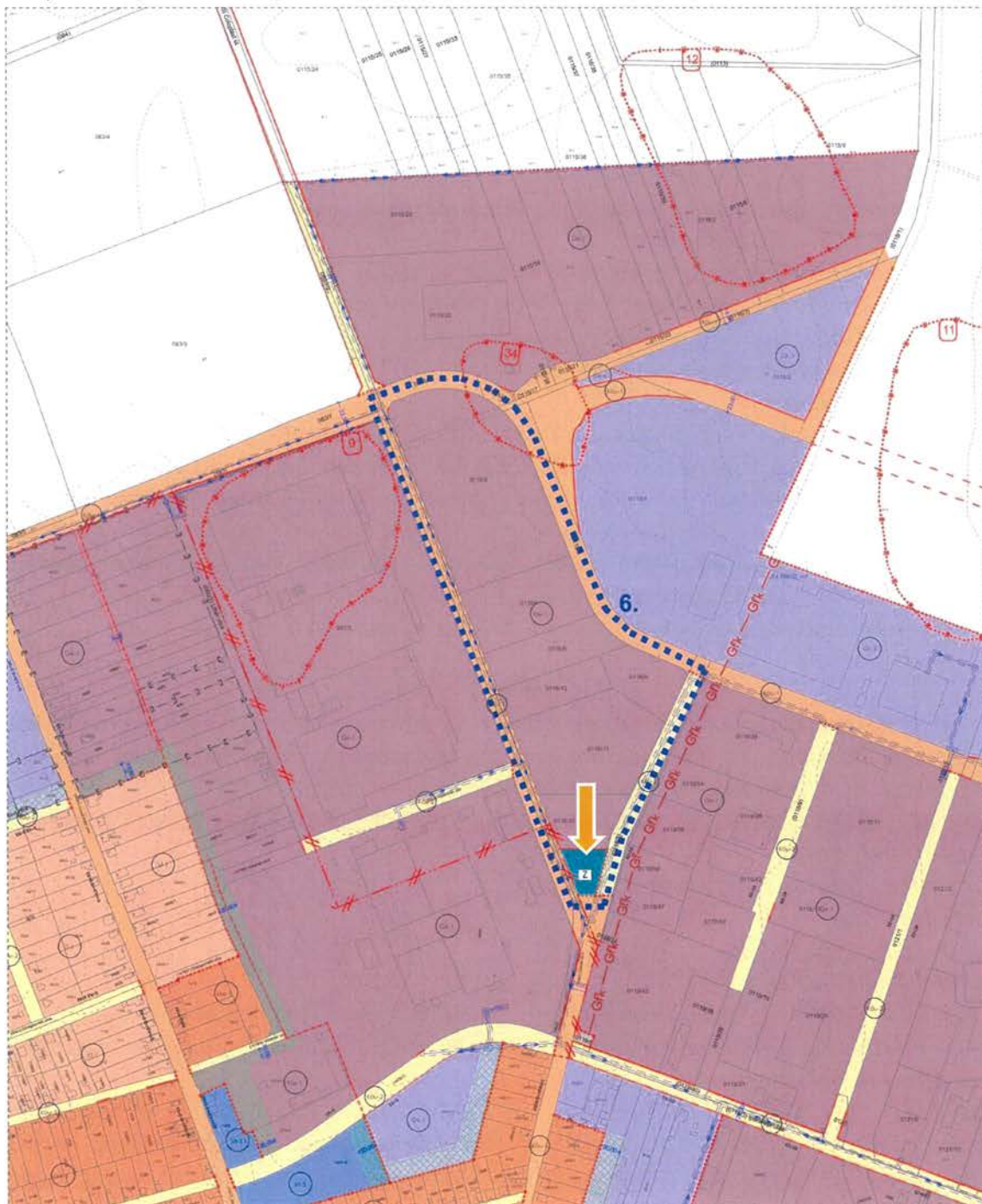
A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- Közpark területe (Z)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 5/2022. (III. 25) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos szabályozási terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területet érint:

- Közpark övezete (Z)
- I. rendű közlekedési célú terület (Köu-1)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

37. Közlekedési és közmű területek előírásai

38. § (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépitési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépitési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

a) I. rendű közlekedési célú terület övezete: összekötő út, gyűjtő út

b) II. rendű közlekedési célú terület övezete: kiszolgáló út, gyalogút

c) vegyesforgalmú út, elsősorban gyalogút

d) dűlőutak övezete.

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.

(6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

(7) A vasúti közlekedési területeket a szabályozási terv határolja le.

„38. Zöldterület előírásai

39. § (1) Közpark övezet (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek, stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület,

c) nyilvános wc,

d) szabadtéri színpad,

e) vendéglátó épület.

(2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

(4)⁴ A 471. sz. főút – a 0316 hrsz-ú út – a 8197 hrsz-ú út – a 471. sz. főút körforgalmi csomópontjának északi ágára tervezett út által közrezárt tömbben elhelyezkedő közpark övezetében létesítendő záportározót úgy kell kialakítani, hogy az az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. Záportározó és közpark együttes használata esetén, a záportározó közterületi határain kötelező kerítés vagy korlát kialakítása.

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.



(Forrás: Saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map>)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A szomszédos Nyírcsászári településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érintik, a fejlesztés befogadására tervezett ingatlanokat.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakított területhez tartozó védelmi övezet nem lépi át a település közigazgatási vonalát, így nincs szomszédos települési érintettség.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett ingatlan által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – közpark terület-felhasználás – a 12.§ (2) bekezdés bekezdése szerinti csereterület képezi a módosítás alapját.

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0116/1	közpark terület	0,2	12.§ (2)	0,25	-
kompenzációs terület(ek)	29/4	településközpont vegyes terület	0,25		-	0,25

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányozó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A zöldterület a fejlesztés során (az eredeti és a csereterület figyelembevételével) nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található.

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0116/1	közpark terület	0,2	-1,20	ipari gazdasági terület	0,2	+0,08
29/4	településközpont vegyes terület	0,2	-0,13	közpark terület	0,2	+1,50
		0,4	-1,33		0,4	+1,58

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

- „12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
- a) annak nagysága legalább 300 m², és
- b) a legtovábbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
- (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
- (6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak

megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (2) a pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

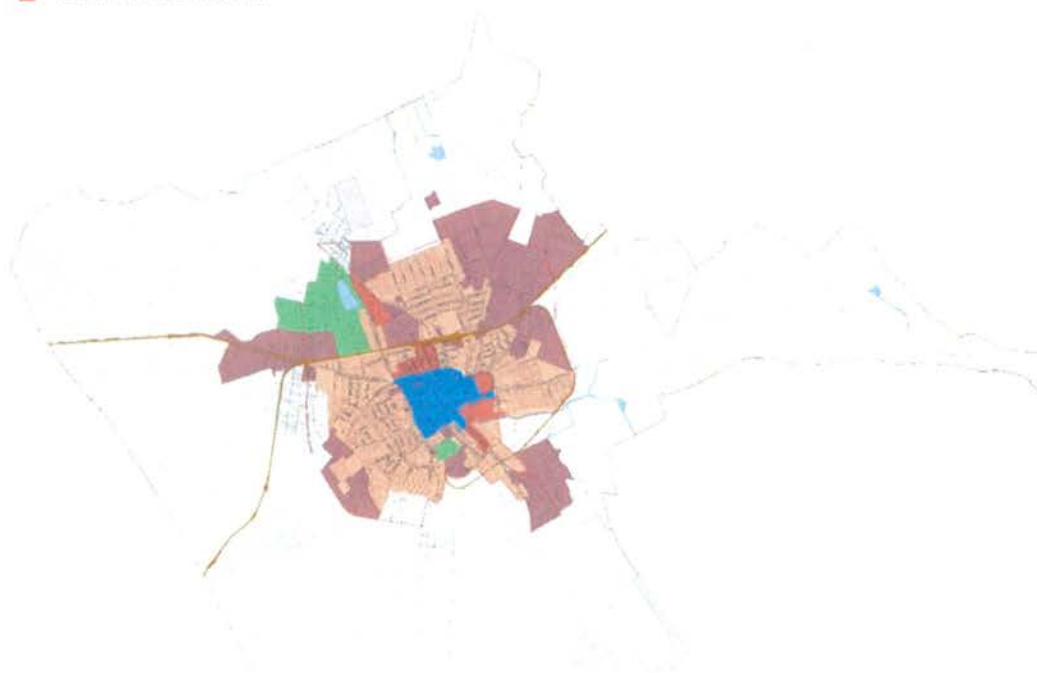
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településképi szempontjából meghatározó területeknek minősül.

1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

Jelmagyarázat:

- Városközponti településrész
- Települési és községi lakóterületi településrész
- Általános lakóterületi településrész
- Ipari és gazdasági területek
- Ideiglenes, sport, rekreációs központi településrész
- Tanyák, beépítésre nem szánt területek és külterületi mezőgazdasági magorok, üzemek területei
- Vasművonalak
- Vízterületek
- Országos műemlékvédelem alatt álló épületek



3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Részletek a műszaki leírásból:

„(...)

ÚTSZAKASZ LEÍRÁSA

A tervezett beavatkozás Nyírbátor belterületén, a Coloplast u. és a Derzsi u. csomópontjában kerül kialakításra összesen 85.56 m hosszón.

A csomópont jelenleg kedvezőtlen geometriai kialakítással rendelkezik, a két út tengelye egymással hegyes szöget (35 fok) zár be, ami nem teszi lehetővé a nagyobb gépjárművek saját sávon történő bekanyarodását.

A Coloplast út és a Derzsi út jelenleg 6.5 m szélességű aszfalt burkolatú, kétoldalt kiemelt szegéllyel határolva. Az utak mellett gyalogos járda és elválasztás nélküli gyalog- kerékpárút van kialakítva. A Derzsi úton É-i irányba a jelenlegi útcsatlakozástól 55 m-re buszmegálló található.

Mindkét út tulajdonosa és útkezelője Nyírbátor Város Önkormányzata.

TERVEZÉSI PARAMÉTEREK

A tervezési paraméterek a következők:

Tervezési osztály: B.V.c.C

Keresztszelvényi elemek: 2x1 sávos gyűjtőút

Tervezési sebesség: $v_t = 40$ km/h

A tervezés során az e-UT 03-01-11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése című (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás figyelembevételével történt.

A tervezett utak teljes hosszon megfelelnek a tervezési osztályba sorolásaiknak megfelelő sebességekhez rendelt paramétereknek. A vízszintes-, és magassági vonalvezetés, valamint a keresztmetszeti kialakítás is az útkategóriának megfelelően lett tervezve, a leendő kezelőkkel lefolytatott egyeztetéseknek megfelelően 6.5 m-es burkolatszélességgel és kétoldali kiemelt szegéllyel lettek tervezve.

A tervezési paraméterek a Beruházóval, valamint a leendő útkezelővel le lettek egyeztetve.

Tervezési paraméterek:

B.V.c.C. ($v_t = 40$ km/h)

Tervezési paraméterek		Előírt	Alkalmazott
Forgalmi sáv szélessége (m)		3,00 m	3,00 m
Padka szélessége (m)		-	-
Külső biztonsági sáv(m)		0,25 m	0,25 m
Burkolatszélesség		6,5 m	6,5 m
Minimális körívsugár (m)		45 m	50 m
Minimális átmeneti ívparaméter		32	-
Maximális hossz-esés (%)		14 %	1,40 %
Minimális domború lekerekítő ív (m)	Megállási látótávolsághoz	350 m	800 m
	Előzési látótávolsághoz	13.500 m	-
Minimális homorú lekerekítő ív (m)		500 m	-

Tervezett paraméterek a $V_{\text{talk}} = 40$ km/h-s sebességnek megfelelnek.

Az alkalmazott $R=300$ m sugarú homorú lekerekítő ív szintbeni útcsatlakozásoknál megfelel a vonatkozó UME előírásainak.

HELYSZÍNRAJZI ÉS HOSSZ-SZELVÉNYI VONALVEZETÉS

A meglévő Coloplast u. – Derzsi u. útcsatlakozást 85.50 m hosszban építjük át. A megfelelő kialakítás érdekében az úttengelyt egy $R=50$ m sugarú ívvel merőlegesen csatlakoztatjuk a Derzsi úthoz. A 200 m-nél kisebb lekerekítő ív miatt szabványos sávbővítést alkalmaztunk, melynek mértéke sávonként 1.00 m. A sávelhúzást 1:10 hajlással alakítottuk ki, a burkolatszél pedig $R=100$ m sugarú ívvel kerekítettük le.

A csomópontban a burkolatszél lekerekítéseknél $R=12$ m sugarú íveket alkalmaztunk, amelyek lehetővé teszik a tehergépkocsi saját sávon történő bekanyarodását.

A 6.50-8.50 m széles aszfalt burkolatot mindkét oldalon 12 cm kiállású állószegéllyel kell határolni. A szelvényezés szerinti jobb oldalon a 0+025 km. szelvényig nem kell elbontani a meglévő útszegélyt.

A felhagyott útszakaszt szegélyekkel együtt el kell bontani, a területet bevágásból származó földanyaggal fel kell tölteni és rekultiválni szükséges. A Derzsi úttal párhuzamos gyalog-kerékpárutat az új csatlakozással érintett területen el kell bontani, valamint megfelelő magasságra lesüllyesztve át kell építeni. A kerékpáros átvezetés szélességében süllyesztett szegélysort kell építeni, a kiemelt szegélysort 1-1 m hosszban kell lefuttatni. Az elbontott régi útcsatlakozás helyén új gyalog-kerékpárutat kell építeni 2.75 m szélességgel, mindkét oldalon kerti szegélysor megtámasztással.

A magassági vonalvezetésnél követtük a meglévő útpálya hossz-esését. Mivel a Derzsi út alacsonyabban helyezkedik el a Coloplast úthoz képest, így 1.40%-os eséssel érjük el a Derzsi utat. Az alkalmazott domború lekerekítő ív $R=800$ m. Az útcsatlakozásnál magassági törés elkerülése érdekében $R=300$ m sugarú homorú lekerekítő ívet alkalmaztunk.

Útcsatlakozás lévén túlemelést nem alkalmaztunk a helyszínrajzi ívben, a keresztesítés az egész tervezési szakaszon tetőszelvényű 2.5%. A tervezett gyalog kerékpárút keresztesítése ugyancsak 2.5% a Derzsi út irányába.

KERESZTSZELVÉNYI ELRENDEZÉS, FÖLDMŰTERVEZÉS

A keresztszelvényi elrendezés:

A tervezett és alkalmazott paraméterek korábban már ismertetésre kerültek.

A tervezett rézsűk hajlása 1:1,5.

A humuszleszedés vastagsága 30 cm a Talajvizsgálóati jelentésben leírtak alapján.

A rézsűket 10,0 cm humuszterítés után fűvesíteni kell.

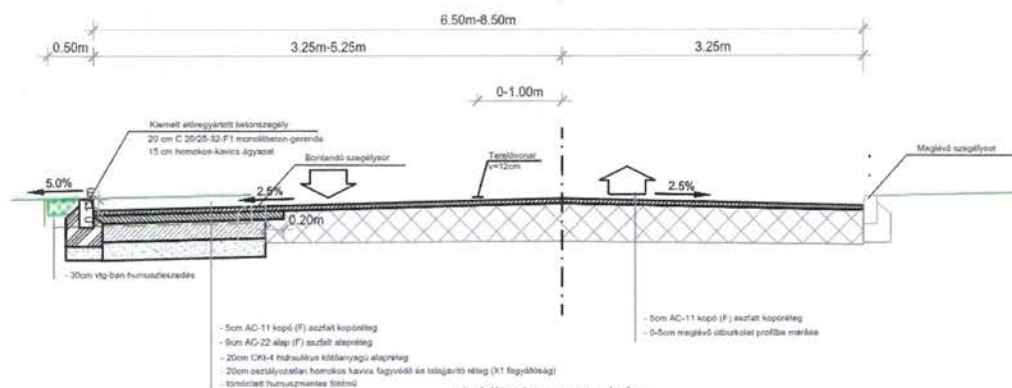
A pontos keresztmetszeti kialakítás a Mintakeresztzelvényeken és a Keresztszelvényeken látható.

(...)”

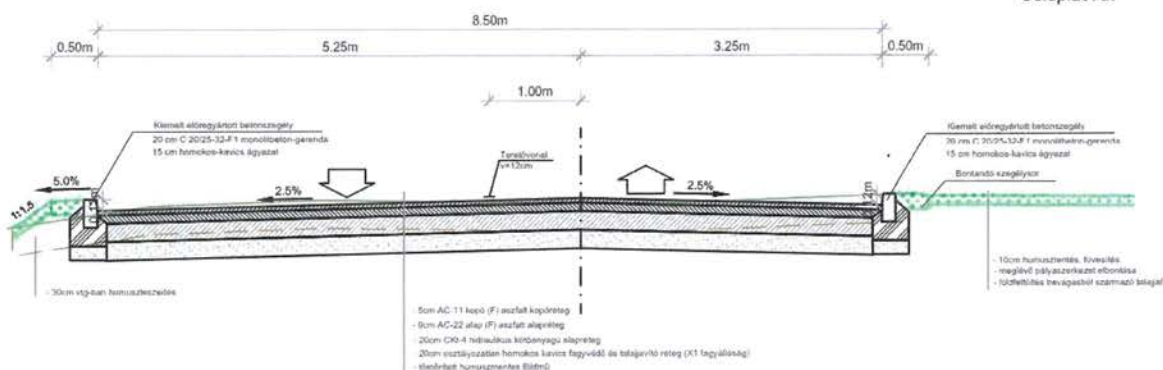
Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mintakeresztmetszély

1. Mintakeresztmetszély Mintakeresztmetszély szélesítés esetén

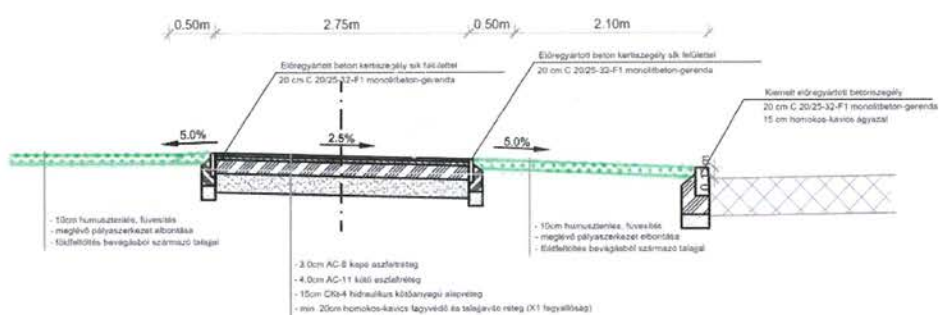


2. Mintakeresztmetszély Mintakeresztmetszély új pályaszervezet esetén



Coloplast út

3. Mintakeresztmetszély Tervezett gyalog- kerékpárút



Derzsi út

(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzat)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő egyszerű útcsatlakozás jelenleg kedvezőtlen hegyesszögű geometriával van kiépítve, így a nagyobb tehergépjárművek saját sávon való kanyarodása É-i irányba nem biztosított és egyben balesetveszélyes is.

A Derzsi úton a jelenlegi útcsatlakozás burkolatszélétől 55 m-re egy buszmegálló található. Az átépítés miatt az útcsatlakozás É-i irányba tolódik a meglévő buszmegálló felé. A 20/1984 korm. rendelet alapján útcsatlakozástól 15 m-en belül nem lehet buszmegálló, így a megfelelő biztonság érdekében a meglévő buszmegálló táblát 2 m-rel É-i irányba át kell helyezni.

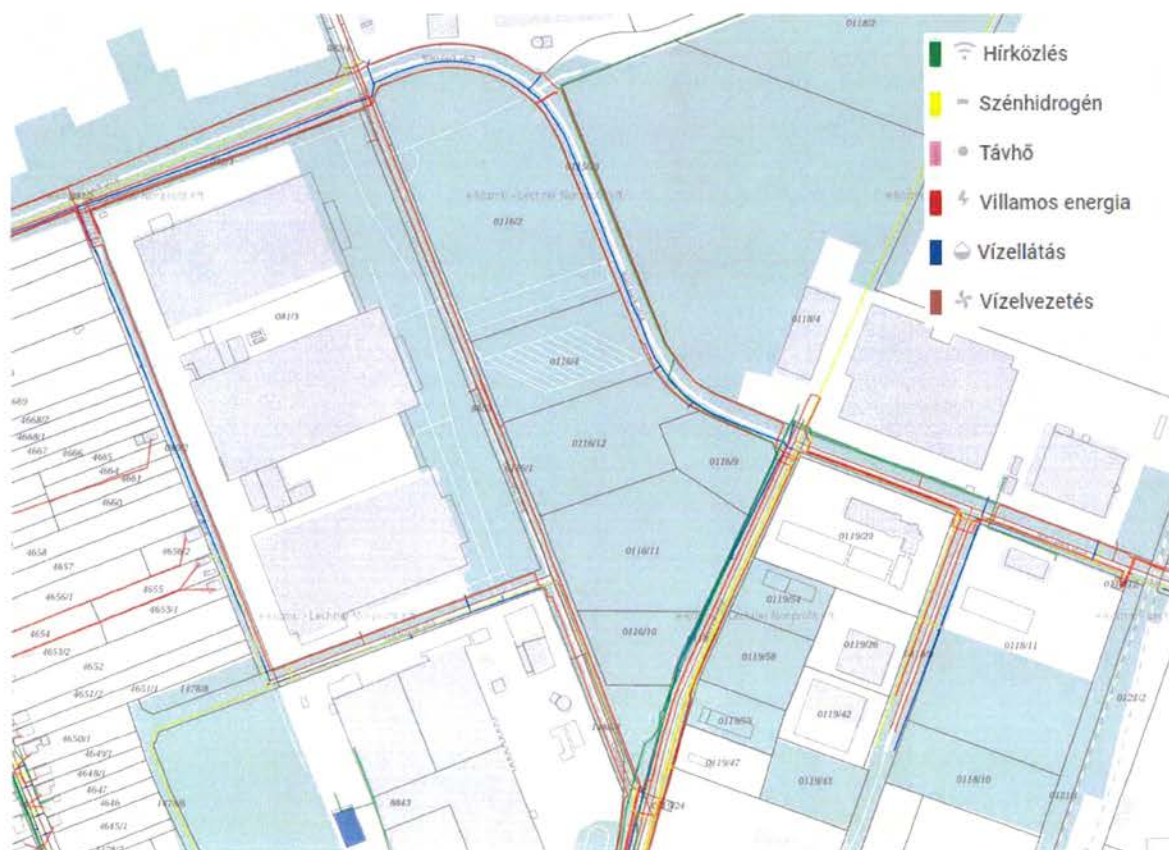
4.2. Csapadékvíz elvezetés

Mindkét meglévő önkormányzati úton zárt csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, az útra lehulló csapadék víznyelőkön keresztül jut el csapadékvíz csatornába.

Az útburkolatot mindkét oldalon állószegély sorral támasztjuk meg, a csapadékvizet víznyelőkkel és DN250 KD-EXTRA csatornacsövekkel vezetjük be a meglévő Derzsi úti csapadékvíz elvezető hálózatba.

A 0+012 km. szelvényben a szelvényezés szerinti baloldalon a meglévő víznyelőt el kell bontani, és új víznyelőknát kell a burkolatszélbe helyezni.

A Derzsi úton lévő víznyelőt DN80/60 méretű tisztítóaknára át kell építeni és a tervezett csapadékvíz csatornákat erre az aknára kell rákötni.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a települési környezet pozitív irányú változása történhet. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – érdemi változás a módosítás végrehajtását követően nem történik. A területet jelenleg is gazdasági és közlekedési célra felhasznált területek veszik körbe. Új környezeti konfliktusok ebből adódóan nem alakulhatnak ki.

Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen a közlekedési terület növekedésével és a zöldterület csökkenésével ténylegesen új beépíthető terület alakul ki.

Ennek a csökkenésnek a „kiegyenlítésére” a település szerkezetében aktív zöldterület kerül kijelölésre.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	-1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	+1

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

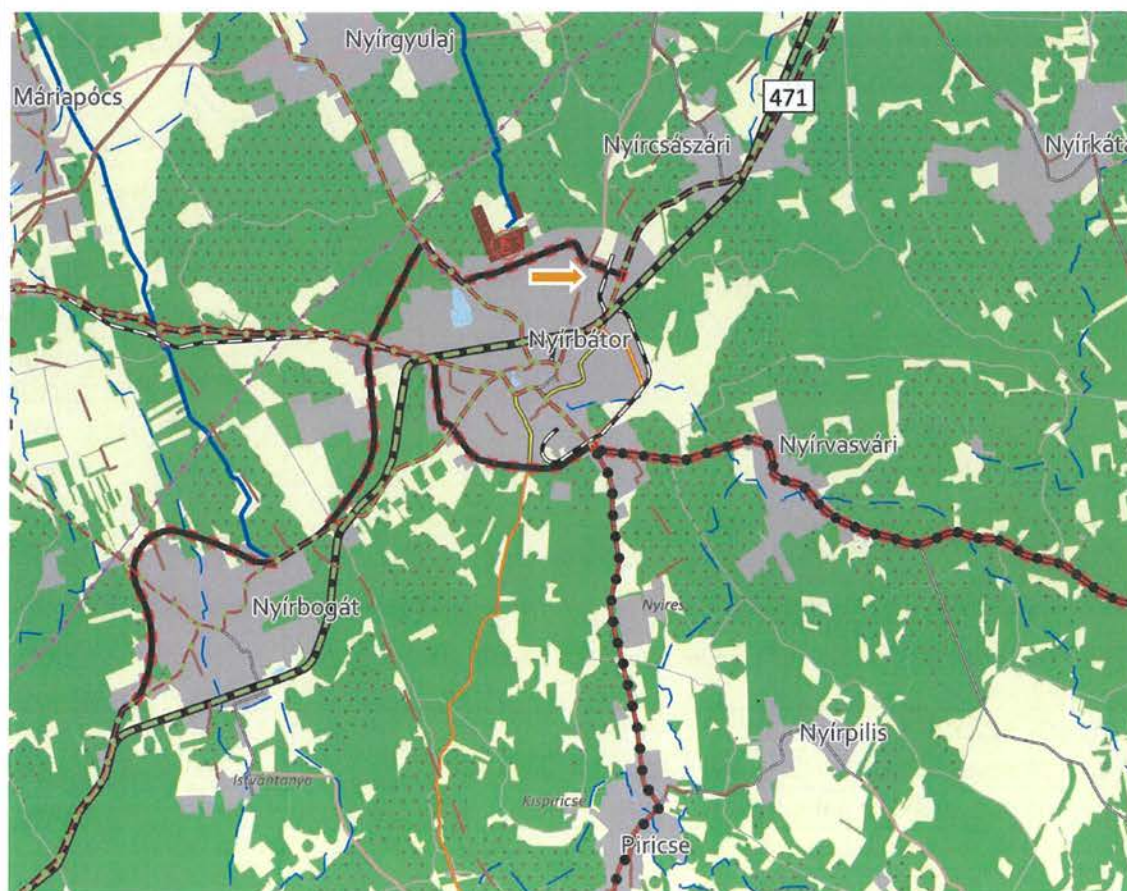
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

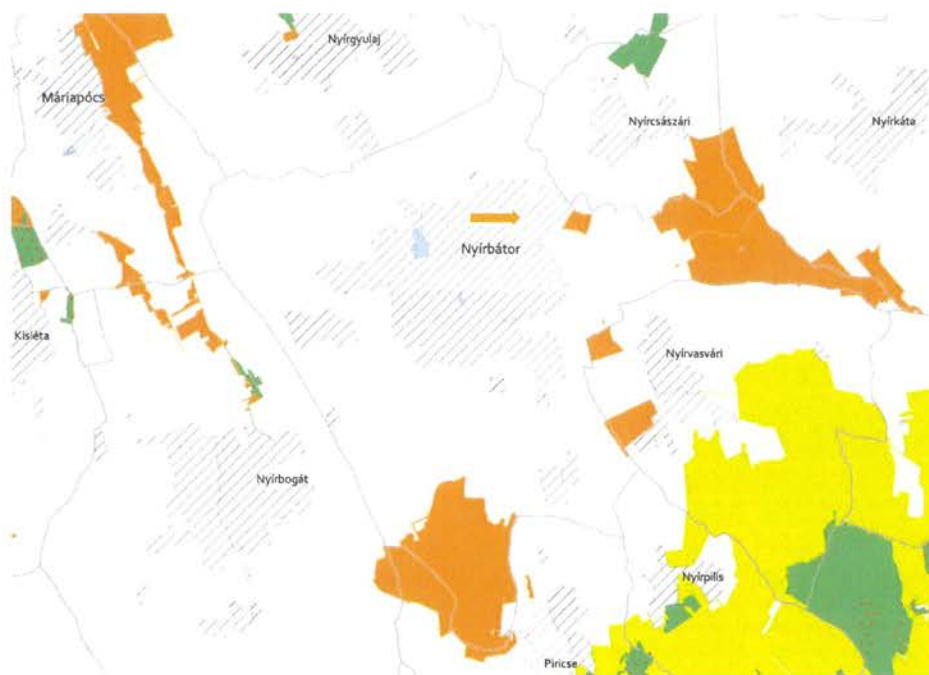
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

Térségi Szerkezeti Terv



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



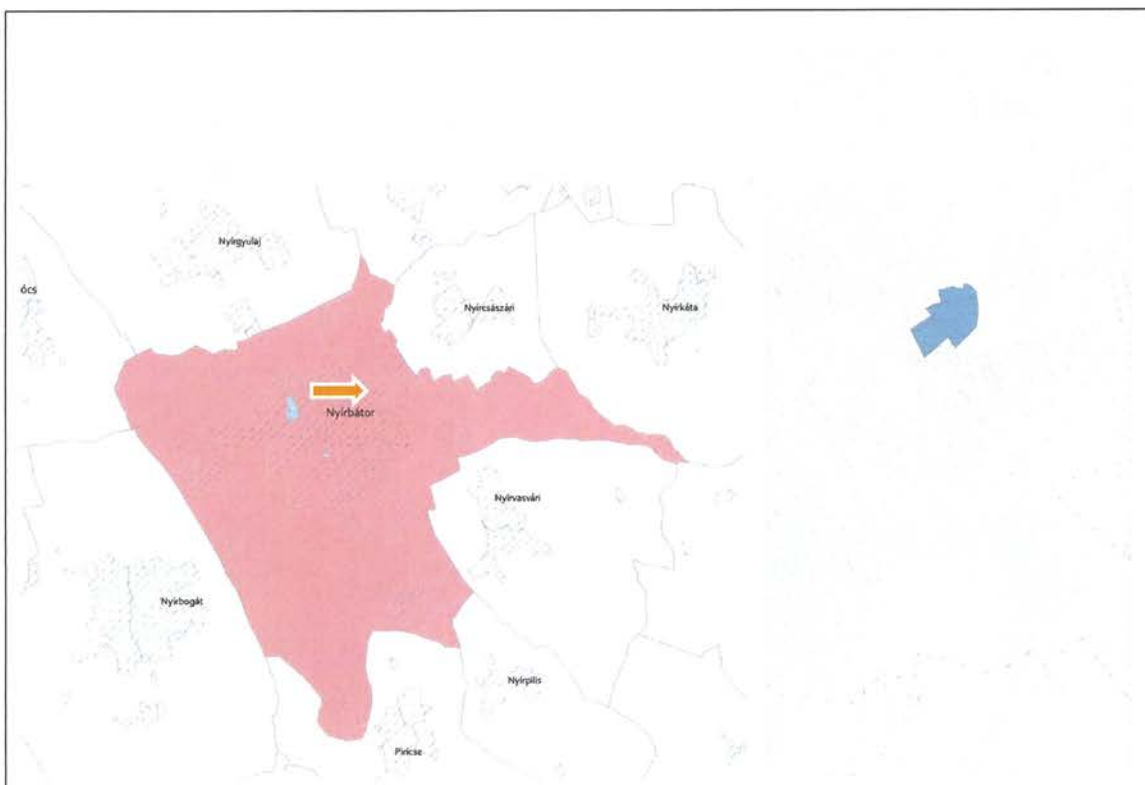
6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
8. Ökológiai puffer területének övezete



12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



14. Tájképvédelmi terület övezete



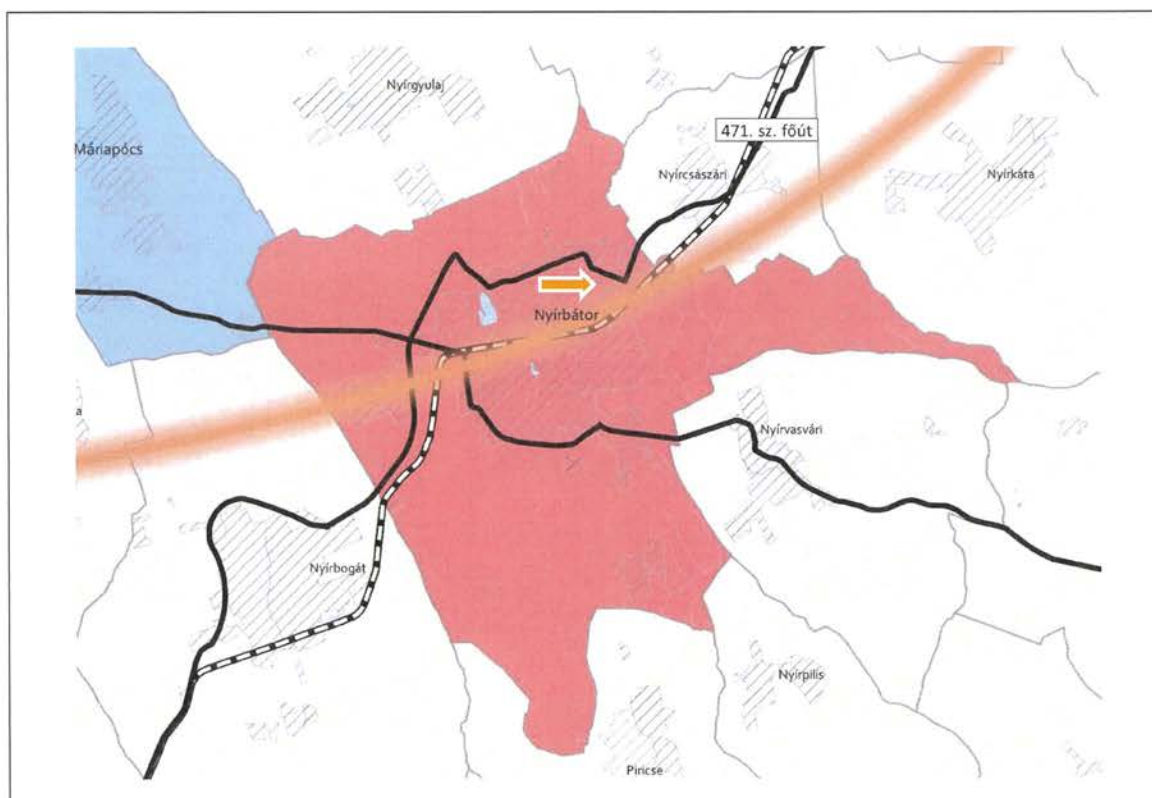
Lehatárolt terület

15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

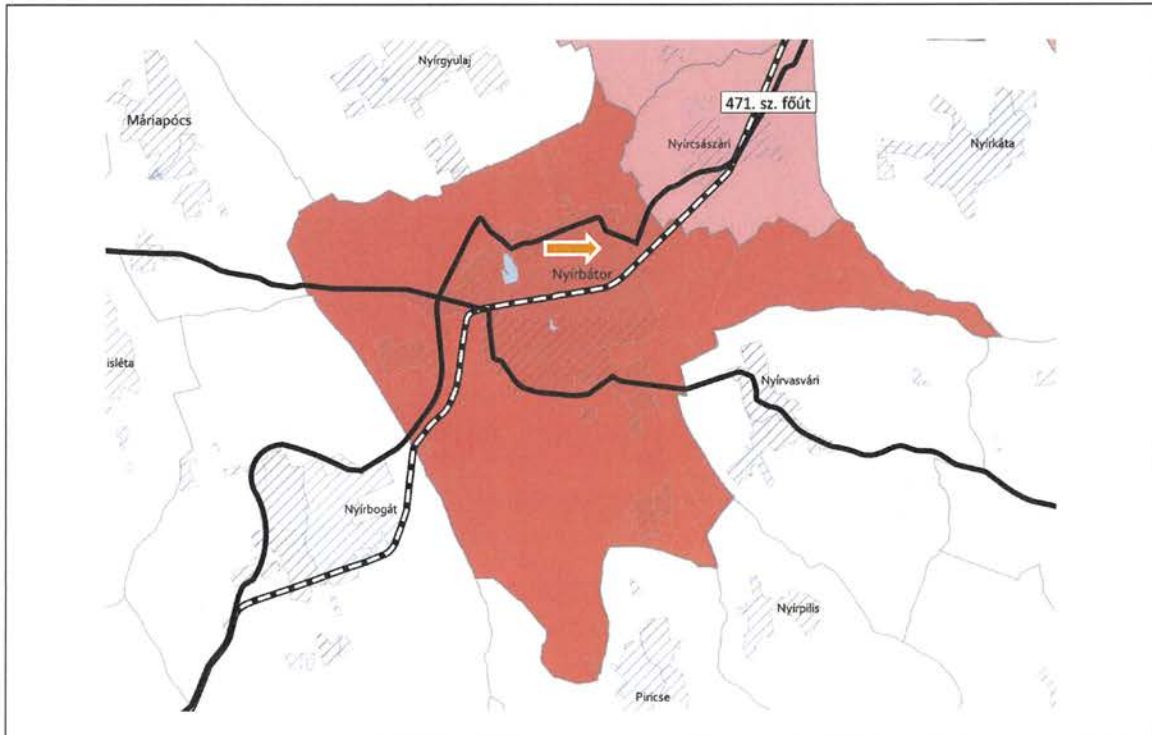


16. Vízminőség-védelmi terület övezete

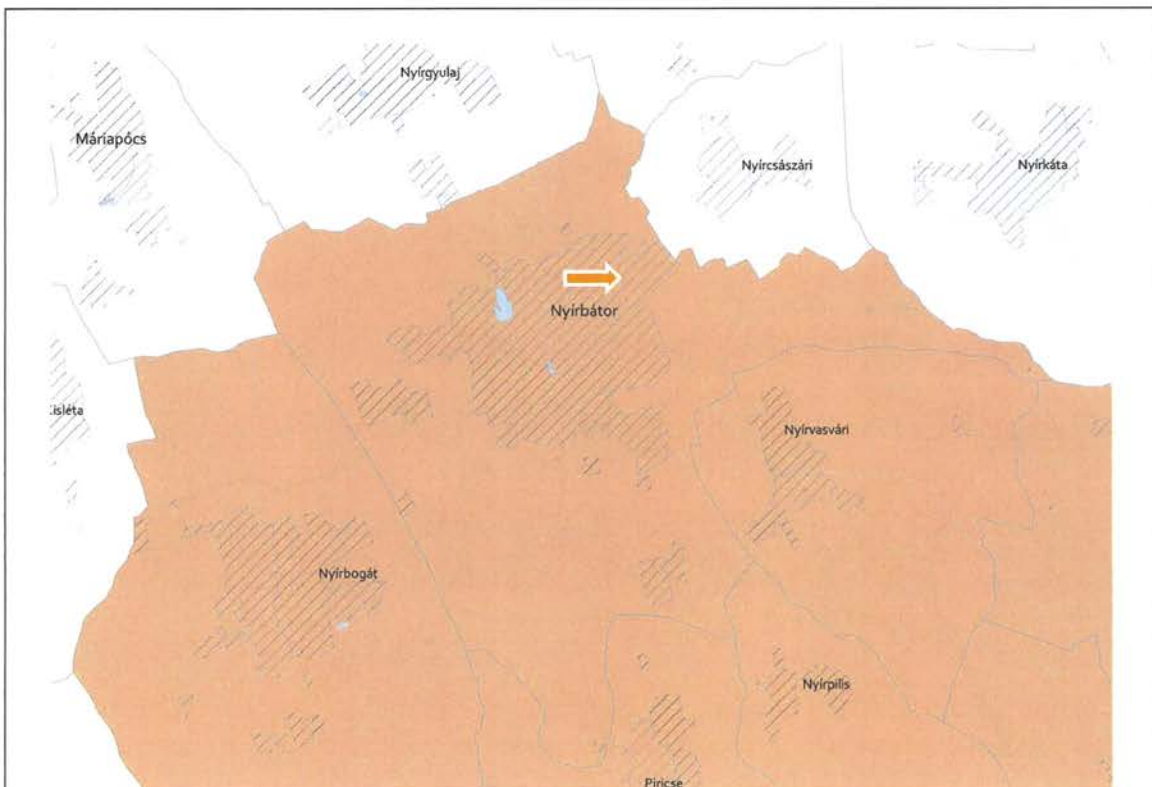


23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

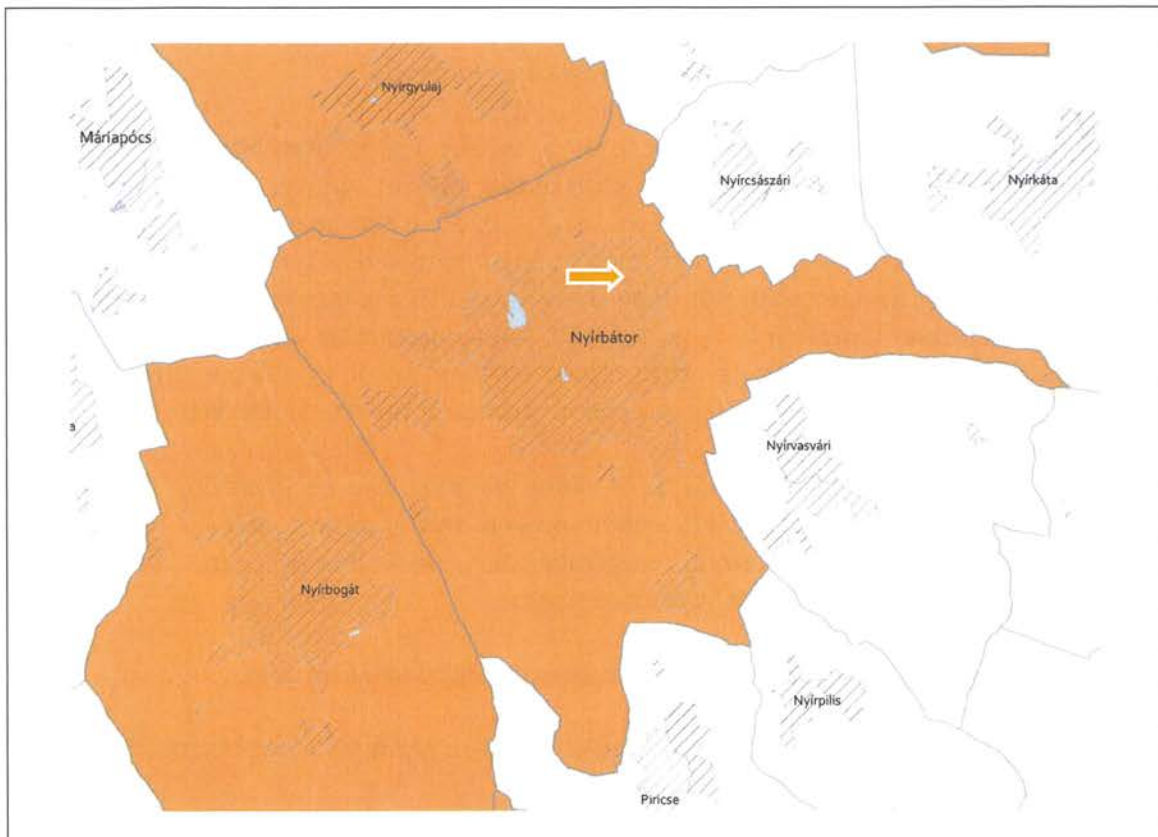
Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



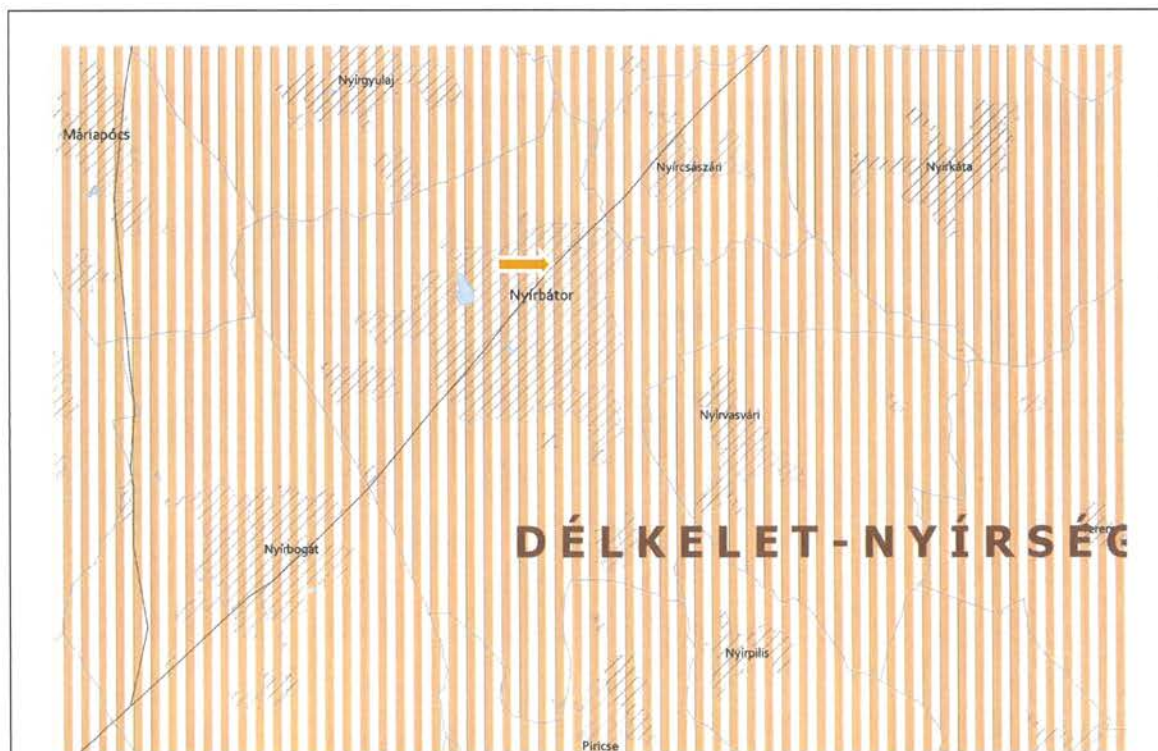
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Az egyre inkább felértékelődő ipari park és a terület használatát biztosító közlekedési infrastruktúra rendezett és biztonságos közlekedési tereket igényel. Ennek keretében a meglévő csomópont átépítésre, kibővítésre kerül, a 0116/1 hrsz keleti oldalán elhelyezkedő közösségi közlekedést biztosító megálló felépítmény a közlekedési területhez fog tartozni. A fejlesztéséből adódó területcsökkenés okán a visszamaradó ingatlanrész – a nagy forgalmú közlekedési terekkel közrezárva – a tömböt alkotó gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra. Ennek a cseréjére a város szerkezetében kerül kijelölésre önálló terület-felhasználásként / övezetként aktív zöldterület. A passzív tervezett zöldterületet egy aktív zöldterület váltja fel.

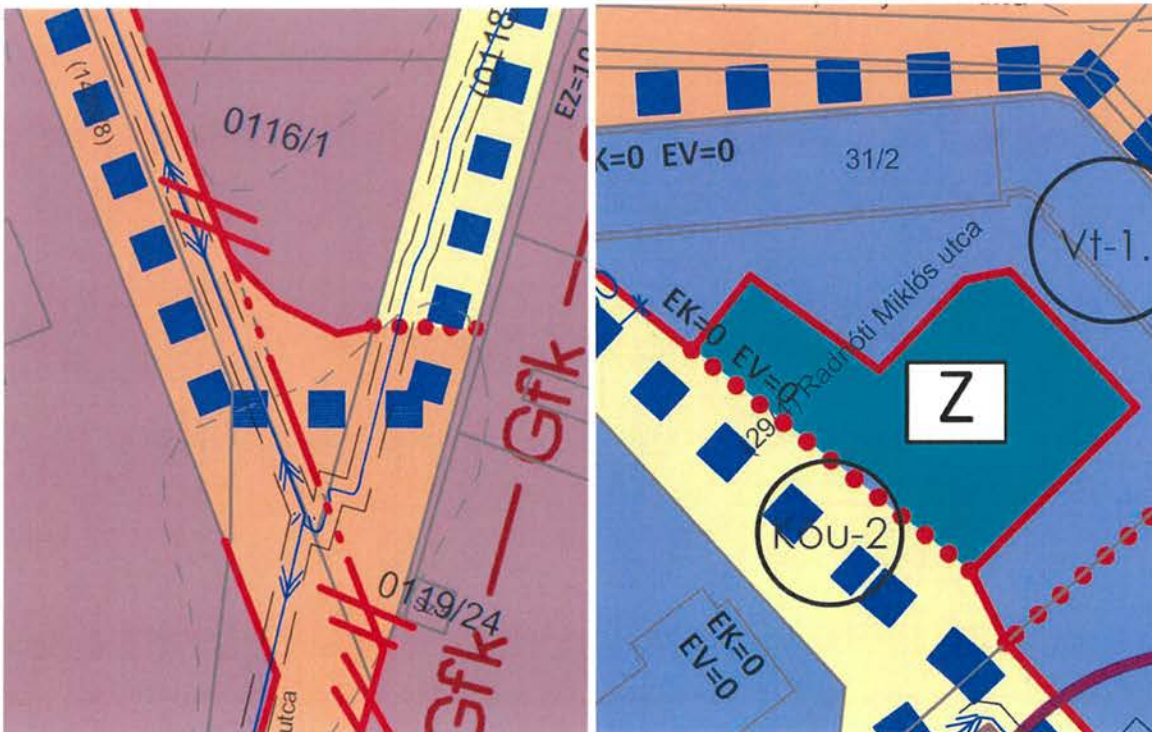
A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A módosítás során az érintett övezetek, építési övezetek normatív előírásában változás nem tervezett, a már meglévő előírások alkalmazhatóak.

A fejlesztés jellegéből adódóan a közlekedési területek, zöldterületek területének biztosítása a szabályozási tervekben, továbbá a 0116/1 hrsz visszamaradó részének az átsorolása az elsődleges feladat. A közlekedési területek a már elkészült közlekedési tervek által lehatárolt és igénybe vett területek figyelembe vételével kerültek a szabályozási tervbe.

A zöldterület kijelölésének alapja geodéziai felvétel, bemérés.



8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett, megnövelt közlekedési terület és a 0116/1 hrsz megmaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása védelmi és korlátozó területek, előírások kijelölésével nem jár, egyéb intézkedések szabályozási szintű meghozatalát nem teszik szükségessé.

Településszerkezeti változást a beavatkozások során az új beépítésre szánt gazdasági terület kialakítása és a vegyes építési övezetben kialakított új beépítésre nem szánt terület kialakítása indukál. A település közlekedéshálózati szerkezetében a beavatkozás érdemi változást – pl. utak rangjának, alá/fölé rendelési viszonyának megváltozása – nem indukál. A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

