

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének
20/2025.(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;
Tervezési terület: a az Ifjúság utca – Kossuth Lajos utca – Báthory 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, Pitypang 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

FELJEGYZÉS

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő – testülete részére

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT FELHASZNÁLHATÓSÁGÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

A helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 5/2022. (III. 25.) számú önkormányzati rendeletének módosításával összefüggésben.

A település közigazgatási területén belül a:

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. (Mazsi fagyizó)

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 (Cipőgyár)

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

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 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

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 – Báthori István utca – Édesanyák útja – Egyház utca által határolt terület;

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

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési tervének módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet1) szerint történik.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

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

Megalapozó vizsgálat

A hatályos településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálat felhasználható, módosítása és kiegészítése nem szükséges.

Alátámasztó javaslat

A tervmódosításhoz alátámasztó munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában szükséges, az alábbi táblázat szerinti szakági munkarészek elkészítésével:

1.	Tájrendezési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
2.	Környezetalakítási munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Szaktervező bevonása szükséges az 1. 4. 6. számú mód. pontok esetében
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.	MTrT	Jelen dokumentációhoz kerüljön kidolgozásra a településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.

A településrendezési terv módosítása során a 2022. évben jóváhagyott Nyírbátor város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök alátámasztó és jóváhagyandó munkarészei, a szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók a módosítással érintett tervezési területre.

Telepítési tanulmányterv

Telepítési tanulmányterv készítése nem indokolt.

Nyírbátor, 2025. február 21.

Gonda Tamás s.k.
mb. települési főépítész