

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. augusztus 5-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésének:

- a.) tárgysorozata,
- b.) jegyzőkönyve,
- c.) határozata: -
- d.) rendelete: 20

### **T á r g y s o r o z a t**

1. Előterjesztés Nyírbátor város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

Nyírbátor, 2020. augusztus 5.

**Máté Antal**  
polgármester

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. augusztus 5-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésén.

**Jelen vannak:** Máté Antal polgármester, Balla Jánosné alpolgármester, Kerecsi István, Levendáné Dr. Lengyel Valéria, Márton József, Polyák László, Dr. Szabó Sándor, Tóthné Barna Júlia képviselők

**Bejelentéssel távol:** Báthori Gábor, Böszörményi Sándor

**Bejelentés nélkül távol:** Juszku Mihály, Mátyás József

**Tanácskozási joggal megjelent:**

- dr. Bora Bernadett aljegyző
- Horváthné Karsai Hédi alpolgármester
- dr. Veres János önkormányzati főtanácsadó
- dr. Fülöp Enikő osztályvezető

<b>Meghívott</b>	
Biró Ferenc Felügyelőbizottság elnöke	megjelent

**Máté Antal polgármester:** Köszönti a Képviselő-testületi tagokat, a hivatal munkatársait, és a vendégeket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes 8 fő jelen van. Amennyiben nincs kérdésük a napirenddel kapcsolatban, kéri, szavazzanak.

**A képviselő-testület a napirendet 8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

**Tárgy (1. tsp)**

**Előterjesztés Nyírbátor város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására**

**Máté Antal polgármester:** Azért volt szükséges a rendkívüli testületi ülés, mert az Unilever Magyarország Kft. területén egy projekt részbeni megvalósítása, részbeni előkészítése folyik. Ennek kapcsán a beruházások akkor váltak lehetségessé, amikor az Unilever Magyarország Kft. megvásárolta a Bungee Zrt-től a Bóni területeit is. Sok átalakítás történt, többek között a gabona siló robbantásos lebontása, és még további épületek kerülnek bontásra. Az Unilever Magyarország Kft. a fejlesztési koncepciójával nem csak a rendezési tervhez készített anyagot, hanem több háttéranyag is készült különböző tematikában, mint környezetvédelmi szempontból is, amely alapján a Képviselő-testület döntött a területen lévő Bóni Platánfa védelméről. A brexit kapcsán egy érdekes helyzet alakult ki az Unilevernél és a tulajdonosok részéről kulcsfontosságú volt az a kérdés, hogy Nyírbátor mennyire együttműködő a fejlődésükben. Képviselő-testületi döntés alapján abban az esetben tud fejlődni, ha a fejlesztésekkel e minden környezeti hatás tekintetében a jelenlegitől egy

kedvezőbb helyzet alakul ki. Ezek a folyamatok nem mennek könnyen és gyorsan, de az Unilever tekintetében ez érzékelhető. 2022 nyarára, a várható beruházás végére jelentős átalakulást fog eredményezni a gyár épületében. A fejlesztés részben érinti a szennyvíztisztítást, komoly növénytelepítési program indul és zajvédő fal kiépítésére kerül sor. A legjelentősebb változás a kamion forgalomban és közlekedésben lesz érzékelhető. Évek óta fennálló probléma a kamionok parkolása a gyárépület mellett. Az Unilever nem rendelkezik saját raktárral, így gyakorlatilag a pénteken beérkező kamionokra rakodnak fel. A kamionstop érvénybe lépése miatt nem folytathatják útjukat a rakománnyal, ezért fordulhat elő az, hogy péntektől hétfőig, akár 200 db-nál is több kamion várakozhat a gyárépület környékén. Fejlesztések között szerepel az automata magas raktár kialakítása, mely 1 heti termelt árut képes tárolni, így egyenletes áruforgalmat képesek biztosítani. A Bunge felőli bejáratot fogják használni a jövőben kamionbejáratnak, ez is egy jelentős változás lesz. A rendezési terv módosítására elsősorban azért volt szükséges, mert ez a magas raktár magasságát tekintve nem szokványos 30m körüli, 40x70 m alapterületű, elég jelentősen bele fog nyúlni a városképbe, ezért is volt fontos a homlokzat megjelenésének az egyeztetése is. Kettős célt szolgál a rendezési terv, segíti az Unilevert a fejlődésben, de azt oly módon, hogy mind városképileg, mind környezetvédelmi és környezetterhelési szempontból kedvezőbb helyzet alakuljon ki.

Kérdezi, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele, amennyiben nincs, úgy kéri, szavazzanak.

***A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.***

**A képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosítását 8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja**

## **Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**20/2020. (VIII.05.)**

### **önkormányzati rendelete**

#### **a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 8/2004.(VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint  
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

## I. Módosító rendelkezések

**1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 8/2004.(VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1/A.§. (1) bekezdés b) pontjának helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„1.§ (1) ) b) T-89/2019 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv”

**2. §. A Rendelet 13.§ kiegészül a (6A) bekezdéssel:**

„13.§ (6A) A Gip-3.... építési övezetek előírásai:

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipari terület építési övezete.
- b) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási építmények helyezhetőek el.
- c) Az építési övezetben önálló rendeltetesként kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épületek.
- d) A megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett építménymagassága max. 30,0 méter lehet.
- e) Az építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembe vételével - , az építési övezet határától mért:
  - ea) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,
  - eb) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,
  - ec) 60,0 méter mélységen túl, 20,0 métert meghaladóan max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 4%-áig (e felett továbbra is csak 20,0 méter lehet).
- f) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet – amelyet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani - a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, egy ütemben kell megvalósítani, az első vegetációs időszakban. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
- g) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 5 %-ának mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

**3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés szerinti táblázat kiegészül a 16. sorral**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
16.	Egyéb iparterület funkcionális övezet  Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	14,0*	50

„\*”: a 13.§ (6A) bekezdés figyelembe vételével

**II. Záró rendelkezések**

**4.§ Ez a rendelet a 2020. augusztus hó 6. napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

K.m.f.

Máté Antal  
polgármester

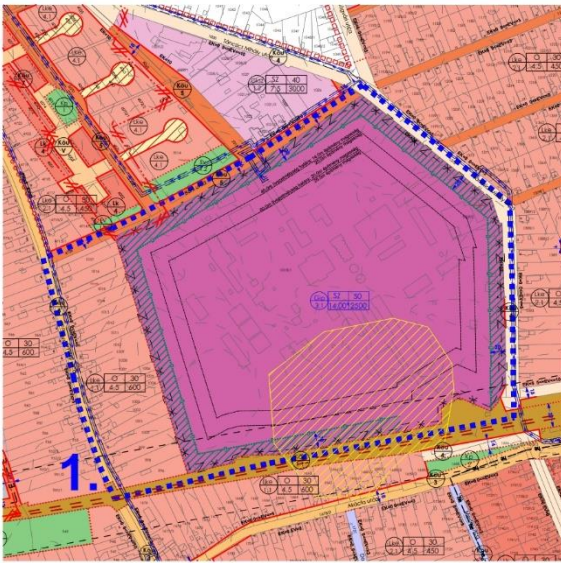
Badics Ildikó  
jegyző



## NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Belterület - Részlet

1. Beavatkozási pont  
M=1:5000



#### Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

##### Beépítésre szánt területek

- Kiválasztott lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület

##### Beépítésre nem szánt területek

- Erdőterület - védelmi
  - 1.1: Állományvédelem
  - 1.2: Állományvédelem
- Közpark
- Közpark
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- Vegyes használatú gépjárműút
- Kiemelt belterületi kiszolgáló út
- Közlekedési célú terület - magánút
- Közös pályás közlekedési terület - vasút

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Védőkövívág
- Belterületi kötelezettségű terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Tervezési terület határa

Beépítési mód	Beépítési %
E	%
E+	%
E++	%
E+++	%
E++++	%
E+5+	%

A feltek közelebbi zölköltetési célú használatú területre  
Zöld-területi módosítás

KÖZÖS ÖVEZET: 30-7 méteres egyenlőszögű

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-678, Tel./Fax: 06-42/435-677	MEGRENDELŐ:	NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM:	T-89/2019	
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		DÁTUM:	2020. június
	MUNKARÉSZ - MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS		TERVEZŐ:	szabályozási terv
	SZERKESZTŐ:	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐK:	MÉRÉSTARÁNY:	RAJZSZÁM:
Barkaszi Richard	Ugochukwu Georgina	Végh József településtervező épitési vezető tervező TT-15-0023	Labbanecz András településtervező TT-15-0378	Végh József	S-2

**Máté Antal polgármester:** Ismerteti az elkövetkezendő városi programokat és a következő testületi ülés időpontját, mely augusztus utolsó szerdája, 26-a. Tájékoztatni szeretné a jelen lévő képviselőket, hogy az iparűzési adóelőleg feltöltés az idei évben nem fog megtörténni ez körülbelül 270 millió Ft-ot jelent. Ez az összeg kijön a költségvetésből ebben az évben, és ez minden évben megmutatkozik. tehát az előző évit utólag tölti fel a cég. Elmondja, hogy ez úgy jelent most hiányt, hogy a következő évben sem jelentkezik többletként. Ahhoz, hogy ezekkel a feltételekkel az önkormányzat működőképes legyen, bizonyos dolgokat újra kell gondolni. Mindenkit érint valamilyen mértékben, a dolgozóktól az intézményeken át a külső szereplőkön keresztül. Elmondja, hogy az intézmények részére elrendelt egy megrendelés stopot, semmilyen olyan kötelezettségvállalást nem engedélyez aláírni, melyek a működési feltételek biztosításán túl nyúlna. Mindent egyeztetni szükséges mindaddig, amíg elfogadásra nem kerül a módosított költségvetés.

A nyílt ülést 14 óra 18 perckor bezárja.

K.m első oldalon

**Máté Antal**  
polgármester

**Badics Ildikó**  
jegyző