

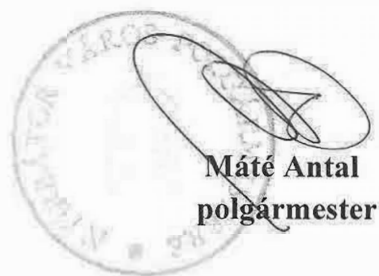
Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 25-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésének:

- a.) tárgysorozata,
- b.) jegyzőkönyve,
- c.) határozata: 25-27.
- d.) rendelete: 5.

T á r g y s o r o z a t

1. Előterjesztés Nyírbátor város településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek jóváhagyására
2. Előterjesztés költségvetéssel kapcsolatos döntések meghozatalára
3. Előterjesztés pályázattal kapcsolatos döntések meghozatalára

Nyírbátor, 2022. március 25.



Máté Antal
polgármester

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 25-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, Mátyás József, Polyák László, Dr. Szabó Sándor képviselők

Bejelentéssel távol: Dr. Báthori Gábor, Böszörményi Sándor, Juszku Mihály, Tóthné Barna Júlia képviselők

Tanácskozási joggal megjelent:

- Badics Ildikó irodavezető, jegyző
- Horváthné Karsai Hédi alpolgármester
- Csoportvezetők

Máté Antal polgármester: Köszönti a Képviselő-testület megjelent tagjait a soron kívüli testületi ülésen. Az ülést 11:04 perckor megnyitja. 8 fő van jelen a testületi tagok közül, 4 fő bejelentéssel van távol, megállapítja, hogy a testület így is határozatképes. Elmondja, hogy a kiküldött anyag két napirendi ponttal egészül még ki. Az egyiket a nyílt ülésen tárgyalják, amely a pályázatokkal kapcsolatos döntés meghozataláról szól, a másik pedig zárt ülés napirendi pontja. Kérdezi, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e valakinek kérdése, észrevétele. Amennyiben nincsen, kéri szavazzanak.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.

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

Tárgy (1. tsp)

Előterjesztés Nyírbátor város településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek jóváhagyására

Máté Antal polgármester: Köszönti a napirend tárgyalásánál Marosán Andrea főépítész asszonyt és Labbancz András tervező urat. Hosszú folyamat volt ez. Nem múltott ez senkin, hogy eddig tartott ennek az elkészítése, hacsaknem azon, hogy a város gyorsan fejlődik. Megköszöni mindenkinek a munkáját, aki ebben tevékenyen részt vett. A főépítészhez elküldésre került az anyag, voltak észrevételek, amely pontosan látszik a kiküldött anyagban. A határozat 1. számú melléklete volt a környezeti kiértékelés, amelyben javításra került az örökségvédelmi fejezet, belekerült a fa harangtoronynál a világörökségi várományos terület

azonosítója, a védőövezetnek kijelölt helyrajzi számok. A fa harangtorony, a volt minorita rendház, és a Báthori-várkastély ex-lege műemléki környezete szám szerint beleírásra került. A rendelet tervezetben kéri a 23-as alcím törlését, és így minden ezután következő alcím számozása 1-gyel csökken, továbbá a 43. alcím elírás miatt 42-es sorszámot kap, így 42 alcímmel ér véget a rendelet.

Kérdés, észrevétel nem volt. Kéri, hogy döntsenek, most először a határozat-tervezet elfogadásáról.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.

A Képviselő-testület Nyírbátor város településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek jóváhagyásáról szóló határozatot **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2022. (III.25.)
önkormányzati határozata**

Nyírbátor város településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terveinek jóváhagyásáról

Képviselő-testület:

I.

- a) Nyírbátor város teljes közigazgatási területére elkészült településrendezési eszközök környezeti értékelését (1. melléklet) megtárgyalta és elfogadja.
- b) A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály BP/2602/00026-4/2022. iktatószámú levelében foglalt észrevételek elfogadhatóak, és beépíthetőek a dokumentációba.
- c) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a további intézkedéseket tegye meg.

II.

- a) Nyírbátor Város településszerkezeti tervét (rajzszám: T-1) (2. melléklet) és annak leírását (3. melléklet) jóváhagyja.
- b) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, a településszerkezeti terv és annak leírása elfogadásáról a Partnereket tájékoztassa, az elfogadott településrendezési eszközöket küldje meg az Állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervezeteknek.
- c) A településszerkezeti terv és leírása hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 31/2018. (III.29.) számú Képviselő-testületi határozata.

Melléklet a jegyzőkönyv végén.

Máté Antal polgármester: Kéri, hogy ehhez kapcsolódóan a rendeletről a szóbeli módosítással együtt is szavazzanak.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.

A Képviselő-testület Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet 8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2022. (III.25.)
önkormányzati rendelete**

Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságának 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyírgyulaj, Nyírcsászári, Nyírvasvári, Nyírpilis, Piricse, Nyírbogát, Máriapócs) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 5/2017. (II. 20.) önkormányzati*

rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet **Általános előírások**

1. Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai az irányadók.
- (2) Nyírbátor város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveken alkalmazott szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) Nyírbátor város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.
- (5) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.
- (6) Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítészti döntések jegyzékét jelen rendelet 7. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.
- e) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.
- f) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
- g) *Nagy- és kishaszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.

- h) *Őshonos növényfajták*: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.
- i) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- j) *Telekmélység*: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- k) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
- l) *Toronyszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

- (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.
- (2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
 - b) köztárgy, valamint
 - c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.
- (3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 3. függelékének táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 3. függeléke tartalmazza.
- (2) Az Nyírbátor közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
- (3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében kialakítható telekterületek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat max. 5,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.
- (2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:
- a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie,
 - b) a kerítés mezőket sávos (pl.: deszka, fa hatású, ... stb.) és pálcás – fém (pl.: kovácsoltvas, ... stb.), fa egyaránt - kialakítás nélkül, valamint falazott kivitelben, vakolt felület nélkül nem lehet készíteni.
 - c) lábazat és mezőkre való osztás nélküli, tömör kerítés nem építhető, kivéve gazdasági területeken.
 - d) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (3) A városképet meghatározó területeken (lehatárolása a 8. melléklet szerint) a kerítések kialakításánál figyelemmel kell lenni a következő rendelkezésekre is:
- a) a kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően kell építeni, jelzésszerű kerítések – a közművezetéseket, egyházi létesítményeket kivéve - nem megengedettek.
 - b) a kerítéseken létesülő gyalogos bejáratot közrefogó oszlopok között (a kapu felett), vízszintes- vagy íves keretezés vagy esőtető szerű felső lezárás készíthető.
 - c) Függőleges tagolás nélküli (mezőkre történő osztás) és lábazat nélküli tömör kerítés nem létesíthető.
- (4) A helyi hagyományoknak megfelelő a kerítés:
- a) előkertes beépítés esetén, ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy
 - b) előkert nélküli beépítési mód esetén, ha a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül a kerítés, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.
 - c) utcavonalon álló épület elhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket), ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül.

6. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1-2. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.
- (2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat folyosó övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a

továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

- (3) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

A lakó területekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy egyéb ipari terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

8. Környezeti károk elleni védelem

8. §

- (1) Külterületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a lakó építési övezet határát nem érintheti.
- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) Víztisztaság-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

- (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:
 - a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
 - b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bármilyen épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
 - c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.
- (3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.
- (4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

- (5) A szabályozási terven jelölt helyeken műszaki zajvédelmi megoldás (pl.: zajvédő fal, min. 2,90 m magassággal) létesítése kötelező. A szabályozási terven jelölt nyomvonalától 0,00-5,00 méter között el lehet térni, amennyiben az a zajvédelem hatékonyságát, a zajveszteséget növeli. Eltérés esetén a tényleges telekhatár és a zajvédelmi műszaki megoldás között növénytelepítés szükséges. A zajvédelmi műszaki megoldás megjelenéséről települési főépítésszel egyeztetni kell.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

10. §

Nyírbátor Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 4. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

10. A közművek előírásai

11. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:
- teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, intézményi terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület, különleges sport terület, üdülőházas terület, különleges turisztikai terület, különleges lovas terület, különleges kereskedelmi terület.
 - részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges szolgáltatói terület, különleges hulladékkezelő terület.
- (2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
- (3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

11. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

12. §

- (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:
- az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.
 - a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- (3) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

- a) nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybe vett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;
 - b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;
 - c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
- (4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

Az építés általános szabályai

12. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

13. §

- (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.
- (2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonallal) mérete 5%-al csökkenthető.
- (3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
- (4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

13. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. §

- (1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertés beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (2) Előkertek mérete:
 - a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.

- b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélységére az OTÉK rendelkezései az irányadók.
- (5) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (6) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:
 - a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - b) továbbá, a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

14. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

15. §

- (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² –ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
 - b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (3) Ipar terület – egyéb ipari terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (4) Településközpont terület és intézményi terület építési övezet építési telkein kötelezően zöldfelületi célra használandó területen, elhelyezhető sportpálya és játszótér (vízáteresztő burkolattal és/vagy füvesített felülettel), illetve a működtetésükhöz szükséges műtárgyak felszínén és terepszint alatt.”

15. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

16. §

- (1) Lakó építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.
- (5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.
- (7) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető (az utcavonaltól távolodva), ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (9) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.
- (10) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:
 - a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
 - b) a kertvárosias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 5,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
 - c) településközpont és kisvárosias építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.
- (11) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:
 - a) lakóépülettől 15 méter,
 - b) ásott kúttól 20 méter,
 - c) fúrt kúttól 10 méter,
 - d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,
 - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

- f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (13) Kisvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el:
- ha a rendeltetési-egység kiszolgálására egynél több 3,5 t, vagy annál nagyobb önsúlyú tehergépjármű szolgál,
 - a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, azaz a rendeltetési egységekhez számított gépjármű parkoló szám 150%-át meghaladó, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
 - az 5. mellékletben szereplő tevékenységek.
- (14) Üdülő és lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.
- (15) A 9. mellékletben lehatárolt területen (Csendes zóna) belül telepengedély köteles tevékenység elhelyezése (a bejelentés köteles tevékenységek is) nem megengedett.
- (16) Településközpont vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb épületmagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

16. Építési vonal alkalmazásának szabályai

17. §

- (1) Az építési vonalat a rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől való eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- (2) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
- az utcavonalon meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon létesíteni kívánt épületnek legalább egy ponton a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - kialakult nyúlványos telek esetében az építési övezetben meghatározott építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
- (3) A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
- (4) Falusias lakó és kertvárosias lakó építési övezetben, a lakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:
- a telek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonaltól mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.
 - ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetőek.

- c) a „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
 - d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telkek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
 - e) az a)-e) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.
 - f) az a)-e) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybe vett terület határa.
- (5) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

17. Átmenő és a kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

18. §

- (1) A beépítést, amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.
- (2) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.
- (3) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található tűzfalas kialakítással, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

18. Falusias lakóterület

19. §

- (1) A falusias lakóterület (jelölése: Lf) építési övezetén belül –a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel- a legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:
 - a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
 - b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:
 - a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - b) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
 - c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,

- d) a mezőgazdasági géptároló,
 - e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:
- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a kerti építmény,
 - c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
 - d) a csapadékvíz gyűjtő.
- (5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0 %-a.
- (7) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.
- (8) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

19. Kertvárosias lakóterület

20. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c) a kerti építmény,
 - d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - e) a csapadékvíz gyűjtő,
 - f) a zöldséges verem,
 - g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,
- a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
 - b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.
- (7) Lke-2 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.

- (8) Lke3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 3,0 méter. A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva -, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.

20. Kisvárosias lakóterület

21. §

- (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a közműpótló műtárgy,
 - c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
 - d) a kerti építmény,
 - e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de
- a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,
 - b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.
- (6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (7) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.
- (8) Az Lk-2 jelű építési övezet egyéb előírásai:
- a) Az építési övezetben csak tetőtér ráépítés engedélyezhető. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető. Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság értékét.
 - b) Az építési övezetben nem helyezhető el vendéglátó jellegű rendeltetés.
- (9) Az Lk-4 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkerti mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.
- (10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsor) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető.

21. Intézmény terület

22. §

- (1) Intézmény terület (jelölése: Vi) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.

- (4) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést tartalmazó épületben, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, nem önálló rendeltetesként is kialakítható.

22. Településközpont terület

23. §

- (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m² telekhányadot kell biztosítani.
- (5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zártos beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél. Sportépítmény esetén a megengedett épületmagasság 14,5 méterre is növelhető;
- (6) A Vt-2.9 jelű építési övezetekben:
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 20,0 méternél;
 - b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.
- (7) A Vt-6 jelű építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.
- (8) A Várostarténeti sétánnyal határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:
- a) A sétányt határoló fal magasságát – fák esetében a 20 éves korára vonatkozó paraméterek szerint - meghaladó növények telepítésének helye a fal vonalától számított 10,0 méteren belül (a törzsre vonatkozóan) nem lehet.
 - b) A történelmi sétánnyal határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépészeti terek, vizes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetőek el.
 - c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.

23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:
- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
 - c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.
- (2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyag-töltő épülete is elhelyezhető.
- (3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:
- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,

- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.

24. Egyéb ipari terület

25. §

- (1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. 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 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.
- (2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.
- (3) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
- (4) Ge-3 jelű építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:
 - a) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,
 - b) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,
 - c) 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).

25. Különleges területek előírásai

26. §

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereiket a 3. melléklet tartalmazza.

26. Sport terület

27. §

- (1) A különleges sport terület (jelölése: Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (3) Az építési övezetben rendeltetési egységenként egy szolgálati lakás létesíthető.

27. Mezőgazdasági üzemi terület

28. §

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a Kü-1 jelű építési övezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó övezeteket nem érintheti.
- (3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.
- (4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi Kü-2 jelű építési övezet határától, a szabályozási tervlapon rögzítettek szerint, illetve ennek hiányában 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (6) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

28. Lovasturizmus területe

29. §

- (1) A különleges lovasturizmus területe (jelölése: Klo) építési övezet elsősorban lovas turisztikai építmények elhelyezésére, illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek építmények (állattartó épületek, állatkifutók, trágyatárolók, takarmány tárolók) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

29. Temető területe

30. §

- (1) A különleges temető terület (jelölése: Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként - elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.
- (2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

30. Közmű területe

31. §

- (1) Különleges közmű terület (jelölése: Kköz) építési övezetében, a területigényes közmű létesítmények – ivóvízmű, szennyvíztisztító és átemelő, transzformátor állomás, ...stb. - építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények

(portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el. Kialakításuk magasabb rendű ágazati előírások szerint.

- (2) Pinceszint az építési helyen kívül is létesíthető.
- (3) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (4) Hulladék kezelés és ártalmatlanítás csak olyan területen végezhető, ahol a tevékenységhez tartozó 300,0 méteres védelmi övezet lakó építési övezetet ne érint.

31. Honvédelmi terület

32. §

A különleges honvédelmi terület (jelölése: Khon) építési övezet területe kizárólag honvédelmi, rendvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló és azt kiegészítő (pl.: szolgálati lakás) rendeltetést tartalmazó építmény elhelyezésére szolgál.

32. Kereskedelmi terület

33. §

Nagykiterjedésű kereskedelmicélű terület (jelölése: Kker) építési övezet területe nagy bevásárló központok, vegyes funkciójú kereskedelmi szolgáltató rendeltetések elhelyezésére szolgál.

33. Turisztikai terület

34. §

- (1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.
- (3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- (4) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

34. Egyedi szolgáltatások területe

35. §

- (1) Különleges egyedi szolgáltatások terület (jelölése: Kszol) építési övezetében az egyedi speciális rendeltetésű és egyedi védőtávolságokkal rendelkező építmények helyezhetők el.
- (2) A Kszol-1 jelű építési övezetben krematórium és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el a következők figyelembevételével:
 - a) pinceszint az építési helyen kívül nem létesíthető,
 - b) a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 15,0 méter lehet,
 - c) a tevékenységhez tartozó 1000,0 méteres védelmi övezeten belül lakó rendeltetés nem helyezhető el.

35. Üdülő terület

36. §

- (1) Üdülőházas üdülőterület (jelölése: Üü) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben üdülő rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de:
 - a) legfeljebb négy üdülő rendeltetésű épületben,
 - b) legfeljebb 12 üdülő rendeltetési egységet lehet kialakítani.

VI. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek előírásai

36. Különleges beépítésre nem szánt területek

37. §

- (1) Kegyeleti park (jelölése: K-k) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.
- (2) Nagyterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület (jelölése: K-rek) övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
 - a) Az övezetben továbbá elhelyezhetőek közösségi szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi építmények, bemutató terek, valamint a zöldfelületek és vízfelületek fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények. Önálló építményként nyilvános wc, vizesblokk is létesíthető.
 - b) Az övezetben elhelyezhető építmények a terület max. 10%-ig létesíthetőek. A megengedett max. épületmagasság 7,50 méter. Toronyszerű építmények, kilátók esetén az épületmagasság 15,0 méter.
 - c) Az építmények és műtárgyak a szabályozási terven jelölt, a tó vízfelületét képező vízgazdálkodási övezetre is átnyúlhatnak, azonban csak az övezet legnagyobb beépítettségének mértékéig.
 - d) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint nem létesíthető.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” (jelölése: K-e) övezetén belül:
 - a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
 - b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.”
- (4) Fásított köztér és sétány területe övezete (jelölése: K-f)
 - a) Az övezet területén rendeltetéshez és fenntartásához kapcsolódó építmények helyezhetők el, a terület max. 5%-ig
 - b) Az övezetbe tartozó legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

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 játszószerkezetek, 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.

39. Erdőterület előírásai

40. §

- (1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:
 - a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek.
 - b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókerthelyezéssel, figyelembevételével,
 - c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

- (2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:
- az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
 - az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.
- (3) A közjóléti erdőterület (jelölése: Ek) övezet előírásai:
- az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), továbbá a sportolás és szabadidős tevékenységek építményei (pl.: mászófal, lombkorona sétány, ...stb.) amelyek legfeljebb 12,0 magasságúak lehetnek,
 - az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókerthel figyelembevételével, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

40. Mezőgazdasági területek előírásai

41. §

- (1) Mezőgazdasági terület - kertes (jelölése: Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén
- a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
 - a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
 - az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerthel.
 - újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
 - az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági terület - általános (jelölése: Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:
- birtokközpont kialakítható;
 - nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
 - az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
 - épületeket elhelyezni a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;
 - önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető;
 - a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerthel által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

42. §

A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevétele mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- c) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.
- d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

41. Természetközeli területek

43. §

- (1) Nyírbátor településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

42. Vízgazdálkodási területek (V)

44. §

- (1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:
 - a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.
 - b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Nyírbátor településen a vízgazdálkodási területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

45. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.

K.m.f

Máté Antal
polgármester

Badics Ildikó
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. március 25.
Badics Ildikó jegyző

1. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
S-1-3 jelű (T-03/2016 munkaszámú) szabályozási terv - jelmagyarázat

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

S-1 jelű (T-03/2016 munkaszámú) külterületi szabályozási terve

S-2 jelű (T-03/2016 munkaszámú) belterületi szabályozási terve

S-3 jelű (T-03/2016 munkaszámú) Várostarténeti sétány szabályozási terve

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	oldalhatáron álló	360	-	20	45	5,5
4.		Lk-2	zárt sorú	320	-	20	60	12,5
5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5
7.		Lk-5	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló /	320	12	45	35	6,5
11.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,5
12.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	1000	-	25	50	12,5
13.		Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
14.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
15.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
16.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5
17.		Vt-2.5	zárt sorú	1200	15	10	60	7,5-9,5
18.		Vt-2.7	zárt sorú	200	-	10	70	7,5
19.		Vt-2.8	zárt sorú	200	-	10	80	7,5
20.		Vt-2.9	oldalhatáron álló	300	-	20	60	5,5
21.		Vt-3	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
22.		Vt-4	szabadon álló	2500	-	35	30	12,5

23.		Vt-5.1	oldalhatáron álló	300	-	10	50	6,0
24.		Vt-5.2	szabadon álló	300	-	10	50	9,5
25.		Vt-6	szabadon álló	1000	-	20	60	6,5
26.		Vt-7	szabadon álló	1200	-	20	60	9,5
27.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	7,5
28.		Gk-2	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5
29.		Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5
30.		Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5
31.		Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5
32.	ipari terület – egyéb terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0
33.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	7,5
34.		Ge-3	szabadon álló	2500	-	25	50	14,0
35.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
36.		Kü-1	szabadon álló	3000	-	40	40	9,5
37.		Kü-2	szabadon álló	6000	-	40	40	7,5
38.		Klo	szabadon álló	6000	-	40	20	6,0
39.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
40.		Kköz	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
41.		Khon	szabadon álló	2500	-	40	40	9,5
42.		Kker	szabadon álló	10.000	-	40	40	9,5
43.		Ktu-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5
44.		Ktu-2	szabadon álló	5000	-	40	40	12,5
45.		Ktu-3	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5
46.		Kszol-1	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5

47.	üdülöházás üdülő	Üü	oldalhatár on álló	600	14	40	30	5,0
-----	---------------------	----	-----------------------	-----	----	----	----	-----

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:

Hunyadi utca: 139, 140, 141,

Indok: ÉTV 7 § (2) b) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, oktatás, sport, szabadidő feltételeinek biztosításával.

Táncsics u.: 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

Indok: ÉTV 7 § (2) a) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása figyelembe véve a népesség lakásszükségletét.

József Attila u.: 4674/2, 4673, 4672, 4671, 4670, 4669, 4668/2, 4668/1, 4667, 4666, 4663, 4662, 4661, 4660, 4659, 4658, 4657, 4643, 4642, 4641,

Pipacs utca: 4607, 4608, 4609,

Gyöngyvirág utca: 4589, 4590, 4591, 4592, 4592/A, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4598, 4599, és a 0309/63-66,

Indok: ÉTV 7 § (2) d) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek, új munkahely teremtésének érdeke,

Császári utca: 0119/56, 0119/12, 0119/48, 0119/14-16,

Indok: Ipar Park bővítése

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

Tevékenység jegyzék:

1. áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
2. autóbontó műhely (telephely terület),
3. autómosó (telephely terület),
4. mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
5. akkumulátor – töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
6. járműőrző telep,
7. épületasztalos műhely (telephely terület),
8. fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
9. fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
10. öntő (telephely terület),
11. lakatos műhely (telephely terület),
12. könnyűipari termékkfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
13. vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
14. mészégető (telephely terület),
15. kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
16. bognár, kádár (telephely terület),
17. galván-üzem telep,
18. szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
19. kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),

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

**FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ÓSHONOS NÖVÉNYEK
JEGYZÉKE**

KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*
MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*
GY - gyertyán - *Carpinus betulus*
MJ - mezei juhar - *Acer campestre*
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*
MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*
VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*
MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*
MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia ssp. pannonica*
EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*
AL - vadalma - *Malus sylvestris*
KT - vadvadkörte - *Pyrus pyraeaster*
KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*
SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*
RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*
FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*
TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra v. thevestina* (csak fasorokban)
FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*
TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*
KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*
MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*
HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*
KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*
NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*
SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

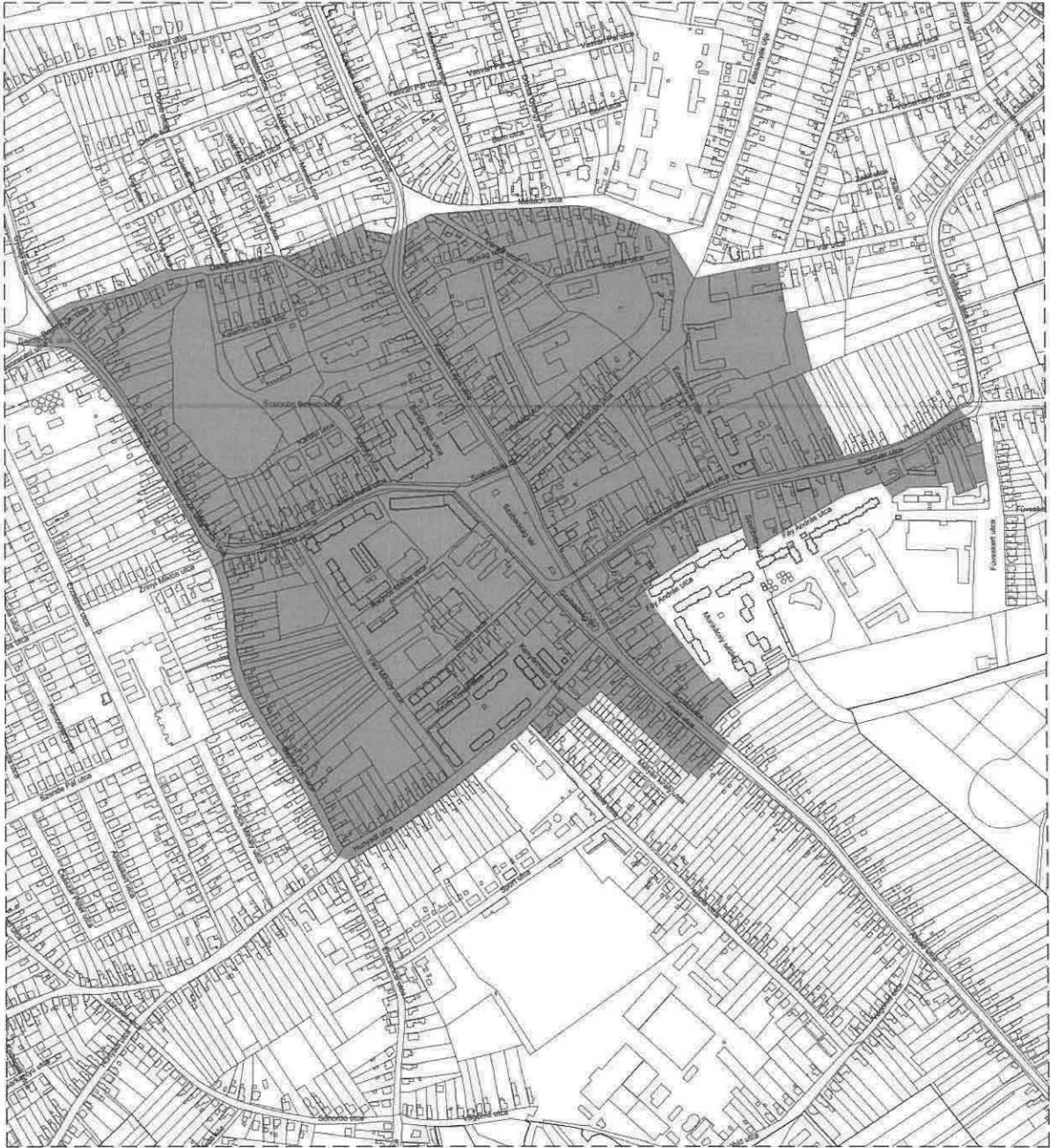
7. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

**Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető
Állami Főépítészti döntések jegyzéke:**

1) A 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítészti az SZ/4ÁF/00162-17/2019 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (3) bekezdés c) pontjában.

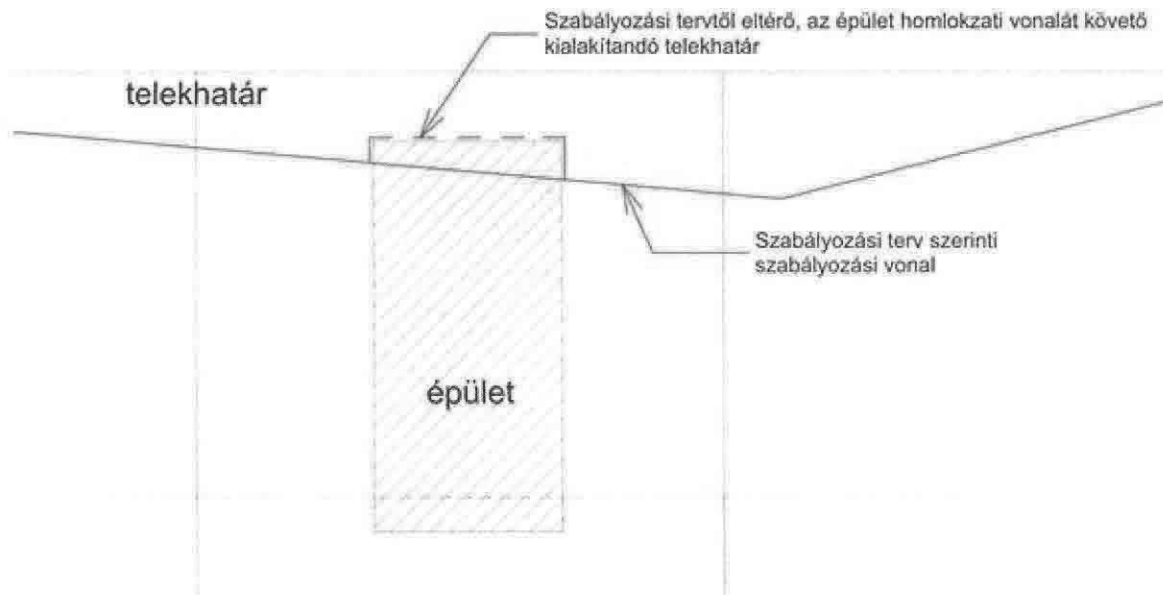
8. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Városképet meghatározó területek



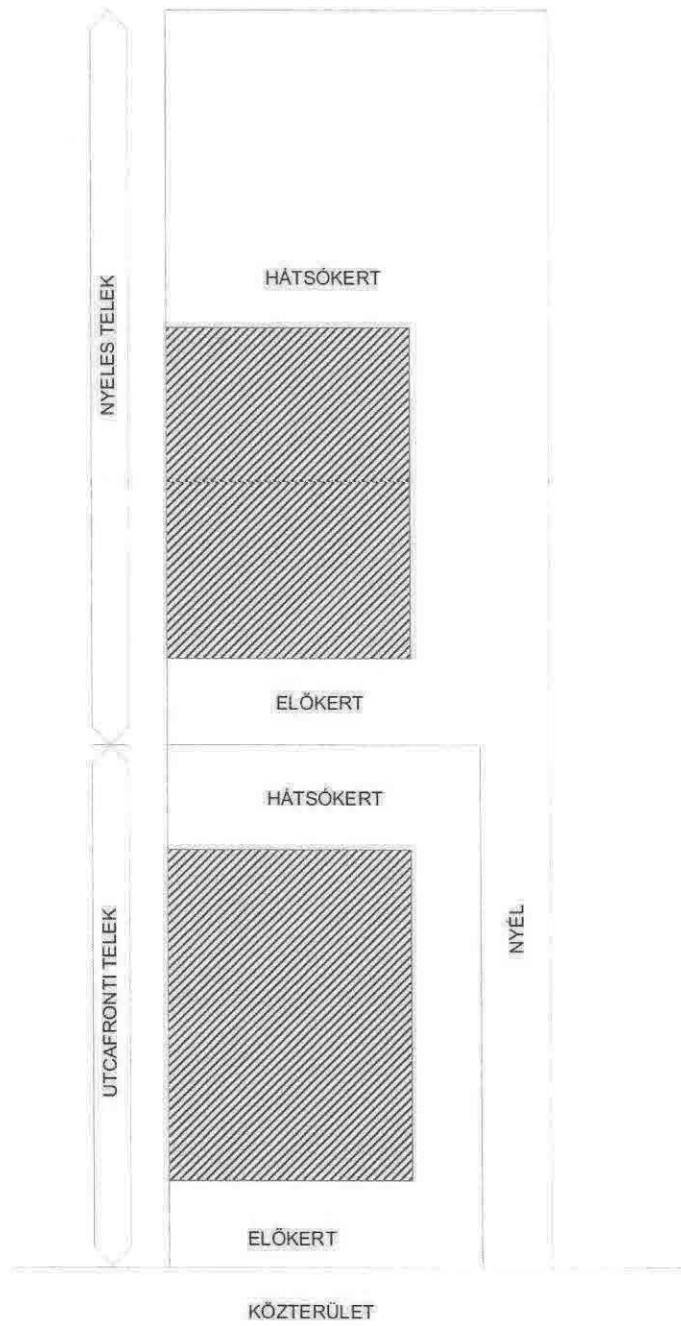
Csendes zóna területek

1. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez



2. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Nyúlványos telek magyarázó ábra



3. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Régészeti területek

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ
22730	1	Báthori rezidencia	2451/2, 2507, 2451/1, 2506, 2450, 2508, 2549
30692	2	Református templom	2031/1, 2027, 2030, 2029
32025	3	Minorita templom	1939/1, 1940/8, 1940/9, 1945, 1930/2
53481	4	Piricsei földvár	0243, 0244/4, 0234/38, 0244/6, 0245/9, 0245/28, 0246/1, 0248/8, 0248/7, 0248/6, 0248/5, 0248/3
53482	5	Földvár	7730/2, 7731, 7733, 7734, 7741/2, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750
53483	6	Ófehértó felé vezető út	0383/3, 0383/7, 0383/10, 0383/12, 0383/13, 0383/19, 0383/17
54212	7	Kőolajtárolótól K-re	0298/1, 0297/31, 0297/29
54861	8	Bátori utca	2012/1, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2516, 2517, 2518, 2508, 2549, 2039, 2004/4, 2010/8, 2011/1, 2011/2, 2010/4, 2523, 2525/8, 2010/7, 2010/3, 2526, 2548, 2514/2, 2514/1, 2524/3, 2524/2, 2524/1, 2522, 2521, 2520, 2519
55151	9	Ipari park, egykori lőtér területe	081/3
55334	10	Ipari park, Derzsi-út mente	0119/12, 0119/56
55335	11	Ipari park, Derzsi-út mente II.	0119/12, 0119/14, 0119/15, 0119/17, 0119/48, 0119/49, 0122/1, 0123/12
55336	12	Borbély-kúti-tábla	0115/7, 0115/8, 0115/9, 0112, 0113, 0115/22
58718	13	Debreceni út	0309/54, 0309/14, 0309/9
67027	14	Derzsi út mente	0119/17
65494	15	Gyékényes	0215/37, 0214, 0218, 0207/4, 0207/3
67619	16	Király-völgyi-dűlő I.	0207/4, 0218, 0214
67629	17	Király-völgyi-dűlő II.	0218
67633	18	Király-völgyi-dűlő III.	0207/4, 0218, 0214
66842	19	Kátai-dűlő	0196, 0195, 0197/11, 0193, 0194
71045	20	Pál-kúti-dűlő	030/1, 030/2, 030/3, 030/4, 030/5, 030/6, 030/7, 030/8, 030/9
71047	21	Pál-kúti-dűlő II.	030/9, 030/8, 030/7, 030/6, 030/5, 030/4, 030/3, 030/2, 0174/42, 029, 028
71049	22	Uraság tagja I.	053/5, 053/4

71051	23	Uraság tagja II.	030/4, 030/3, 030/2, 053/4, 031/1, 053/2, 053/3
71053	24	Bodin-lapos	0169
73281	25	Szennyvíztelep	0241
74147	26	Nagy-bóni-szőlő, Vajai (III.)-főfolyástól északra	016/7, 016/6, 016/5, 016/4, 016/3, 016/2, 015, 016/1
74145	27	Új Barázda Tsz-től keletre I.	0207/2, 0207/5
75713	28	Hordós-kút	0371/5
77799	29	Középkori település	2451/2, 2031/1, 2507, 1939/1, 1940/5, 2451/1, 2506, 2012/1, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2524/1, 2524/2, 2524/3, 1940/8, 1940/9, 1945, 2030, 2029, 2450, 2508, 2549, 2225, 2039, 2004/4, 2010/8, 2011/1, 2011/2, 2010/4, 2523, 2525/8, 2010/7, 2010/3, 2526, 2527/4, 2535, 2548, 2536, 2546/1, 2546/2, 2547, 2546/3, 1940/6, 1940/7, 2031/2, 2036/1, 2036/2, 2036/3, 2037, 1938, 1940/4, 1944/2, 1943/2, 1942/2, 1941/2, 1927/4, 1926, 1927/1, 2226, 2069/1, 2068, 2063, 2062, 2059, 2058, 2055, 2054, 2040/1, 2040/2, 1874, 2069/2, 1931/2, 1931/4, 1970/6, 1937, 1936, 1935, 1934/2, 1934/1, 1933/1, 1932, 1962, 1964, 1970/5, 1970/1, 1970/3, 1965, 1966/1, 1969, 1931/5, 1968/2, 1970/4, 1966/2, 2525/5, 1987/2, 2004/5, 2003/1, 1987/1, 1987/3, 2002, 2003/2, 2005, 2004/1, 2008/2, 2007, 2004/3, 2525/4, 2006/2, 2525/7, 2006/3, 2008/1, 2525/6, 1948, 1830, 2117, 1867, 1868, 1869, 1946, 1944/1, 1943/1, 1942/1, 1947, 1949, 1865, 1870, 1863, 1859, 1951/2, 1951/1, 1950, 1952/1, 1953, 1954, 1955, 1952/3, 1952/4, 1858, 1959/2, 1959/1, 1994/6, 1993, 1997/1, 1999, 1994/1, 1959/3, 1992, 1994/5, 1991, 1990, 1988, 2070, 1856, 1854, 1853, 1989/1, 2076, 2001/3, 2001/4, 2075, 1997/2, 1998, 2000/1, 2000/2, 1994/3, 1994/4, 1989/2, 2051, 2056, 2050/2, 2049, 2050/1, 2048, 2047, 2046/2, 2041, 2042, 2044, 2043, 2045, 1995, 1994/2, 2053, 2038, 1996, 2074/2,

			2527/3, 2527/1, 2528/3, 2528/5, 2528/6, 2528/2, 2057, 2073, 2160/1, 2157, 2156, 2072, 2071, 2155, 2065, 2061, 2066, 2064, 2060, 2067, 2228, 2227, 2453/2, 2505/6, 2230, 2452, 2229/2, 2229/1, 2503/1, 2533, 2532, 2534/2, 2534/1, 2537, 2543, 2545, 2540, 2541, 2539, 2492, 2493, 2494, 2496, 2497, 2503/2, 2501/4, 2501/3, 2501/7, 2531/3, 2531/2, 2531/1, 2530/2, 2530/1, 1930/2, 2514/1, 2514/2, 1820/1, 1820/2, 1857/2, 1860/1, 1860/2, 1860/3, 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1862/1, 1862/2, 1862/3, 1866/1, 1866/2, 1871/1, 1871/2, 1872/1, 1872/2, 1873/1, 1873/2, 1930/1, 1930/3, 1933/4, 1957/1, 2009/1, 2009/2, 2032/1, 2032/2, 2033/1, 2033/2, 2033/3, 2033/4, 2501/8, 2504/1, 2504/2
77983	30	Várad-tag	0392/3, 0386/1, 0392/4, 0392/2, 0391/1, 0390/46, 0390/47, 0390/48
77815	31	Kossuth utca	1938, 1962, 1964, 1965, 1987/2, 1987/1, 1987/3, 2002, 1959/2, 1959/1, 1959/3, 2000/1, 2000/2, 2001/3, 1957/1
84347	32	Nyírjes- dűlő	0194/13, 0194/11, 0194/7, 0232/1, 0232/7, 0232/8, 0232/9
90133	33	Borbély-kúti tábla 2.	0112, 0113, 0114, 0115/22, 0115/20, 0115/25, 0115/26, 0115/27
93125	34	Pulyavári-tábla	0115/14, 0115/11, 0115/20, 0115/17, 0115/19, 0115/21, 0115/30, 0116/2, 0116/3, 0118/4, 0118/5
97619	35	Nagy-Bóni-szőlő	014/16, 014/17, 045/2

Tárgy (2. tsp)

Előterjesztés költségvetéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Máté Antal polgármester: Ismerteti a kiküldött anyagban szereplő tételeket. Elmondja, hogy azt még nem lehet látni, hogy milyen támogatást kap az önkormányzat a kormánytól a menekültekkel kapcsolatban, de kellett egy költségvetési sort nyitni ennek a felmerülő költségeinek elkülönítésére. Tételesen felsorolja a projekteket, melyekhez szükséges saját forrást biztosítani, továbbá azt, hogy milyen változások vannak az egyes fejlesztéseknél. Valamint jelzi, hogy a 13. pontban a beruházás helyett felújítást szükséges feltüntetni az út és járdaépítések kiadási előirányzatánál.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.

A Képviselő-testület a költségvetéssel kapcsolatos döntések meghozataláról szóló határozatot **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
26/2022 (III.25.).
önkormányzati határozata**

költségvetéssel kapcsolatos döntésekről

A Képviselő testület

Nyírbátor Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről és a költségvetés végrehajtása szabályairól szóló 3/2022. (II.23.) önkormányzati rendelete költségvetési előirányzatai változásait az alábbiak szerint elfogadja:

- 1) A költségvetési rendelet 4. mellékletben a Közfoglalkoztatás támogatása bevételi előirányzata **2.118.714Ft**-tal növekszik, ebből

Működési bevételek államháztartáson belülről B16	2.118.714Ft
--	-------------

- 2) A költségvetési rendelet 5. melléklet I.4. Közfoglalkoztatási programok kiadási előirányzata **2.118.714Ft**-tal növekszik, ebből

Személyi juttatások K1	1.913.045Ft
Járadékok K2	124.350Ft
Dologi kiadások K3	81.319Ft

- 3) A költségvetési rendelet 5. melléklet VIII.1. Tartalék rendkívüli működési kiadásokra előirányzata **3.130.000Ft**-tal csökken, ebből

Tartalék K513	3.130.000Ft
---------------	-------------

- 4) A költségvetési rendelet 5. melléklet III.8. Menekültek elhelyezése, ellátása sorral egészül ki, kiadási előirányzata 3.130.000Ft, ebből

Személyi juttatások K1	1.000.000Ft
Járadékok K2	130.000Ft

Dologi kiadások K3	2.000.000Ft
--------------------	-------------

- 5) A költségvetési rendelet 4. melléklet Országgyűlési választás + népszavazás feladat kapcsán a támogatási bevételi előirányzata 6.663.071Ft-tal növekszik, ebből

Működési bevételek államháztartáson belülről B16	6.663.071Ft
--	-------------

- 6) A költségvetési rendelet 5. melléklet XIII.2. Országgyűlési választás + népszavazás sorral egészül ki, kiadási előirányzata 6 663 071Ft, ebből

Személyi juttatások K1	4.888.480Ft
Járulékok K2	710.071Ft
Dologi kiadások K3	1.064.520Ft

- 7) A költségvetési rendelet 5. melléklet VIII.2. Tartalék rendkívüli felhalmozási kiadásokra előirányzata 274.029.500 Ft-tal csökken a 8)-13) pontokra való átcsoportosítással.

- 8) A költségvetési rendelet 5. melléklet IV.15. Városhelyi sétány folytatása és a Lovarda környékének fejlesztése pályázati forrásból sor kiadási előirányzata 63.500.000Ft-tal növekszik, ebből

Dologi K3	63.500.000Ft
-----------	--------------

- 9) A költségvetési rendelet 5. melléklet IV.11 ROHU395 Interreg V-A Románia Magyarok Foglalkoztatás-barát növekedés támogatása projekt kiadási előirányzata 75.704.500,- Ft-tal növekszik, ebből

Személyi juttatások K1	549.500Ft
Járulékok K2	155.000Ft
Dologi K3	15.944.882Ft
Beruházás K6	59.055.118Ft

- 10) A költségvetési rendelet 5. melléklet IV.17. Nyírbátor Zöldváros Projekt kiadási előirányzata 69.900.000Ft-tal növekszik, ebből

Beruházás K6	64.050.000Ft
Dologi K3	5.850.000Ft

- 11) A költségvetési rendelet 5. melléklet IV.16. Váci és Bajcsy Zs. u. útfelújítás sor kiadási előirányzata 31.750.000Ft-tal növekszik, ebből

Felújítás K7	25.000.000Ft
Dologi K3	6.750.000Ft

- 12) A költségvetési rendelet 5. melléklet II.15. Lovarda belső átalakítása, fejlesztése támogatás (Nyírbátori Lovas és Hagyományörző Egyesület pályázata) sorral egészül ki, kiadási előirányzata 3.175.000Ft-tal növekszik, ebből

Egyéb felhalmozási kiadások K8	3.175.000Ft
-----------------------------------	-------------

13) A költségvetési rendelet 5. melléklet IV.9. Útépítések, járdaépítések kiadási előirányzata 30.000.000Ft-tal növekszik, ebből

Felújítás K7	30.000.000Ft
--------------	--------------

Tárgy (3. tsp)

Előterjesztés pályázattal kapcsolatos döntések meghozatalára

Máté Antal polgármester: A következő napirendi pont pályázattal kapcsolatos döntés meghozataláról szól. Elmondja, hogy az önkormányzat korábban pályázatot nyert „Cooperation between Nyírbátor and Carei for improving employment and promoting development based on endogenous potential” (ROHU395) néven. Ez a pályázat magában foglalja az Inkubátorház bővítését és a Helyi termékek bemutató háza épületének építését is. Az Önkormányzat közbeszerzési eljárást indított „Helyi termékek bemutató háza” épületének építése tárgyában, mely közbeszerzés lezárult. A szerződéskötéshez szükséges, hogy a költségvetésben rendelkezésre álljon a megvalósításhoz szükséges teljes forrás, ezért kell ebben döntést hozni.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.

A Képviselő-testület a pályázattal kapcsolatos döntések meghozataláról szóló határozatot 8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
27/2022. (III.25.)
önkormányzati határozata
pályázattal kapcsolatos döntések meghozatalára**

A Képviselő-testület

- a ROHU395 azonosító számú, „Cooperation between Nyírbátor and Carei for improving employment and promoting development based on endogenous potential” elnevezésű pályázatban megvalósuló Helyi termékek bemutató háza épületének építéséhez szükséges bruttó 133.692.767,-Ft összeget a 2022. évi költségvetés terhére biztosítja.
- felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Máté Antal polgármester: Megköszöni a Képviselő-testület munkáját és a nyílt ülést 11 óra 16 perckor bezárja.


Máté Antal
polgármester

K.m első oldalon



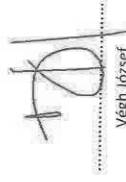

Badics Ildikó
jegyző

25/2022 (M. Ls.)
A. AZ. Melléklet

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Külzetlap

Település tervező/Építész vezető tervező

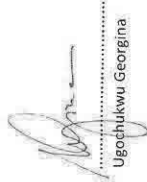

Végh József

É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:


Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:


Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:


Barkaszi Richard

Környezetmérnök:

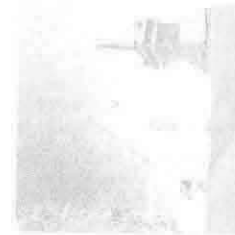

Szalai Sándor
környezetmérnök,
környezetvédelmi-ökológus,
vízellátás-csatornázás
szakmérnök,
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640
njsz: 939/2004.

2

ART Vital Kft.



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének készítéséhez



Településrendezési
eszközök



Környezeti
értékelés

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)

2021.

Tartalomjegyzék

Előzmény	4
1. A szabályozást érintő általános elvek	4
2. Környezetvédelem (és településziszemeltetés)	7
3. A rendezési tervben szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozások	8
4. A tervezett módosítások változások csoportosítása, azok hatásainak bemutatása	44
5. Szerkezeti tervszintű változtatások a korábbi tervhez képest	47
6. A település, valamint a funkcióváltással érintett közigazgatási terület jelenlegi, általános környezeti állapota	49
7. Vízellátás, Szennyvízelhelyezés, Csapadékcsumtómák	57
8. Levegőtisztaság és védelme	60
9. Zaj- és rezgésterhelés	63
10. Hulladékgyűjtés, -elhelyezés	65
11. Vizuális környezetterhelés	67
12. Árvízvédelem	67
13. Örökségvédelem	67
14. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	73
15. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások	74
16. Az épített környezetre gyakorolt hatások elemzése	79
17. Közérthető összefoglaló	85

ELŐZMÉNY

A város új rendezési tervét, az ART VITAL Kft. készíti. A települési önkormányzat felkérte az ÖKOcontrol Bt-t hogy a település rendezési tervéhez a környezetvédelmi munkarészeit elkészítse.

Az értékelést a megelőzően az környezetvédelmet érintő helyzetteltáró munka-ész a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, illetve annak 1. számú melléklete megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei alapján végeztük el, valamint figyelembe vettük a korábban elkészített anyagokat: Vízügyi Igazgatóság által elkészített szakvéleményt, az Országos Környezetvédelmi Tanács és Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság ajánlásait, települési környezetvédelmi programját, hulladékgazdálkodási tervét, valamint a 2016 évben készült Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében hatóságokkal folytatott egyeztetés után szükségessé vált a bel- és külterületre vonatkozó településrendezési és szabályozási terv teljes átdolgozása új terv elkészítése. A törvényi előírásoknak megfelelően a környezeti értékelés készítését 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet írja elő, amely az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról rendelkezik anyagunkat az ebben szereplő szempontok alapján állítottuk össze.

1. A szabályozást érintő általános elvek

Jelen környezeti értékelés Nyírbátor város településrendezési tervének különálló munkarészeként készül. A településrendezési tervet az Önkormányzat képviselőtestülete azzal a céllal készített, hogy a törvényi előírásoknak elegendő téve jelen jogszabályi követelményeknek megfelelő településrendezési tervben előírta alapján a település szabályozott fejlődését biztosítsa.

A város meglévő településrendezési tervét 2007-ben készítették el.

- 36/2008. (VII. 17.) számú határozat, Nyírbátor Város Településrendezési tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 23/2011. (XI. 24.) számú rendelettel módosított, 8/2004. (VII. 15) számú rendelet, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

Az új településrendezési terv készítése 2017. évben kezdődött.

Nyírbátor Város 28/2017. (X.04.) önkormányzati rendelettel döntöttek.

Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló korábbi 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról.

A változási javaslatok közvetve vagy indirekt formában környezetvédelmi szempontokat is érintenek, illetve hatással lehetnek környezeti változására.

1.1. Alkalmazott szabványok, előírások

1. 284/2007. (X. 29.) Korm. rend

2. 93/2007. (XII. 18.) KVM rendelet
3. 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM-EÜM együttes rendelet
4. MSZ 18150/1-98. sz. Környezeti zaj vizsgálata és értékelése - szabvány
5. e-ÜT 03.07.42 sz. Közüti közlekedési zaj számítása c. Útügyi Műszaki Előírás
6. e-ÜT 03.07.46 sz. Keskeny közúti zajárnyékoló falak c. Tervezési Útmutató
7. MSZ 15036:2002 sz. Hangterjedés szabvány – szabvány
8. 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet
9. 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet

1.2. A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő környezetvédelmi programokhoz

A város önkormányzata határozattal döntött új településrendezési terv készítéséről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló szintén többször módosított 253/1998. (XII.20.) Korm. számú kormányrendelet (ÖTEK) vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

A város Integrált Városfejlesztési Stratégia településfejlesztési koncepciója egy stratégiai fejlesztési célt határoz meg, ami fontos kapcsolatban van környezetvédelemmel:

Települési környezet megújítása, természet-, és környezetvédelem:

- Infrastruktúra fejlesztése a fejlődés szolgálatában
- Megújuló energiaforrások használatának terjesztése

A fentiekben említett kapcsolódó programokon felül az alábbi pontokat tartjuk fontosnak a környezetvédelmi szempontoknak való megfeleléshez, mint program kapcsolódási lehetőség.

➤ A közlekedési infrastruktúra és a közösségi közlekedés fejlesztése

A belváros átmenő forgalmának mérséklése, és a kisvárosias hangulat megteremtése érdekében kiemelt feladatként tekintünk az alternatív, kerülő útvonalak kialakítására, a városközpont tehermentesítésére. A közúthálózat mellett kiemelt hangsúlyt kell kapnia a kerékpárút-hálózat további fejlesztésének (a városban belül és többek között a Nyíregyházi Ipari park irányába), mely lehetővé teszi a környezetbarát városi közlekedés minőségének javítását. A városban belül kiépített kerékpárútnak be kell kapcsolódnia az országos hálózatba, mely biztosítja az idegenturizmus célpontok összekötését is.

➤ Az épített és természeti környezet megóvása, fejlesztése

Nyírbátor természeti környezeti állapotát jelentős mértékben befolyásolják természeti és antropogén hatások egyaránt. A környezet állapotának hosszú távú javítása és a környezetterhelések csökkentése során az alábbi feladatok kerültek lebontásra:

- o **A meglévő természetvédelmi területek** kezelése, védelme: a tájrendezés a természeti adottságoknak megfelelően kialakított és revitalizált ökológiai hálózattal, az erős regenerálódó képességű, magas biológiai aktivitás értékű erdő- és gyeptársulások, valamint az extenzív hasznosítású mezőgazdasági területek növelésével és tudatos elrendezésével erősíti a táj eredeti karakterét, növeli ökológiai potenciálját.

- o **A zöldfelületek** rekultiválása és rendszerbe szervezése: fásítás, parkosítás és zöldterületek bővítés, mely nemcsak a környezeti állapot javításához és a város ökológiai stabilitásához járulnak hozzá, hanem fontos közösségi térként is funkcionálnak.
- o **Felszíni és felszín alatti vizek** védelme
- o **A káros környezeti hatások megelőzése és csökkentése**: a város hatásköre különböző mértékben terjed ki a lakossági, az ipari és a közlekedési kibocsátások csökkentésére, valamint a környezettudatos szemléletmód terjesztésére.
- o **Az alternatív energiaforrások hasznosításával csökken az energetikai emisszió.**
- o **A közlekedési rendszer** ésszerűsítésével és a közösségi közlekedés fejlesztésével mérséklődik a közlekedési eredetű levegő- és zajszennyezés.
- o **A jelentősebb levegőtisztosítók pontforrásoknál technológiai korszerűsítéssel**, vagy a kapacitások optimális szabályozásával kell elérni a környezetvédelmi határértékeket.
- o **A közüzemi csapadék- és szennyvízhálózatok** való lefedettség növelésével mérsékelhető a talaj és a vizek szennyezése.
- o **A térségi szilárd kommunális hulladéklerakónak** köszönhetően a keletkezett hulladék – részben szelektív – gyűjtése, kezelése, valamint az illegális hulladéklerakók felszámolása.
- o **Szelektív hulladékgyűjtés** rendszerének visszaállítása, általánossá tétele, tudatosítása a lakosságban.
- o **Évközi lomtalanítási akciók** szervezése.
- o **Környezet-egészségügyi feladat** az ivóvízminőség javítása és a földterület allergén gyomoktól való mentesítése.

➤ A környezeti nevelési program hozzájárul a környezettudatosság növeléséhez.

Az épített környezethez kapcsolódó fejlesztések kiemelt célja a nyugodt, élhető és fenntartható városi életforma biztosítása.

A város célja a fejlesztések további folytatása, a még felújításra szoruló épületek rendbetétele, energiaracionalizálása.

A város számos helyi védett épülettel rendelkezik, fontos feladat a rendelet folyamatos felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása. A cél az, hogy a fizikai jellegű felújítások hozzájáruljanak az adott épület és az érintett városrész arculatához, funkcióinak megerősítéséhez, bővítéséhez.

- o vonzó településközpont kialakítása, mely magában foglalja a városi funkciók legszélesebb körét,
- o közterületek és közösségi terek állapotának további javítása,
- o gazdaság, ipari területek fejlesztése, új területek bevonása, alpinfrastruktúrával való ellátása a letelepedés érdekében;
- o közműhá ózatok (ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz-hálózat) korszerűsítése, bővítése, fejlesztése.

1.3. A változtatás célja

A módosítás elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás.



ART Vital Kft.



ART Vital Kft.

Másodlagosan a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparüzési adóból származó bevételek növelése. Harmadszor az időközben megváltozott szerkezeti állomány megfelelő szintű lekövetése, valós állapot bemutatása.

2. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Elsődlegesen bemutatjuk a település helyi rendeleteit, amelyek a környezetvédelemmel kapcsolatban a környezet védelmét szolgálják, és a településen élők életkörülményeit javítják.

2.1. Felszín alatti közeg védelme

- 23/2007. (XII. 20.) sz. önkormányzati rendelet a közüzemi vízműből szolgáltatott ivóvízről, illetőleg a közüzemi csatornamű használatáért fizetendő legmagasabb hatósági díjak megállapításáról, a díjalakmazás feltételeiről és a közműves ivóvízellátás, szennyvízelvezetés helyi szabályairól
- 17/2007. (X. 27.) sz. önkormányzati rendelet a közműfejlesztési hozzájárulásról

2.2. A településkép védelméről

- 5/2017. (II.20.) önkormányzati rendelet Nyírbátor város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról
- 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelete Nyírbátor Város településképeinek védelméről
- 2.3. *Épületek energetikai fejlesztése, közterületek tisztasága, zajvédelem*
- 13/2004. (VIII.13.) sz. önkormányzati rendelet az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújításának támogatásáról
- 21/2021. (IX.30.) önkormányzati rendelete a zaj elleni védelem helyi szabályairól
- 7/2021. (III.20.) önkormányzati rendelete a közterület használat rendjéről és annak engedélyezésével kapcsolatos eljárásról szülő 15/2015. (IV.29.) rendelet módosításáról

2.4. Hulladékok elszállításának biztosítása

- 6/2014. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtéséről, szállításáról, tárolásáról, kezeléséről
- 32/2015. (XI.30.) sz. önkormányzati rendelet a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásról
- 14/2015. (III.25.) sz. önkormányzati rendelet az avar és kerti hulladék nyílttéri égetéséről
- 23/2017. (XI.29.) önkormányzati rendelet a talajterhelési díjról szülő 19/2004. (XII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

7

ART Vital Kft.

- 10/2018. (IV.24.) önkormányzati rendelete a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásról szülő 32/2015. (XI.30.) rendelet módosításáról

2.5. Talajterhelési díj

- 19/2004. (XIII.07.) sz. önkormányzati rendelet a talajterhelési díjról

2.6. Rendeletek értékelése

Megállapítható hogy az önkormányzati rendeletek jellemzően érintik és szolgálják a település környezetvédelmi fejlődését. Az önkormányzat helyi rendeletei között nem szerepel a növények telepítésének, gondozásának és kivágásának szabályairól szóló. Parlafüfü irtására és vonatkozó rendelettel. Állattartás szabályozásával, valamint az ingatlanokon összegyűjtött csapadékvíz elhelyezésre irányuló szabályozással sem találkozunk csak országos törvények hivatkozásra, illetve egyéb tájékoztatásokkal.

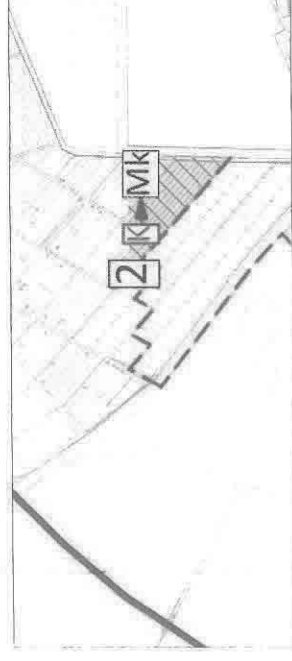
3. A rendezési tervben szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozások

A beavatkozások bemutatása során elsősorban környezetvédelemmel összefüggésbe hozható beavatkozásokkal foglalkozunk.

3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások

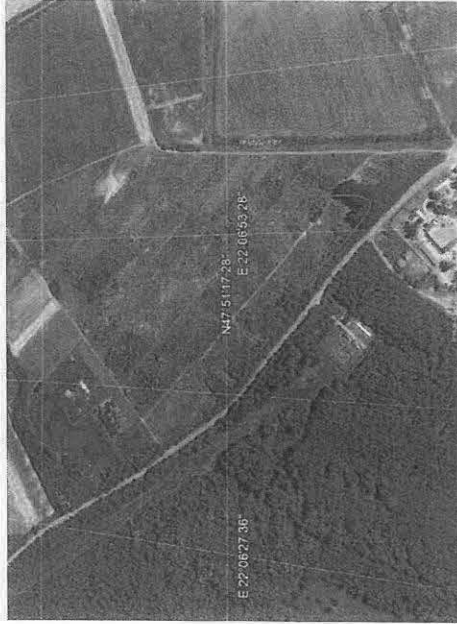
- 2. Északra a belterületi határ és a Vajai-főfolyás mentén beépítésre szánt különleges területből kertes mezőgazdasági terület kialakítása: 2,17 ha
- Korábban tervezett, kereskedelmi tevékenység befogadására alkalmas övezet telekstruktúrához igazítása a főút sávjára korlátozva. Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.
- Módosítással kapcsolatos megállapítások:** A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.

Szerkezeti terv és műföldkép 1-es, 2-es; pontok helyszíneiről



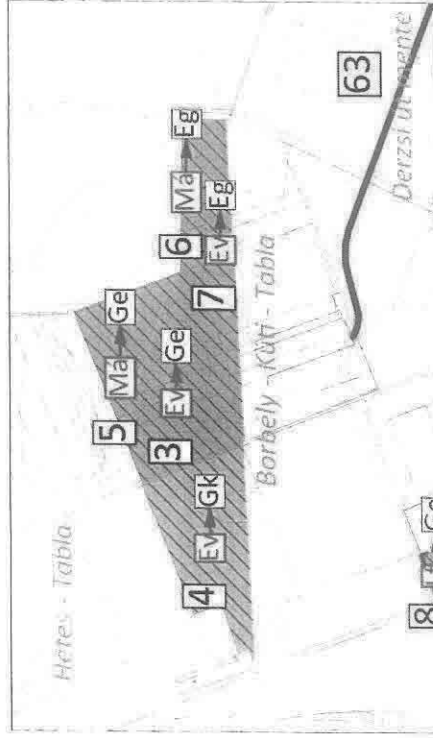
8

ART Vital Kft.



- A belterületől északra a Borbély-Küti-Tabla területén:

Szerkezeti terv és műholddéj 3-7-es pontok helyszíneiről



9

ART Vítai Kft.



3. Védelmi erdő területből ipari gazdasági terület: 9,56 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás az ipari park távlati bővítését – a jelenlegi tőzsterület felhasználásra került, vagy tervezett bővítések helyét biztosítja egy-egy üzem esetén – szolgálja, környezetvédelmi szempontból támogatható. A megépült elkerülő/összekötő út külső oldalán elhelyezkedő fejlesztési terület. A város a gazdasági fejlesztési irányt ezen terület irányában, környezetében vizionálja.

4. Védelmi erdő területből kereskedelmi szolgáltató terület: 6,54 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás az ipari park távlati bővítését szolgálja, környezetvédelmi szempontból támogatható. A megépült elkerülő/összekötő út külső oldalán elhelyezkedő fejlesztési terület. A város a gazdasági fejlesztési irányt ezen terület irányában, környezetében vizionálja.

5. Általános mezőgazdasági területből ipari gazdasági terület: 3,41 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás az ipari park távlati bővítését szolgálja, környezetvédelmi szempontból támogatható. A megépült elkerülő/összekötő út külső oldalán elhelyezkedő fejlesztési terület. A város a gazdasági fejlesztési irányt ezen terület irányában, környezetében vizionálja.

6. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő terület: 1,50 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.



10

ART Vítai Kft.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás az ipari park távlati bővítését szolgálja, környezetvédelmi szempontból támogatható. Alapvetően a szomszédos település és a települési térségben túli táj irányában zárja a városszerkezetet.

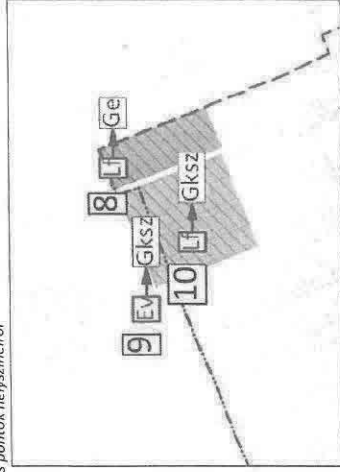
7. Védelmi erdőből gazdasági erdőterület: 1,97 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapottól eltérő. A módosítás az ipari park távlati bővítését szolgálja, környezetvédelmi szempontból támogatható. Alapvetően a szomszédos település és a települési térségben túli táj irányában zárja a városszerkezetet.

- A belterület északi részén a Gyöngyvirág utca, Pipacs utca és a József Attila utca kivezető szakaszán:

Szerkezeti terv 8-10-es pontok helyszínéről



8. Falusias lakóterületből ipari gazdasági terület kialakítása: 3,16 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A terület egy része már most is a szomszédos Coloplast birtokában van, annak jövőbeli bővítését biztosítja.

Műholalkép 8-10-es pontok helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A lakóövezetből lehetséges ipari övezet kialakítani úgy, hogy közvetlen környezetébe a szükséges védelmi intézkedések – határoló 3 szintes növényzet kijelölésével – rögzítése a szabályozásban, szabályozási terven.

9. Védelmi erdőterületből kereskedelmi szolgáltató terület: 1,28 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A szomszédos területek rendeltetése alapvetően megváltozik, így a védelmi jelleg okafogyottá válik.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.

10. Falusias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület: 5,60 ha

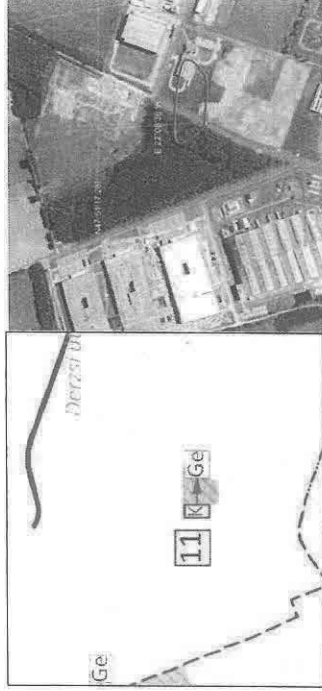
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „gazdasági terület fejlesztése” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A terület nagy része Önkormányzati tulajdonban van. Jól elhatárolható, utakkal körbevett homogenizált telektömb, amely jelentős átépítésre tervezett.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapotnak nem felel meg. A módosítás környezetvédelmi szempontból védelmi intézkedésekkel támogatható, amelyek a Rendelet tervezetében rögzítésre kerültek.

11. A Coloplast út és a Derzsi út csomópontjánál különleges közlekedési területből ipari gazdasági terület kialakítása: 0,97 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A korábban tervezett, önálló terület-felhasználású, közlekedést támogató terület nem kerül megvalósításra. A bejárásokat támogató terület megközelítést biztosító gépjárművek elhelyezése másképp oldódik meg.

Szerkezeti terv és műholalkép 11-es pont helyszínéről

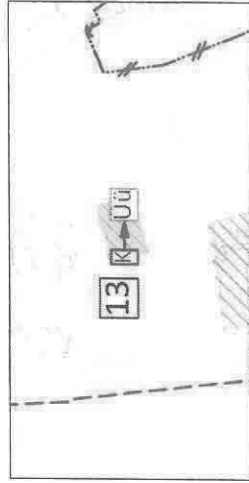


Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható a két ipari terület átjárhatóságát biztosítani szükséges.

13. A belterület északnyugati részén a Sárkány Wellnes és Gyógyfürdő mögötti területen különleges városi idegenforgalmi és szabadidő centrum területéből üdülőházak üdültérület kialakítása: 1,37 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, a fürdő környezetének tovább fejlesztése miatt kerül átszorolásra. A környezet turisztikai attrakciói jelentős mértékben fejlődtek az elmúlt években, ezért ehhez kapcsolódó üdülő területek megjelenése – még ha ez korlátozott kiterjedést is jelent első lépésben – egyenes következmény.

Szerkezeti terv 13-as pont helyszínéről



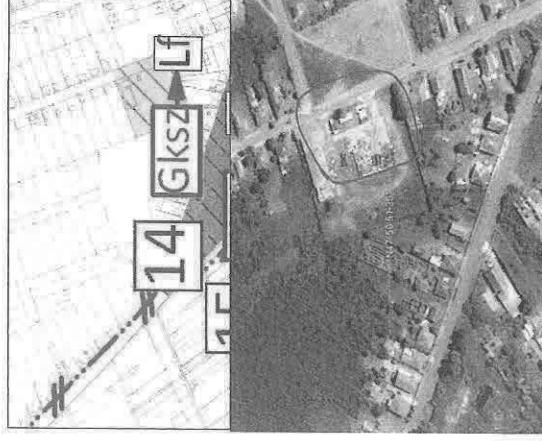
Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapotnak nem felel meg. A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható. Az üdülőházak övezet védelmét biztosítani szükséges Déli irányból a különleges üzemi területek felől, illetve az erdős területeket meg kell tartani a fürdő környezetében.

14. Belterületen az Unilevertől északra a Ságvári Endre utcán kereskedelmi szolgáltató területből falusias lakóterület kialakítása: 0,86 ha

13

ART Vítal Kft.

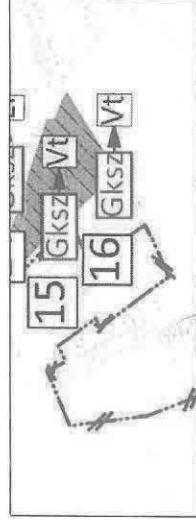
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. Ugyan akkor a lakóterületbe beekelődő gazdasági terület megszüntetésével a területek közötti konfliktusok is megszűnnek.
Szerkezeti terv és műhóldkép 14-es pont helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a jelenlegi állapotnak nem felel meg. A környezet rendezése szükséges a lakó övezeti besorolás biztosításához. A terv alapot teremt a lakóövezet fejlesztéséhez. A meglévő lepusztult terület ilyen módon történő hasznosítása környezetvédelmi szempontból támogatható.

- Az Unilevertől északra a Táncsics Mihály utcán:

Szerkezeti terv 15-16-as pontok helyszínéről



15. Kereskedelmi szolgáltató területből településközpont terület: 2,55 ha

14

ART Vítal Kft.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A gazdasági célterületek a település periferikus területeire kerülnek összevonásra, így a belső szigetszerű területek lassan kiszorításra kerülnek. Az így felszabaduló területeknek a környezetük kiszolgálásában jobb szerepkört céloznak meg, különösen a szomszédos „Bóni” területére tervezett lakóterületi fejlesztés figyelembe vételével.

16. Kereskedelmi szolgáltató területből településközpont terület kialakítása: 0,81 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A gazdasági célterületek a település periferikus területeire kerülnek összevonásra, így a belső szigetszerű területek lassan kiszorításra kerülnek. Az így felszabaduló területeknek a környezetük kiszolgálásában jobb szerepkört céloznak meg, különösen a szomszédos „Bóni” területére tervezett lakóterületi fejlesztés figyelembe vételével.

Műholdkép 15-16-os pontok helyszínéről



Módosításokkal kapcsolatos megállapítások: A módosítások jelenlegi állapotnak nem felelnek meg. Azonban környezetben kialakított lakóparki terület kiszolgáláshoz szükséges ilyen célú terület kialakítása. A meglévő lepusztult terület ilyen módon történő hasznosítása környezetvédelmi szempontból támogatható.

17. Belterületen a József Attila utca és a Deák utca kereszteződésénél településközpont területből közpark kialakítása: 0,2 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Módosításokkal kapcsolatos megállapítások: A környezetvédelmi szempontból nem releváns, támogatható.

18. A belterület nyugati részén a belterületi határ mentén és a vasúttól északra kereskedelmi szolgáltató területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 10,10 ha.

15

ART Vítal Kft.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A terület övezeti besorolása nem takarja a tényleges tevékenységet, ezért az átsorolása elengedhetetlen. A szabályozási tervekben rögzített, jelentős zöldfelületekkel a terület jól körülhatárolható.

Szerkezeti terv és műholdkép 18-as pont helyszínéről



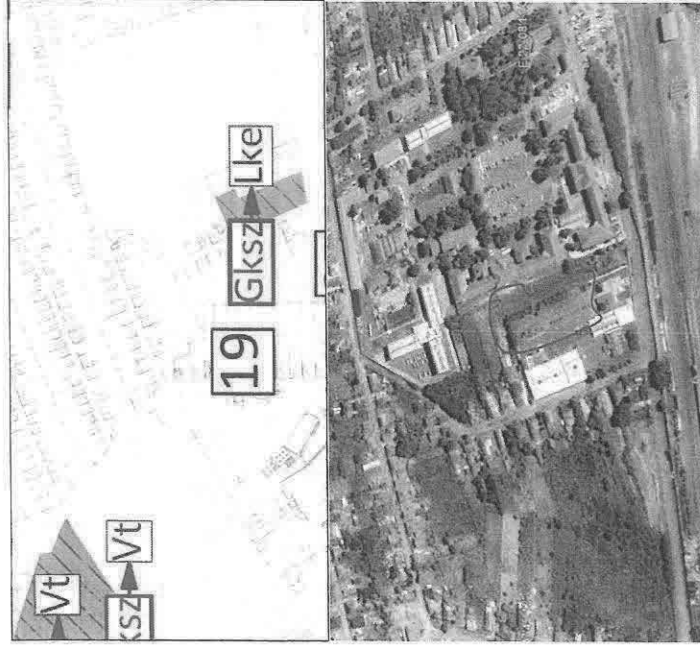
Módosításokkal kapcsolatos megállapítások: A műholdképek alapján látható, hogy meglévő mezőgazdasági üzem (állattartó telep) található ezen a területen. Lakó területek irányában, déli irányban a szükséges védőtávolság nem áll rendelkezésre azonban védőerdő található. Ezt külön rögzítéssel javasolt (telken belüli kötelező zöld), az Északi irányban Sárkány fűrdő felé a védőtávolság (350 m) megvan azonban védőerdő nem található. Javasolt, hogy zöld védőszáv kerüljön kijelölésre amennyiben bűzkibocsátás van akkor pedig bűzze terhelt védőövezet kijelölése szükséges.

19. A Bocskai utca és a Béke utca kereszteződésénél kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,66 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A gazdasági célterületek a település periferikus területeire kerülnek összevonásra, így a belső szigetszerű területek lassan kiszorításra kerülnek.

16

ART Vítal Kft.

Szerkezeti terv és műhálókép 19-es pont helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A területen jelenleg rendezvények szervezéséhez használt épületállomány és szükséges parkoló terület helyezkedik el, a folytatott és engedélyezett tevékenység is erre irányul. Ennek tovább fejlesztése gazdasági tevékenység kibővítésére nem támogatott és nem elsőszámú cél, a lakóterületekkel történő konfliktusok megakadályozása miatt. A jelenlegi tevékenység a lakóterület rendeltetésével összeegyeztethető.

20. Derszi utca és a vasút találkozásánál ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület kialakítása: 0,4 ha.

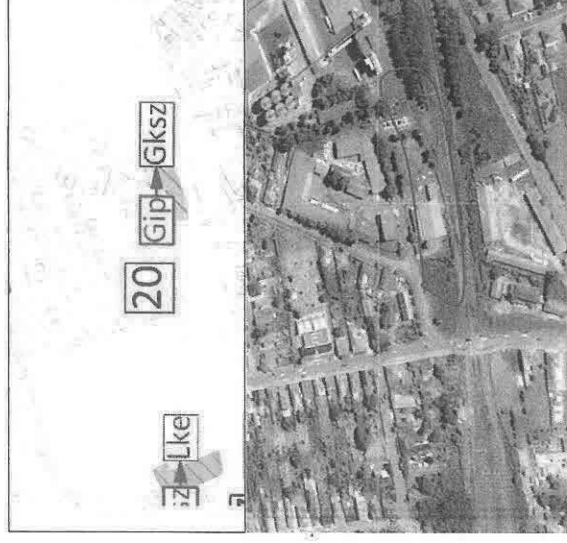
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel.

Szerkezeti terv és műhálókép 20-as pont helyszínéről



17

ART Vital Kft.



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A műhálóképek alapján látható, hogy a meglévő tevékenység alapján az ingatlanon nincs ipari tevékenység azonban környezete gazdasági jellegű. A GKSZ övezet lakóövezet közelsége végett szigorúbb lehet, mint a GIP a lakóövezetek védelmében a módosítás támogatható.

21. A közigazgatási terület észak-keleti részén a Mátészalka-Debrecen vasútvonal mentén különleges beépítésre szánt sport és rekreációs területből gazdasági erdő terület kialakítása: 4,72 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

22. A közigazgatási terület észak-keleti részén a Mester-rét és Bodon-Lapos területén különleges nagy kiterjedésű közműterületből gazdasági erdő terület kialakítása: 33,90 ha

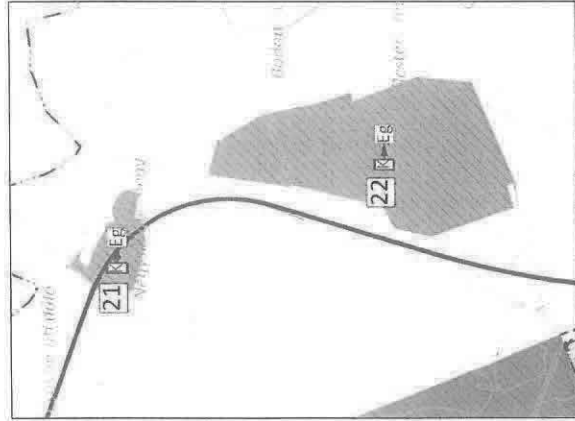
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Szerkezeti terv és műhálókép 21-es ;22-es pontok helyszínéről



18

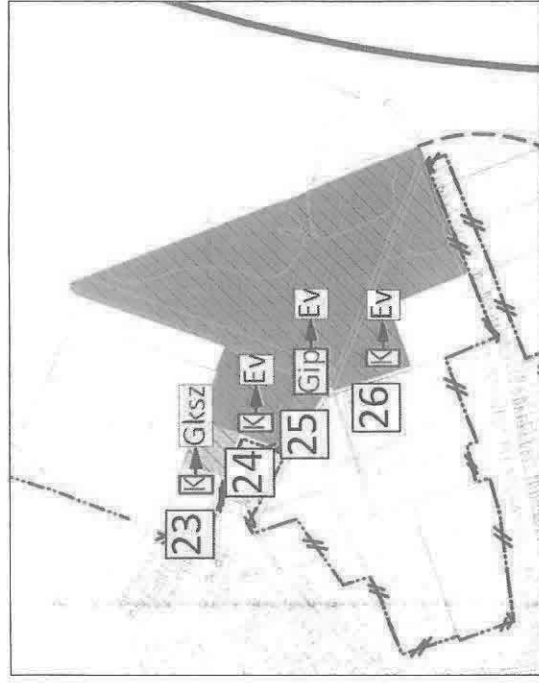
ART Vital Kft.



Módosításokkal kapcsolatos megállapítások: A műholdképek alapján látható, hogy a területeken jelenleg is erdőterület található a terv a meglévő állapotot követi le. A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.

- A belterület keleti részén a Császári út és az iparvasút között:

Szerkezeti terv és műholdkép 23-26-as pontok helyszínéről



23. Különleges temető területből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,78 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt terület. Tervezett, de meg nem valósult temető helyén jelenleg is gazdasági célú telephely működik. A módosítás ehhez a rendeltetéshez igazodik.

24. Különleges temető területből védelmi erdő terület: 3,06 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

25. Ipari gazdasági területből védelmi erdőterület: 15,42 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

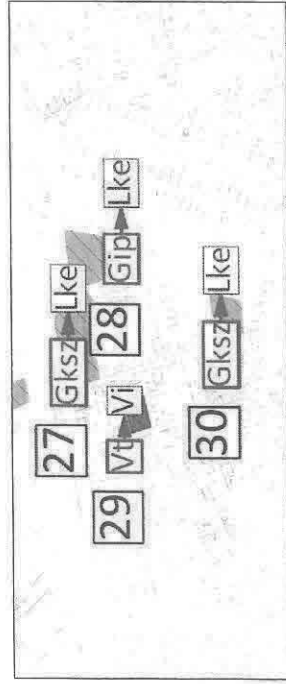
26. Különleges temető területből védelmi erdő terület: 4,41 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Módosításokkal kapcsolatos megállapítások: A módosítások (23-26) a meglévő állapotot követik le. A módosítások támogathatók környezetvédelmi szempontból kedvezőek. Alapvetően a város más területeire áthelyezett gazdasági területek felszabaduló területei, amelyek a jelenlegi használati módjukban inkább tudják támogatni a környező területeket (pl.: lakóterületek nyugati irányba).

- **Belterületen a vasútállomástól délre az Agy Endre utca mentén:**

Szerkezeti terv és műhaldkép 27-30-as pontok helyszíneiről



27. Kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 1,18 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A lakóingatlanok fejlesztését előtérbe helyező elvárásokhoz igazodó fejlesztés kizárja a beékelődő gazdasági célú területeket, így azok kiszorításra kerülnek. A tömb homogenitása jelentős mértékben javul. Jellemzően lakóövezeti.

28. Ipari gazdasági területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,74 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A lakóingatlanok fejlesztését előtérbe helyező elvárásokhoz igazodó fejlesztés kizárja a beékelődő gazdasági célú területeket, így azok kiszorításra kerülnek. A tömb homogenitása jelentős mértékben javul. Jellemzően lakóövezeti.

29. A Martinyovics utca és a Vasvári Pál utca csomópontjánál településközpont területből intézmény terület kialakítása: 0,32 ha

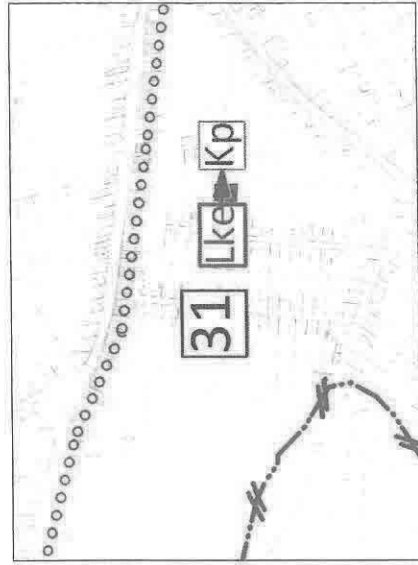
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A Kormányhivatal költözött a volt rendőrségi épületbe.

30. A Madách utca és a Dózsa György utca kereszteződésénél kereskedelmi szolgáltató területből kertvárosias lakóterület kialakítása: 0,37 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A lakóingatlanok fejlesztését előtérbe helyező elvárásokhoz igazodó fejlesztés kizárja a beékelődő gazdasági célú területeket, így azok kiszorításra kerülnek. A tömb homogenitása jelentős mértékben javul. Jellemzően lakóövezeti.

Módosításokkal (27-30) kapcsolatos megállapítások: A módosítások a meglévő állapotot követik le. A módosítások támogathatók környezetvédelmi szempontból kedvezőek.

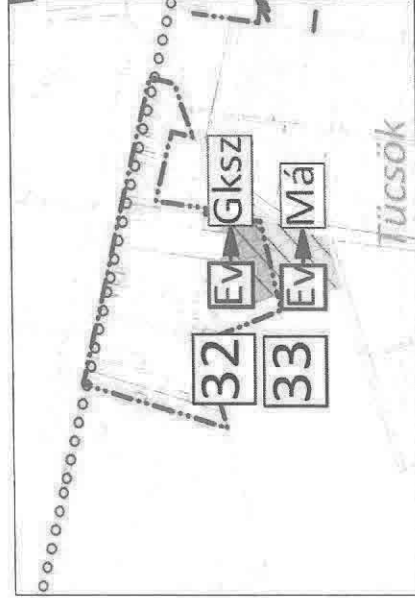
Szerkezeti terv 31-es: pont helyszíneiről



31. A Pócsi utca és a Sőhordó utca között kertvárosias lakóterületből közpark kialakítása: 0,09 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Tömbbelső feltáráshoz kapcsolódó zöldterületi kialakítás. A módosítás környezetvédelmi szempontból nem releváns

- A belterületől nyugatra a belterületi határ mentén a Nyíregyháza felé vezető úttól (4911 sz. főút) délre:

Szerkezeti terv és műhóldkép 32-es, 33-as pontok helyszíneiről



23

ART Vítal Kft.



32. Védelmi erdő területből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,76 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Módosítással kapcsolatos megállapítás: A módosítások a meglévő állapotot követik le. A módosítások támogathatók.

33. Védelmi erdőterületből általános mezőgazdasági terület: 0,94 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Módosítással kapcsolatos megállapítás: A meglévő állapot szerint a területen erdő található. A módosítás környezetvédelmi szempontból nem kedvező. Kis területről van szó, az erdő láthatóan degradált ültetvény, közvetlen környezetbe lakott település irányában megfelelő védőtávolság, valamint védelmi célú erdőterület található.

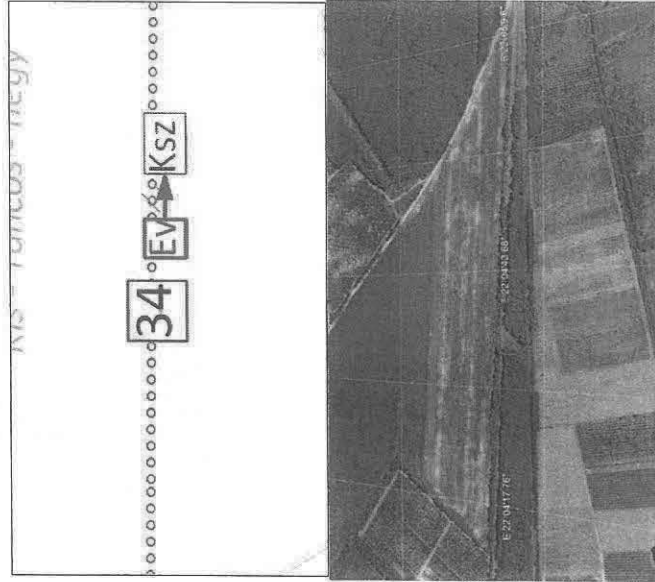
34. A közigazgatási terület nyugati részén a Nyíregyháza felé vezető út (4911 sz. főút) és a Nagykálló felé vezető vasút (113. sz vasútvonal) között védelmi erdő területből különleges egyedi szolgáltatók terület: 0,20 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A tervezett tevékenység (krematórium) jelentős védelmi távolságot és elkülönülést igényel, mind környezetvédelmi, mind szociológiai szempontból.

Szerkezeti terv és műhóldkép a 34-es pont helyszínéről

24

ART Vítal Kft.



Módosítással kapcsolatos megállapítás: A módosítás tervezett állapotot rögzít, kis területről van szó, 1000 méteres rögzített védőzónája kijelölhető. A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.

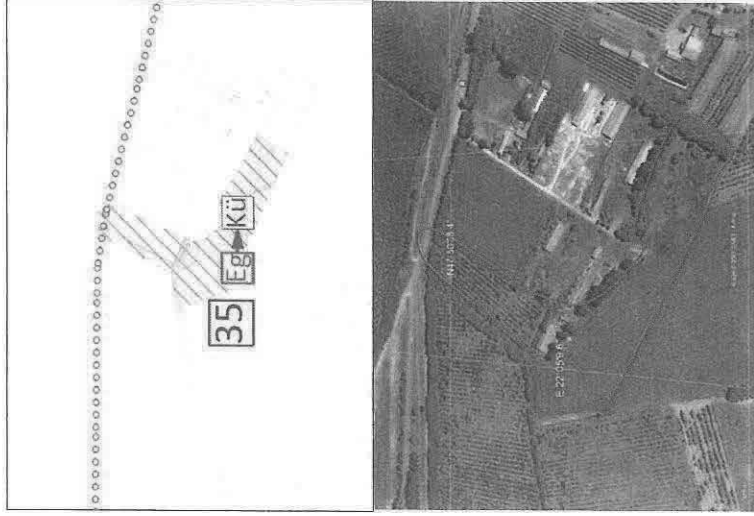
- A közigazgatási terület nyugati részén a Nagykálló felé vezető vasúttól (113. sz vasútvonal) délre:

35. Gazdasági erdőterületből különleges mezőgazdasági üzemi terület: 4,90 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A terület kapcsolódik a már meglévő szomszédos üzemi területekhez, egy része roncscsont. Az ingatlan tulajdonosok által tervezett konkrét fejlesztés, kapacitás bővítés területigényének kiszolgálására tervezett.

Szerkezeti terv és műhóldkép 35-ös pont helyszínéről



ART Vítal Kft.



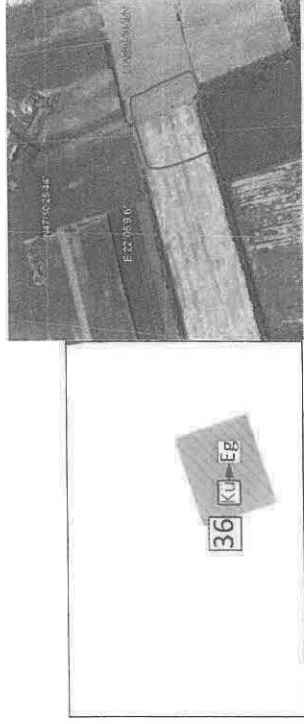
Módosítással kapcsolatos megállapítás: A meglévő állapot szerint a területen gazdasági erdő csak kis területen található. A változtatás a területen történő gazdasági tevékenységnek biztosít területet. Lakot területtől szükséges védőtávolsággal rendelkezik. A módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.

36. Különleges mezőgazdasági üzemi területből gazdasági erdőterület kialakítása: 6,20 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozás pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Szerkezeti terv és műhóldkép 36-os pont helyszínéről



ART Vítal Kft.



Módosítással kapcsolatos megállapítás: A meglévő állapot szerint a területen szántó művelés van folyamatban különleges üzemi terület nem található a gazdasági erdő kialakítása környezetvédelmi szempontból támogatható.

37. A Debreceni utca és a Tavasz utca kereszteződésénél településközpont területből intézmény terület kialakítása: 4,09 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontoknál, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel.
Módosításokkal kapcsolatos megállapítás: A módosítások környezetvédelmi szempontból nem relevánsak.

38. Zrínyi Miklós utca Erzsébet utca kereszteződésénél (Oktatási centrum területe) településközpont területből intézmény terület: 2,12 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontoknál, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel.
Módosításokkal kapcsolatos megállapítás: A módosítások környezetvédelmi szempontból nem relevánsak.

39. A belterület délnyugati részén a Szende Pál utca és a Kisbogáti utca között kertvárosias lakóterületből közpark kialakítása: 0,09 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. Tömbbelső feltárásához kapcsolódó zöldterületi kialakítás.
Módosítással kapcsolatos megállapítás: A módosítás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

- **A közigazgatási terület délnyugati részén a belterületi határ mentén:**
Szerkezeti terv 40-43-ig tartó pontok helyszínéről



40. Kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület kialakítása: 1,56 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, meglévő szomszédos területet használat telekstruktúrához igazított továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A beavatkozást a déli elkerülő út nyomvonalának városához közelebb történő áthelyezése generálja. A korábbi nyomvonal által feltart területek besorolása nem módosítást támogatott az új tervezetben. A gazdasági célú területek az elkerülő út külső, a lakó területek jellemzően a belső, városi szerkezethez jobban kapcsolódó területeken maradnak meg vagy kerülnek kialakításra. A gazdasági célú rendeltetések elsősorban a nem termelő tevékenységek elhelyezését támogatják, a tervezett út kialakuló helyzeti energiájára építkezve.

Műholdkép 40-es pont helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a meglévő állapotot követi le. Kedvezőbb lenne általános mezőgazdasági terület kialakítása, a területen jelenleg ültetvény található. A módosítás támogatható.

41. Kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 5,65 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Műholdkép 41-es pont helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a meglévő állapotot követi le. A területen ültetvény található. A módosítás támogatható.

42. Ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület: 5,22 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, meglévő szomszédos területhasználat telekstruktúrához igazított továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. A beavatkozást a déli elkerülő út nyomvonalának városhoz közelebb történő áthelyezése generálja. A korábbi nyomvonal által feltárt területek besorolása nem mindegyike támogatott az új tervezetben. A gazdasági célú területek az elkerülő út külső, a lakó területek jellemzően a belső, városi szerkezethez jobban kapcsolódó területeken maradnak meg vagy kerülnek kialakításra. A gazdasági célú rendeltetések elsősorban a nem termelő tevékenységek elhelyezését támogatják, a tervezett út kialakuló helyzeti energiájára építkezve.

29

ART Vital Kft.

Műholdkép 42-es pont helyszínéről



Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a meglévő állapotot követi le. A területen kereskedelmi tevékenység található. A módosítás támogatható.

43. Falusias lakóterületből kereskedelmi terület: 6,33 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Műholdkép 43-es pont helyszínéről



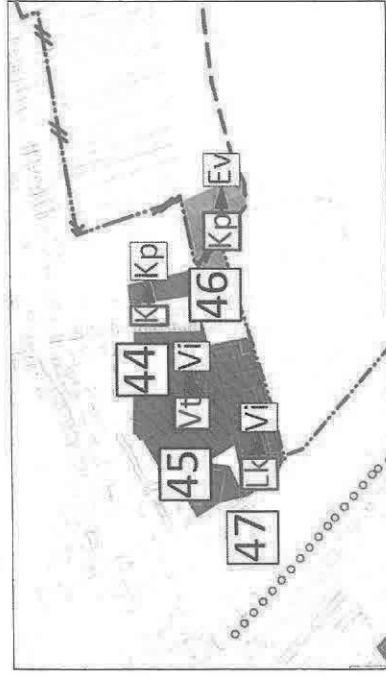
30

ART Vital Kft.

Módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a meglévő állapotot követi le. A területen kereskedelmi tevékenység található. A módosítás támogatható.

- A belterület dél-keleti részén a belterületi határ mentén a Pilis-Pirincei-folyás északi oldalán

Szerkezeti terv műhálókép 44-47-ig tartó pontok helyszínéről



44. Különleges közlekedési területből közpark kialakítása: 0,44 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. **Módosítással kapcsolatos megállapítások:** A módosításra kijelölt terület alkalmas módosítás támogatható.

45. Településközpont területből intézmény terület: 4,73 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, intézményi tevékenység továbbvitelre kerül sor beépítésre szánt területtel. **Módosítással kapcsolatos megállapítások:** Környezetvédelmi szempontból nem releváns, a módosítás támogatható.

46. Közpark területéből védelmi erdőterület kialakítása: 1,28 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre. **Módosítással kapcsolatos megállapítások:** A módosítás a meglévő állapotot követi le. A területen erdőterület található. A módosítás támogatható.

47. Kisvárosias lakóterületből intézmény terület: 2,24 ha

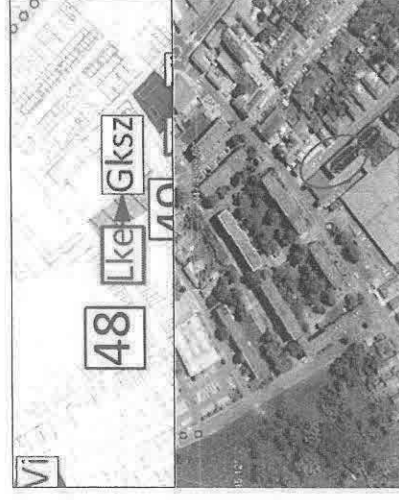
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, a szomszédos intézményi terület tervezett fejlesztésének célterülete kerül beépítésre szánt területtel. **Módosítással kapcsolatos megállapítások:** Környezetvédelmi szempontból nem releváns, a módosítás támogatható.

- A belterület déli részén a Hunyadi utca, az Iskola utca, Vágóhíd utca és az Encsencsi utca által közre zárt tömbben

48. Kertvárosias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató terület: 0,51 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban a szomszédos gazdasági célú területre tervezett részben sport célú rendeltetés, utóhasznosítás közlekedési felületeinek biztosításához szükséges terület.

Szerkezeti terv műhálókép 48-s pontok helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: A módosítás a meglévő állapotot követi le. A módosítás támogatható.

49. Településközpont területből intézmény terület: 0,71 ha

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel. Városi óvoda területe, amely önálló terület-felhasználással jelölt a hatályos tervekben.

Szerkezeti terv műhóldkép 49-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: környezetvédelmi szempontból nem releváns a módosítás támogatható.

50. Ipari gazdasági területből kertvárosias lakóterület: 0,38 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, fejlesztési terület, bővítmény kialakítása tervezett az MSK Hungary telephelyéhez. A cég jelentős mértékben fejlesztett és terjeszkedett a múltban (hosszabb távon vélhetően az összes szomszédos lakóterületet felvásárolja és kiszorítja a többiből).

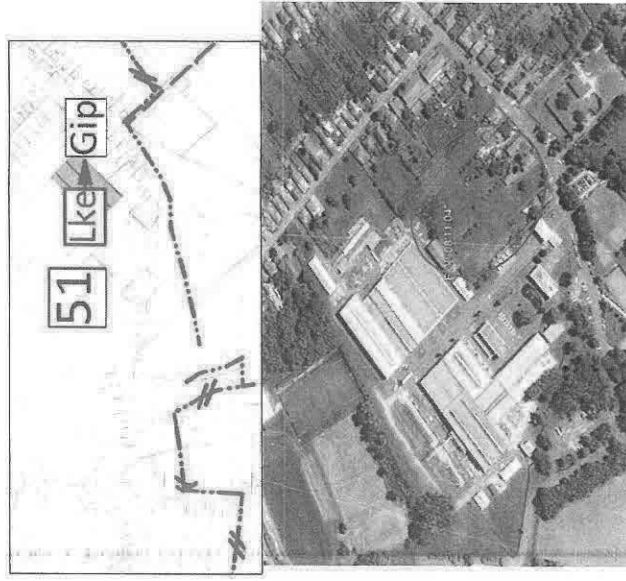
Szerkezeti terv műhóldkép az 50-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: Gazdasági ipari területből kertvárosi lakóvezeti kialakítás kedvező változás, Önkormányzati tulajdonú területen. A módosítás támogatható.

51. Kertvárosias lakóterületből ipari gazdasági terület: 0,65 ha
Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, fejlesztési terület, bővítmény kialakítása tervezett az MSK Hungary telephelyéhez. A cég jelentős mértékben fejlesztett és terjeszkedett a múltban (hosszabb távon vélhetően az összes szomszédos lakóterületet felvásárolja és kiszorítja a többiből).

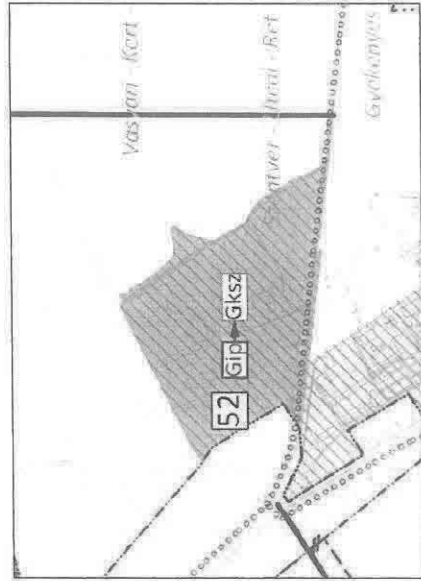
Szerkezeti terv műhóldkép 51-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: Látható, hogy a meglévő MSK ipari üzem bővítése miatt szükséges az újabb terület igénybevétele, ami a falusias lakóvezeti területekből kerülne átvezetésre. A meglévő terület egyfajta puffer területként funkcionál jelenleg a lakóvezet és az ipari terület között 90-50 méter védőtávolság ezzel biztosítható déli irányban. A módosítás feltételekkel támogatható, lakóvezetek védelmét adminisztratív intézkedéssel, védelmi sávokkal garantálni szükséges.

52. A település keleti részén a Nyírvasvári felé vezető út (4915 sz. út) északi oldalán: 24,90 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel.

Szerkezeti terv műholddépről 52-es pont helyszínéről

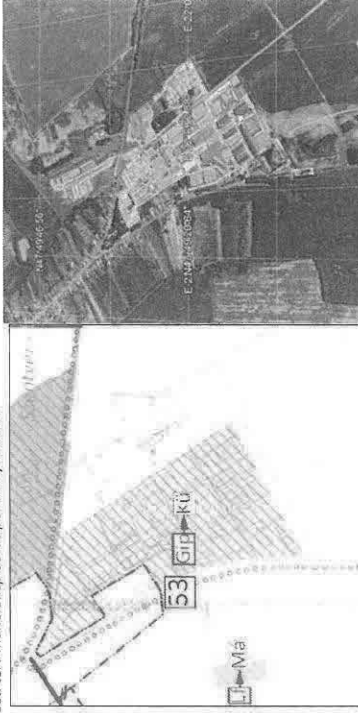


A módosítással kapcsolatos megállapítások: Látható, hogy területfunkció alapján a megvalósított korábbi ipari terület, most gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területté kerülné kialakításra. A jelenleg is folytatott tevékenység elsősorban logisztikai és távlati fejlesztés is ebben az irányban elképzelt, különösen az iparvágány felhasználhatóságával

számolva. A kereskedelmi besorolás alapján az ipari területi besoroláshoz képest nincs előírva jelentős védőtávolság.

53. A belterülettől délre a belterületi határ mentén Piricse felé vezető út (4906 sz. út) keleti oldalán ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület: 23,48 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, „építési szerzett jog” továbbvitelre kerül beépítésre szánt területtel.

Szerkezeti terv műholddépről 53-as pont helyszínéről

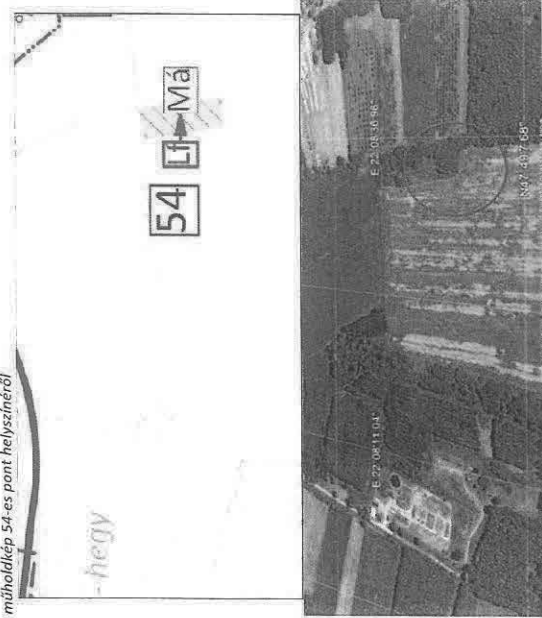


A módosítással kapcsolatos megállapítások: Látható, hogy területfunkció alapján a megvalósított bizgázteleppe szemben kiépített állattartó telep teljesen megfelel a különleges üzemi terület kategóriának. A területen végzett tevékenység alapján bűzterhelésből adódóan bűzterhelési határterület kijelölése megtörtént a szerkezeti terven. A határterület felülvizsgálta szükséges lehet. Lakóvezeték közelsége miatt védőtávolság nem biztosított, védelmi zöld sávok kijelölése szükséges. Javasolt a technológia további fejlesztéseket a lakóvezeték besorolástól távolabbi területeken megvalósítani, illetve az egyes rendelkezések korlátozása – nagyüzemi állattartás – szűkítése, vagy korlátozott övezetekre bontása.

54. A belterülettől délre Piricse felé vezető úttól (4906 sz. út) nyugatra falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 0,94 ha.

Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Szerkezeti terv műholdkép 54-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: Látható, hogy területfunkció alapján falusias lakóvezetként a terület nem funkcionált. Jelenleg a terület mintegy 40%-án ültetvény típusú erdő található, a környező területek szerkezet terv alapján szintén általános mezőgazdasági besorolásban vannak.

55. A közigazgatási terület déli részén Piricse felé vezető úttól (4906 sz. út) nyugatra, a Tóth-hegy területén különleges régészeti területből gazdasági erdő terület kialakítása: 3,07 ha. Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Szerkezeti terv műholdkép 55-es pont helyszínéről



37

ART Vital Kft.

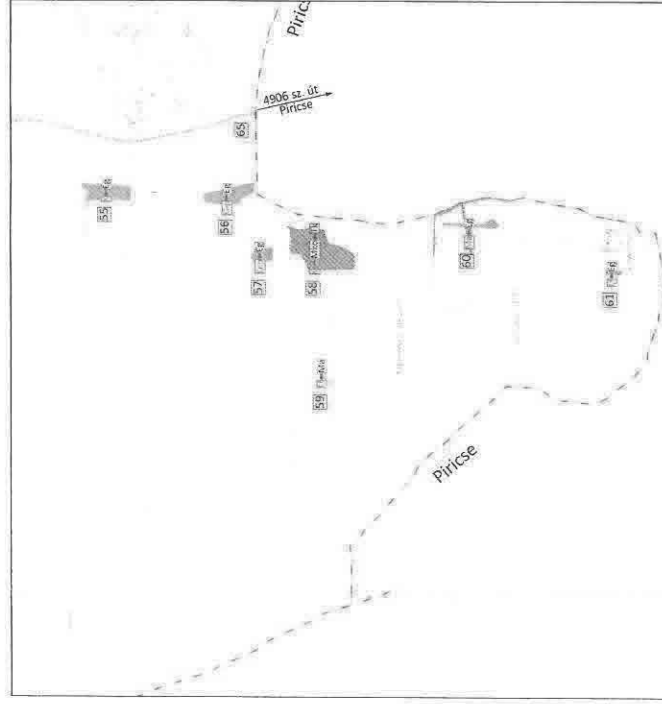
Ex lege védett terület Nyírbátor külterületén



A módosítással kapcsolatos megállapítások: A területen található Szélluk Toth hegy tájképződmény a nyilvántartás szerint ex lege védett földvárnak minősül így tv. erejénél fogva természetvédelmi területként kezelendő. A terület jelenleg erdőszől.

- A közigazgatási terület déli részén:

Szerkezeti terv 56-61. pontok helyszínéről



38

ART Vital Kft.

56. Ipari gazdasági területből gazdasági erdőterület: 3,07 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

57. Ipari gazdasági területből gazdasági erdőterület: 1,15 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

58. Személtelep rekultivációja során hulladéklerakó területből első lépésben korlátozott mezőgazdasági terület, ezt követően természetközeli terület: 8,88 ha. Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

59. Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület: 0,57 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület nem jön létre.

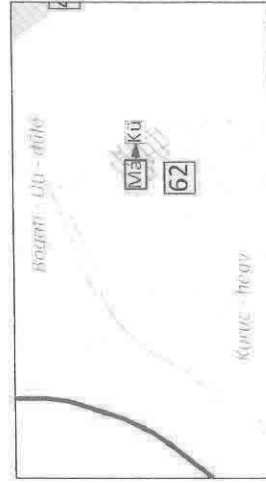
60. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása: 2,65 ha

61. Falusias lakóterületből gazdasági erdőterület: 0,25 ha

A déli területen 6 db módosítás (56;57;58;59;60;61. számúak) került előírnyozásra. A módosított területek ökológia hálózat területén találhatóak. Ezek közül az 59 sz. esetében falusias lakó övezetből általános mezőgazdasági terület kerül módosításra. A többi esetben gazdasági erdők kijelölése történik, ami elfogadható módosítás természetvédelmi szempontból. Keleti oldalon Nyírvasvári felé húzódó területen a módosítás nem történik. A település Észak-keleti részén található 3. terület módosítása (58. Számú) előírnyozásra került. Jelenleg különleges területből természetközeli terület kerülné kialakításra, ami természetvédelmi szempontból támogatható.

62. A település dél-nyugati részén a Nyírbogát felé vezető úttól (471. sz út) délre általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 2,07 ha Az új eszközök készítése során a beavatkozási pontban, új beépítésre szánt terület kerül kialakításra. A területen mezőgazdasághoz kapcsolódó jelentősebb épületállománnyal bíró tevékenység folyik jelenleg is.

Szerkezeti terv műholdekép 62-es pont helyszínéről



39

ART Vital Kft.



A módosítással kapcsolatos megállapítások: A beavatkozás nem jelentős a meglévő állapothoz képest nem jelent jelentős módosítást a meglévő valóságos állapot követi. Lakott terület határától mintegy 900 méterre található védőerdők kialakítása minden irányból biztosított.

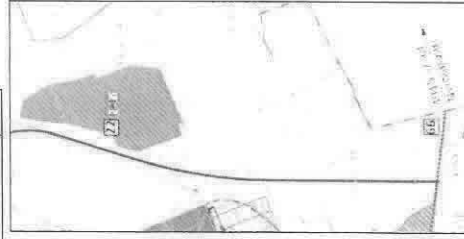
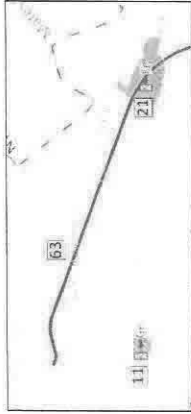
40

ART Vital Kft.

3.2. Infrastrukturális érintő beavatkozások

63. Tervezett főút –településselkerülő szakasza a belterülettől keletre: 4,65 km
Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) átemelt, amely a NIF Zrt. által elfogadott környezetvédelmi hatásvizsgálatban elfogadott nyomvonal verziót építi be a szerkezeti és szabályozási tervbe.

Szerkezeti terv 63-as pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások:

A beavatkozás jelentős módosítást jelent, melynek vizsgálatát előzetesen el kell végezni. Hatására új forgalmi kényiszerek alakulnak ki, melynek eredményeképpen egyes településrészek kedvezőbb helyzetbe kerülnek. A pontos hatások megállapításra előzetes vizsgálat lefolytatása megtörtént 5729-25/2021 határozat alapján jelentős hatást nem tártak fel. Kiegészítő védelmi eszközök szükségességét több helyszínrre előírták (zajvédelmi fal). A terv területet biztosít a későbbi program megvalósításra.

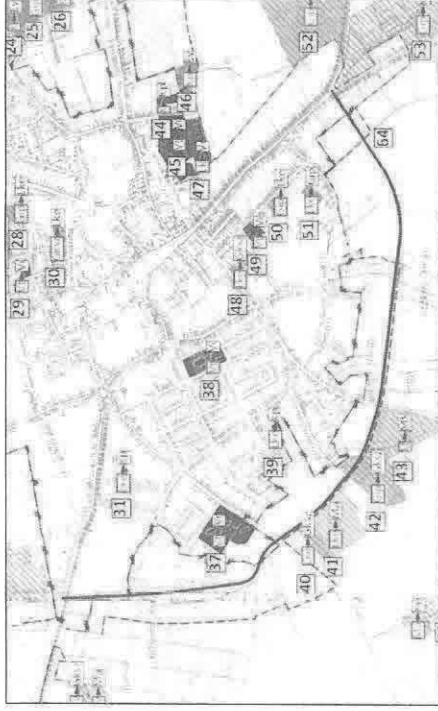
64. Tervezett főút –településselkerülő szakasza a belterülettől délre: 3,87 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

41

ART Vital Kft.

Szerkezeti terv 64-es pont helyszínéről

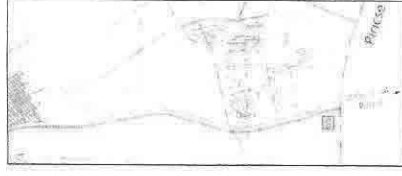


A módosítással kapcsolatos megállapítások: Hasonló helyzet, mint a 63 pont esetében. Itt a beavatkozás nagyobb arányban érint lakó övezeteket így a várható kedvezőtlen hatás is erősödhet. Hatására új forgalmi kényiszerek alakulnak ki, melynek eredményeképpen egyes településrészek kedvezőbb helyzetbe kerülnek. A terv területet biztosít a későbbi program megvalósításához.

65. Tervezett térségi kerékpárútvonal Píricse felé: 3,38 km

Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) átemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

Szerkezeti terv máhokkép 65-es pont helyszínéről



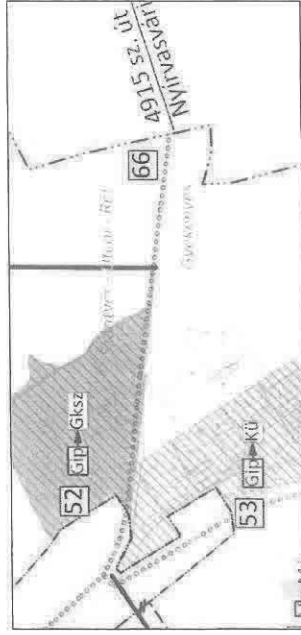
A módosítással kapcsolatos megállapítások: A beavatkozás jelentős módosítást jelent, melynek vizsgálatát előzetesen el kell végezni. A meglévő útpálya keskeny a biztonságos kerékpárforgalom bonyolításához. Igény jelentős, felsőbb szintű programokban előírnyozott a terv.

42

ART Vital Kft.

66. Tervezett térségi kerékpárútvonal Nyírvásvári felé: 2,49 km
Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) áttemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

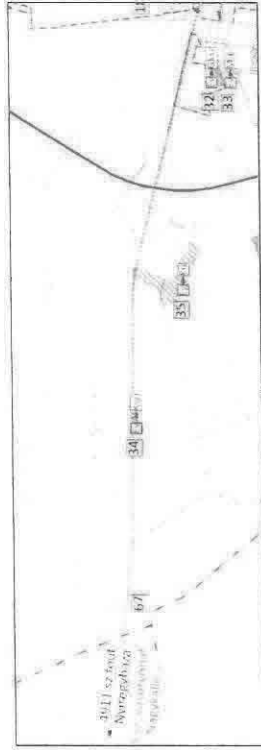
Szerkezeti terv műhóldkép 66-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: A beavatkozás jelentős módosítást jelent, melynek vizsgálatát előzetesen el kell végezni. Pontos hatásokat csak tervezett beavatkozás részletes vizsgálata tárhatja fel. A megvalósításhoz keretet biztosít a terv.

67. Tervezett térségi kerékpárútvonal Nyíregyháza felé: 4,90 km
Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) áttemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

Szerkezeti terv műhóldkép 67-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások: A beavatkozás jelentős módosítást jelent, melynek vizsgálatát előzetesen el kell végezni. Pontos hatásokat csak tervezett beavatkozás előzetes vizsgálata tárhatja fel. A megvalósításhoz keretet biztosít a terv.

68. Tervezett főút – 471 sz. főút településselkerülő szakasza Nyírbogát felé: 5,20 km
Magasabb rendű területrendezési tervből (MTRT) áttemelt, elsősorban szerkezeti elem, de konkrét tervezett hiányában, a szabályozásban szabályozott terület igény és előírt követelmény nélkül jelenik meg.

Szerkezeti terv műhóldkép 68-es pont helyszínéről



A módosítással kapcsolatos megállapítások:
Hasonlóan a 65. ponthoz a beavatkozás jelentős módosítást jelent, melynek vizsgálatát előzetesen el kell végezni. Felsőbb programokban előírányozott a terv. Pontos hatásokat csak tervezett beavatkozás előzetes vizsgálata tárhatja fel. A megvalósításhoz keretet biztosít a terv.

4. A tervezett módosítások változások csoportosítása, azok hatásainak bemutatása

A változások csoportosítása alapján elmondható, hogy a településszerkezeti tervezett összes (68db) módosítás több területet is érint.

- Jellemző a városra még mindig fejlesztési kívánja Ipari parkját emiatt jelentős az ipari területek kialakítása 10 db módosítással 26 ha területet érintve. Ezek jelentős része a meglévő ipari park környezetében található.
- Jelentős a kereskedelmi területek kialakítási aránya és területe is (5db helyszínen mintegy 39 ha érintett) ezek egy része korábbi gazdasági ipari területekből kerülnek kialakításra.
- Különleges üzemi területek kialakítása is jelentős, 4 helyszínen mintegy 41 ha érintett ezek jelentős része mezőgazdasági üzem kialakítását teszi lehetővé többségük meglévő évek óta üzemelő telephely. Hiányoznak, nem jellemzők az általános mezőgazdasági területek kialakítása, az elmúlt években mezőgazdasági felfutás volt jellemző a megye településein Nyírbátor vonatkozásban még mindig az ipari szegmens bővítése jelentős. Ezzel is igazolva a város nagytelepülések közzé való felzárkózását és az itt élők számára munkahelyek biztosítását tűzte ki céljává. Másik erre irányuló cél hogy jelentős belvárosi területen kerül kialakításra intézményi terület 6 helyszínen mintegy 14,5 ha érintett.
- Az ipari terület kialakításával párhuzamos nem jelentős a védelmi erdő kialakítási aránya 4 helyszínen összesen mintegy 24,17 ha kerül kialakításra ilyen célú terület.
- Gazdasági erdő kialakítás jelentős nagyságrendet kapott 9 helyszínen mintegy 65 ha területet érintett.

Jelentős az elkerülő utak, kerékpárutak kialakításához, szükséges területi igénybevétel 6 helyszín kerül kialakításra.

Ezen a felül a többi beavatkozás jellemzően település központjában meglévő állapot lekötésére szolgál.

1. Mezőgazdasági üzemi területek (különléges üzemi területek) bővítése, kialakítása

A terület felhasználást érintő változtatások között szereplő, mezőgazdasági üzemi területek kiterjedésének bővítése, meglévő mezőgazdasági üzemek valószínűleg megfelelő állapotban tartása szerepel, amelyekhez közvetlenül nem kapcsolódik infrastrukturális fejlesztés. A tervezett átalakítás teljes területe jelentős. A beavatkozások beépítésre szánt övezetben külterületen találhatóak.

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a legelő minőség állapota ne romoljon. A telephelyeken folytatott tevékenységek (állattartás, terményszárlás) által keltett szaghatások valamint zaj a környéken élőket ne zavarja. A folytatott tevékenység során felszín alatti közeg ne szennyeződjön. A tevékenység során itt dolgozó gépei másoknak kárt ne okozzanak. Várhatóan a már meglévő ingatlanok tulajdonosai tevékenységük fejlesztését kívánják előirányozni a jövőben, támogatási rendszerek igénybevételeivel. Ezek minden esetben környezetváltozást okozó beavatkozások többnyire jelentős hatással.

2. Ipari, valamint gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek kialakítása

Mindkét típusú módosítás esetében a később beépítéssel számolni lehet levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatások lehetnek. Meglévő tevékenység fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet erő változások szintén tapasztalhatóak.

A fejlesztések kiváltképp különböző szintű infrastrukturális beavatkozásokat. Ez a jelenlegi szerkezeti tervből nem derül ki, azonban a beruházások megvalósításához jelentős közművelési szükségessé válnak a településen. Ennek környezeti hatásai sem elhanyagolhatóak.

Az országos vízvédelmi övezet a település teljes közigazgatási területét érinti. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében a település a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe nitrát-érzékeny. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését (különösen a híg-ágya elhelyezését) különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvíz-hálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizet biztonságosan elhelyezéséhez. A megépült hálózat további fejlesztése, bővítése az új fejlesztési területek mielőbbi rácsatlakozása szükséges.

3. Infrastrukturális elemet érintő beruházások

A fenti fejezetekben bemutatott infrastrukturális beruházások esetében 6 módosítás út kerékpárút megvalósítása a környezetre jelentős hatással bír.

A beruházások két jelentős időszakra ezzel együtt járó hatásokra tehetjük. A megépítés, kivitelezés időszaka, valamint a használat, üzemeltetés időszaka. Első időszakban a terület fizikai átalakítása miatt tájékoztató jelentőséggel bír. A kibocsátott emberi tevékenység miatt, környéken élő fajok zavarása valószínű. A beszállított anyagok miatt a térség erő káros hatásokat tovább növelhetnek, a beruházók hatására többnyire új közlekedési kényszerek alakulnak ki. A kibocsátott expozíciók nehezen mérhetőek, intenzitásuk folyamatosan változik. Az üzemeltetés időszakában a zavarás állandósul a zavaró fajok egy rész elváándorol, illetve elpusztul. Az üzemelés gyakorlati hatásai miatt (zaj, por, emberi tevékenység) levegőt erő terhelések megnövekednek. A külterületen található vonalás létesítmények megvalósításával a szabad mozgás megszűnik. Ezzel szemben a kibocsátott expozíciók viszonylag jól mérhetőek.

Az infrastrukturális beruházások esetében, mindkét új út tervezése magasabb szintű tervekben szerepel, ennek megfelelően kerültek az új RT-be beemelésre. A 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról) alapján pontos tervek alapján hatásokat vizsgálni szükséges, különös tekintettel természetvédelmi érintettség esetén, ugyanez mondható el az elektromos hálózatok kialakításra vonatkozóan is.

4.1. A rendezés oka

A település rendezési terve régi formátumú, felülvizsgálata évek óta indokolt. Nyírbátor, a felmerült negatív globális gazdasági helyzetre válaszként, erősíteni kívánja mind a helyi (lokális és térségi egyaránt) érdekeltéssé gazdasági társaságok és egyéb gazdasági szereplők felé kialakítható gazdasági (ipari, logisztikai, kereskedelmi) hasznosítású területeinek kínálatát, meglévő területét hasznosítani kívánja. Az időközben megváltozott funkciójú területek használatát rendezni kívánja.

4.2. Az új terv főbb célja

Nyírbátor Város Önkormányzata, a település belterületén, területrendezését módosítani kívánja, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek megfelelően.

Az érvényes szerkezeti és szabályozási tervmódosítás egyenként vizsgálja a területet érintő javaslatot. Az új terv lehetőséget ad a településen gazdasági-társadalmi, igényeinek magasabb színvonalú kielégítésére, azok megvalósításának szerkezeti és szabályozási szintű megvalósítására.

A módosított funkciójú területeken, folytatni kívánt ipari gazdasági, kereskedelmi tevékenység pontos szerepe technológiája a rendezési terv készítés időszakában nem ismert. Az előkészítéshez, megvalósításához is szabályozott keretekkel rendelkező területet kíván biztosítani a település.

Jelenlegi változás fő célja a meglévő gazdasági célú tevékenység kereteinek véglegesítése, illetve a tervezett gazdasági kereskedelmi célú tevékenység építészeti feltételeinek biztosítása.

5. Szerkezeti tervszintű változtatások a korábbi tervhez képest

5.1. A terv céljainak összevetése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal

Az új tervben szereplő változtatások, a tervi elhatározások konkrét, egyes esetekben, az érvényes tervekben is megjelenő, de azt felülvizsgáló reális célokat vázolnak. A korábbi tervnél, illetve az új terv készítése során figyelembe vették az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK), valamint a Megyei Területrendezési Terv települést érintő koncepcióit.

Ezek közül koncepcióban szerepel:

„Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme: természeti erőforrásaikkal való fenntartható gazdálkodás megteremtése; az erőforrások megőrzése a jövőgenerációk számára; az élelmiszer-, az energia-, a környezet-, valamint a klímabiztonság megteremtése;
az egészséges ivóvíz ellátás, a biodiverzitás, a táj és az élővilág sokféleségének megőrzése; az egészséges élet környezeti feltételeinek és jobb minőségének biztosítása; a fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése.”

A Nemzeti Környezetvédelmi Programmal összhangban az alábbi célok épültek a tervbe:

– A települési élet- és környezetminőség javítása A települészerkezeti terv és a szabályozási terv is védelmi célú fásítást és erdőtelepítést javasol a beépített és beépítésre szánt elősorbán lakóterületek védelmére, valamint a mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek megőrzése érdekében. A növénytelepítések során tájra jellemző, honos fajok alkalmazása javasolt, az allergén fajok telepítése tilos.

– Természeti erőforrások és értékek megőrzése, Natura területek az igazgatási területen belül nincsenek, az ökológiai hálózattal érintett területeken beavatkozás nem tervezett, azok fenntartása javasolt.

– A fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése. A település külterületén a termőföldek minősége jó, ez alapján a termelés növelésére rendelkezésre állnak különböző lehetőségek. Az alapfokú ellátás lényegében helyben biztosított, azonban egyes területeken a város továbbra is más településektől függ.

Ezek alapján:

A terv nem ellentétes magasabb szintű, a tervhierarchiában megjelenő tervekkel, programokkal, azokra nincs befolyással.

A környezeti megfontolások, és a fenntartható fejlődés szempontjai a módosított fejlesztés során is nagy hangsúlyt kaptak, amely szempontok jelentősége a terv során is kiemelten vannak kezelve.

A terv keretet ad a rendezéssel érintett területek hatékonyabb és intenzívebb hasznosítására, beépítésére, azok jellegére, méretére, működési feltételeire.

5.2. Települési környezetvédelmi program

A település rendelkezik az önkormányzati képviselő testület által jóváhagyott környezetvédelmi programmal 2005. A települések környezetvédelmi programja mindazon közügyek gyűjteménye, amelyek érinthetik a környezetvédelmi érdekeket, ugyanakkor minimálisan tartja magán a települési környezet tisztasága, a csapadékvíz-elvezetés, a kommunális szennyvíz- és hulladékkezelés, a lakossági és közszolgáltatási eredetű zaj-, rezgés- és légszennyezés elleni védelem feladatait. Hasonlóképpen ki kell térnie a helyi közlekedés szervezésére, az ivóvízellátásra, az energiagazdálkodásra, a zöldterület-gazdálkodásra, valamint a feltételezhető rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárításának kérdéseire. A települési programot 2 évente felül kell vizsgálni a módosításokat javítani szükséges, amennyiben lehetséges új célokat kell megfogalmazni. A település nagysága, ipari múltja, közlekedési helyzete miatt különösen szükséges a program.

5.3. Környezeti célok és szempontok az új terv elkészítésével

Gazdasági, kereskedelmi terület és/infrastrukturális területek kialakítása

A fejlesztésre alkalmas, infrastruktúrálan közepes kiépítéssel rendelkező területeken a rendezési terv változása a társadalmi-gazdasági igényeket követi.

A terület funkciójának módosítása szerint több helyszínen Falusias Lakóövezet környezetében (L) ipari (Oe) gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gk) valamint különleges üzemi (Kü) területté történő kialakítás történne. A területek funkciómódosítást követő beépítéssel kismértékben megváltoznak.

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a levegő minőség a lapota ne romoljon. A betelepült tevékenységek zaja a környéken élőket ne zavarja. Ennek biztosításához elsődlegesen a védőtávolságokat biztosítani szükséges. Másodlagos a kereskedelmi szolgáltató területek kivételével védő terület kialakítása szükséges.

A területre érvényes 7/2005.(III.1.)KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszár alatti vizek vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez az új hálózatfejlesztéssel a többi terület bekötése rövid időn belül megoldható.

A védett területek érintettsége, közelsége miatt a fényszennyezés csökkentésére a telepítendő ipari üzem térvilágítások esetében „barátságos” megvilágítást javasolunk alkalmazni, az alábbiak figyelembevételével:

- A lámpatestek síkvégbúrárs kialakításúak legyenek, mely a fényforráshoz képest a felső térélfelbe nem sugároz (a fémház oldalról teljesen takar).
- Üzemi hőmérséklete alacsony, nem okozza a rárepülő rovarok megégését. Max. lehetséges hőmérséklet 40 C°.
- Az emissziós spektrum a kéktől távol csúcsosodik (pl. a sárga színnél), amire a rovarok kevésbé érzékenyek. Emiatt kevésbé működik az a fénycsapda-hatás, ami nem csak értékes,