Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 1-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésének:

a.) tárgysorozata,
b.) jegyzőkönyve,
c.) határozata:169-171.
d.) rendelete: -

NYÍRBÁTORI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ
Kelt: 2025 DEC 12.
Ö 1100-26/2025
Melléklet:

Tárgysorozat

1. Előterjesztés Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára

Nyírbátor, 2025. december 1.

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERE

Máté Antal
polgármester

Jegyzőkönyv

Készült: Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 1-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésén.

Jelen vannak: Máté Antal polgármester, Horváthné Karsai Hédi alpolgármester, Dr. Báthori Gábor, Böszörményi Sándor, Dr. Szabó Sándor, Hadházi Anikó, Kerezsi István, Pál József, Polyák László, Tóthné Barna Júlia képviselők

Bejelentéssel távol: Gönczőné Kovács Éva képviselő

Tanácskozási joggal megjelent:
- dr. Bora Bernadett jegyző

Máté Antal polgármester: Köszönti a képviselő-testület megjelent tagjait, az ülést 14:30 órakor megnyitja. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, a megválasztott 11 fő képviselőből 10 fő jelen van. Az anyag előzetesen kiküldésre került. Kérdezi, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele a napirendekkel kapcsolatosan. Amennyiben nincsen, kéri, hogy szavazzanak a napirend elfogadásáról.

A döntéshozatalban részt vett 10 fő képviselő.
A Képviselő-testület a napirendet **10 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

169/2025. (XII.01.)

önkormányzati határozata

a 2025. december 01-i testületi ülés napirendi pontjainak elfogadásáról

A Képviselő-testület
a 2025. december 01-i-ülésén az alábbi napirendeket az alábbi sorrend szerint tárgyalja:

1. Előterjesztés Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára

Tárgy (1. tsp) **Előterjesztés Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára**

Máté Antal polgármester: Az egyetlen napirend, amely miatt szükség volt a rendkívüli ülésre a Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára vonatkozik. A napirendhez két határozattervezet és azok mellékletei tartoznak. Nyírbátor város pályázatot nyert az ipari parkot megközelítő elkerülő út kialakítására, amely a megépülést követően jelentősen tehermentesíti a város

forgalmát. A Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő egyszerű útcsatlakozás jelenleg kedvezőtlen hegyesszögű geometriával van kiépítve, így a nagyobb tehergépjárművek saját sávon való kanyarodása É-i irányba nem biztosított és egyben balesetveszélyes is. A terv ezen útcsatlakozás javított geometriával való átépítése. Továbbá a 0116/1 hrsz-ú ingatlan visszamaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása, a közlekedési területekkel közrezárt tömb területének intenzívebb felhasználására. A módosítás során beépítésre szánt ipari gazdasági terület kerülne kijelölésre. Fentiek alapján a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A tervezett fejlesztés érdekében a településszerkezeti terv mind a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges. A második határozat-tervezetben szereplő döntése az Agro Kevin Kft. 0350/1 hrsz.-ú meglévő külterületi telephelyének bővítése, nagy kapacitású terménytároló épületek elhelyezése miatt van szükség. A hatályos településrendezési terv alapján a fejleszteni kívánt terület beépítésre nem szánt gazdasági erdő területfelhasználásba sorolt. A cél beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése.
Kéri, hogy először szavazzanak az Ipari parki fejlesztés Üzemi terület bővítésére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A döntéshozatalban részt vett 10 fő képviselő.
A Képviselő-testület Üzemi terület bővítésére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról **10 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja**

Nyírbátor Város Önkormányzata
Képviselő- testületének
170/2025 (XII.01.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítására („Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése") vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

A Képviselő-testület

1. elfogadhatónak tartja
- az „Ipari parki fejlesztés 2025" - Coloplast utca – Derzsi út – 118/5 hrsz-ú út által határolt terület,
- az „Üzemi terület bővítése" - külterületen, a közigazgatási határ (Nyírbogát) – 113 sz. vasútvonal
(Nagykálló felé) – 0356 hrsz-ú út – 0355 hrsz-ú út – 0353/1 hrsz-ú telek – 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő – 0326/34 hrsz-ú út, valamint a 0343 hrsz-ú út által határolt területen
belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben **benyújtott telepítési tanulmányterveket.**

2.elfogadja a melléklet szerinti főépítészi feljegyzést.

3.felkéri a polgármestert, hogy
-az 1 bekezdés szerinti döntésről a **Célmegvalósítót tájékoztassa**, valamint
-a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó **telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.**

Melléklet a jegyzőkönyvvégén!

Máté Antal polgármester: Kéri, hogy szavazzanak az Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése" során új beépítésre szánt területek kijelöléséről is.

A döntéshozatalban részt vett 10 fő képviselő.

A Képviselő-testület Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése" során új beépítésre szánt területek kijelöléséről **10 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja**.

Nyírbátor Város Önkormányzata
Képviselő- testületének
171/2025 (XII.01.)
önkormányzati határozata

Igazolás a Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítása („Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése") során új beépítésre szánt területek kijelöléséről.

A Képviselő-testület

1. **igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése együttesen megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény által meghatározott feltételeknek:**

- a módosítás tiszteletben tartja a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tájkarakter megőrzése biztosított.
- a határozat mellékletét képező számítás igazolja, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

Melléklet a jegyzőkönyvvégén!

Máté Antal polgármester: Mivel további kérdés, észrevétel nincs, megköszöni a részvételt. Jelzi, hogy várhatóan december 18-án egy rendkívüli testületi ülésezés még szükséges az ezen ülésen hozott döntések további folyamatai miatt. Az ülést 14:45 órakor bezárja, a Képviselő-testület befejezi a munkát.

K.m első oldalon

Máté Antal
polgármester

Nyírbátor Város Képviselő-testülete

dr. Bora Bernadett
jegyző

1 db mellékelve

170/2025 (XII. 01.) Határozat 1. sz. melléklete

Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Telepítési tanulmányterv

„Ipari parki fejlesztés 2025

Tervező:

Labbancz András
e.v.
(C-15-4790)

2025.

Aláírólap

Településrendező tervező:

.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15-03/8

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Ipari parki fejlesztés 2025"

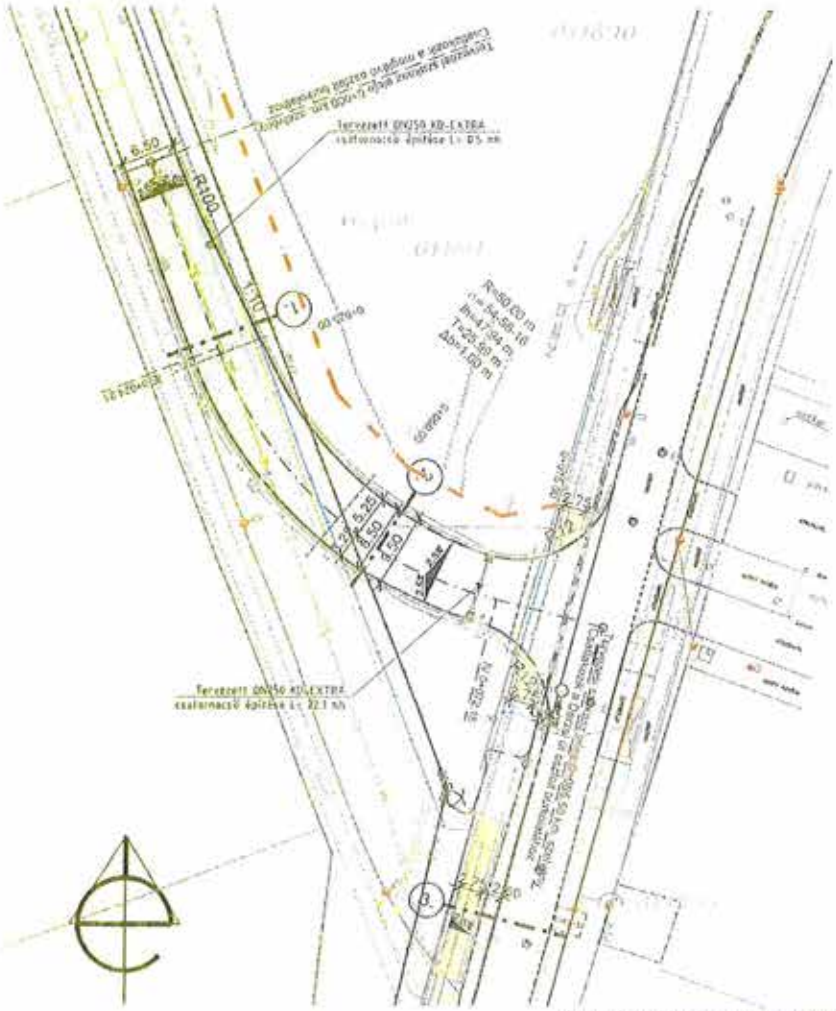
1. ELŐZMÉNYEK **4**
1.1. A megbízás tárgya 4
1.2. A telepítési tanulmány célja 5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA **6**
2.1 A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok 6
2.2. Településszerkezeti terv 8
2.3. HÉSZ és szabályozási terv 9
2.4. Védelmi és korlátozó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

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Nyírbátor Város Ipari parkjában jelenleg is több nagyvállalat üzemel (Coloplast Hungary Kft., Diehl Aviation Kft., Serioplast Kft.) és a jövőben további nagymértékű bővülés várható mind a már meglévő üzemek, mind az újonnan betelepülő cégek vonatkozásában.
Az iparterület által generált nagy forgalom jelentős környezet- és zajszennyezéssel jár együtt, valamint a megnövekedett forgalom a lakóutcák környezetében egyben balesetveszélyes is.
Nyírbátor Város pályázatot nyert az ipari parkot megközelítő elkerülő út kialakítására, amely a megépülést követően jelentősen tehermentesíti a város forgalmát.
A Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő egyszerű útcsatlakozás jelenleg kedvezőtlen hegyesszögű geometriával van kiépítve, így a nagyobb tehergépjárművek saját sávon való kanyarodása É-i irányba nem biztosított és egyben balesetveszélyes is. A terv ezen útcsatlakozás javított geometriával való átépítése.
Továbbá a 0116/1 hrsz-ú ingatlan visszamaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása, a közlekedési területekkel közrezárt tömb területének intenzívebb felhasználására.

Helyszínrajz



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzat)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

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

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

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

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

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

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

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

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

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

Átnézeti rajz

(Forrás: saját szerkesztés)

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

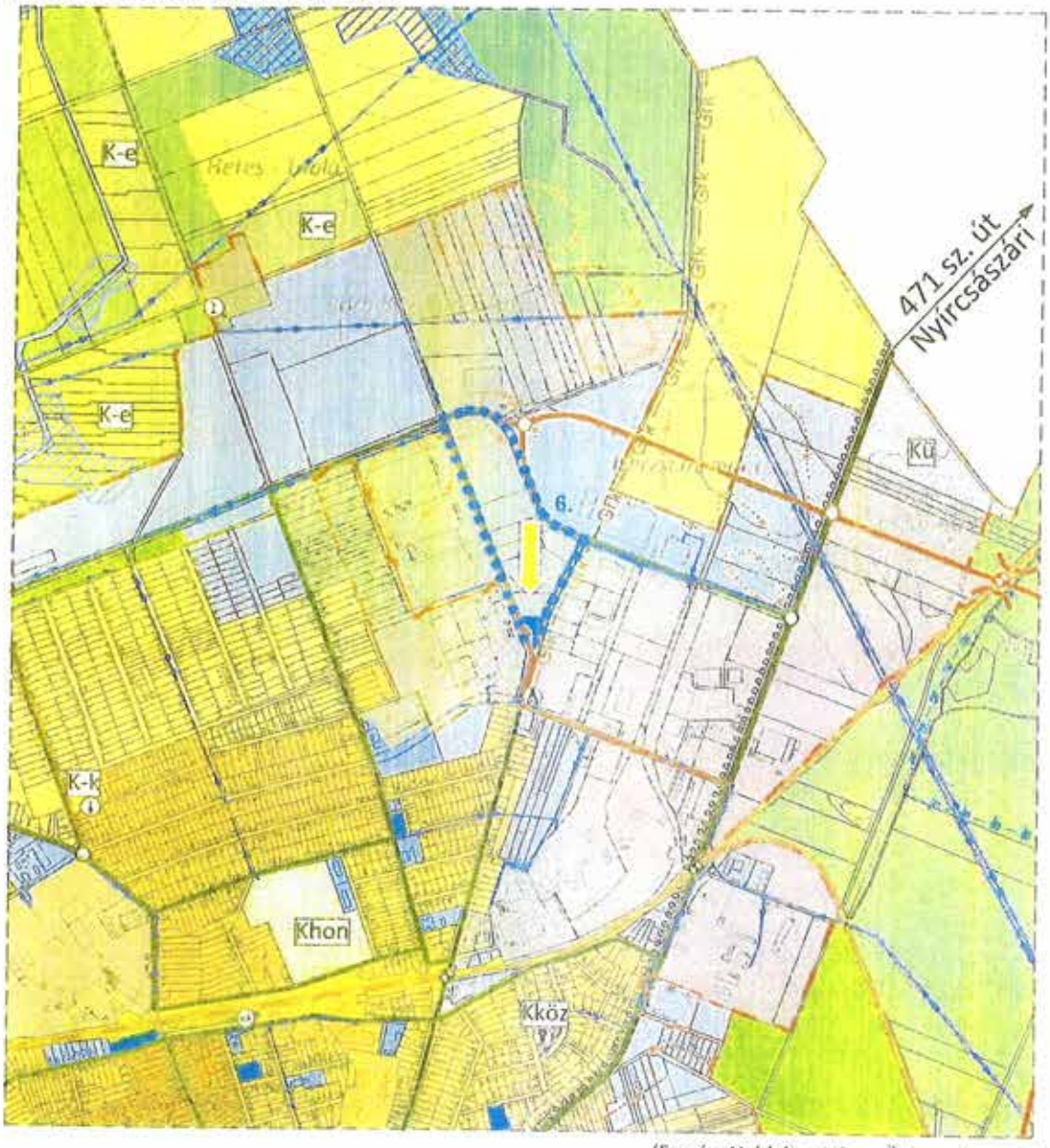
(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/)

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

2.2. Településszerkezeti terv

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

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

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

- Közpark területe (Z)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

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

Hatályos szabályozási terv kivágata

(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területet érint:

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

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

37. Közlekedési és közmű területek előírásai

38. § (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési 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 útépítési 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.

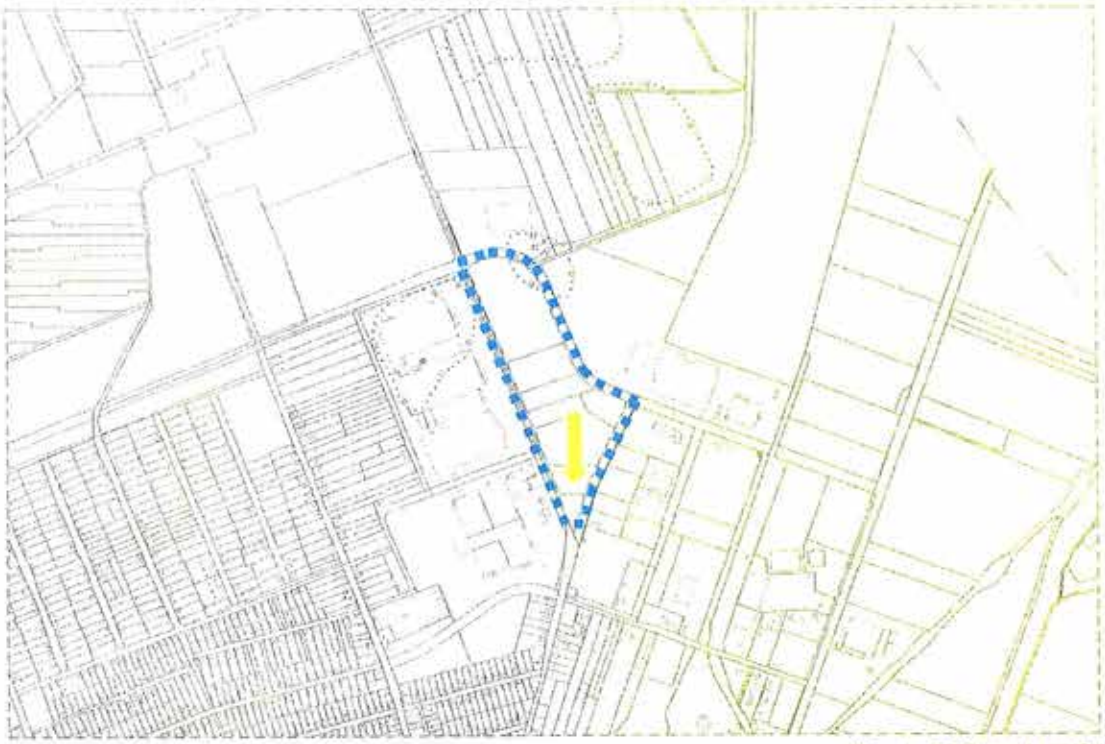
„38. Zöldterület előírásai

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 játszószerek, stb.),
b) a terület fenntartásához szükséges épület,
c) nyilvános wc,
d) szabadtéri színpad,
e) vendéglátó épület.
(2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
(3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
(4)[4] A 471. sz. főút – a 0316 hrsz-ú út – a 8197 hrsz-ú út – a 471. sz. főút körforgalmi csomópontjának északi ágára tervezett út által közrezárt tömbben elhelyezkedő közpark övezetében létesítendő záportározót úgy kell kialakítani, hogy az az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. Záportározó és közpark együttes használata esetén, a záportározó közterületi határain kötelező kerítés vagy korlát kialakítása.

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.



(Forrás: Saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

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

(Forrás: https://web.okir.hu/map)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

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

2.4.4. Jogszabályi előírások

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

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

2.5. Rendezési alapelvek

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

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

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

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet."

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

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

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

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

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

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

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településkép szempontjából meghatározó területeknek minősül.

1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Részletek a műszaki leírásból:

„(...)
ÚTSZAKASZ LEÍRÁSA
A tervezett beavatkozás Nyírbátor belterületén, a Coloplast u. és a Derzsi u. csomópontjában kerül kialakításra összesen 85.56 m hosszon.
A csomópont jelenleg kedvezőtlen geometriai kialakítással rendelkezik, a két út tengelye egymással hegyes szöget (35 fok) zár be, ami nem teszi lehetővé a nagyobb gépjárművek saját sávon történő bekanyarodását.
A Coloplast út és a Derzsi út jelenleg 6.5 m szélességű aszfalt burkolatú, kétoldalt kiemelt szegéllyel határolva. Az utak mellett gyalogos járda és elválasztás nélküli gyalog- kerékpárút van kialakítva. A Derzsi úton É-i irányba a jelenlegi útcsatlakozástól 55 m-re buszmegálló található.
Mindkét út tulajdonosa és útkezelője Nyírbátor Város Önkormányzata.

TERVEZÉSI PARAMÉTEREK

A tervezési paraméterek a következők:

Tervezési osztály: B.V.c.C
Keresztszelvényi elemek: 2x1 sávos gyűjtőút
Tervezési sebesség: vt= 40 km/h

A tervezés során az e-UT 03-01-11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése című (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás figyelembevétele megtörtént.
A tervezett utak teljes hosszon megfelelnek a tervezési osztályba sorolásaiknak megfelelő sebességekhez rendelt paramétereknek. A vízszintes-, és magassági vonalvezetés, valamint a keresztmetszeti kialakítás is az útkategóriának megfelelően lett tervezve, a leendő kezelőkkel lefolytatott egyeztetéseknek megfelelően 6.5 m-es burkolatszélességgel és kétoldali kiemelt szegélysorral lettek tervezve.
A tervezési paraméterek a Beruházóval, valamint a leendő útkezelővel le lettek egyeztetve.

Tervezési paraméterek:

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

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

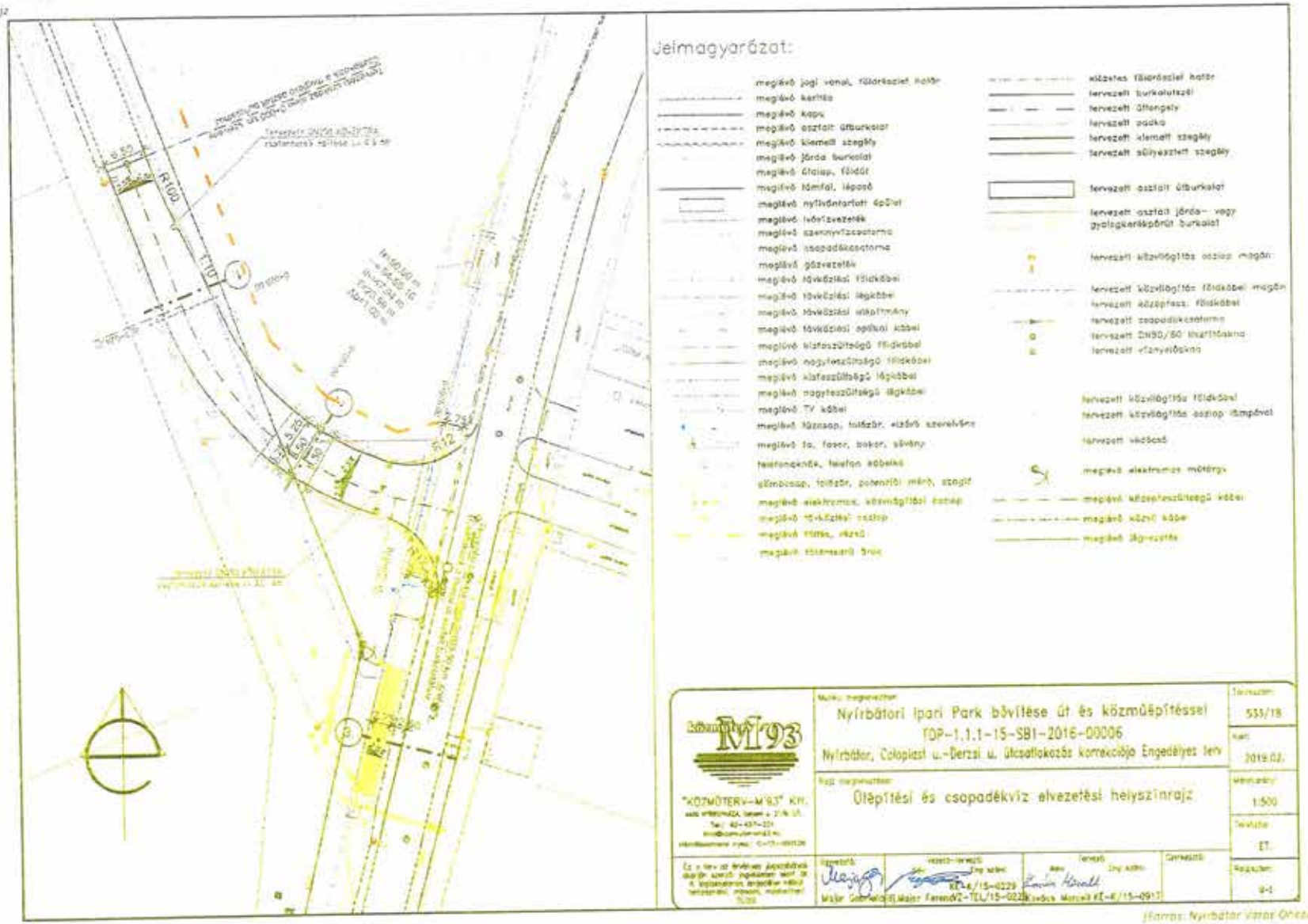
Tervezett paraméterek a V_{talk}= 40 km/h-s sebességnek megfelelnek.
Az alkalmazott R=300 m sugarú homorú lekerekítő ív szintbeni útcsatlakozásoknál megfelel a vonatkozó UME előírásainak.

HELYSZÍNRAJZI ÉS HOSSZ-SZELVÉNYI VONALVEZETÉS
A meglévő Coloplast u. – Derzsi u. útcsatlakozást 85.50 m hosszban építjük át. A megfelelő kialakítás érdekében az úttengelyt egy R=50 m sugarú ívvel merőlegesen csatlakoztatjuk a Derzsi úthoz. A 200 m-nél kisebb lekerekítő ív miatt szabványos sávbővítést alkalmaztunk, melynek mértéke sávonként 1.00 m. A sávelhúzást 1:10 hajlással alakítottuk ki, a burkolatszélt pedig R=100 m sugarú ívvel kerekítettük le.
A csomópontban a burkolatszél lekerekítéseknél R=12 m sugarú íveket alkalmaztunk, amelyek lehetővé teszik a tehergépkocsik saját sávon történő bekanyarodását.
A 6.50-8.50 m széles aszfalt burkolatot mindkét oldalon 12 cm kiállású állószegéllyel kell határolni. A szelvényezés szerinti jobb oldalon a 0+025 km. szelvényig nem kell elbontani a meglévő útszegélyt.
A felhagyott útszakaszt szegélyekkel együtt el kell bontani, a területet bevágásból származó földanyaggal fel kell tölteni és rekultiválni szükséges. A Derzsi úttal párhuzamos gyalog-kerékpárutat az új csatlakozással érintett területen el kell bontani, valamint megfelelő magasságra lesüllyesztve át kell építeni. A kerékpáros átvezetés szélességében süllyesztett szegélysort kell építeni, a kiemelt szegélysort 1-1 m hosszon kell lefuttatni. Az elbontott régi útcsatlakozás helyén új gyalog- kerékpárutat kell építeni 2.75 m szélességgel, mindkét oldalon kerti szegélysor megtámasztással.
A magassági vonalvezetésnél követtük a meglévő útpálya hossz-esését. Mivel a Derzsi út alacsonyabban helyezkedik el a Coloplast úthoz képest, így 1.40%-os eséssel érjük el a Derzsi utat. Az alkalmazott domború lekerekítő ív R=800 m. Az útcsatlakozásnál magassági törés elkerülése érdekében R=300 m sugarú homorú lekerekítő ívet alkalmaztunk.
Útcsatlakozás lévén túlemelést nem alkalmaztunk a helyszínrajzi ívben, a keresztesés az egész tervezési szakaszon tetőszelvényű 2.5%. A tervezett gyalog kerékpárút keresztesése ugyancsak 2.5% a Derzsi út irányába.

KERESZTSZELVÉNYI ELRENDEZÉS, FÖLDMŰTERVEZÉS
<u>A keresztszelvényi elrendezés:</u>
A tervezett és alkalmazott paraméterek korábban már ismertetésre kerültek.
A tervezett rézsűk hajlása 1:1,5.
A humuszleszedés vastagsága 30 cm a Talajvizsgálati jelentésben leírtak alapján.
A rézsűket 10,0 cm humuszterítés után füvesíteni kell.
A pontos keresztmetszeti kialakítás a Mintakeresztszelvényeken és a Keresztszelvényeken látható.

(...)"

Helyszínrajz

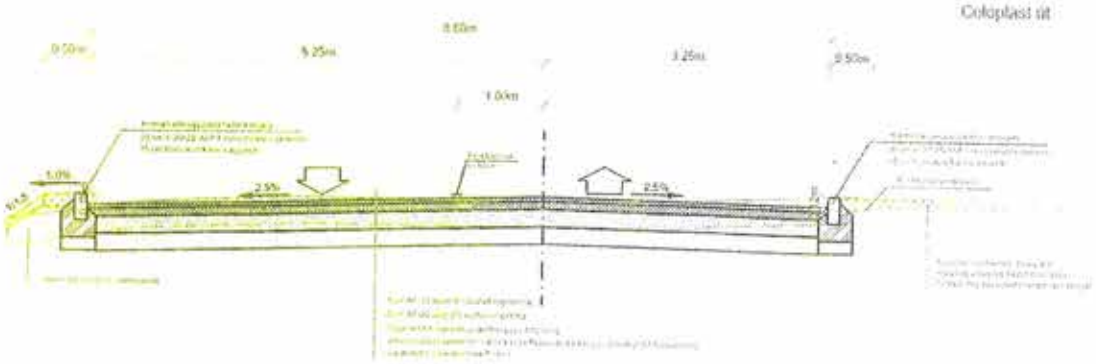


Jóváhagyva: Nyírbátor Város Önkormányzata

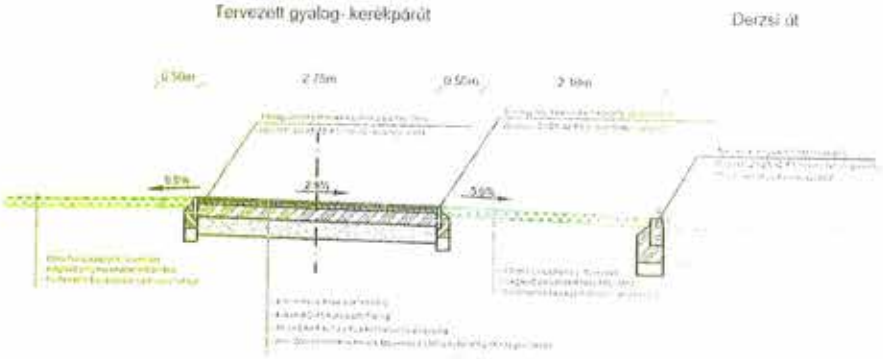
Mintakeresztszelvény

1. Mintakeresztszelvény
Mintakeresztszelvény szélesítés esetén

2. Mintakeresztszelvény
Mintakeresztszelvény új pályaszerkezet esetén



3. Mintakeresztszelvény
Tervezett gyalog- kerékpárút



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzat)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő egyszerű útcsatlakozás jelenleg kedvezőtlen hegyesszögű geometriával van kiépítve, így a nagyobb tehergépjárművek saját sávon való kanyarodása É-i irányba nem biztosított és egyben balesetveszélyes is.
A Derzsi úton a jelenlegi útcsatlakozás burkolatszélétől 55 m-re egy buszmegálló található. Az átépítés miatt az útcsatlakozás É-i irányba tolódik a meglévő buszmegálló felé. A 20/1984 korm. rendelet alapján útcsatlakozástól 15 m-en belül nem lehet buszmegálló, így a megfelelő biztonság érdekében a meglévő buszmegálló táblát 2 m-rel É-i irányba át kell helyezni.

4.2. Csapadékvíz elvezetés

Mindkét meglévő önkormányzati úton zárt csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, az útra lehulló csapadék víznyelőkön keresztül jut el csapadékvíz csatornába.
Az útburkolatot mindkét oldalon állószegély sorral támasztjuk meg, a csapadékvizet víznyelőkkel és DN250 KD-EXTRA csatornacsövekkel vezetjük be a meglévő Derzsi úti csapadékvíz elvezető hálózatba.
A 0+012 km. szelvényben a szelvényezés szerinti baloldalon a meglévő víznyelőt el kell bontani, és új víznyelőaknát kell a burkolatszélbe helyezni.
A Derzsi úton lévő víznyelőt DN80/60 méretű tisztitóaknára át kell építeni és a tervezett csapadékvíz csatornákat erre az aknára kell rákötni.

(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

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

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

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

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

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

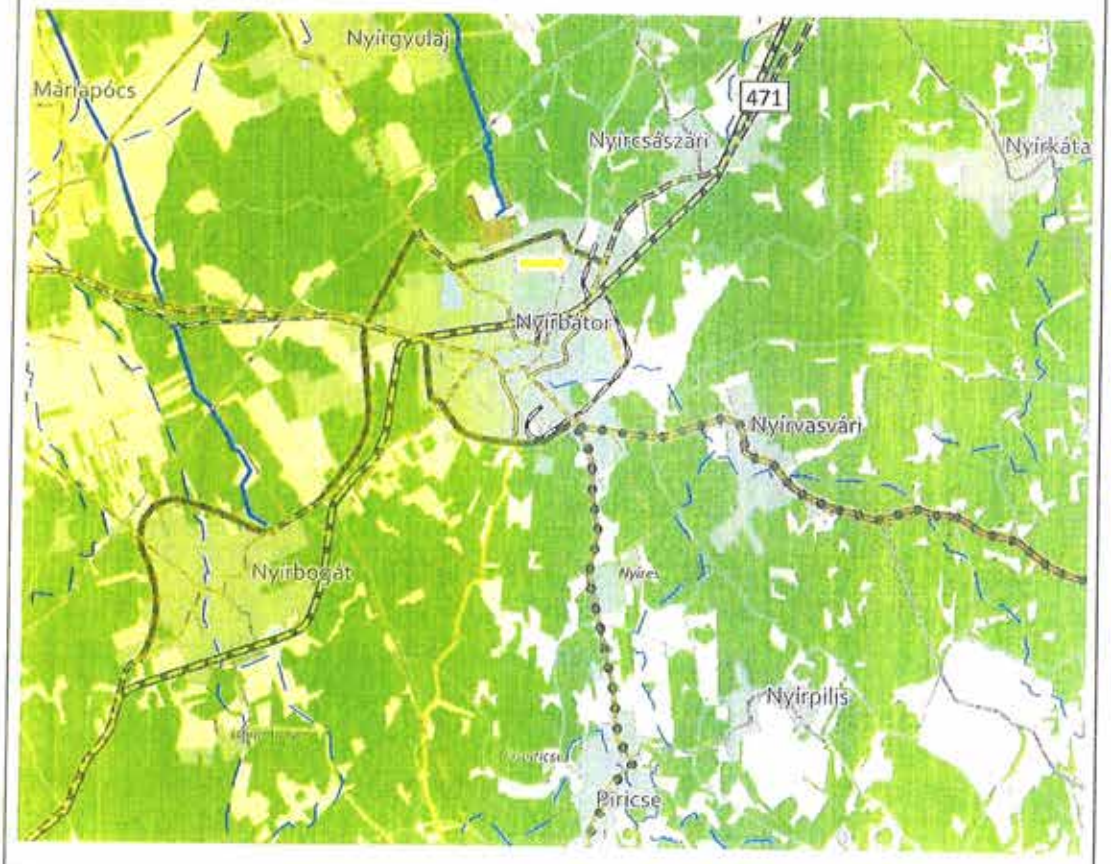
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

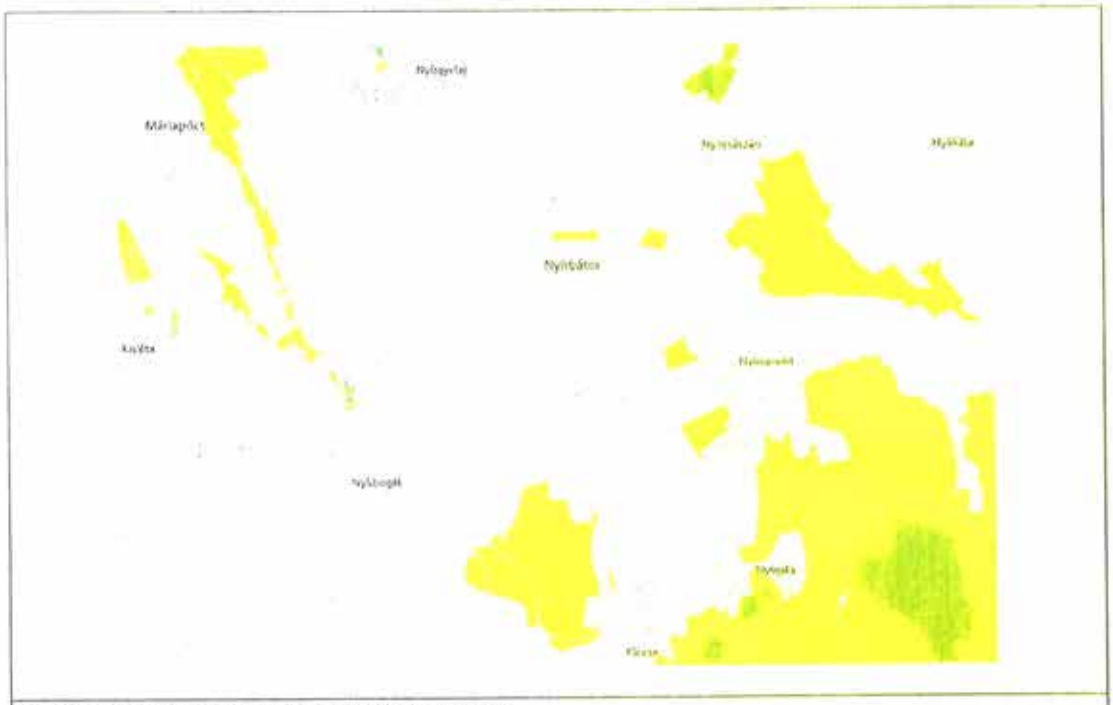
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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

Térségi Szerkezeti Terv

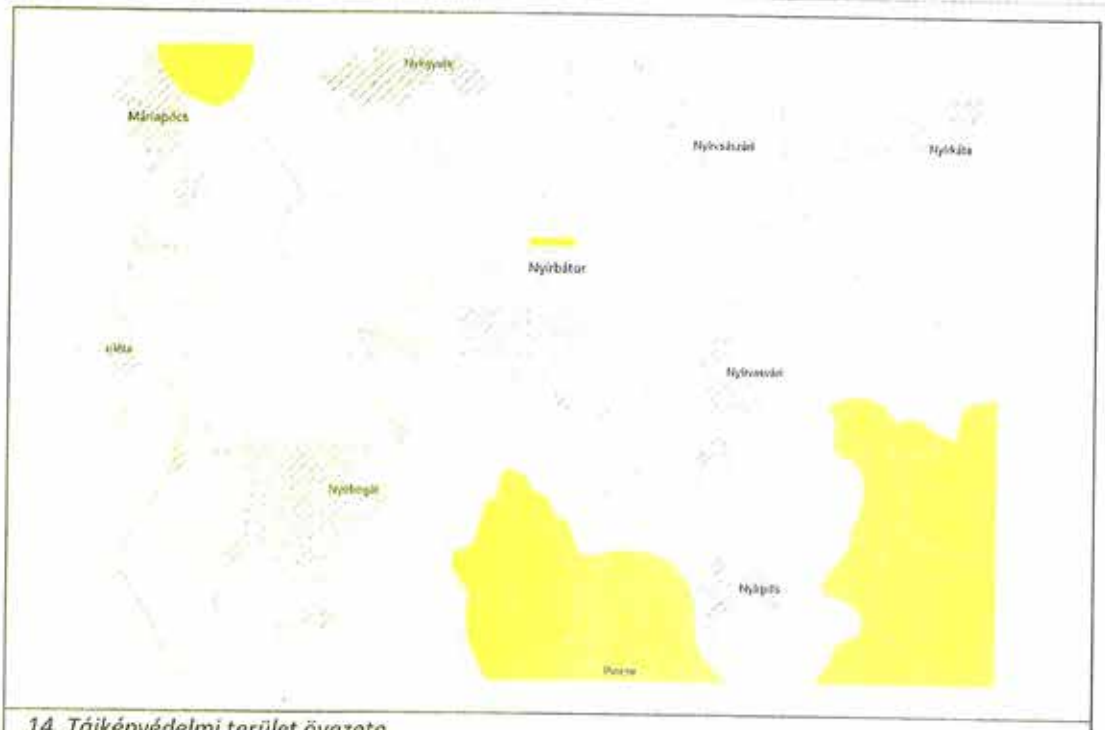


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

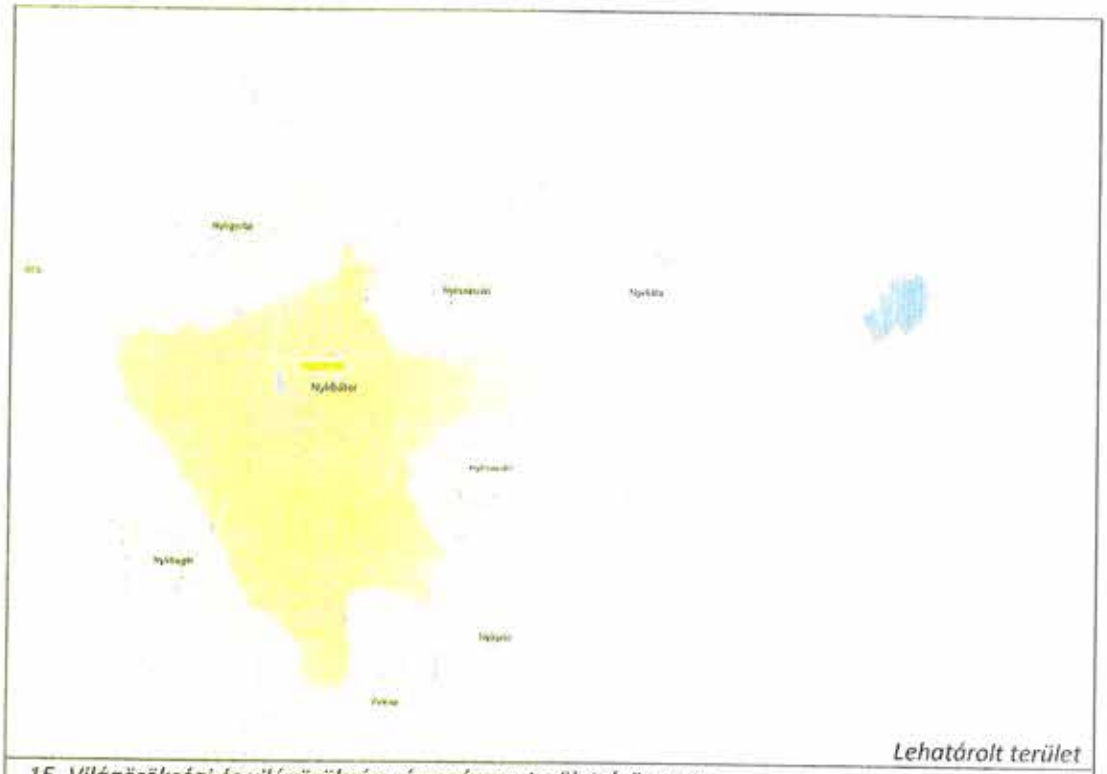


6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
8. Ökológiai puffer területének övezete

12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

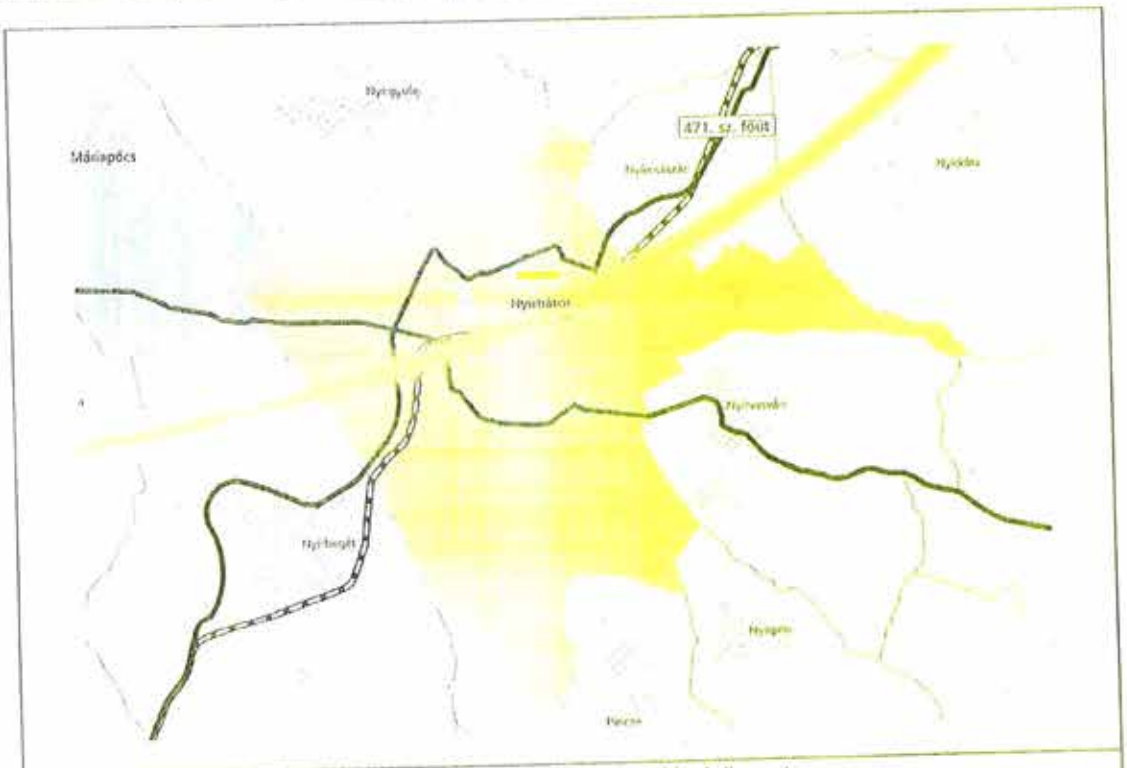


14. Tájképvédelmi terület övezete

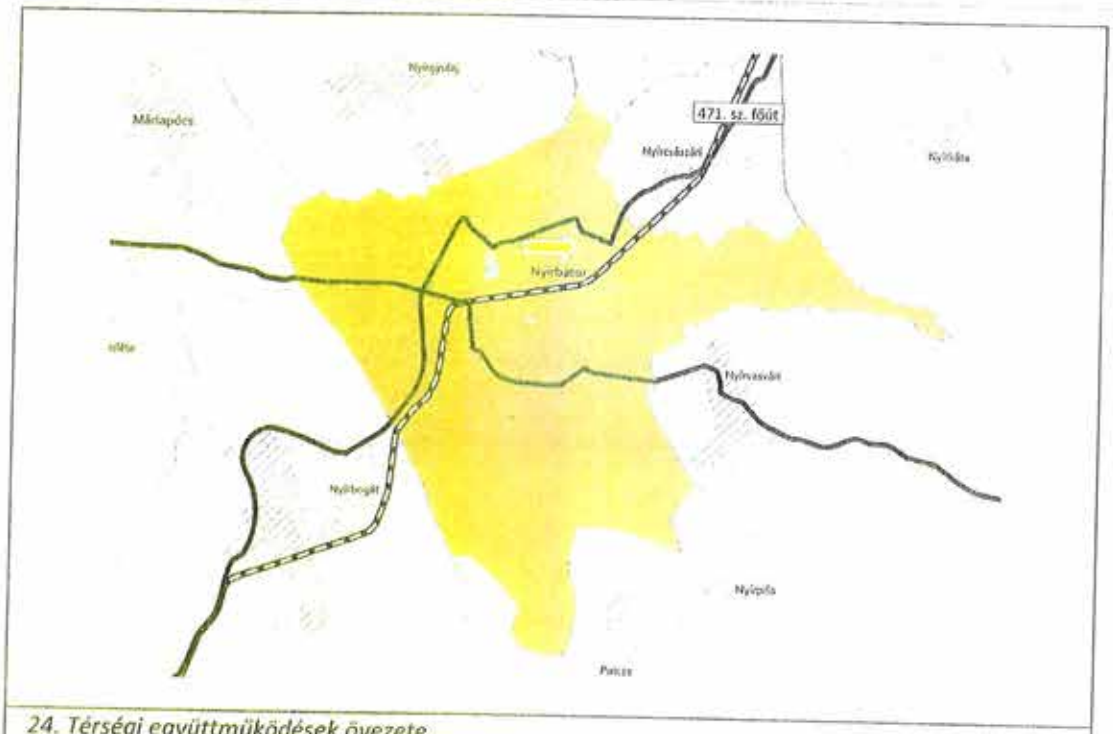


15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

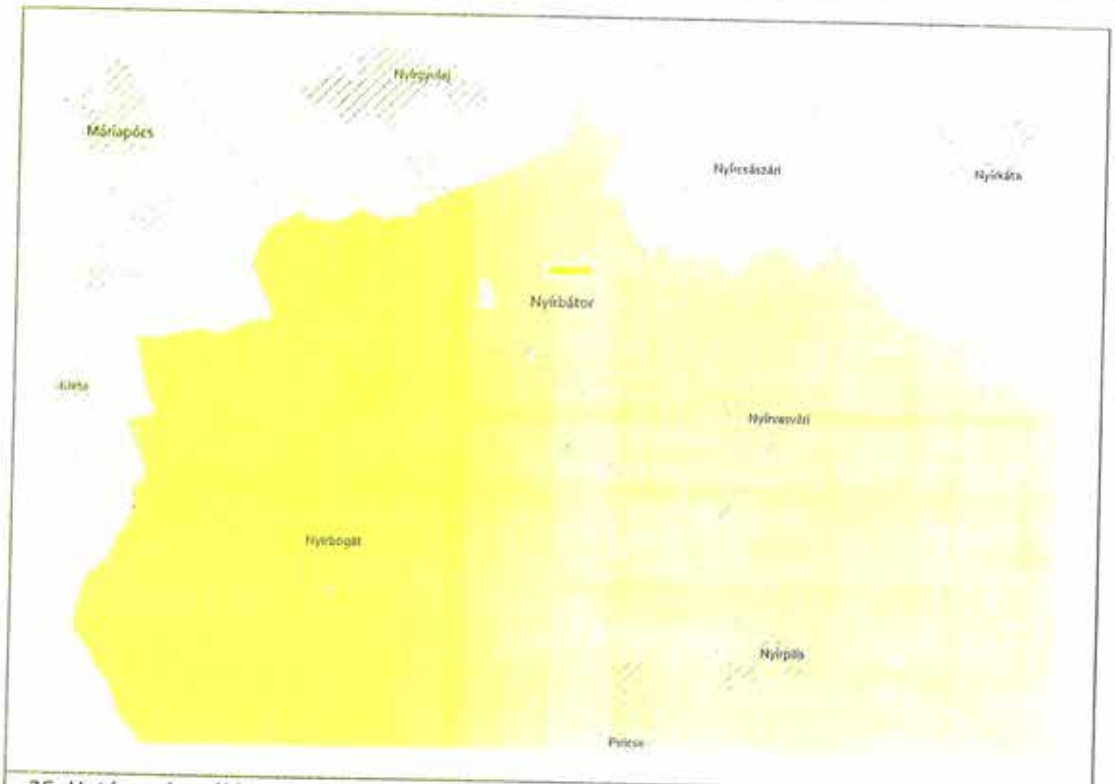
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



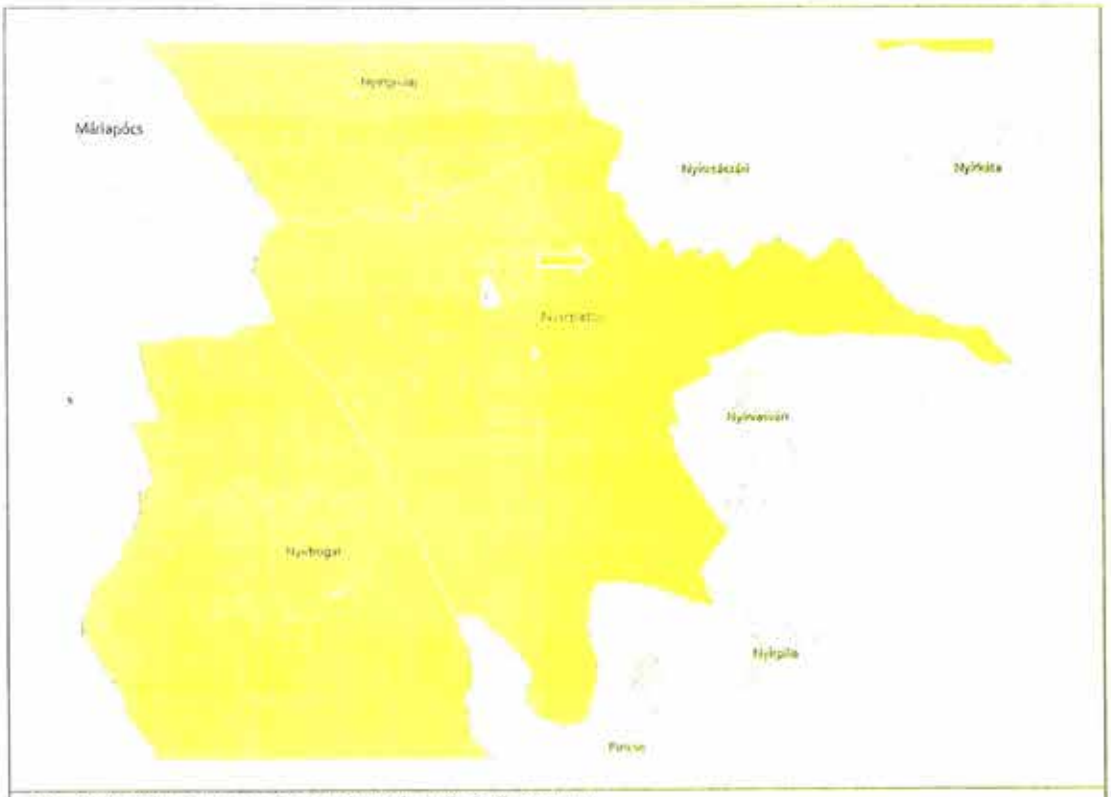
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



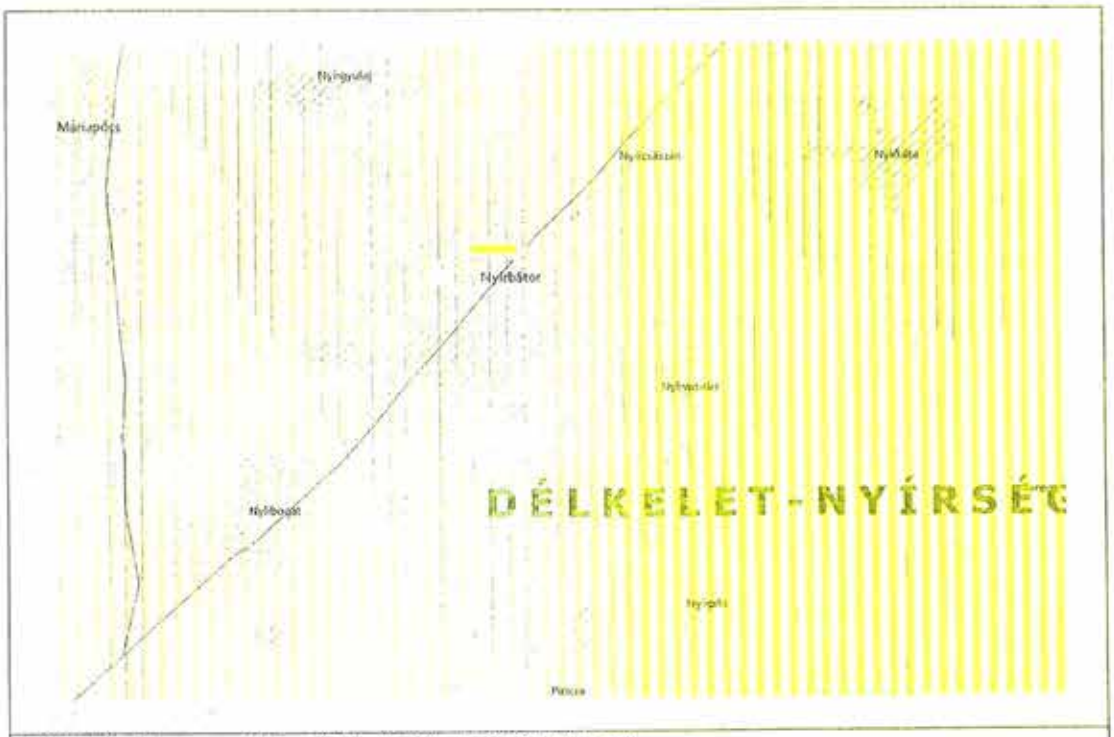
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

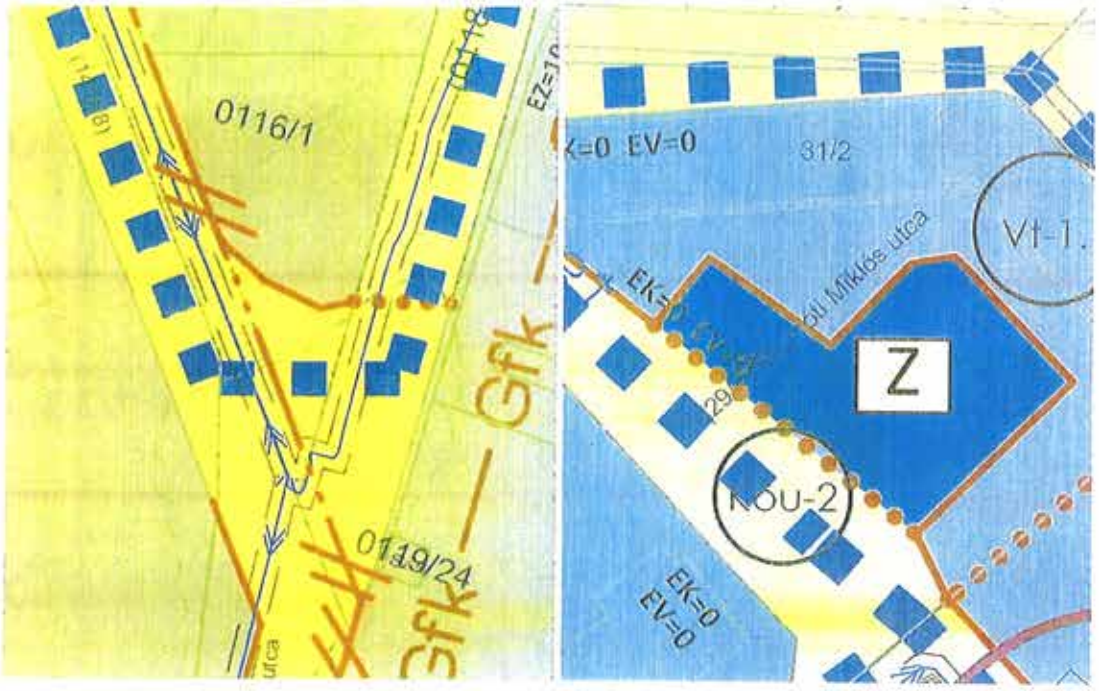
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

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

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

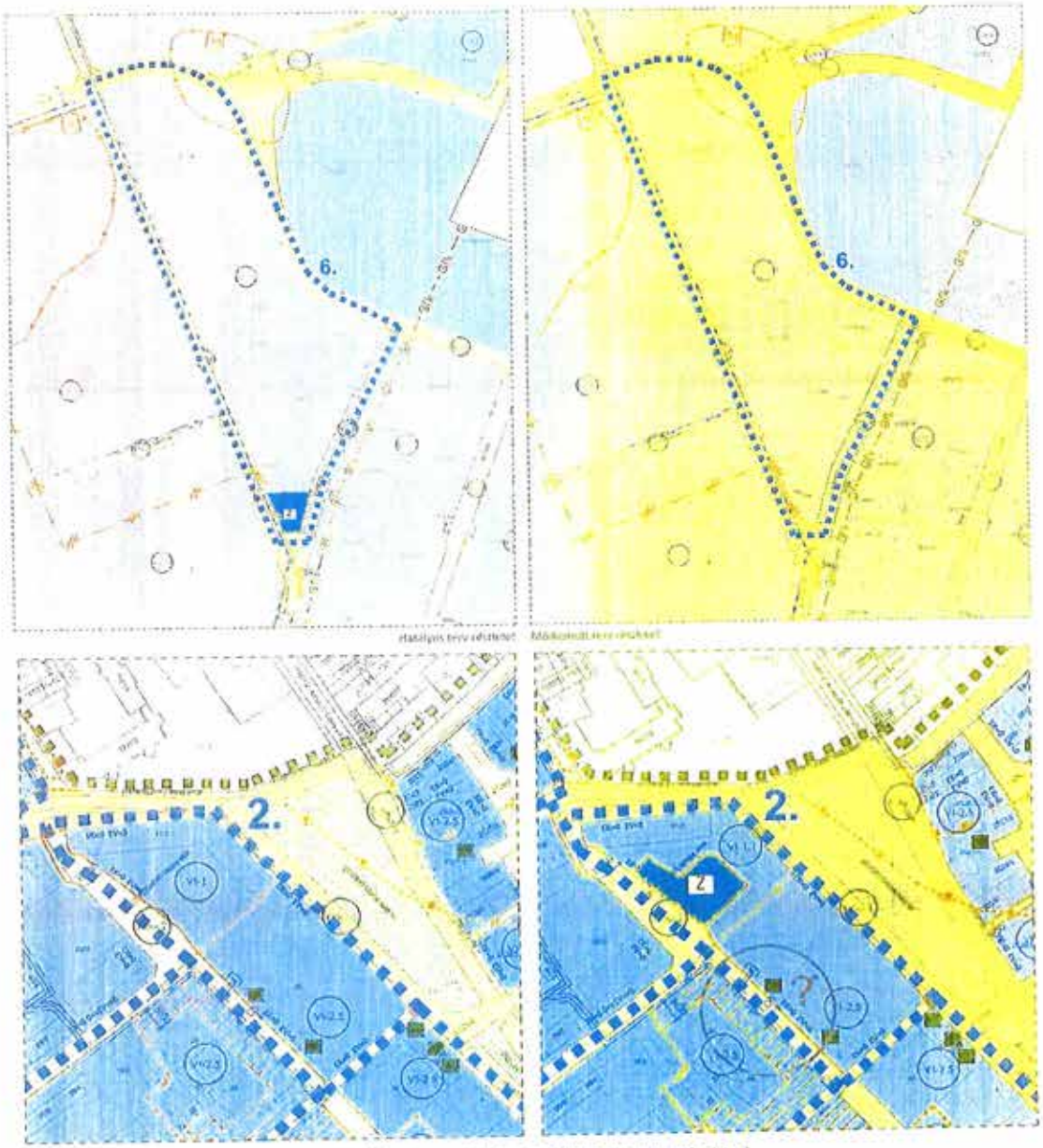
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A módosítás során az érintett övezetek, építési övezetek normatív előírásában változás nem tervezett, a már meglévő előírások alkalmazhatóak.
A fejlesztés jellegéből adódóan a közlekedési területek, zöldterületek területének biztosítása a szabályozási tervekben, továbbá a 0116/1 hrsz visszamaradó részének az átsorolása az elsődleges feladat. A közlekedési területek a már elkészült közlekedési tervek által lehatárolt és igénybe vett területek figyelembe vételével kerültek a szabályozási tervbe.
A zöldterület kijelölésének alapja geodéziai felvétel, bemérés.



8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett, megnövelt közlekedési terület és a 0116/1 hrsz megmaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása védelmi és korlátozó területek, előírások kijelölésével nem jár, egyéb intézkedések szabályozási szintű meghozatalát nem teszik szükségessé.
Településszerkezeti változást a beavatkozások során az új beépítésre szánt gazdasági terület kialakítása és a vegyes építési övezetben kialakított új beépítésre nem szánt terület kialakítása indukál. A település közlekedéshálózati szerkezetében a beavatkozás érdemi változást – pl. utak rangjának, alá/fölé rendelési viszonyának megváltozása – nem indukál.
A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

1+4/2025 (XII.01.) határozat 2. sz. melléklete

Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Telepítési tanulmányterv

„Üzemi terület bővítés"

Tervező:

Labbancz András e.v.
(C-15-4790)

2025.

Aláírólap

Településrendező tervező:

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

Tervező munkatárs:

.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szakértő

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Üzemi terület bővítés"

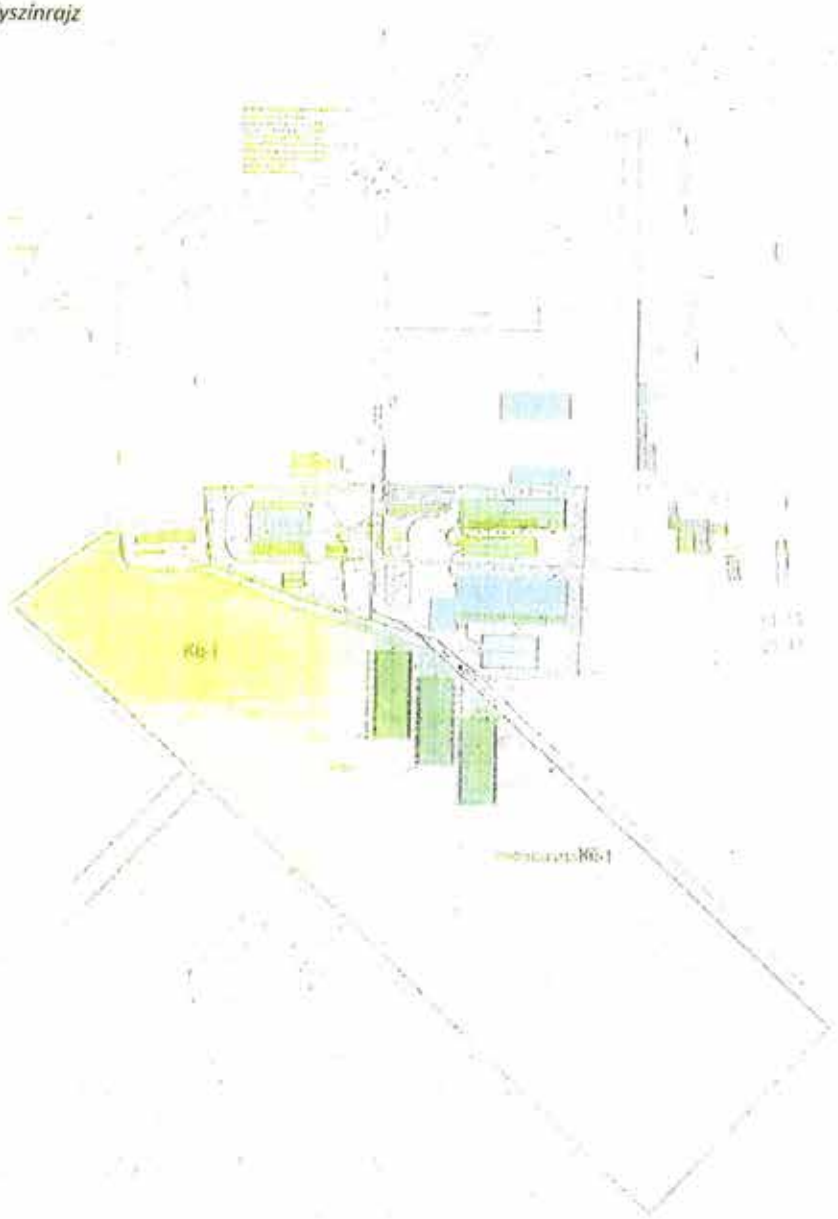
1. ELŐZMÉNYEK **4**
1.1. A megbízás tárgya 4
1.2. A telepítési tanulmány célja 5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA **6**
2.1 A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok 6
2.2. Településszerkezeti terv 8
2.3. HÉSZ és szabályozási terv 9
2.4. Védelmi és korlátozó elemek 10
2.5. Rendezési alapelvek 13
2.6. A településképi követelmények 17
3. A BEÉPÍTÉSI TERV **19**
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK **22**
4.1. Közlekedés 22
4.2. Vízellátás 22
4.3. Gázellátás 22
4.4. Szennyvízhálózat 22
4.5. Elektromoshálózat 22
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI **24**
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE **25**
7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA **32**
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása 32
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására 32
8. ÖSSZEGZÉS **35**

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Nyírbátor Város 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építtető (Agro Kevin Kft.) a meglevő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítésével, nagy kapacitású terménytároló épületeket kíván elhelyezni. A közigazgatási határ (Nyírbogát) – 113 sz. vasútvonal (Nagykálló felé) – 0356 hrsz-ú út – 0355 hrsz-ú út – 0353/1 hrsz-ú telek – 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő – 0326/34 hrsz-ú út, valamint a 0343 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Agro Kevin Kft.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

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

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

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

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

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

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

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

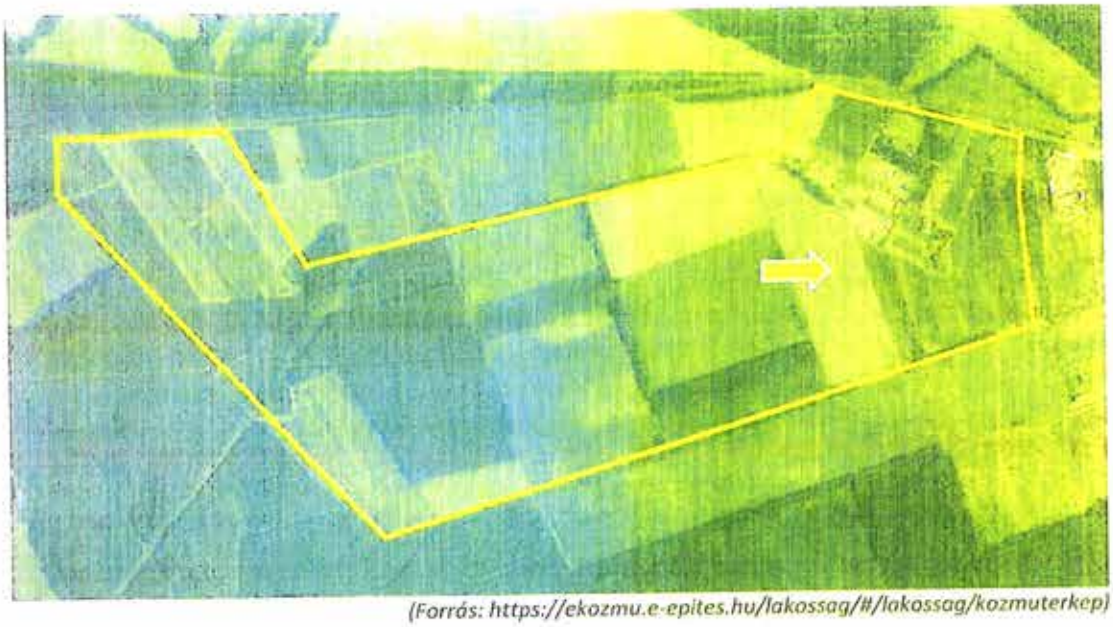
A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A legfontosabb közúti elérési útvonala Debrecentől a városon át egészen Mátészalkáig húzódó 471-es főút. Nyíregyházával a 4911-es út, Baktalórántházával a 493-as főút köti össze. Nyírvasvárival ás Vállajjal a 4915-ös, Piricsével és Nyírábránnyal a 4906-os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

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

Átnézeti rajz

(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, a közigazgatási határ (Nyírbogát) – 113 sz. vasútvonal (Nagykálló felé) – 0356 hrsz-ú út – 0355 hrsz-ú út – 0353/1 hrsz-ú telek – 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő – 0326/34 hrsz-ú út, valamint a 0343 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



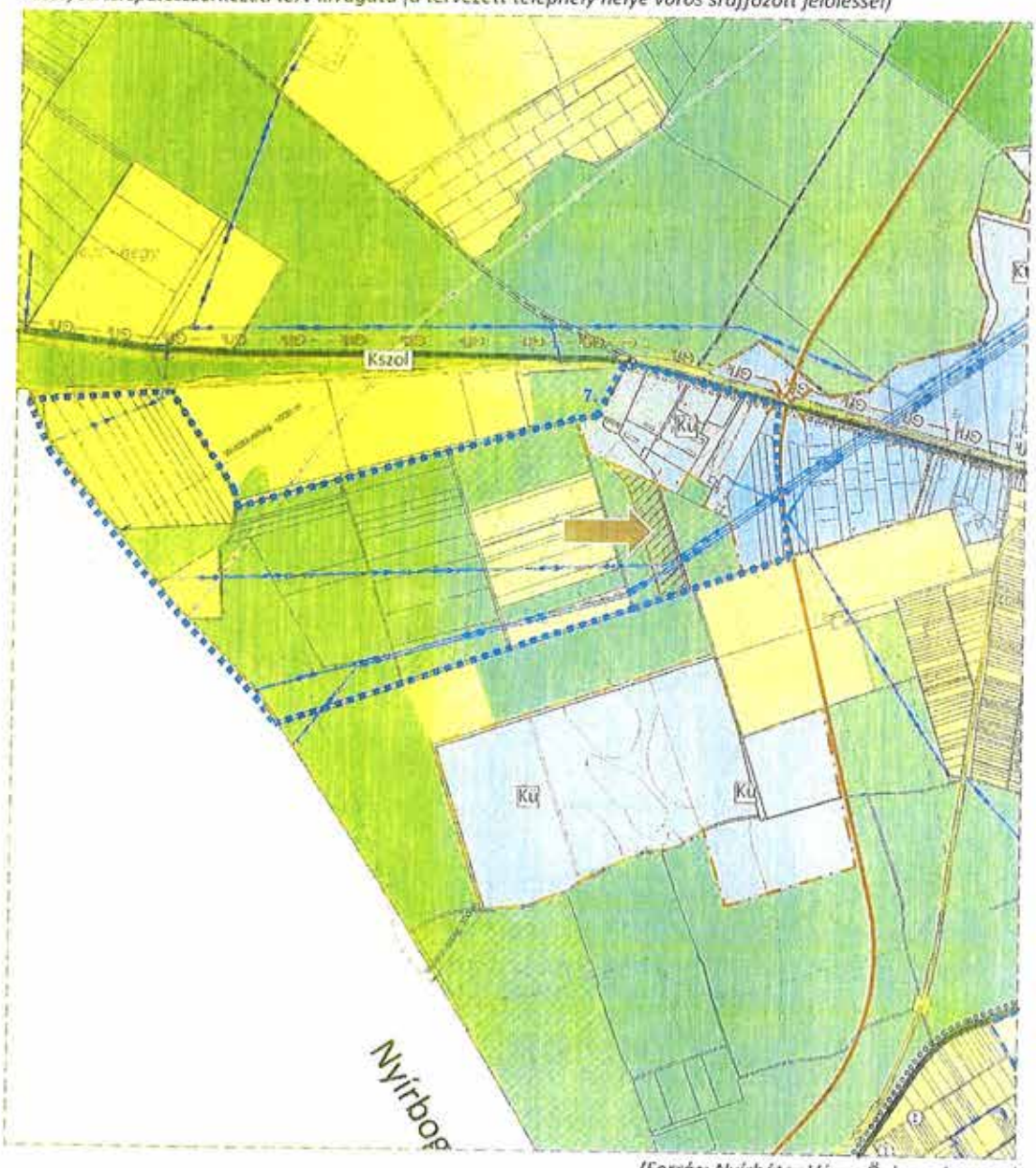
(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep)

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

2.2. Településszerkezeti terv

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

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a tervezett telephely helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

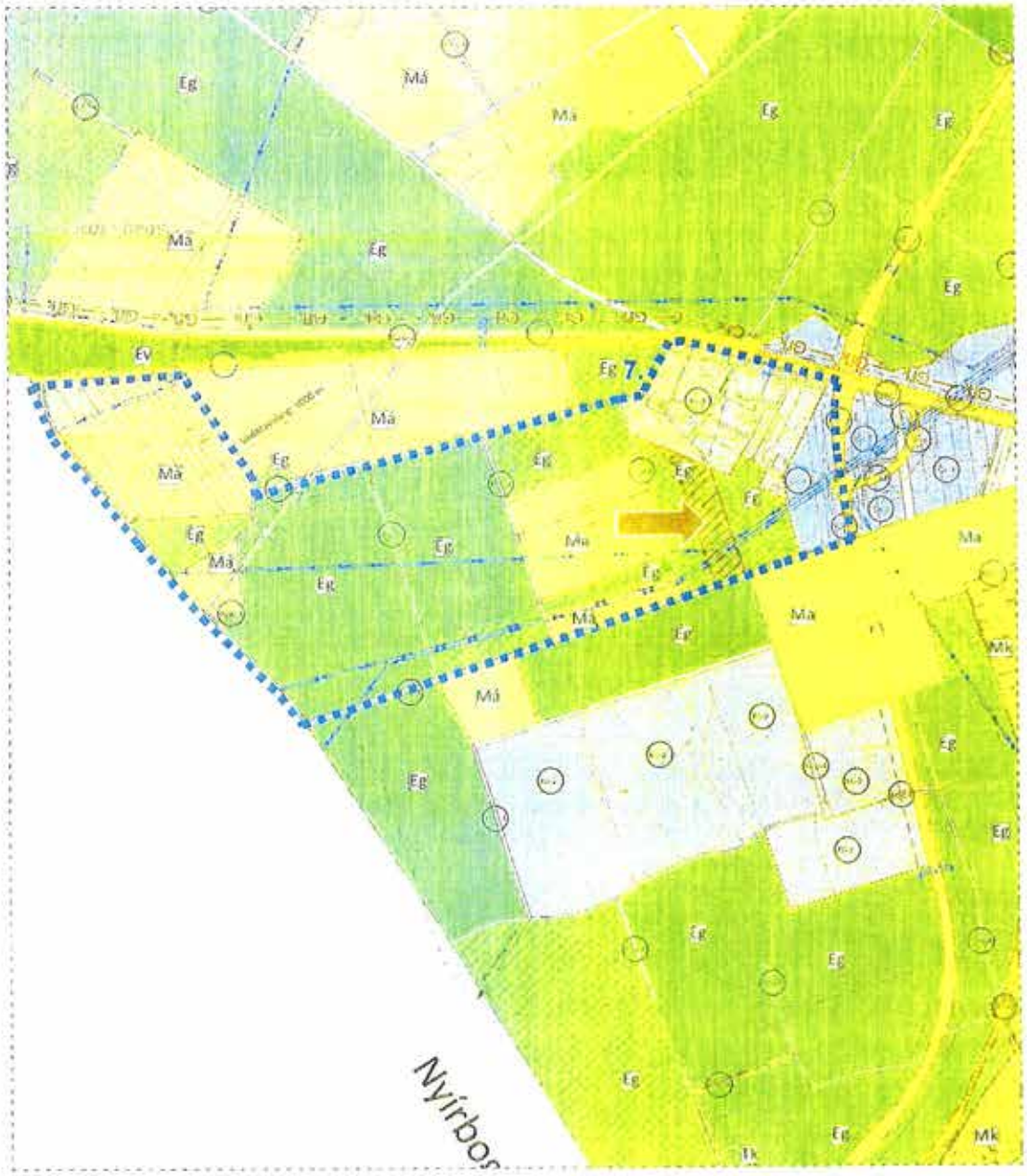
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területet érint:

- gazdasági erdőterület (Eg)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

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

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata az érintett területről (a tervezett telephely helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„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 hátsókert figyelembevételével,

c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

(2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:

a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.

b) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetőek el.

(3) A közjóléti erdőterület (jelölése: Ek) 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), továbbá a sportolás és szabadidős tevékenységek építményei (pl.: mászófal, lombkorona sétány, ...stb.) amelyek legfeljebb 12,0 magasságúak lehetnek,

b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett."

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.

(Forrás: https://web.okir.hu/map/)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

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

(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

2.4.4. Jogszabályi előírások

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

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

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

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

2.5. Rendezési alapelvek

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

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

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0350/1	gazdasági erdő	3,99	12.§ (2)	4,99	-
kompenzációs terület(ek)	0245/9	általános mezőgazdasági terület	6,49	Országos Erdőállomány Adattár	-	6,49

2.5.2. **2023. évi C. törvény a magyar építészetről**

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

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

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra.
A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található.
A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi területek és státuszuk a következőek:

- ***A Bátortrade Kft. telephelyei a belterülettől délre (Nyires tanya), továbbá a belterület dél-keleti részén a Nyírvasvári felé vezető út mentén (4915 sz. út), valamint a belterülettől nyugatra a tervezett 471 számú nyugati elkerülő és a Nyírbátor/Nyírbogát közigazgatási határ között. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkel terheltek.***
- ***A Tranzit-Ker Zrt. birtokol két további telephelyet a település észak-keleti részén Nyírbátor/Nyírcsászári közigazgatási határ mentén, illetve a belterület nyugati részén a vasúttól északra. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkel terheltek.***
- ***A belterülettől nyugatra Nyíregyháza felé vezető út mentén (4911 sz. út), mely több kisebb agrárvállalkozás kiépített telephelyei találhatóak.***
- ***Családi gazdaság a belterülettől dél-nyugatra a 0306/2 hrsz-on.***
- ***Családi gazdaság a belterülettől délre a 0283/23-24 hrsz-on.***

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0350/1	gazdasági erdő	3,99	-35,91	mezőgazdasági üzemi	3,99	+2,79
0350/1	általános mezőgazdasági terület	6,49	-24,01	gazdasági erdő	6,49	+58,41
		10,48	-59,92		10,48	+61,20

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

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
a) annak nagysága legalább 300 m², és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles

és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m^2 nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén."

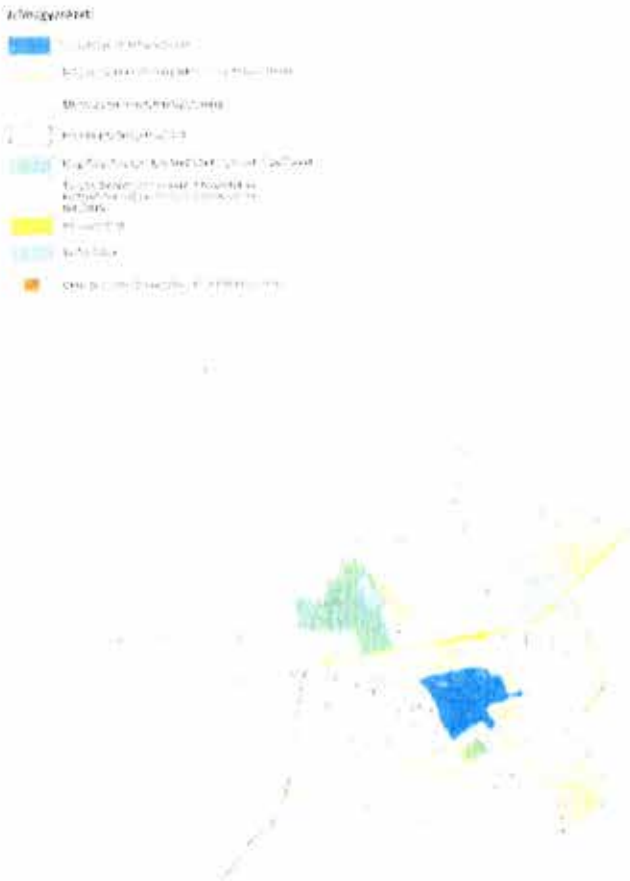
A Trtv. 12.§ (2) bekezdése szerinti kompenzációs terület biztosítása történik az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. A módosítás során új lakóterület és új közterület kialakítása nem történik. A beavatkozási pont esetén a követelmények teljesítse nem releváns.

2.6. A településképi követelmények

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

1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

„18. A beépítésre nem szánt, településkép szempontjából meghatározó természet - és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-. mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya funkciójú épületek tájba illesztési szabályai

23. § (1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkásan legalább 1:2 arányban nyújtott, tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
(2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
(3) Szociális és iroda épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: tégla agyagcserép natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.
(4) A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.
24. § (1) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, különösen a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
(2) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Nyírbátor Város 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon és a szomszédos önkormányzati út egy részén (0351 hrsz-ú) az építtető a meglevő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítésével, nagy kapacitású terménytároló épületeket kíván elhelyezni.

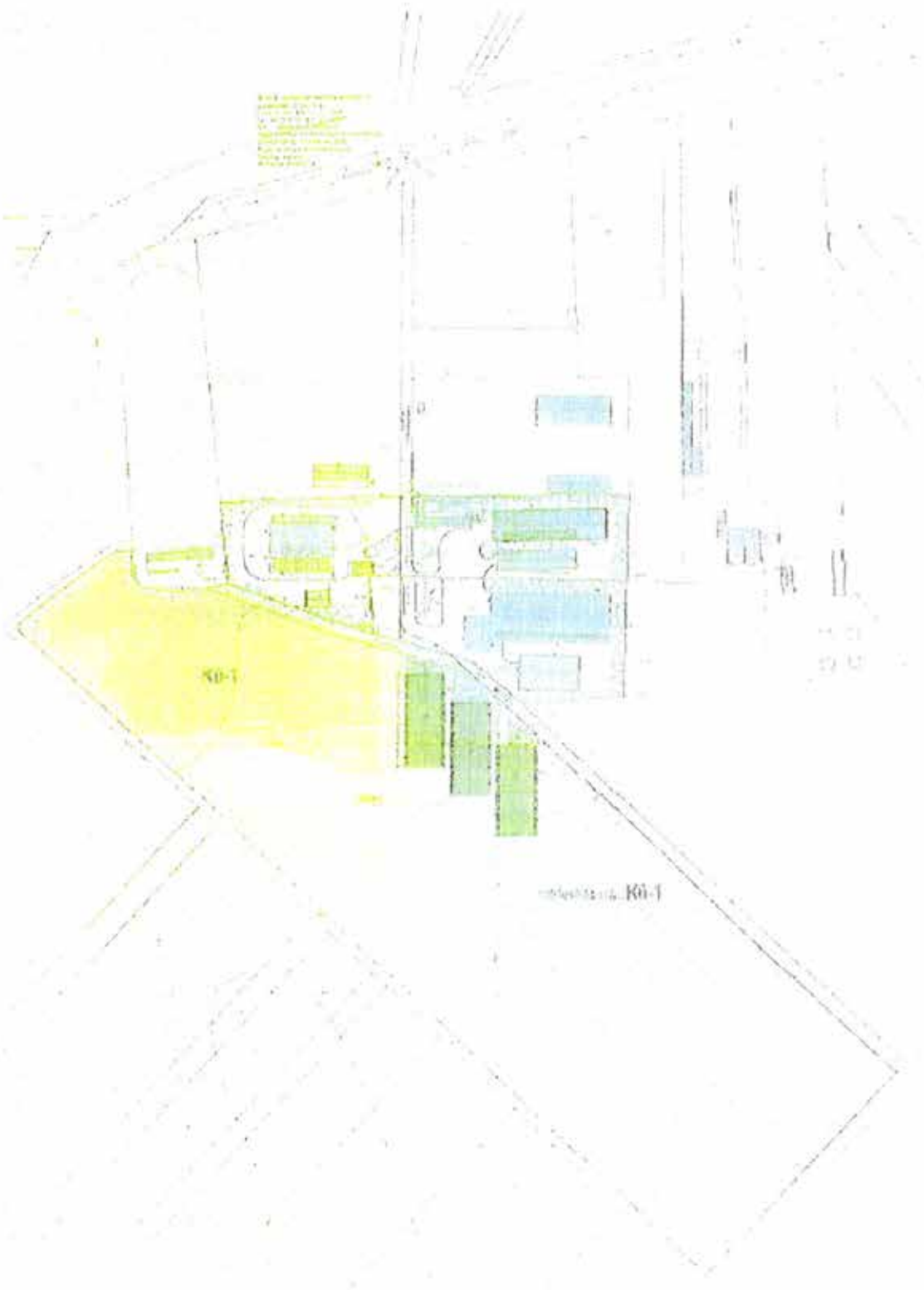
Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:
„A mezőgazdasági növénytermesztés rendkívül széles palettát ölel fel a hazai kedvező élettani körülmények között. A termények sokszínűsége – a kertészeti növényektől a takarmánynövényeken át a gabonákig – megkívánja, hogy tárolásuk során is az adott termékcsoport tárolási igényeinek megfelelő kialakításra törekedjünk. Általánosságban elmondható, hogy alapvetően fontos a termény:

- *nedvességtartalmának szabályozása;*
- *a tárolási hőmérséklet;*
- *esetleg légtelenítés, illetve tartósító közeg szükségessége.*

Tárolóépület tervezésekor alapvető fontosságú a fentiek figyelembevételén túl a ki- és betárolás technológiájának és gyakoriságának ismerete, valamint a termény mozgatásának infrastrukturális feltételei. Napjainkban alapvető tervezési szempont épületeinknél, építményeinknél a környezetvédelmi és energiatakarékossági lehetőségek minél szélesebb körű igénybevétele. A nagy tetőfelületű tárolóknál például jó lehetőség adódik napenergia felhasználására, de fontos a burkolt felületek takarékos felhasználása és a csapadékvíz megfelelő elvezetése, illetve összegyűjtéssel történő hasznosítása. A tárolók típusai – a terménytárolók között két alapvető típust különböztetünk meg: horizontális, vertikális.

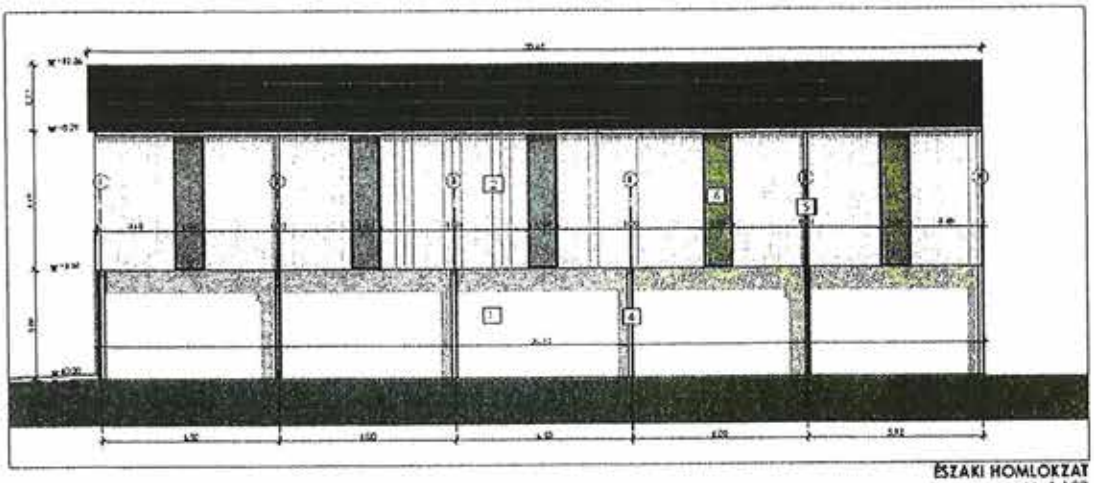
Horizontális tárolók: Földszintes épületek, általában nagy alapterülettel és nagy belmagassággal. Tervezésekor a statikai szempontok figyelembevételén túl alapvetően fontos a tárolandó termény tárolásának módja, elhelyezkedése a tárolón belül, valamint a ki- és betárolás szempontjainak figyelembevétele. Tájképi szempontból javasolt megoldás. Jelen esetben ilyen kerül megvalósításra.
Szemestermény-tárolók: Szemestermény-tároló tervezésénél alapvető szempont a termény tárolási magassága, rézsűszöge, az oldalfalakra kifejtett oldalnyomás méretezése, a ki- és betárolás megoldása, a termény nedvességtartalmának megőrzése.
A tárolóépületek tartószerkezetei általában acél, illetve vasbeton tartókból készülnek, de jól használhatóak erre a célra a ragasztott faszerkezetek is. Az oldalfalakra nehezedő oldalnyomás miatt nem elegendő a tartók közötti vázkitöltő falazat építése, szükség van a nyomás elviselésére méretezett vasbeton teherhordó oldalfal építésére, melynek magassága általában 2,00 m körül van. A tető héjalásánál elsődleges szempont a vízzáróság, valamint meg kell akadályozni a terményre visszahulló páralecsapódást is. Erre a célra megfelel a belső felületén filcréteggel ellátott trapézlemez borítás. A tároló aljzatának méretezésénél figyelembe kell venni a tárolásra kerülő termény súlyán kívül az időszakosan beközlekedő gépek dinamikus hatásait is. Figyelmet kell fordítani a vízzáróság mellett az egybefüggő betonfelület megfelelő dilatálására is. A padozat anyaga betonacél hálóval erősített beton, vagy acélhajas beton padozat, ahol a beton minőségnek meg kell felelni a külső igénybevételeknek, úgymint vízzáróság, kopásállóság, felületi egyenletesség, esetenként szulfátállóság."

Telepítési helyszínrajz

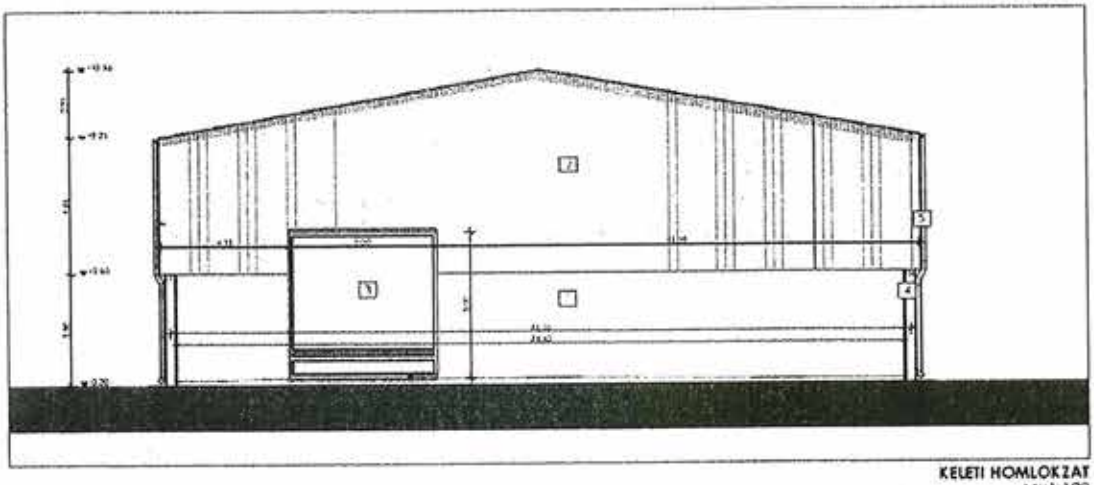


(Forrás: Agro Kevin Kft.)

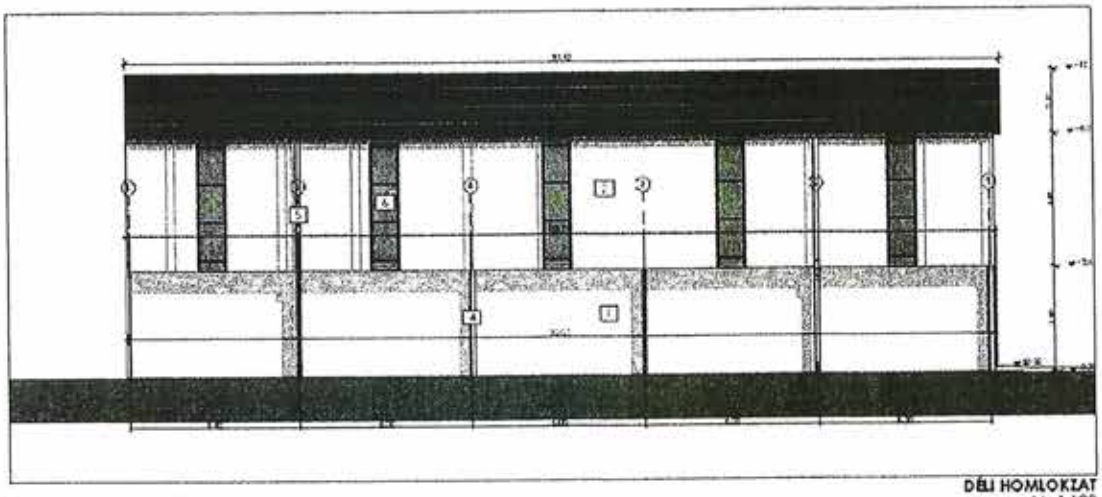
Homlokzatok



ÉSZAKI HOMLOKZAT
M=1:100



KELETI HOMLOKZAT
M=1:100



DÉLI HOMLOKZAT
M=1:100

(Forrás: Agro Kevin Kft.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A tervezési terület közúton a 4911 - Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő útról közelíthető meg, közvetlen útkapcsolata nem épült ki.
A megközelítése a meglevő telep felől, északról, az Állami közútról történik.

4.2. Vízellátás

A tervezett tevékenység megvalósításához kapacitásbővítés nem szükséges, a szomszédos működő üzemi terület ellátását biztosító hálózatról kiszolgálható.

4.3. Gázellátás

Nem releváns.

4.4. Szennyvízhálózat

Nyírbátor település szennyvízcsatorna hálózatának és szennyvíztisztító telepének üzemeltetését a Nyírségvíz ZRt. végzi. A hálózat Nyírbátor, Nyírgyulaj, Nyírvasvári szennyvizét gyűjti össze. A telephelyen kizárólag kommunális szennyvíz képződik, melynek éves mennyisége megegyezik a mindenkori szociális vízfelhasználással (évi ~ 10 m3). A szociális helyiségekben képződő kommunális szennyvizet a telephelyi, felszín alatti zárt, 25 m3 térfogatú acél tartályban gyűjtik.
A szennyvíz elvezetését és tisztítását a szolgáltató végzi. A szennyvíztisztító telep a szennyvizet fogadni tudja, azok rendelkeznek többlet elvezető és tisztító kapacitással.

4.5. Elektromoshálózat

A középfeszültségű szabadvezetékek és földkábelek az OPUS TITÁSZ Zrt. elosztóhálózatának részei (ezek több helyen magántelkeken haladnak). Ezek oldják meg közép/kisfeszültségű transzformátorokon keresztül a terület villamos energia ellátását. A meglévő középfeszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására, beavatkozásra nincs szükség.
A területet a szolgáltató 22 kV-os hálózatának nyomvonala a déli részen érinti.
A tervezett beruházás során jelentős többlet villamosenergia igény nem fog fellépni, ezt a kiépített rendszer tudja biztosítani.

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

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként jelenik meg a települési szerkezetben, a település már beépítésre szánt területéhez közvetlenül csatlakozva, annak bővítményeként.

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az alkalmazott technológiák, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a lakóterületektől távoli elhelyezkedés, valamint az erdőterületek közé történő beágyazottsága miatt, a kis mértékű negatív környezeti változás következhet be a az újonnan kijelölt terület közvetlen környezetében, de az előírt védőtávolságon belül ez megoldódik. Továbbá a szomszédos területeken folyó tevékenységek és építési övezetek – a határoló erdő területeket nem számolva – azonosak a tervezettel, így azok között új konfliktus (környezeti, társadalmi, ...stb.) nem alakulhat ki.

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

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

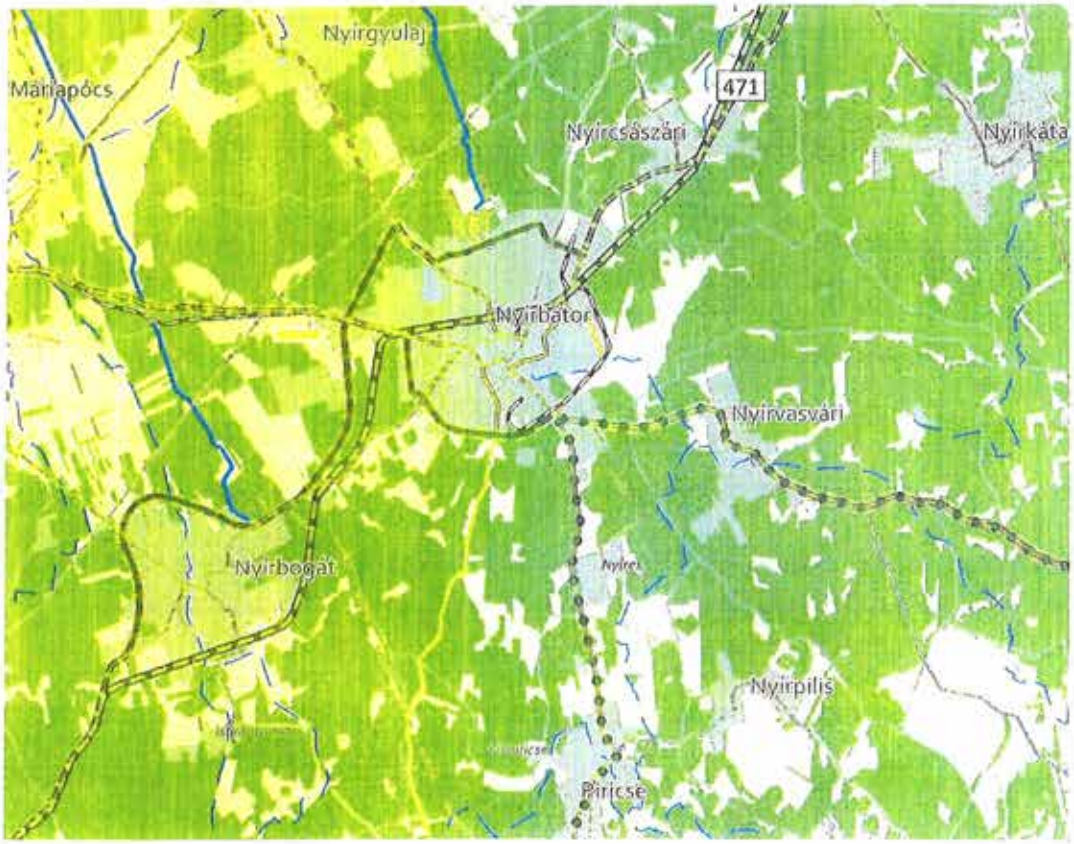
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

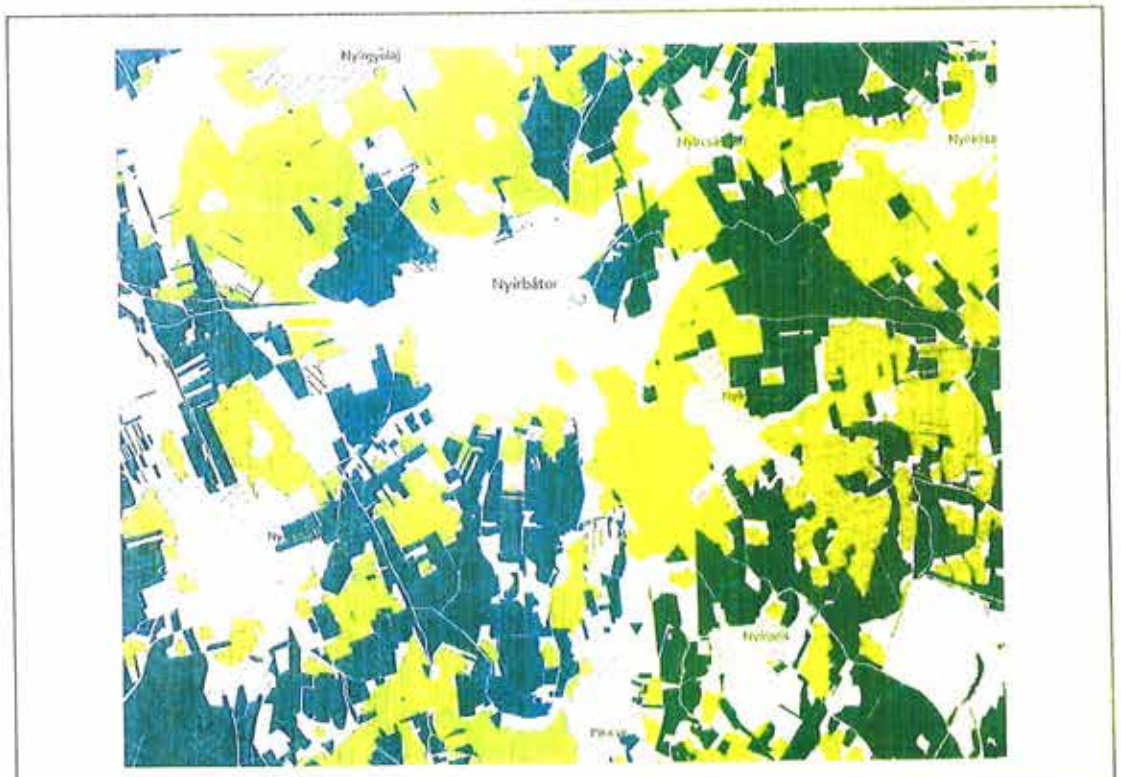
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	4344,30	3090,85	71,15	3090,85	71,15	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	1022,15	616,51	60,31	629,03	61,54	+12,52	+1,23
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	42,58	42,58	100	42,58	100	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	18,97	18,97	100	18,97	100	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	1450,60	1450,60	100	1450,60	100	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	108,30	110,51	102,04	110,61	102,06	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	971,27	971,27	100	971,27	100	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	2608,55	2497,46	95,74	2497,46	95,74	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	1555,36	1555,36	100	1555,36	100	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	599,34	599,34	100	599,34	100	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	549,34	549,34	100	549,34	100	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-

Térségi Szerkezeti Terv

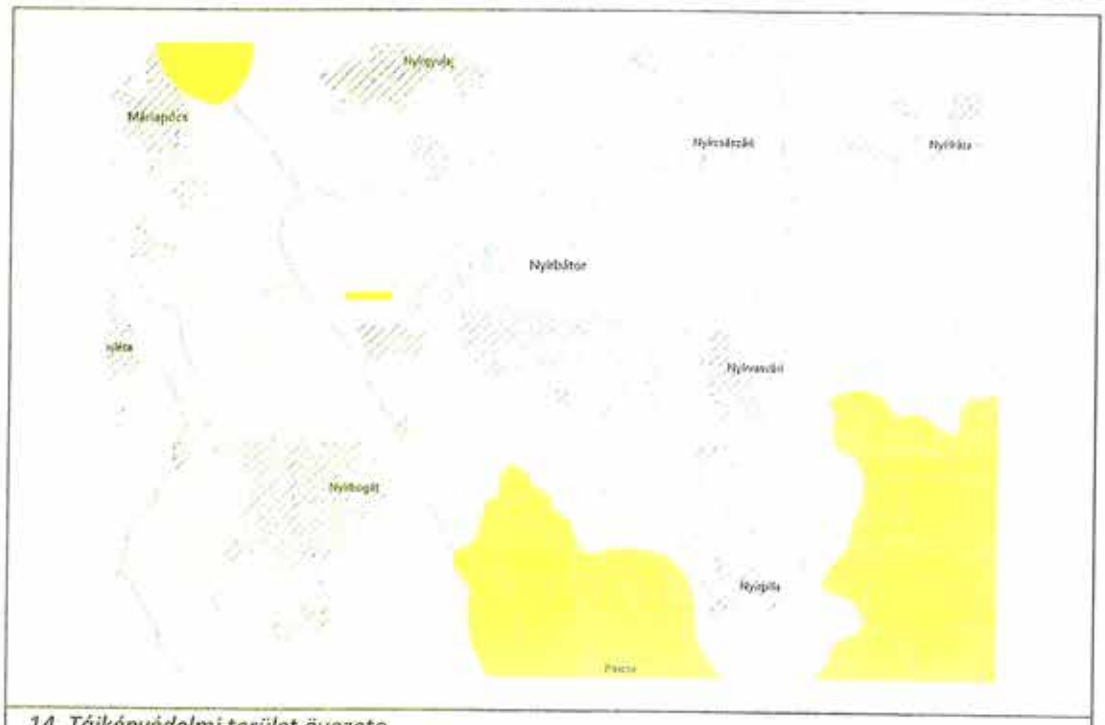


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

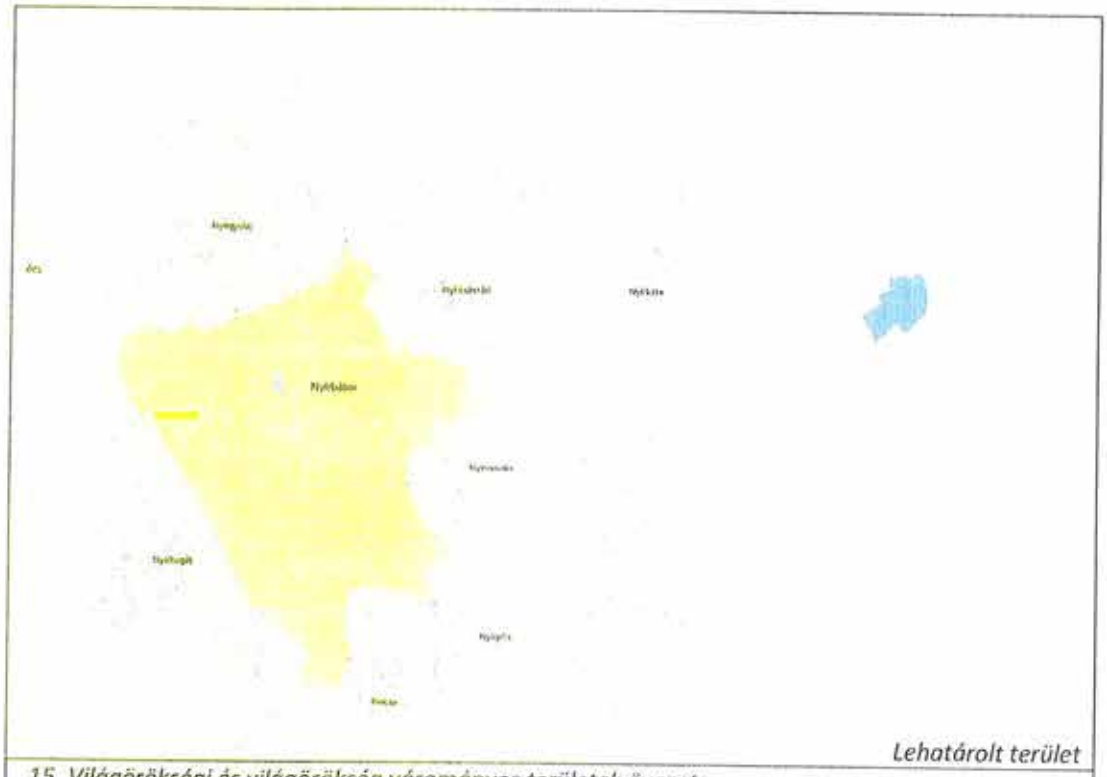
6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
8. Ökológiai puffer területének övezete



12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

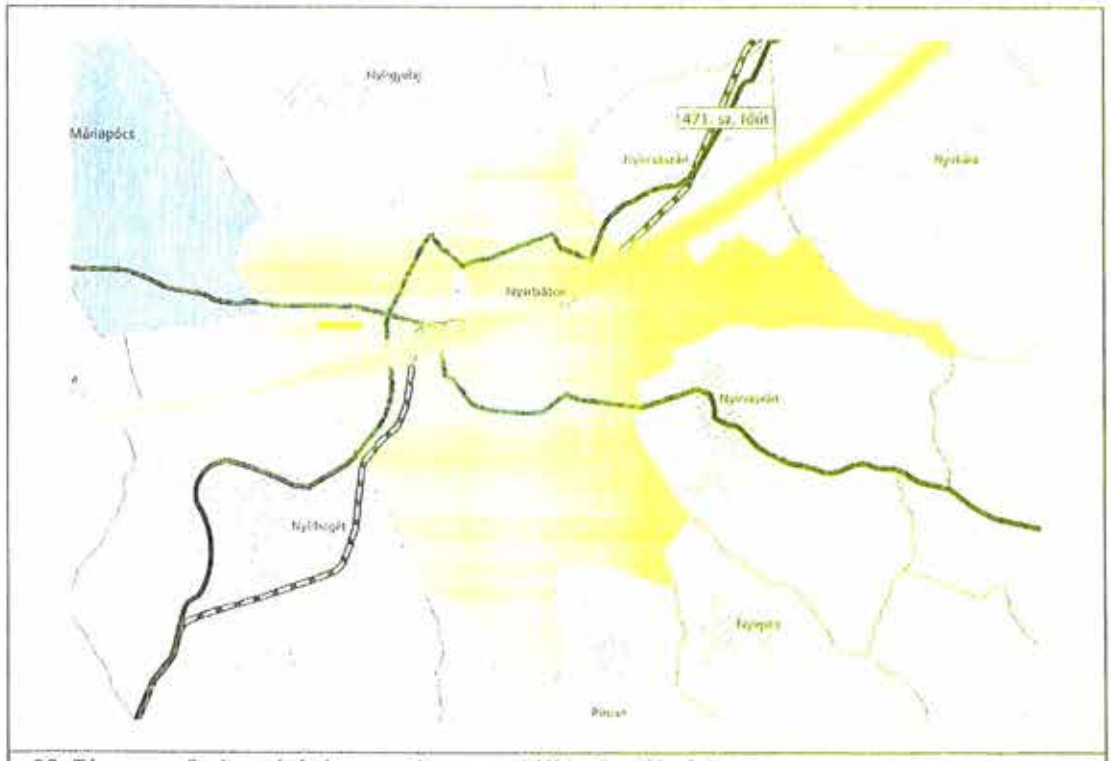


14. Tájképvédelmi terület övezete

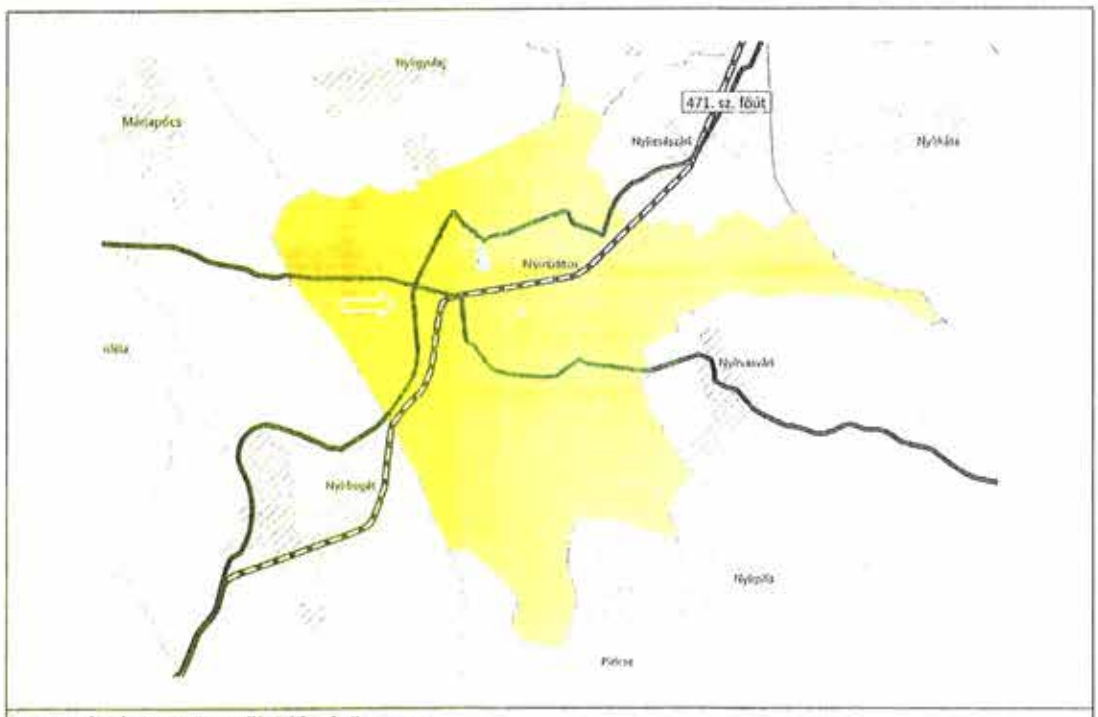


15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete

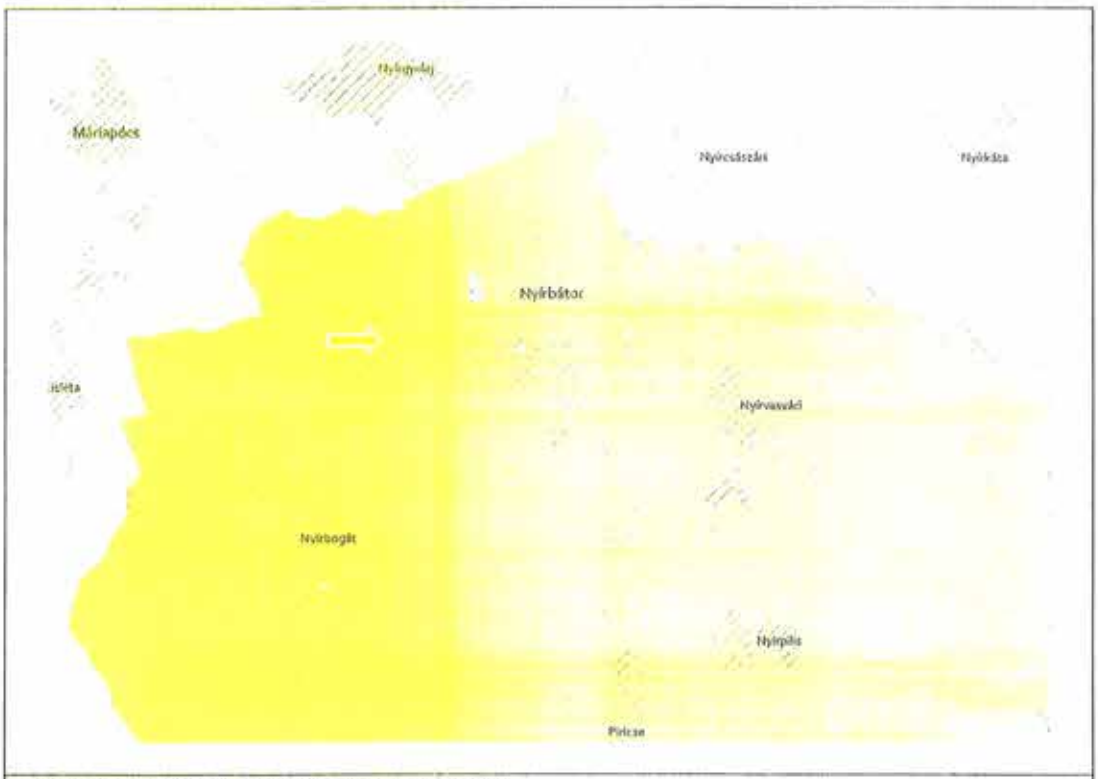
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

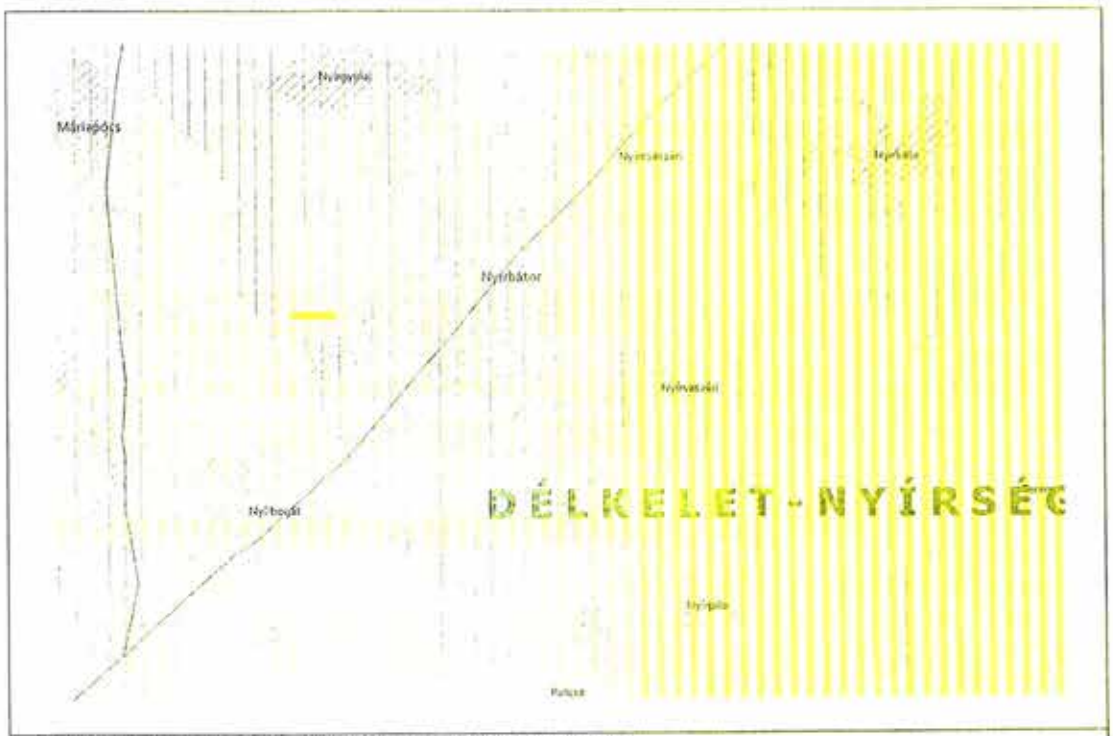


24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete

26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezett fejlesztés a 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon a meglevő különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése, ahol nagy kapacitású terménytároló épületeket kíván elhelyezni.
Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határos a kialakítandó terület, mely jelenleg gazdasági erdő terület-felhasználású/övezeti besorolású. A területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. Az üzemi terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (védelmi területen övezeti érintettsége, szomszédos településhatártól mért távolság, ...stb.) teljesíthetőek, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások és normatív értékeik a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetőek.

„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, vízelvezető 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.

(7)[2] Kü-1 jelű építési övezetben, a Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út által határolt tömb 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, 9,5 méter lehet,
b) 40,0 méter mélységen túl, max. 50,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 5%-áig (e felett továbbra is csak 9,5 méter lehet).

A szabályozási terv módosításának tervezete

NYÍRBÁTOR VÁROS
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN KÍVÜLI TERÜLET - SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET
M=1:14 000
7.. 8. Beavatkozási pontok

Beépítésre szánt területek:

- Különleges terület építési övezete (K)
- Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gk)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (Ma)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Természetközeli terület övezete (Tk)
- Gyümölcsültetvénnel érintett terület
- A telek közterületen zöldterületi célra használandó területe

- Övezethatár
- Régészeti lelőhely
- Védőtávolság és mérete
- Tervezett kerékpárút
- Villamosenergia-ellátási hálózat (22 kV feszültségszinttel, biztonsági övezettel): - Külterületen: 3,0-5,0 m; - Belterületen: 2,5-2,5 m
- Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A ...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

LA	NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7	T-17/2025
		2025. október
	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Szabályozási terv
		M = 1:14 000
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN KÍVÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET	S-1

8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területek kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli (biológiai aktivitás érték pótlás, új beépítésre szánt terület kijelölésének csereterülete, területrendezési övezeti besorolásból származó követelmény). Ezek biztosítása, teljesítése a módosítás során teljesíthetőek.

A Nyírbátor/Nyírbogát határától számított 250 méteres korlátozó sávot a fejlesztés beépítésre szánt új területe nem érinti.

Már meglévő, kijelölt, de fel nem használt (sem már meglévő beépítéssel, sem tervezett fejlesztéssel) mezőgazdasági üzemi területek a település közigazgatási területén belül nincsenek, amelyek már teret tudnának biztosítani a felmerült igényeknek.

A fejlesztés helykijelölése első sorban a már meglévő, a szomszédos területeken lévő infrastruktúra és rendeltetési feltételek (kapcsolódó vállalkozás meglévő telepei) további használatához kapcsolódik, így alapvetően helyhez kötött.

A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetve érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

3 sz. melléklet

170/2025 (XII. 01.) határozat 3. sz. melléklete

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

Nyírbátor város,
2 pontos módosításával („Ipari parki fejlesztés 2025" ; „Üzemi terület bővítése") összefüggésben
a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

1. **Telepítési tanulmányterv** - „Ipari parki fejlesztés 2025"

Megállapítom, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített fejlesztés összhangban áll a Város településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal.

- A fejlesztési terület települési térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben. **A dokumentáció számítással igazolja, hogy az új beépítésre szánt területi kijelölés (közpark -> ipari gazdasági terület) és a közpark terület övezetébe történő visszasorolás (településközponti vegyes -> közpark) egyensúlyban van** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet.).
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését vizsgálni kell. - **A vizsgálatot a Telepítési Tanulmányterv megfelelően tartalmazza** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet).
- Előzőekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség szükséges – **A biológiai aktivitásérték pótlásával a Telepítési Tanulmányterv megfelelően foglalkozik** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet).
- A település működéséhez **szükséges települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban van**

2. **Településrendezési szerződés tervezete** - „Ipari parki fejlesztés 2025"

A településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozását Nyírbátor Város Önkormányzata finanszírozza. A településrendezési célok önkormányzati célok megvalósítására vonatkoznak, ezért településrendezési szerződés beruházni szándékozóval nem kötődik.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezete a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

3. **Telepítési tanulmányterv** - „Üzemi terület bővítése"

Megállapítom, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített fejlesztés összhangban áll a Város településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal.

- A fejlesztési terület mezőgazdasági térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben. **A dokumentáció számítással igazolja, hogy az új beépítésre szánt területi kijelölés (gazdasági erdő -> különleges mezőgazdasági üzemi terület) és a gazdagsági erdő területfelhasználás övezetébe történő átsorolás (általános mezőgazdasági terület -> gazdasági erdő) egyensúlyban van** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet.).
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését vizsgálni kell. - **A vizsgálatot a Telepítési Tanulmányterv megfelelően tartalmazza** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet).
- Előzőekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség szükséges – **A biológiai aktivitásérték pótlásával a Telepítési Tanulmányterv megfelelően foglalkozik** (lásd: Telepítési Tanulmányterv 2.5. Fejezet).
- A település működéséhez **szükséges települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban van.**

4. **Településrendezési szerződés tervezete** - „Üzemi terület bővítése"

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll

- a területrendezési szabályokkal,
- a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai teljesülnek.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezete a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nyírbátor, 2025. november 28.

Gonda Tamás sk.
mb. főépítész

170/2025 (XII. 01.) Határozat 1. sz. melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: Nyírbátor Város Önkormányzata
Székhelye: Nyírbátor, Szabadság tér 7.
Adószáma: .....
Számlavezető pénzintézete: .....
Számlaszáma: .....
Képviseli: Máté Antal polgármester
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név:
Székhelye:
Cégjegyzékszáma:
Adószáma:
Számlavezető pénzintézete:
Számlaszáma:
Képviseli:

mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)
(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Nyírbátor Város Önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a ..... határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító által a nyírbátori ..... helyrajzi számú ingatlant érintő fejlesztés érdekében benyújtott, a Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a 123/2024. (XI. 27.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról.

A ..... sz. határozat alapján Nyírbátor Város Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel. Partneri bejelentkezés hiányában partneri vélemény nem érkezett az önkormányzathoz, ezért a szerződésben ezeket nem kell kezelni.

A képviselőtestület ..... határozatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a HÉSZ-t és településszerkezeti tervet a .....által határolt területre vonatkozóan, továbbá a ..... határozatával döntött arról is, hogy ezen módosítás érdekében a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

A. A szerződés tárgya

1.1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának a Önkormányzat költségviselése mellett történő módosítása .... területen, továbbá

1.2. a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a

Célmegvalósító általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A beruházás megvalósításával összefüggő, a fejlesztési terület közművesítésével, közúti megközelítésével összefüggő költségeket jelentő műszaki fejlesztések felsorolását a 4.2. tartalmazza.

1.3. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

II. A Felek vállalásai

2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat (a továbbiakban: Tervdokumentáció).

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó Feljegyzésében és a vonatkozó szakmai jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – a 123/2024. (XI. 27.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) meghatározott területfelhasználással összhangban – a Tanulmányterv szerinti szabályozási tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló véleményekre figyelemmel készül el.

2.3. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a településtervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket (indokolt esetben a környezeti értékelési dokumentációt is) ő köteles szolgáltatni.

2.4. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a főépítész telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról szóló döntése alapján a nem felhasználható részek helyett, az önkormányzati elvárásoknak megfelelően köteles a terv dokumentációt elkészíteni és az Önkormányzat számára átadni.

2.5. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a HÉSZ-en és településszerkezeti terven végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

2.6. Célmegvalósító vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 14 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos válaszát.

2.7. A partnerségi és az államigazgatási véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának a településtervező szakmai indokolásán alapul és arról az önkormányzati főépítész előterjesztése alapján az önkormányzat képviselőtestülete hozza meg a véleményezési eljárásokat lezáró döntéseket. A jogszabályon alapuló államigazgatási vélemények és az egyeztetési eljárást lezáró önkormányzati döntések alapján a szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség lefolytatásáról az önkormányzat főépítészén keresztül gondoskodik.
Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadásához szükséges eljárásokat a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval azok átadását követően 8 napon belül kezdeményezve a megállapított időn belül lefolytatja.

2.8. Az Önkormányzat vállalja, hogy soron következő rendes képviselőtestületi ülésre, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti a településrendezési eszközök módosítás jóváhagyására irányuló előterjesztést. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztés alapján annak elfogadására, ha annak tartalma a záró szakmai vélemény szerint jogszabályba ütközik. A HÉSZ és településszerkezeti terv módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

2.9. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó HÉSZ és településszerkezeti terv módosítással kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak kérésére tájékoztatást ad.

III. Felek vállalásai az 1.2. pontban foglaltak keretében

4. A. A Célmegvalósító vállalásai

4.1. A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerinti Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél közötti településfejlesztési vagy településrendezési összefüggések igazolása:

a) a .....;
b) a .....
c) a .....

4.2. A vállalt kötelezettségek megvalósításáról a Célmegvalósító maga gondoskodik, mely végrehajtásáról tájékoztatja az Önkormányzatot.

4.3 Azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi költségviselői átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

a) Az Önkormányzat és a Célmegvalósító kijelentik, hogy vállalt kötelezettség – erdő terület-felhasználás rögzítése településrendezési eszközökben - és a megvalósuló településrendezési cél – üzemi terület új beépítésre szánt területének településrendezési kijelölése - között közvetlen településfejlesztési és településrendezési összefüggés miatt van szükség.
b) Az erdő terület-felhasználás kialakítása a magyar építészetről szóló 2023 évi C.tv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai alapján az üzem valós területét lekepéző, új beépítésre szánt terület kijelölésének minősülő területbővítés miatt szükséges erdőterület pótlás.
c) A vállalt kötelezettség Nyírbátor település közigazgatási területén, a 0245/9 hrsz. az Országos Erdőállomány Adattár szerinti kötelezően megjelenítendő területei.

B. Az Önkormányzat vállalásai

5.1. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

IV. Vegyes rendelkezések

6.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

6.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személyek:

a) az Önkormányzat részéről: Gonda Tamás főépítész
tel.: +36 ..... email.: foepitesz@nyirbator.hu
b) a Célmegvalósító részéről:
tel.: +36 email.:

6.3. A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

6.4. A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

6.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

a) az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;

b) a HÉSZ és településszerkezeti terv másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

6.6. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Főépítészi Feljegyzés szerinti nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmának településfejlesztési célokkal, valamint a településrendezési szerződés tervezetének területrendezési követelményekben foglaltak teljesüléséről.

Nyírbátor 2025. ....

Nyírbátor, 2025. ....

polgármester
Nyírbátor Város Önkormányzata

ügyvezető
Célmegvalósító

2.5. Rendezési alapelvek

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

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

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

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet."

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

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

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

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

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

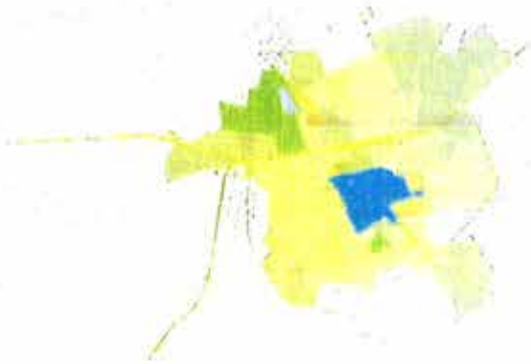
A Trtv. 12.§ (2) a pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településkép szempontjából meghatározó területeknek minősül.

1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



2.5. Rendezési alapelvek

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

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

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0350/1	gazdasági erdő	3,99	12.§ (2)	4,99	-
kompenzációs terület(ek)	0245/9	általános mezőgazdasági terület	6,49	Országos Erdőállomány Adattár	-	6,49

2.5.2. **2023. évi C. törvény a magyar építészetről**

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

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

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra.
A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található.
A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi területek és státuszuk a következőek:

- ***A Bátortrade Kft. telephelyei a belterülettől délre (Nyíres tanya), továbbá a belterület dél-keleti részén a Nyírvasvári felé vezető út mentén (4915 sz. út), valamint a belterülettől nyugatra a tervezett 471 számú nyugati elkerülő és a Nyírbátor/Nyírbogát közigazgatási határ között. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkel terheltek.***
- ***A Tranzit-Ker Zrt. birtokol két további telephelyet a település észak-keleti részén Nyírbátor/Nyírcsászári közigazgatási határ mentén, illetve a belterület nyugati részén a vasúttól északra. Ezek felhasználtak vagy tervezett projektekkel terheltek.***
- ***A belterülettől nyugatra Nyíregyháza felé vezető út mentén (4911 sz. út), mely több kisebb agrárvállalkozás kiépített telephelyei találhatóak.***
- ***Családi gazdaság a belterülettől dél-nyugatra a 0306/2 hrsz-on.***
- ***Családi gazdaság a belterülettől délre a 0283/23-24 hrsz-on.***

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0350/1	gazdasági erdő	3,99	-35,91	mezőgazdasági üzemi	3,99	+2,79
0350/1	általános mezőgazdasági terület	6,49	-24,01	gazdasági erdő	6,49	+58,41
		10,48	-59,92		10,48	+61,20

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

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
a) annak nagysága legalább 300 m², és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles

és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén."

A Trtv. 12.§ (2) bekezdése szerinti kompenzációs terület biztosítása történik az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. A módosítás során új lakóterület és új közterület kialakítása nem történik. A beavatkozási pont esetén a követelmények teljesítse nem releváns.

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

Száma: Önk/1100-61/2025.

MEGHÍVÓ

Az önkormányzati törvény alapján az
ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETET
2025. december 1. (HÉTFŐ) 14^{30} óra
a Városháza Dísztermében soron kívüli ülésre
ö s s z e h í v o m.
N A P I R E N D I J A V A S L A T :

1. **Előterjesztés Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára**
   Előadó: Máté Antal polgármester

Nyírbátor, 2025. december 01.

T i s z t e l e t t e l :

MÁTÉ ANTAL s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. december1-én megtartott ülésén

1.	MÁTÉ ANTAL	.....
2.	DR. BÁTHORI GÁBOR	.....
3.	BÖSZÖRMÉNYI SÁNDOR	.....
4.	GÖNCZŐNÉ KOVÁCS ÉVA	.....
5.	HADHÁZI ANIKÓ	.....
6.	HORVÁTHNÉ KARSAI HÉDI	.....
7.	KEREZSI ISTVÁN	.....
8.	PÁL JÓZSEF	.....
9.	POLYÁK LÁSZLÓ	.....
10.	DR. SZABÓ SÁNDOR	.....
11.	TÓTHNÉ BARNA JÚLIA	.....

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

Ügyirat száma: Önk/222 - 174 /2025
Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő-testülethez -
Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosításra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságára.

Tisztelt Képviselő-testület!

Városunk hatályos településrendezési eszközeinek módosítását kívánjuk kezdeményezni az alábbi két pont vonatkozásában:

1. „Ipari parki fejlesztés 2025" címmel – a Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő útcsatlakozás fejlesztése jegyében célunk a csomópont áttépése, továbbá a 0116/1 hrsz-ú ingatlan visszamaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása, ehhez szükséges a településrendezési terv módosítása.
2. „Üzemi terület bővítése" címmel – az Agro Kevin Kft. 0350/1 hrsz.-ú meglévő külterületi telephelyének bővítése érdekében a településrendezési terv módosítása válik szükségessé.

Labbancz András okl. településmérnök, településtervező részletes szakmai anyagot (Telepítési Tanulmányterveket) készített.
A szakmai anyagok benyújtásra kerültek hivatalunkhoz, melyek a határozat mellékletében találhatóak.

<u>A módosítással érintett területek bemutatása:</u>

1. „Ipari parki fejlesztés 2025" Coloplast utca – Derzsi út – 118/5 hrsz-ú út által határolt terület.

(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/)

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

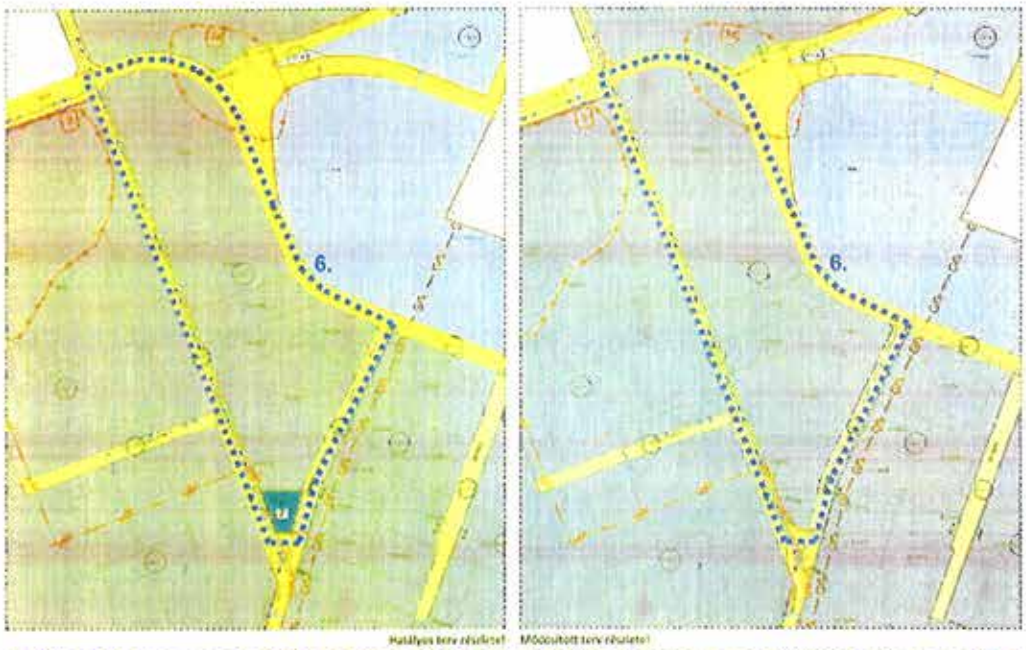
A módosítás célja:

Nyírbátor város pályázatot nyert az ipari parkot megközelítő elkerülő út kialakítására, amely a megépülést követően jelentősen tehermentesíti a város forgalmát.

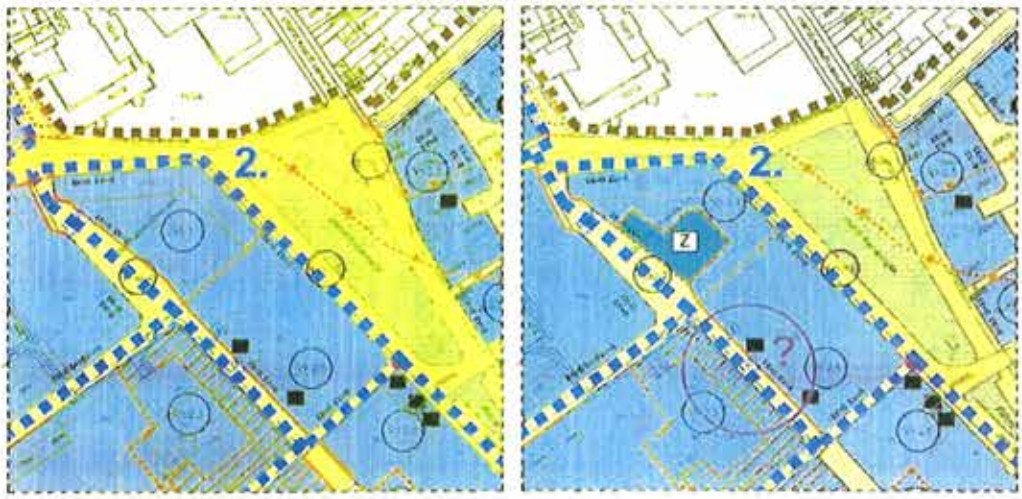
A Coloplast u. – Derzsi u. csomópontjában lévő egyszerű útcsatlakozás jelenleg kedvezőtlen hegyesszögű geometriával van kiépítve, így a nagyobb tehergépjárművek saját sávon való kanyarodása É-i irányba nem biztosított és egyben balesetveszélyes is. A terv ezen útcsatlakozás javított geometriával való átépítése. Továbbá a 0116/1 hrsz-ú ingatlan visszamaradó részének gazdasági építési övezetbe történő átsorolása, a közlekedési területekkel közrezárt tömb területének intenzívebb felhasználására.

A módosítás során beépítésre szánt ipari gazdasági terület kerülne kijelölésre. **Fentiek alapján a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.**

Az új beépítésre szánt terület kompenzálására a 29/4 hrsz.-ú ingatlanon meglévő közpark kijelölése történik meg.



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

Forrás: Telepítési Tanulmányterv 31. old. - Készítette Labbancz András

A tervezett fejlesztés érdekében a településszerkezeti terv mind a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.

2. **„Üzemi terület bővítése"**– külterületen, a közigazgatási határ (Nyírbogát) – 113 sz. vasútvonal (Nagykálló felé) – 0356 hrsz-ú út – 0355 hrsz-ú út – 0353/1 hrsz-ú telek – 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő – 0326/34 hrsz-ú út, valamint a 0343 hrsz-ú út által határolt terület.

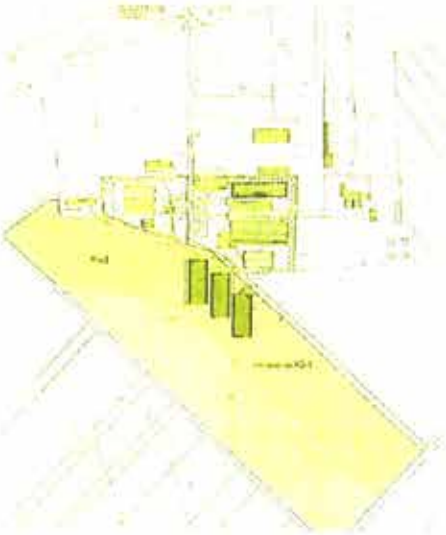
Áttekintő rajz

(Forrás: saját szerkesztés)

Forrás: Telepítési Tanulmányterv. Készítette: Labbancsz András településtervező

A módosítás célja:
Az Agro Kevin Kft. 0350/1 hrsz.-ú meglévő külterületi telephelyének bővítése, nagy kapacitású terménytároló épületek elhelyezése.

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK



A hatályos településrendezési terv alapján a fejleszteni kívánt terület beépítésre nem szánt gazdasági erdő területfelhasználásba sorolt.
A cél beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Eg-> Kü). A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

A terület kompenzálására a 0350/1 hrsz.-ú ingatlanon 6.49 ha mértékben gazdasági erdőterület kerül kijelölésre, az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint (Má-> Eg).

A szabályozási terv módosításának tervezete:

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

Forrás: Telepítési Tanulmányterv 34. oldal. Készítette: Labbancsz András településtervező

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a mellékelt döntés-tervezeteket véleményezni és elfogadni szíveskedjen!

Nyírbátor, 2025.november 28.

Tisztelettel:

Máté Antal sk.
polgármester

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

Nyírbátor Város Önkormányzata
Képviselő- testületének
.../2025(XII.01.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítására („Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése") vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A Képviselő-testület

1. **elfogadhatónak tartja**
   - az „Ipari parki fejlesztés 2025" - Coloplast utca – Derzsi út – 118/5 hrsz-ú út által határolt terület,
   - az „Üzemi terület bővítése" - külterületen, a közigazgatási határ (Nyírbogát) – 113 sz. vasútvonal (Nagykálló felé) – 0356 hrsz-ú út – 0355 hrsz-ú út – 0353/1 hrsz-ú telek – 4911 sz. főút (Nyíregyháza felé) – a tervezett 471 számú nyugati elkerülő – 0326/34 hrsz-ú út, valamint a 0343 hrsz-ú út által határolt területen

   belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben **benyújtott telepítési tanulmányterveket.**

2.elfogadja a főépítészi feljegyzést.

3.felkéri a polgármestert, hogy
-az 1 bekezdés szerinti döntésről a **Célmegvalósítót tájékoztassa**, valamint
-a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó **telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le,**
a településrendezési szerződést kösse meg a Célmegvalósítóval.

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.
☎ Telefonszám: +36 42/281-042
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu
KRID: 658069908 NYBONK

Nyírbátor Város Önkormányzata
Képviselő- testületének
.../2025(XII.01.)
önkormányzati határozata

Igazolás a Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítása („Ipari parki fejlesztés 2025", „Üzemi terület bővítése") során új beépítésre szánt területek kijelöléséről.

A Képviselő-testület

1. **igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése együttesen megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény által meghatározott feltételeknek:**

- a módosítás tiszteletben tartja a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tájkarakter megőrzése biztosított.
- a határozat mellékletét képező számítás igazolja, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

határozat melléklete:
1. *Számítás „Ipari parki fejlesztés 2025",*
2. *Számítás „Üzemi terület bővítése".*