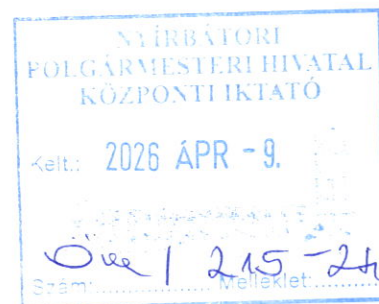


Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 11-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésének:

- a.) tárgysorozata,
- b.) jegyzőkönyve,
- c.) határozata: 36-38.
- d.) rendelete: 9-10.

Officium A



### Tárgysorozat

1. Előterjesztés a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítására
2. Előterjesztés a Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása

Nyírbátor, 2026. március 11.

**Máté Antal**  
polgármester

**J e g y z ő k ö n y v**

**Készült:** Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 11-én a Városháza Dísztermében megtartott soron kívüli nyílt ülésén.

**Jelen vannak:** Máté Antal polgármester,  
Dr. Báthori Gábor,  
Gönczöné Kovács Éva,  
Hadházi Anikó,  
Horváthné Karsai Hédi,  
Pál József,  
Polyák László,  
Tóthné Barna Júlia  
képviselők

**Bejelentéssel távol:** Böszörményi Sándor, Dr. Szabó Sándor, Kerezsi István képviselők

**Tanácskozási joggal megjelent:** dr. Bora Bernadett jegyző

A Képviselő-testület létszáma: 12 fő.

**Máté Antal polgármester:** Köszönti a Képviselő-testület megjelent tagjait. A 2026. március 11-i ülést 9:00 órakor megnyitja. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes, 8 képviselő jelen van. Kiküldésre kerültek a napirendekhez tartozó anyagok. Kérdezi, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele a napirendekkel kapcsolatosan. Amennyiben nincsen, kéri, hogy szavazzanak a napirend elfogadásáról.

*A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.*

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

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**36/2026. (III.11.)**

**önkormányzati határozata**

**a 2026. március 11-i testületi ülés napirendi pontjainak elfogadásáról**

**A Képviselő-testület**

a 2026. március 11-i ülésén az alábbi napirendeket az alábbi sorrend szerint tárgyalja:

1. Előterjesztés a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítására

2. Előterjesztés a Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása

Zárt ülésen

1. Előterjesztés önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntésekre

**Tárgy (1. tsp)**

**Előterjesztés a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Máté Antal polgármester:** Az első napirendi pontban a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról szükséges dönteni. Kérdezi a jelen levőktől, hogy az anyaggal kapcsolatban kérdés, észrevétel van-e. Amennyiben nincs, úgy kéri, szavazzanak!

*A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.*

A **Képviselő-testület** a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítását **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**9/2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete**

**a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 8. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### 1. §

A közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelet 8/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezést nem lehet alkalmazni:

a) a szabályszerűen tartott közterületi rendezvények területén,

- b) a szabályszerűen végzett közterületi élelmiszer-árusításra,
- c) az énekesmadarak madáretetőből történő szakszerű etetése, és
- d) az Élővizeinkért Alapítvány által az Önkormányzat engedélyével kihelyezett etető-automatából történő etetés esetében”

## 2. §

Ez a rendelet 2026. március 11-én 12 órakor lép hatályba.

**Tárgy (2. tsp)**

**Előterjesztés a Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása**

**Máté Antal polgármester:** A második napirendi pont Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása vonatkozik. A napirend két határozattervezetet és egy rendelet módosítást tartalmaz. Kéri, hogy külön szavazzanak mindkettőről. A napirend ismertetésénél elmondja, hogy a városban folytatódott a településrendezési terv módosítása általános eljárásrend keretében. Felsorolja a beavatkozási pontokat, az ott elvégzett eljárásokat. Említést tesz a Belterületen, a Derzsi út –vasútvonal által határolt területen történő átsorolást a Kamion mosó kialakítása érdekében, a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben tervezett telekalakításról, Nyírbátor - Nyíresászár közös közigazgatási határvonal körül tervezett gazdasági célú fejlesztésekről, a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben tervezett felújításokról és a idősek otthona és lakópark fejlesztésének területi lehatárolásáról. 2025. február 11-én megindításra kerülő a záró szakaszban E-tér rendszeren keresztül elküldésre kerültek az eddig keletkezett dokumentumok a Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda részére. A dokumentáció tartalmazta az alapkérdéseket, az eljárás során beérkezett partneri és államigazgatási szervek véleményeit, azok főépítészeti kiértékeléseit és a záró anyagra szánt tervezői dokumentációt. Az Állami Főépítészeti Iroda kiadta a Rendelet szerinti záró szakmai véleményét, melyben a módosítást nem kifogásolta.

**Máté Antal polgármester:** Kérdezi a jelenlévőket, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e bárkinek kérdése, észrevétele? Amennyiben nincs, úgy kéri, hogy szavazzanak.

*A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.*

**A Képviselő-testület** a Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának „Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadásáról szóló határozatot **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének  
37/2026.(III. 11.)**

## önkormányzati határozata

### Nyírbátor város településrendezési eszközök módosítása -„Egyéb fejlesztések 2024.”-, záró szakaszának elfogadásáról és lezárásáról

#### A Képviselő-testület

-Megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti **általános eljárás záró szakaszát** kezdeményezte és lefolytatta a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodánál.

-A Képviselő-testület a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda által kiadott záró szakmai vélemény alapján, a településrendezési terv módosításának dokumentációját elfogadja.

-A Képviselő-testület a Rendelet 67.§ (2) szerinti záró szakmai véleményezési szakaszt lezártak tekinti.

**Máté Antal polgármester:** Kéri, hogy döntsenek az előterjesztéshez kapcsolódó második határozattervezetről.

*A döntéshozatalban részt vett 8 fő képviselő.*

A Képviselő-testület Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról szóló határozatot **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
38/2026. (III.11.)  
önkormányzati határozata

Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról


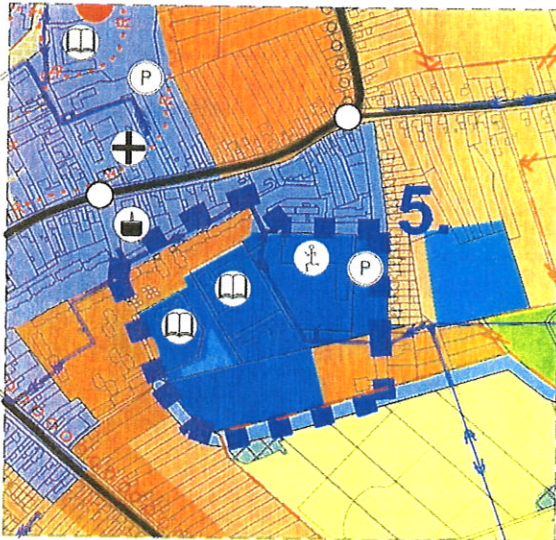










#### A Képviselő- testület

- a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján **2026.03.15. napjával módosítja** Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **25/2022. (III.25.) önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti tervét** belterületen, a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területet érintően **jelen határozat 1. melléklete szerint és a leírását a 2. melléklet szerint.**

**A terv leírása szerinti mértékben a településközpont terület-felhasználás módosul  
kisvárosias lakóterület terület-felhasználásra.**

- 1. számú melléklet:* T-1 rajzszámú, T-08/2024 munkaszámú tervlap
- 2. számú melléklet:* Településszerkezeti terv módosításának leírása

## 1.számú melléklet a 38/2026. (III.11.) önkormányzati határozathoz

 <b>NYÍRBÁTOR VÁROS</b> <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET</b> <b>M = 1:8 000</b>			
	<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <p>Beépítésre szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> Kisvárosias lakóterület (Lk)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black;"></span> Intézmény területe (Vi)</li> </ul> <p>Beépítésre nem szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black;"></span> Közpark (Z)</li> </ul> <p>Szimbólumok</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Oktatási központ</li> <li> Sport központ</li> <li> Parkolóhely</li> </ul> <p>  Belterületi határvonal   Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültségűvel)   Védőtávolság és mérete   Tervezési terület határa         </p>		
NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A ...../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL MÓDOSÍTVA			
P.H. ..... polgármester			
..... jegyző			
  Labbanicz András e.v. <small>H-4403 Nyíregyháza, Fitypony u. 10.            Tel: 06-20/437-2146            email: labbanicz.a@gmail.com</small>	MEGRENDELŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: <b>T-08/2024</b>	
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  <b>NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</b>	DATUM: <b>2026. március</b>	TERVEZÉSI <b>szerkezeti terv</b>
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET</b>	MÉRÉSKÉP: <b>M = 1:8000</b>	RAJZSZÁM:  <b>T-1</b>
	TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbanicz András	UGYVEZETŐ-IGAZGÁTO:  Labbanicz András	

2.számú melléklet a 38/2026. (III.11.) önkormányzati határozathoz.

### A településszerkezeti terv módosításának leírása

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

**A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások fejezete az alábbiakkal egészül ki:**

„86. Intézményi területből kisvárosias lakóterület kialakítása: 0,58 ha”

**A Leírás „4. A település területi mérlege” bekezdése helyébe az alábbi lép:**

„4. A település területi mérlege

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		41,02	41,6
Kertvárosias lakóterület		384,06	384,06
Falusias lakóterület		92,97	92,97
Településközpont vegyes terület		74,80	74,80
Intézményterület vegyes terület		14,21	13,63
Kereskedelmi szolgáltató terület		232,69	232,69
Ipari gazdasági terület		211,44	211,44
Üdülőházas üdülőterület		1,37	1,37
Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület</li> <li>- Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum</li> <li>- Sport és rekreációs terület</li> <li>- Nagy kiterjedésű közműterület</li> <li>- Temető terület</li> <li>- Honvédelmi terület</li> <li>- Hulladékkezelő területe</li> <li>- Lovas turisztikai terület</li> <li>- Mezőgazdasági üzemi terület</li> <li>- Egyedi szolgáltatások területe</li> </ul>		331,57	331,57

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3414,92	3414,92
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		62,14	62,14
Általános mezőgazdasági terület		1362,4	1362,4
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		8,45	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,63	3,63
Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület</li> <li>- Megújuló energiaforrások területe</li> <li>- Kegyeleti park</li> </ul>		81,88	81,88

**A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:**  
**6 A Biológiai aktivitás érték változása**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	128/2025. (X.08.) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+24,81
<b>2.</b>	A 38/2026. (III.11.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0
<b>3.</b>		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0
<b>4.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+24,81

**Máté Antal polgármester:** Kéri, hogy döntsenek az előterjesztéshez kapcsolódó rendelet módosításról.

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

**A Képviselő-testület** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosítását **8 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal – egyhangúlag – elfogadja.**

### Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

#### 10/2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete

#### Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen – a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen a 1607 hrsz-ú útból „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolás; – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen a „Vt-3” jelű építési övezet „Vt-3.1” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása; – a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen a gazdasági fejlesztések építési övezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése; – a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen, a „Vt-2.4” jelű építési övezet előírásainak módosítása; – Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen a tervezett út terület egy szakaszának törlése, intézményi terület építési övezetének kisvárosias lakó építési övezetbe sorolása érdekében e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítész, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási,

örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság Nemzeti földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat, honvédelmi felelős miniszter Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság, véleményének kikérésével, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2023 (II.20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

### 1. §

A Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„m) *Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”*

### 2. §

A Rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

#### **„17/A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai**

#### **18/A. §**

(1) *A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el: 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.*

(2) *A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el: 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.”*

### 3. §

A Rendelet 23. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

- a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.
- b) a hátsókerter legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”

#### 4. §

A Rendelet 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

#### 5. §

A Rendelet 4. melléklete kiegészül a következőkkel:

„A település közigazgatási területén belül, a 113. sz. vasútvonaltól északra: 0119/12, 0119/48, 0119/14, 0119/15 0123/16, 0123/24, 0123/25, 0123/12, 0123/3, 0123/2, 0115/9, 0115/8, 0115/7, 0115/39, 0115/38, 0115/37, 0115/36, 0115/35, 0115/27, 0115/26, 0115/25, 083/6, 045/23, 014/19, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/21, 014/23, 014/25, 014/28, 014/14, 014/13, 013/8, 013/10, Indok: gazdasági területek fejlesztése érdekében”

#### 6. §

A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2. melléklet szerinti 24A. sorszámú, a Vt-2.11 építési övezet és a 25A. sorszámú, a Vt-3.1 építési övezet előírásaival.

#### 7. §

A Rendelet 2. melléklet S-2 rajzszámú (T-08/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### 8. §

A Rendelet 2. melléklet S-3 rajzszámú (T-03/2016 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve várostörténeti sétány, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### 9. §

Ez a rendelet 2026. március 12-én lép hatályba.





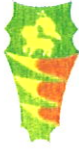
**Máté Antal polgármester**: További kérdés, észrevétel nem volt. A Képviselő-testület 9 óra 37 perckor a polgármester bezárja az ülést. A Képviselő-testület zárt ülésen folytatja munkáját.

K.m első oldalon

  
**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

**Száma: Önk/ 215-16 /2026.**

**Az önkormányzati törvény alapján az  
ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETET**

**2026. március 11. (szerda) 9<sup>00</sup> óra**

**a Városháza Dísztermébe 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 a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítására**  
Előadó: Máté Antal polgármester
- 2. Előterjesztés a Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának -„Egyéb Fejlesztések 2024”- jóváhagyására. SZSZBVMKH Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása**  
Előadó: Máté Antal polgármester

**Zárt**

- 1. Előterjesztés önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntésekre**  
Előadó: Máté Antal polgármester  
Tárgyalja: Fejlesztési és Gazdasági Bizottság

**Nyírbátor, 2026. március 10.**

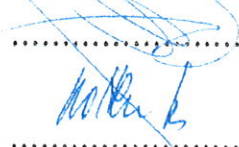

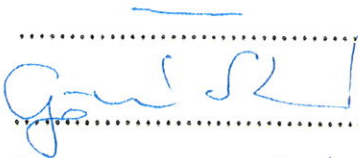



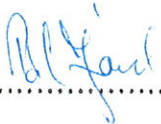




**Tisztelettel:**

**MÁTÉ ANTAL s.k.**  
**polgármester**

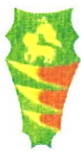


## J E L E N L É T I Í V

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. március 11-én megtartott ülésén

- |     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 1.  | MÁTÉ ANTAL            |    |
| 2.  | DR. BÁTHORI GÁBOR     |    |
| 3.  | BÖSZÖRMÉNYI SÁNDOR    |    |
| 4.  | GÖNCZÖNÉ 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

Ügyiratszám: Hat/ - /2026.

Ügyintéző: Nedelka Zoltán

### ELŐTERJESZTÉS - a Képviselő-testülethez -

**a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló  
19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosítására**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben határozza meg a közösségi együttélés alapvető szabályait, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeit. A Képviselő-testület a 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendeletében határozta meg Nyírbátorra vonatkozóan a közösségi együttélés szabályait.

Az elmúlt időszakban a lakosság körében is nagy érdeklődést váltott ki a Papok-rétjén található záportározóban élő kacsák etetése. Az Önkormányzat elkötelezett a környezet és a természetvédelem iránt, ezért az említett ügyben több hatóság állásfoglalását kérte. Valamennyi hatóság egyetértett abban, hogy a vízimadarak etetése még a legjobb szándék ellenére is káros az állományra, röpképtelenséget, agressziót, öngyilkos viselkedéstorzulást is kiválthat, emellett környezetszennyező, és az emberi egészséget is veszélyezteti. Az állatvédelem fontossága mellett figyelembe kell venni azon ott élő lakosok panaszait is, akik a környék állati ürülékkel való szennyezettségét és a rágcsálók ugrásszerű elszaporodása miatt tettek bejelentést.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály által küldött tájékoztatás szerint egy belvárosi kis tó 10-20 példányszámú vadkacsa állománya pozitív hatással lehet a tó ökoszisztémájára, de a nagy egyedszámú állomány kedvezőtlen hatásokat generál: növeli a víz nitrogén és foszfor mennyiségét, ami az algásodást segíti, ezzel károsítja a vízi növényzetet és a tó egyéb élőlényeit is.

Fentiekből megállapítható, hogy a kis létszámú vízi szárnyas állomány fenntartására a tó alkalmas, társadalmi és rekreációs szempontból a kacsák látványa még növelheti is a tó turisztikai vonzerejét. A városi lakosság számára a madarak megfigyelése természetközeli élményt nyújt, ami hozzájárul a természet iránti érdeklődés erősítéséhez, valamint a gyermekeink környezettudatosabb neveléséhez. Ugyanakkor káros, ha nagy mennyiségű takarmány kiszórásával mesterségesen felduzzasztják az állományt, a hibridizáció miatt önállóan életképtelen egyedeket hoznak létre, beszennyezve ezzel a műemléki területünket, a pihenést szolgáló padjainkat.

Az Önkormányzat a tó és környezete, valamint az ott élő vadkacsa állomány ökoszisztémájának fenntartása érdekében támogatja, hogy az érdeklődők, gyermekek, családok az állatokat élőhelyükön megfigyeljék, alkalmanként kis mennyiségű, külön erre a célra gyártott takarmánnyal azokat etessék, ezért az Élővizeinkért Alapítvány segítségével etetőautomatát helyez el a tó partján. A 200 forintos érmével működő kacsabetető automatáa vízre és állatra nem károsak, kis mennyiségű természetes anyagból készült tápot adnak ki környezetbarát módon, és minimális a vízbe jutó anyag aránya is.

Az elmúlt időszakban érkezett – minden képviselőhöz eljuttatott - lakossági bejelentés, melyben kérték, hogy „haladéktalanul távolítsák el a madárcsapdákat” és a Képviselő-testület helyezze hatályon kívül a rendelet közterületi etetéssel kapcsolatos rendelkezéseit. A Papok-rétjén madárcsapda soha nem került kihelyezésre, a hibrid és a házikacsák befogását kizárólag – egy humánus állatbarát, sérülésmentes megoldással - élvefogó alkalmazásával kívánjuk megoldani. Egy korábbi Kúriai felülvizsgálat alátámasztja azt, hogy a szabályozást a hatályos jogszabályoknak megfelelően határoztuk meg, annak hatályon kívül helyezésére szakmai indok nincs.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a mellékelt rendelet tervezetet elfogadni szíveskedjen.

**Nyírbátor, 2026. március 10.**

**Máté Antal s.k.  
polgármester**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete**

**a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló  
19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról e rendeletet alkotja.

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 8. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelet 8/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezést nem lehet alkalmazni:

- a)* a szabályszerűen tartott közterületi rendezvények területén,
- b)* a szabályszerűen végzett közterületi élelmiszer-árusításra,
- c)* az énekesmadarak madáretetőből történő szakszerű etetése, és
- d)* az Élővizeinkért Alapítvány által az Önkormányzat engedélyével kihelyezett etető-automatából történő etetés esetében”

**2. §**

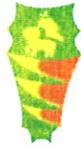
Ez a rendelet 2026. március 11-én 12 órakor lép hatályba.

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

Ügyirat száma: Önk/ 111 - /2026

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás mb. főépítész

### ELŐTERJESZTÉS -

- a Képviselő-testülethez -

**Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának - „Egyéb fejlesztések 2024” - jóváhagyására.**

**A SZSZBVMKH Állami Főépítész Iroda által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása.**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján folytatódott a településrendezési terv módosítása általános eljárásrend keretében.

#### Beavatkozási pont:

1. Belterületen, a Derzsi út – 1649 hrsz-ú út – 110./113 .sz. vasútvonal által határolt területen, a 1607 hrsz-ú út területéből 417 m<sup>2</sup> terület leválasztása és csatlakoztatásának elősegítése a 1654 hrsz-ú ingatlanhoz, „Köu-1” közlekedési terület övezetéből „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolással, (Kamion mosó Tranzit-ker)
2. Belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben – a „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához;
3. A város közigazgatási területén a 110-es vasútvonal – Nyírbátor - Nyírcsászár közös közigazgatási határvonala – a 0118/1 hrsz-ú út – a 0113-0114 hrsz-ú utak - a 084 és 048 hrsz-ú utak - Vajai főfolyás felső - a 493. sz főút /Gyulaji utca által közrezárt területen, tervezett gazdasági célú fejlesztések támogatása
4. Belterületen, a Várdi utca – Ifjúság utca – Városháza sétány – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben, a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása; (Zeneiskola)
5. Belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Fűveskert utca által határolt tömbben, a 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, tervezett idősek otthona és lakópark fejlesztésének támogatása;
6. Helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítása, telekalakítási szabályok felülvizsgálata, szállás jellegű funkciók létesítésére vonatkozó szabályok módosítása és változtatási tilalom rendelkezésének felülvizsgálata.

#### Az eljárás során az alábbi események történtek:

2025. február 11-én megindításra kerülő a záró szakaszban E-tér rendszeren keresztül elküldésre kerültek az eddig keletkezett dokumentumok a Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda részére.

A dokumentáció tartalmazta az alapdöntéseket, az eljárás során beérkezett partneri és államigazgatási szervek véleményeit, azok főépítési kiértékeléseit és a záró anyagra szánt tervezői dokumentációt.

Az Állami Főépítési Iroda kiadta a Rendelet szerinti záró szakmai véleményét, melyben a **módosítást nem kifogásolta.**

A beérkezett záró szakmai véleményt a következő táblázat értékeli:

Kiértékelés:

SZSZBVKH ÁFI záró vélemény kiértékelése					
	Szerv megnevezése	iktatószám	ügyintéző	vélemény kiadásának időpontja	vélemény
1.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei KH Állami Főépítési Iroda	SZ/4ÁF/00048-2/2026	-	2026.03.06	A módosítást nem kifogásolja.

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

Nyírbátor, 2026.03.09.

**Máté Antal**  
polgármester s.k.

**Melléklet:**

- 1 melléklet: SZSZBVMKH Állami Főépítési Iroda által záró szakmai vélemény

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének  
.../2026.(III. 11.)  
önkormányzati határozata**

**Nyírbátor város településrendezési eszközök módosítása -„Egyéb fejlesztések 2024.”-,  
záró szakaszának elfogadásáról és lezárásáról**

**A Képviselő-testület**

-Megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti **általános eljárás záró szakaszát** kezdeményezte és lefolytatta a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodánál.

-A Képviselő-testület a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény alapján, a településrendezési terv módosításának dokumentációját elfogadja.

-A Képviselő-testület a Rendelet 67.§ (2) szerinti záró szakmai véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.

K.m.f.

**Máté Antal**  
polgármester

**Dr. Bora Bernadett**  
jegyző

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..../2026. (III.11.)**  
**önkormányzati határozata**

**Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról**

**A Képviselő- testület**

- a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján **2026.03.15. napjával módosítja** Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **25/2022. (III.25.) önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti tervét** belterületen, a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területet érintően **jelen határozat 1. melléklete szerint és a leírását a 2. melléklet szerint.**

**A terv leírása szerinti mértékben a településközpont terület-felhasználás módosul kisvárosias lakóterület terület-felhasználásra.**


- 1. számú melléklet:* T-1 rajzszámú, T-08/2024 munkaszámú tervlap  
*2. számú melléklet:* Településszerkezeti terv módosításának leírása

K.m.f.

**Máté Antal**  
polgármester

**Dr. Bora Bernadett**  
jegyző

1.számú melléklet a ...../2026. (III.11.) önkormányzati határozathoz



## NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET

M = 1:8 000



### Jelmagyarázat

**Beépítésre szánt területek**

- Kisvárosias lakóterület (Kk)
- Intézmény terület (V)

**Beépítésre nem szánt területek**

- Főpark (Z)

**Szimbólumok**

- Oktatói központ
- Sport központ
- Parkolóhely

**Építési határok és infrastruktúra**

- Belterületi határvonal
- Villamosenergia-átviteli hálózat (22 kV feszültségig)
- Védőtávolság és mérete
- Tervezési terület határa

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA  
A ...../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL MÓDOSÍTVA

.....  
polgármester

.....  
jegyző

 <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Labbancz András n.v. Művelődési Központ, Rákóczi út 10. Tel.: +36 30 242 2144 www.labbancz-nv.com</p>	<p><b>MEGRENDELŐ</b> NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.</p>	<p>MUNKADÁTUM 1-08/2024</p>
	<p><b>TELEPÜLÉS-IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE</b></p> <p style="text-align: center;">NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</p>	<p>ÉPÍTÉSI ÉS SZERKEZETI TERV</p>
	<p><b>MUNKAKÉSI MEGNEVEZÉSE</b></p> <p style="text-align: center;">TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET</p>	<p>MÉRÉSKÉP M = 1:8000</p>
	<p><b>TERVEZŐ ELÉB SZÁMA</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Labbancz András</i> Labbancz András</p>	<p><b>IGAZGATÓ ELÉB SZÁMA</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Labbancz András</i> Labbancz András</p>

2.számú melléklet a ...../2026. (III.11.) önkormányzati határozathoz.

### A településszerkezeti terv módosításának leírása

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

**A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások fejezete az alábbiakkal egészül ki:**

„86. Intézményi területből kisvárosias lakóterület kialakítása: 0,58 ha”

**A Leírás „4. A település területi mérlege” bekezdése helyébe az alábbi lép:**

„4. A település területi mérlege

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		41,02	41,6
Kertvárosias lakóterület		384,06	384,06
Falusias lakóterület		92,97	92,97
Településközpont vegyes terület		74,80	74,80
Intézményterület vegyes terület		14,21	13,63
Kereskedelmi szolgáltató terület		232,69	232,69
Ipari gazdasági terület		211,44	211,44
Üdülők házas üdülőterület		1,37	1,37
Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület</li> <li>- Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum</li> <li>- Sport és rekreációs terület</li> <li>- Nagy kiterjedésű közműterület</li> <li>- Temető terület</li> <li>- Honvédelmi terület</li> <li>- Hulladékkezelő területe</li> <li>- Lovas turisztikai terület</li> <li>- Mezőgazdasági üzemi terület</li> <li>- Egyedi szolgáltatások területe</li> </ul>		331,57	331,57

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3414,92	3414,92
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		62,14	62,14
Általános mezőgazdasági terület		1362,4	1362,4
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		8,45	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,63	3,63
Különleges terület: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület</li> <li>- Megújuló energiaforrások területe</li> <li>- Kegyeleti park</li> </ul>		81,88	81,88

**A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:**

**6 A Biológiai aktivitás érték változása**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	128/2025. (X.08.) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+24,81
<b>2.</b>	A ...../2025. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0
<b>3.</b>	terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0
<b>4.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	<b>+24,81</b>

## Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

### .../2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete

#### Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen – a *Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen a 1607 hrsz-ú útból „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolás; – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen a „Vt-3” jelű építési övezet „Vt-3.1” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása; – a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen a gazdasági fejlesztések építési övezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése; – a Várdi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen, a „Vt-2.4” jelű építési övezet előírásainak módosítása; – Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen a tervezett út terület egy szakaszának törlése, intézményi terület építési övezetének kisvárosias lakó építési övezetbe sorolása érdekében e rendeletet alkotja.*

[2] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítész, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság Nemzeti földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság, véleményének kikérésével, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2023 (II.20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„m) *Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.*”

## 2. §

A Rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

### „17/A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai

#### 18/A. §

(1) *A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el: 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.*

(2) *A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el: a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.*”

## 3. §

A Rendelet 23. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) *A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:*

- a) *oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.*
- b) *a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.*”

## 4. §

A Rendelet 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) *A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.*”

## 5. §

A Rendelet 4. melléklete kiegészül a következőkkel:

„A település közigazgatási területén belül, a 113. sz. vasútvonaltól északra: 0119/12, 0119/48, 0119/14, 0119/15 0123/16, 0123/24, 0123/25, 0123/12, 0123/3, 0123/2, 0115/9, 0115/8, 0115/7, 0115/39, 0115/38, 0115/37, 0115/36, 0115/35, 0115/27, 0115/26, 0115/25, 083/6, 045/23,

014/19, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/21, 014/23, 014/25, 014/28, 014/14, 014/13, 013/8, 013/10, Indok: gazdasági területek fejlesztése érdekében”

#### **6. §**

A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2. melléklet szerinti 24A. sorszámú, a Vt-2.11 építési övezet és a 25A. sorszámú, a Vt-3.1 építési övezet előírásaival.

#### **7. §**

A Rendelet 2. melléklet S-2 rajzszámú (T-08/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### **8. §**

A Rendelet 2. melléklet S-3 rajzszámú (T-03/2016 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve várostörténeti sétány, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

#### **9. §**

Ez a rendelet 2026. március 12-én lép hatályba.

**Máté Antal**  
polgármester

**Dr. Bora Bernadett**  
jegyző







## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

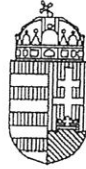
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

### 2. melléklet a ...../2026. (III.11.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
24A.		Vt-2.11	oldalhatáron álló	300	8	10	60	5,5-7,5
25A.		Vt-3.1	oldalhatáron álló	800	-	30	40	6,0





SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00048-2/2026.

E-TÉR: 30937

Települési főépítész: Gonda Tamás

**MÁTÉ ANTAL**

polgármester úr  
részére

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍRBÁTOR**

Szabadság tér 7.  
4300

**Tárgy:** Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosítása – Egyéb fejlesztések 2024.

- módosítás:** Belterületen, a Derzsi út – 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által határolt területen, a 1607 hrsz-ú út területéből 417 m<sup>2</sup> terület leválasztása és csatlakoztatásának elősegítése a 1654 hrsz-ú ingatlanhoz; (Köu-1 → Gk-1, kamionmosó)
- módosítás:** Belterületen - a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben – a „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához; (Vt-3 → Vt-3.1)
- módosítás:** A város közigazgatási területén a 110-es vasútvonal – Nyírbátor – Nyírcsászár közös közigazgatási határvonala – a 0118/1 hrsz-ú út – a 0113-0114 hrsz-ú utak – a 084 és 048 hrsz-ú utak – Vajai főfolyás felső – a 493. sz főút/Gyulaji utca által közrezárt területen, tervezett gazdasági célú fejlesztések támogatása
- módosítás:** Belterületen, a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben, a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása; (Vt-2.4 → Vt-2.11)
- módosítás:** Belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben, a 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, tervezett idősek otthona és lakópark fejlesztésének támogatása (Vi-1 → Lk-1, Köu-2 → Vi-1)

**Általános eljárás – Záró szakasz – záró szakmai vélemény**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra a tárgyi módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 62. § szerinti általános eljárás alapján történik. A Rendelet 67. § szerinti írásos véleményemet az **általános eljárás záró szakaszának** keretében az alábbiakban adom meg:

**A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**

A polgármester

- a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
- b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

**Nyiregyháza, dátum digitális aláírás szerint**

Tisztelettel:

**Román István**

főispán

nevében és megbízásából:

**Makkai-**

**Mile**

**Annamária**

**Makkai-Mile Annamária**

állami főépítész

Digitálisan aláírta:

Makkai-Mile

Annamária

Dátum: 2026.03.05

11:46:13 +01'00'

Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár