



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 - /2025

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

ELŐTERJESZTÉS - - a Képviselő-testülethez -

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának jóváhagyására „Cipőgyár-Sétány 2025”

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 egyszerűsített eljárásrend keretében.

Beavatkozási pont: a Hunyadi utca – Iskola utca – Sport utca – Encsencsi utca által határolt terület

Az eddig eljárásrend során az alábbi események történtek;

2025. november 19-re a Rendeletben foglaltaknak megfelelően a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetésen ismertetésre került a jelenlegi módosítás célja, az érintett terület, valamint az eljárás során beérkezett vélemények. Az egyeztetésen a jelenlevők, valamint a véleményküldők a módosítás ellen kifogással nem éltek. Az egyeztetés után az Állami Főépítész Iroda kiadta a Rendelet szerinti záró szakmai véleményét.

A beérkezett záró szakmai véleményről a következő táblázat értékeli ki:

SZSZBVKH ÁFI záró vélemény kiértékelése					
	Szerv megnevezése	iktatószám	ügyintéző	vélemény kiadásának időpontja	vélemény
1.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei KH Állami Főépítész Iroda	SZ/4ÁF/00115-25/2025.	-	2025.11.19.	A módosítást nem kifogásolja.

A beérkezett vélemények alapján elmondható, hogy az Állami Főépítész Iroda támogatja a településrendezési terv módosítását.

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

Nyírbátor, 2025.11.25

Máté Antal
polgármester s.k.

Melléklet: SZSZBVMKH Állami Főépítész Iroda Sz/4ÁF/00115-25/2025 számú záró szakmai véleménye

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének
.../2025(XI.26.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosítás záró szakaszának elfogadásáról,
lezárásáról
„Cipőgyár-Sétány 2025”

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 egyszerűsített eljárás záró szakaszát kezdeményezte és az lefolytatásra került a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodánál.
- a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda által kiadott záró szakmai vélemény figyelembevételé alapján, az annak megfelelően kiegészített településrendezési terv módosításának dokumentációját elfogadja.
- 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
..../2025. (XI.26.)
önkormányzati határozata**

Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testülete

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta:
belterületen, a Hunyadi utca – Iskola utca – Sport utca – Encsencsi út által közre zárt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**
A terv leírása szerinti mértékben a kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználás módosul fásított köztér és sétány és településközpont terület-felhasználásra.
2. Az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-08/2025. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet az 1. melléklet szerint, a településszerkezeti terv leírásának módosítását a 2. melléklet szerinti tartalommal elfogadja..

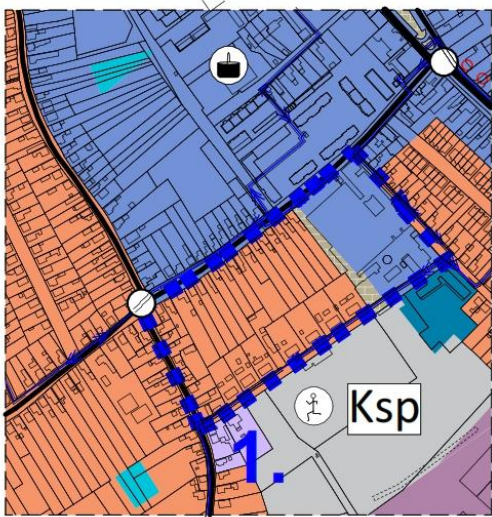
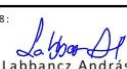
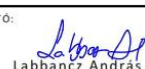
1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-08/2025 munkaszámú tervlap

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET M = 1:8000		
Jelmagyarázat Beépítésre szánt területek Kisvárosias lakóterület (Lk) Településközpont területe (Vt) Intézmény területe (Vi) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gk) Ipari gazdasági terület (Ge) Különleges terület (K) -Sport és rekreációs terület (Ksp) Beépítésre nem szánt területek Közpark (Z) Burkolt vagy fásított köztér SZIMBÓLUMOK  Kereskedelmi központ  Sport központ Meglévő Tervezett Főút Külterületen országos mellékút Belterületen gyűjtőút Kerékpárút  Fontosabb szintbeni kereszteződés Villamosenergia átviteli hálózat (22 K) Védőtávolság és mérete Tervezési terület határa		
		
NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A/2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA		
P.H. polgármester jegyző		
 Labbanicz András e.v. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@ll:labbanicz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-08/2025
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2025. május
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbanicz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  Labbanicz András

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

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

„75. Kereskedelmi szolgáltató területből burkolt vagy fásított terület kialakítása: 0,24 ha

„76. Kereskedelmi szolgáltató területből burkolt vagy településközpont terület kialakítása: 1,62 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	41,02
Kertvárosias lakóterület		384,06	384,06
Falusias lakóterület		92,97	92,97
Településközpont vegyes terület		74,18	74,80
Intézményterület vegyes terület		14,21	14,21
Kereskedelmi szolgáltató terület		234,55	232,69
Ipari gazdasági terület		218,20	218,20
Üdülőházas üdülőterület		1,37	1,37
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület - Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum - Sport és rekreációs terület - Nagy kiterjedésű közműterület - Temető terület - Honvédelmi terület - Hulladékkezelő területe - Lovas turisztikai terület - Mezőgazdasági üzemi terület - Egyedi szolgáltatások területe		327,72	327,72

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3407,75	3407,75
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		81,39	81,39
Általános mezőgazdasági terület		1347,41	1347,41
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		8,45	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00

Burkolt vagy fásított közterület		3,39	3,63
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park		81,88	81,88

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (XI.26.)
önkormányzati rendelete
Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati
rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen a Hunyadi utca – Iskola utca – Sport utca – Encsencsi út által közre zárt területen, a 128 hrsz-ú ingatlant területét érintően terület biztosítás és telekalakítás érdekében;

[2] 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 főépítési, 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) 23. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Vt-8 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:

- a) az építési övezetben a (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni;
- b) hátsó kert mérete 6,0 méter, az oldalkert mérete 4,0 méter.
- c) a 16. § (5) bekezdéstől eltérően az építési övezetben új rendeltetési egység is kialakítható.”

2. §

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

3. §

A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2. melléklet szerinti 30A. sorszámú, a Vt-8 építési övezet előírásaival.

4. §

Ez a rendelet 2025. november 27-én lép hatályba.

Máté Antal
polgármester

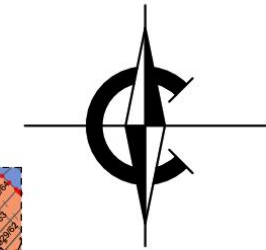
Dr. Bora Bernadett
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2025. hó napján került kihirdetésre.

Dr. Bora Bernadett
jegyző

NYÍRBÁTOR VÁROS
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLET RÉSZLET - SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:4000



Jelmagyarázat

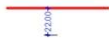
(Az övezet, építési övezet kitöltésének határa egyben övezeti határ is!)

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- | | |
|---|--|
|  | Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk) |
|  | Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke) |
|  | Településközpont vegyes terület építési övezete (Vt) |

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- | | |
|---|---|
|  | Fásított köztér és sétány övezete (K-f) |
|  | II. rendű közlekedési terület övezete (Köu-2) - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút |
|  | Magánút övezete |
|  | Építési hely |

- | | |
|---|--|
|  | Szabályozási vonal és méretezése |
|  | Övezethatár |
|  | Építési vonal |
|  | Szabályozási terv érvényességi határa |
|  | Elővásárlási joggal terhelt terület határa |
| EV= | Kötelező építési vonal
az utcai telekhatártól |
| >=ÉV>= | Építési vonal a megadott határok köz-
széke az utcai telekhatártól számítva |
| EV>= | Építési vonal minimális mértéke
az utcai telekhatártól |
| EK>= | Előkert vonal |



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

P.H.

polgármester

jegyző

LA

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labancz András

MUNKASZÁM:
T-08/2025

DÁTUM: 2025. május

TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:
M = 1:4000

-	RAJZSZÁM:
---	-----------

S-2

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

**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/2025. (XI.26.) önkormányzati rendelethez

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
<i>1.</i>	<i>Sajátos használat szerinti terület</i>	<i>Építés i övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Az építési telek</i>				<i>Megenge dett max. épület magassá g</i>
<i>2.</i>				<i>Legkiseb b terület (m²)</i>	<i>Legkiseb b szélesség (m)</i>	<i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>Legnagyobb beépítettség (%)</i>	
<i>30A.</i>		<i>V_t-8</i>	<i>oldalhatáro n álló</i>	<i>1000</i>	<i>-</i>	<i>10</i>	<i>80</i>	<i>9,5</i>