



# 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”

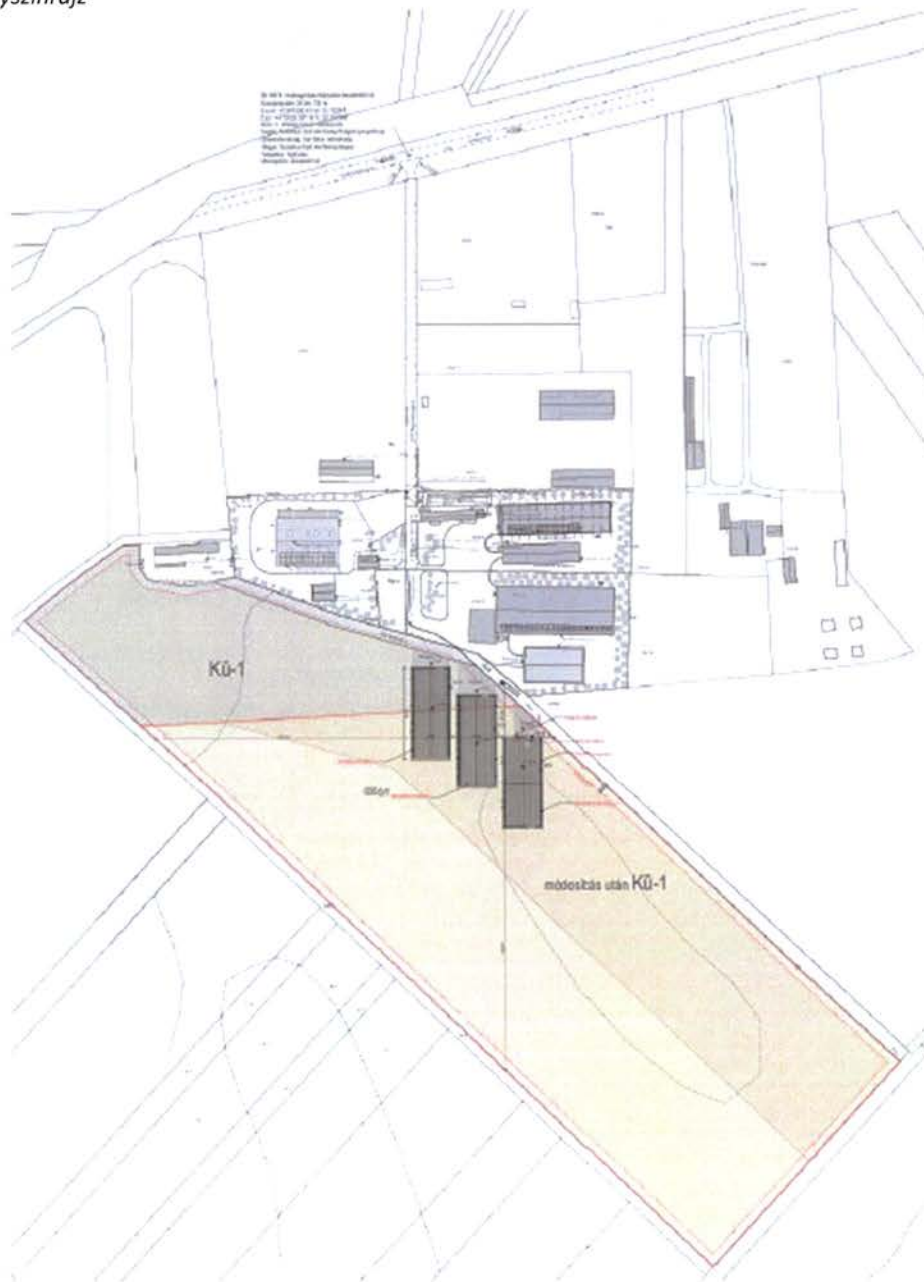
<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4</b>
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A telepítési tanulmány célja	5
<b>2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>6</b>
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2. Településszerkezeti terv	8
2.3. HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.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

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. A megbízás tárgya

A Nyírbátor Város 0350/1 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építető (Agro Kevin Kft.) a meglévő 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 fejt 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 lekepező 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. Nyírvasvárral és 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*



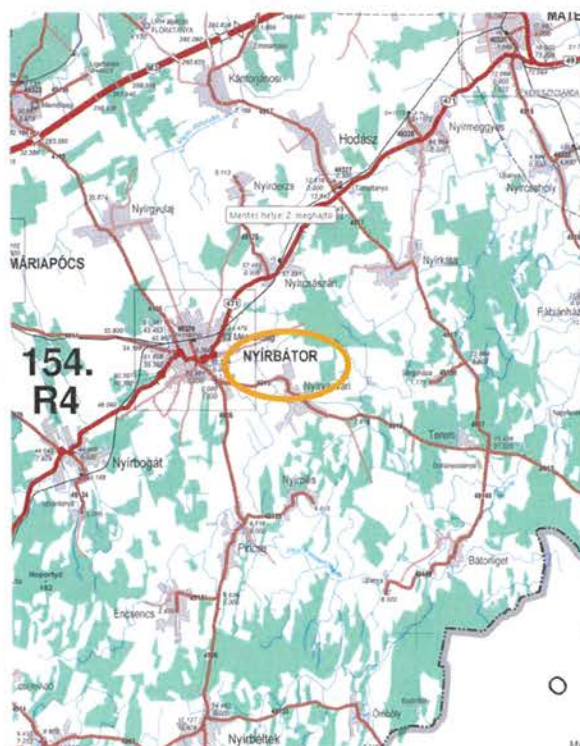
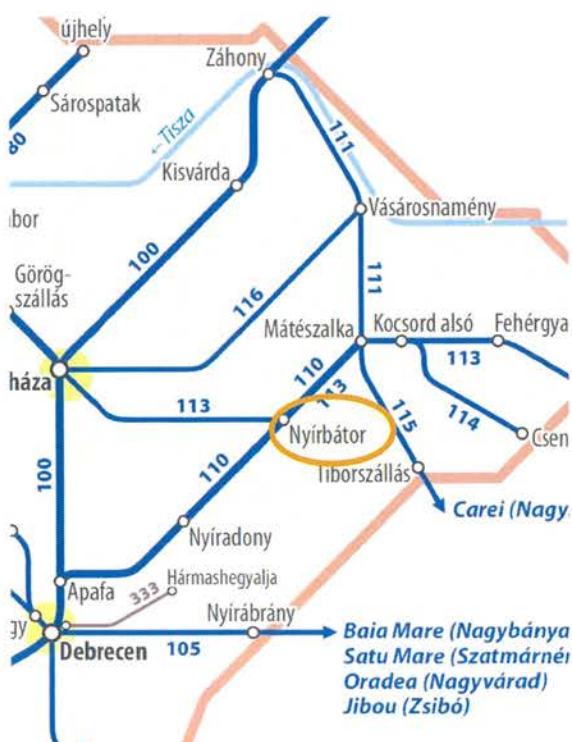
*(Forrás: saját szerkesztés)*

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>)

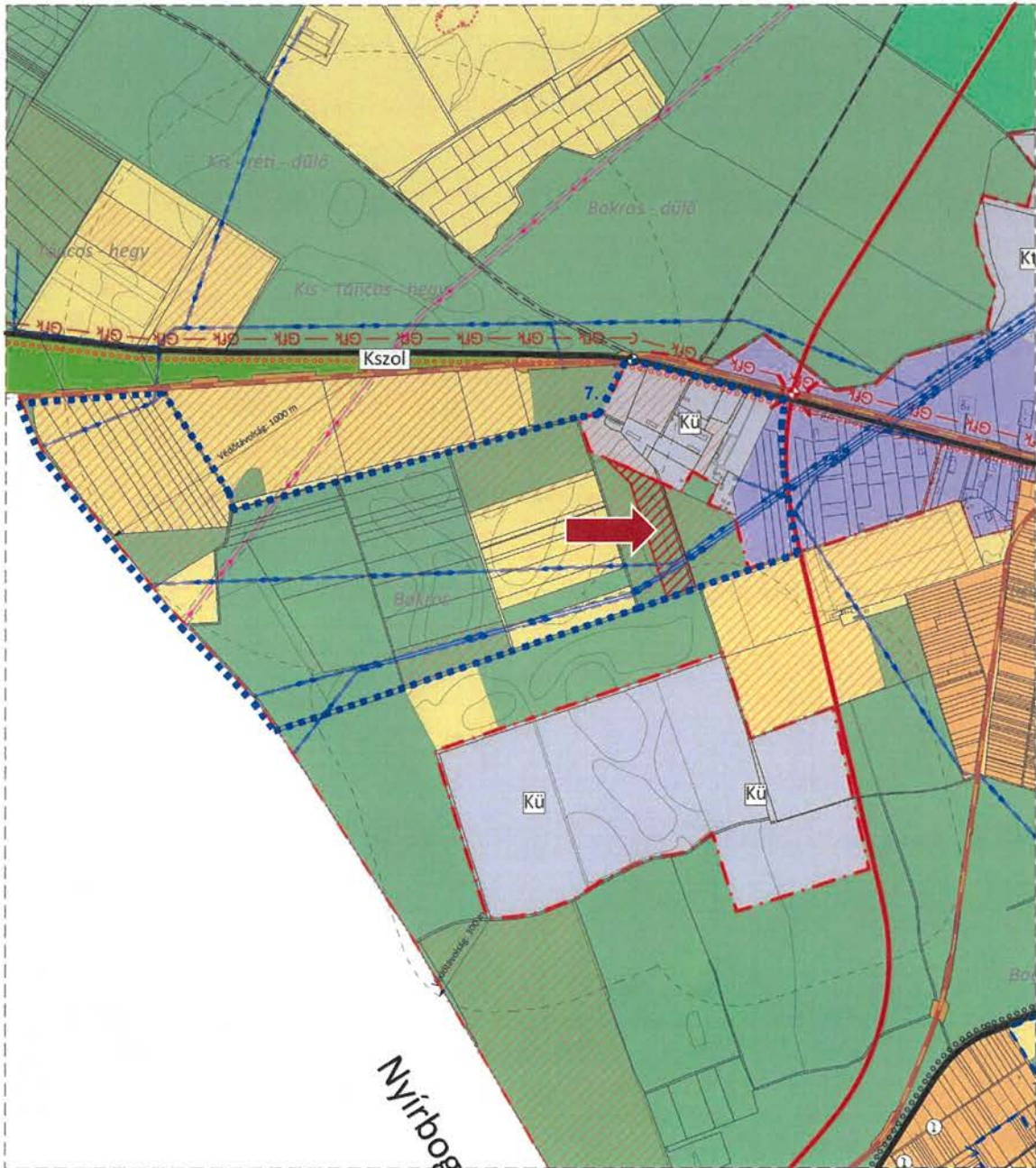
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



## 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.”

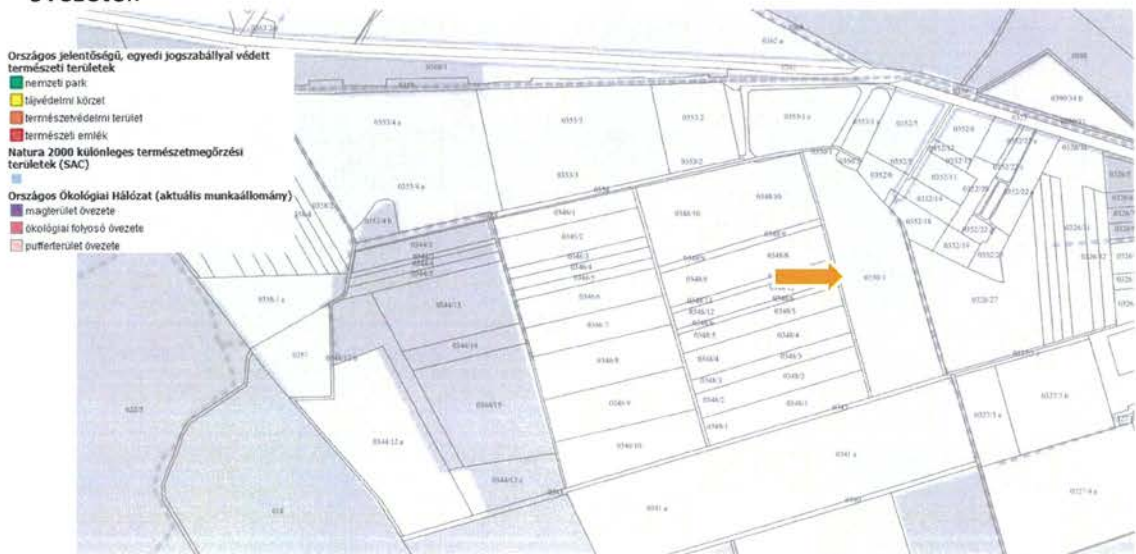
## 2.4. Védelmi és korlátozó elemek

### 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 Termőhelyi 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 Termőhelyi 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.**

Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

	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 építészetéről

*„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 előírányzó 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 főépítési 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 következők:**

- **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 projektekkal 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 projektekkal 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 m<sup>2</sup>, 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 zóldsáv 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<sup>2</sup> 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 biztosítani 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 teljesítése nem releváns.**

## 2.6. A településképi követelmények

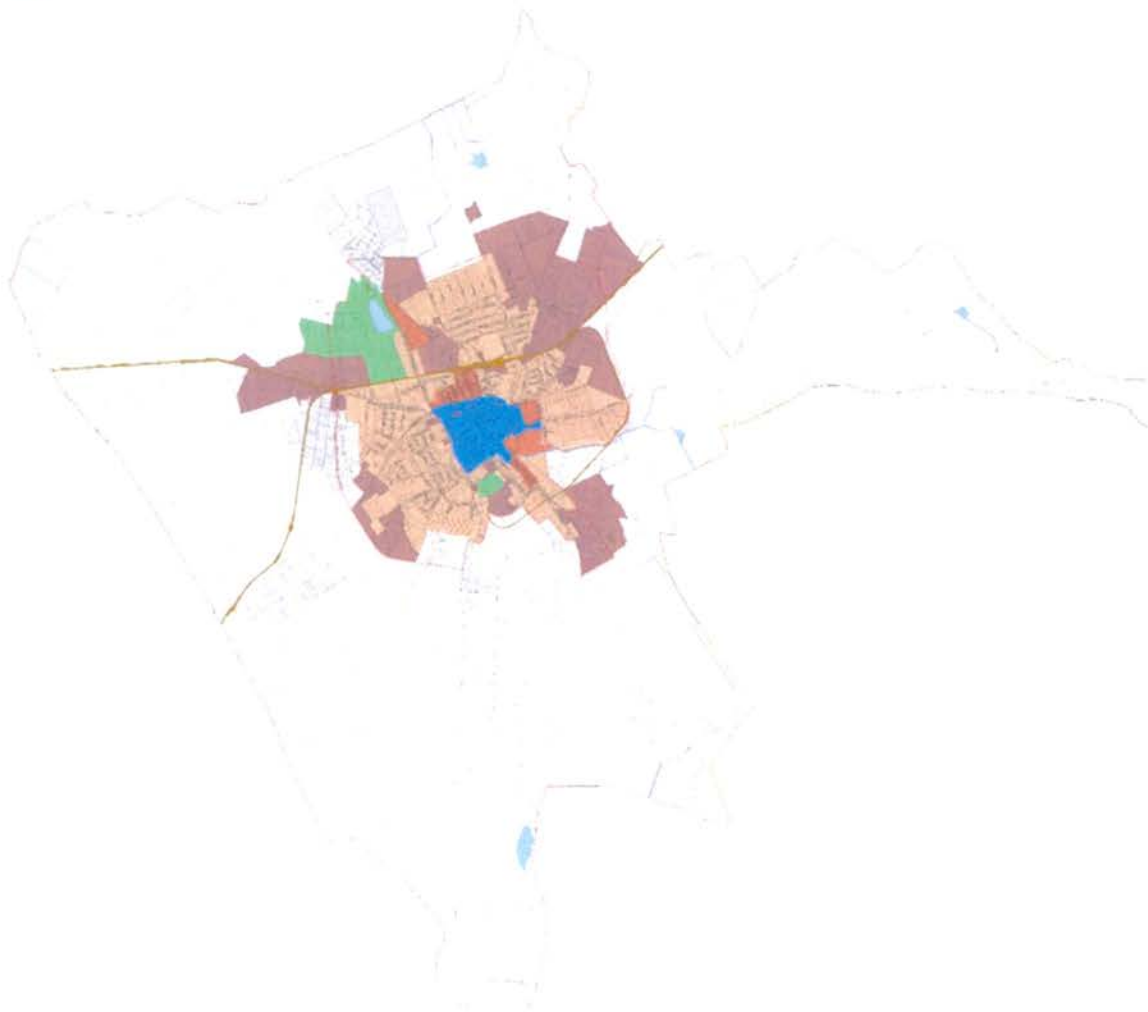
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett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

### 1. melléklet

#### A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

##### Jelmagyarázat:

-  Városközpont településrész
-  Települési és kisvárosias lakóterületi településrész
-  Általános lakóterületi településrész
-  Ipari és gazdasági területek
-  Idegelforgalmi, sport, rekreációs központi településrész
-  Tanyák, bedőltéren nem szánt területek és külterületi mezőgazdasági magorok, üzemű területek
-  Vasútvonalak
-  Vízfelületek
-  Országos műemlékvédelem alatt álló épületek



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

*„18. A beépítésre nem szánt, településképi 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 félnyeregtes és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.*

*(3) Szociális és iroda épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: téglagyagcserép, 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 építendő a meglévő 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 gabonáig – megkívánja, hogy tárolásuk során is az adott termékcsoporthoz tartozó 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 energiatakarékos 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. Tájékpépi szempontból javasolt megoldás. Jelen esetben ilyen kerül megvalósításra.*

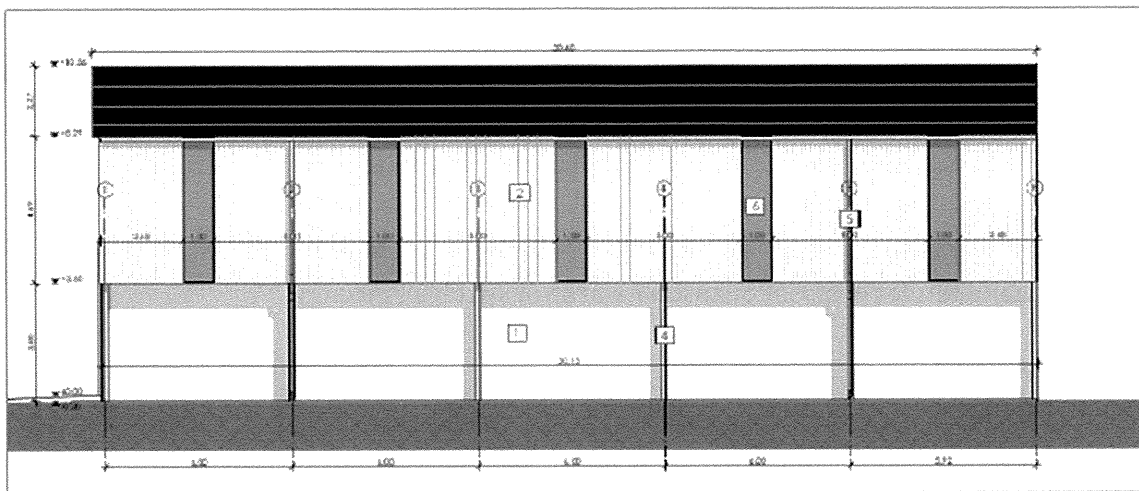
*Szemestermény-tárolók: Szemestermény-tároló tervezésénél alapvető szempont a termény tárolási magassága, rézsűszöge, az oldalfalakra kifejtett oldalnyomás méretezése, a ki- és betárolás megoldása, a termény nedvességtartalmának megőrzése.*

*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 beközeledő 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.”*

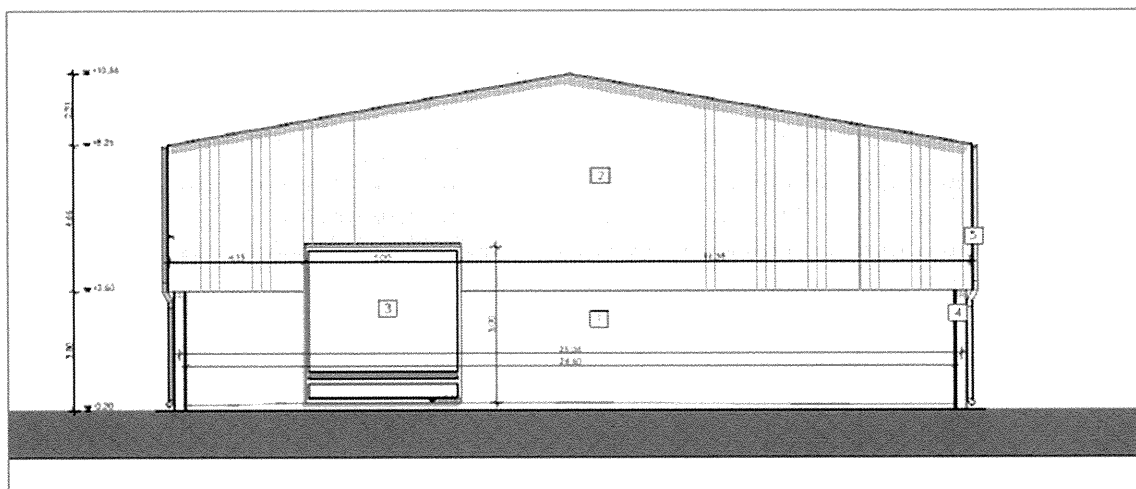


Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

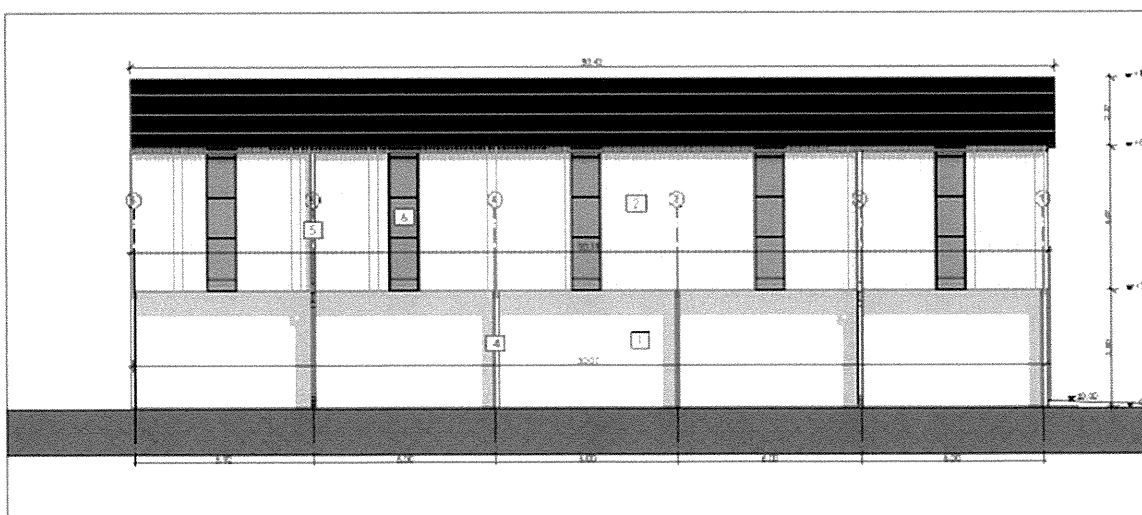
Homlokzatok



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 meglévő 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 m<sup>3</sup>). A szociális helyiségekben képződő kommunális szennyvizet a telephelyi, felszín alatti zárt, 25 m<sup>3</sup> 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 középvezetési 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 középvezetési 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.



## 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 tervvel, 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

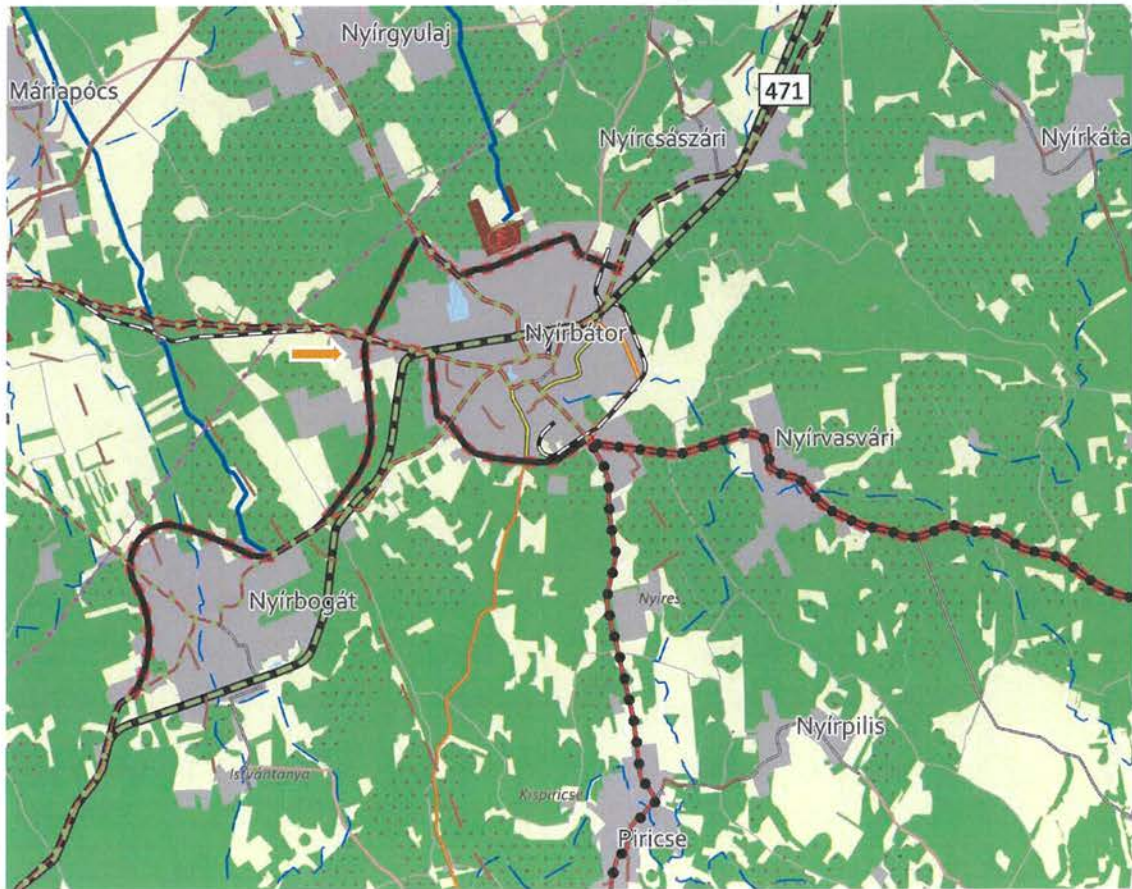
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

## 6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

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

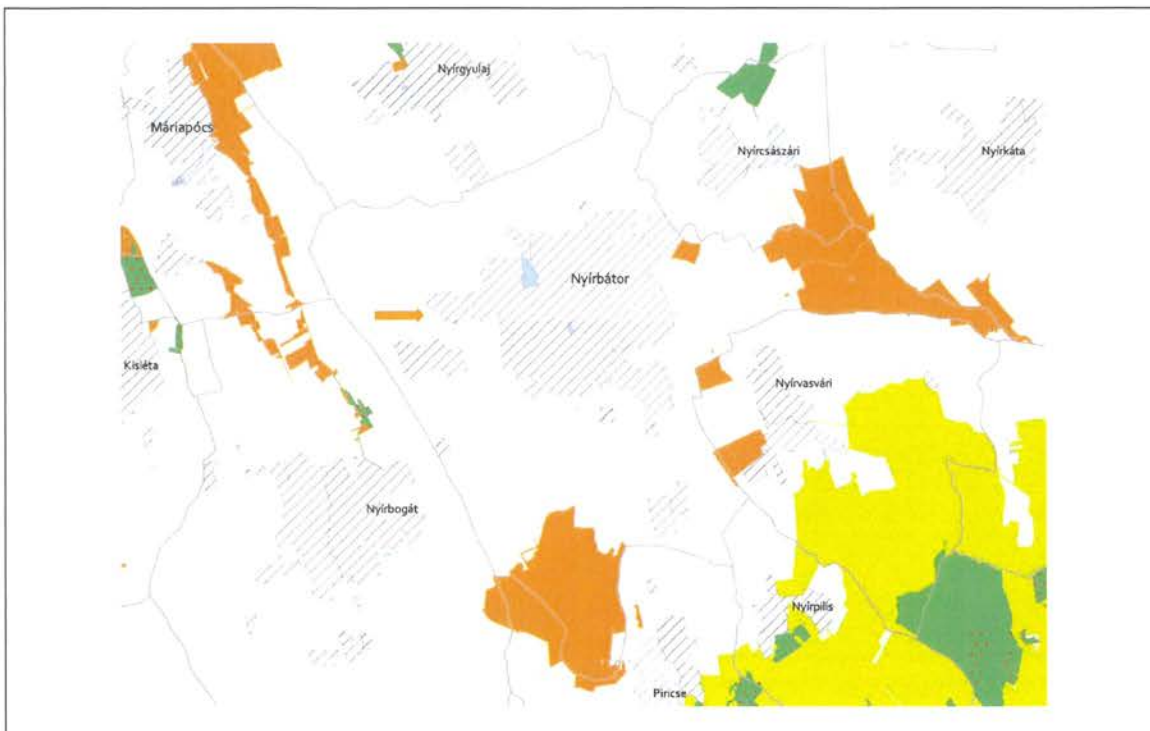
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTRT szerinti területen		Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	4344,30	71,15	3090,85	71,15	3090,85	71,15	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	1022,15	60,31	616,51	60,31	629,03	61,54	+12,52	+1,23
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	42,58	100	42,58	100	42,58	100	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	18,97	100	18,97	100	18,97	100	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	1450,60	100	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	102,04	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	100	971,27	100	971,27	100	0	0
9.	Ökológiai hálózat: puffertérületének 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	95,74	2497,46	95,74	2497,46	95,74	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	1555,36	100	1555,36	100	1555,36	100	0	0
14.	Tájvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	599,34	100	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	100	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 nyersanyagvagon 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.	Gyümölcsstermesztés 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

Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



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



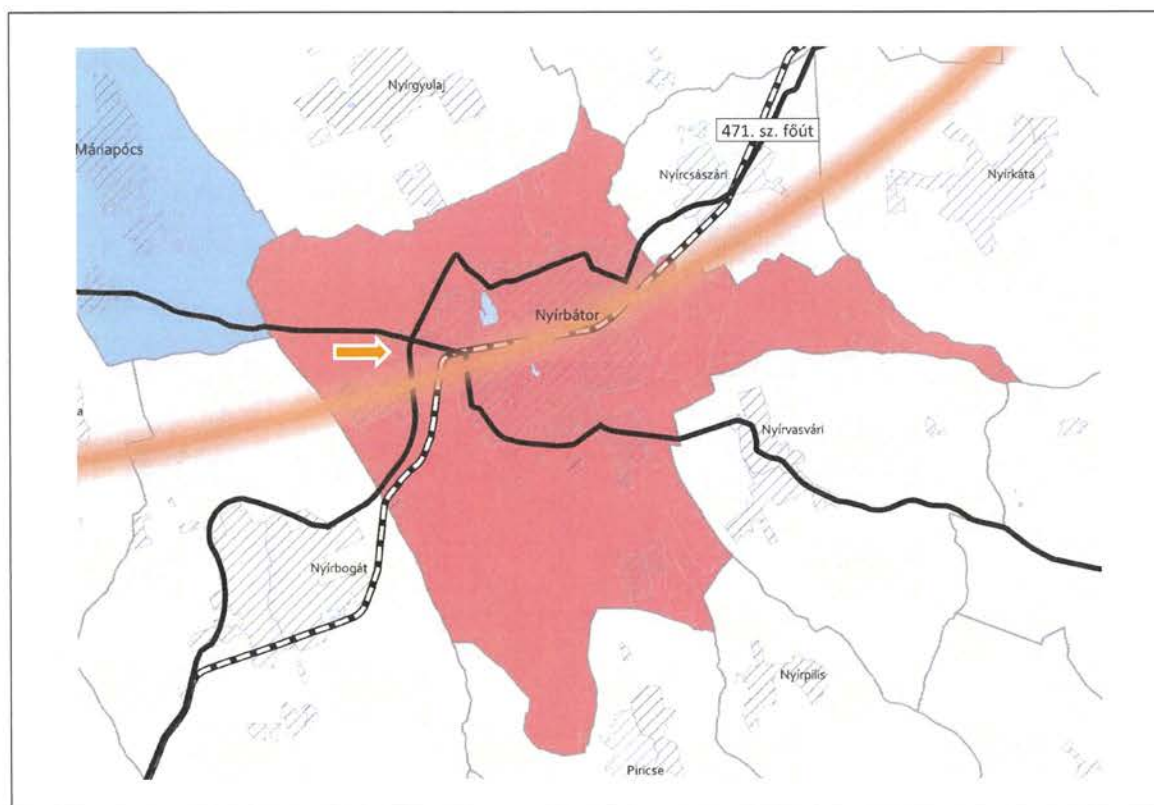
- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



16. Vízminőség-védelmi terület övezete



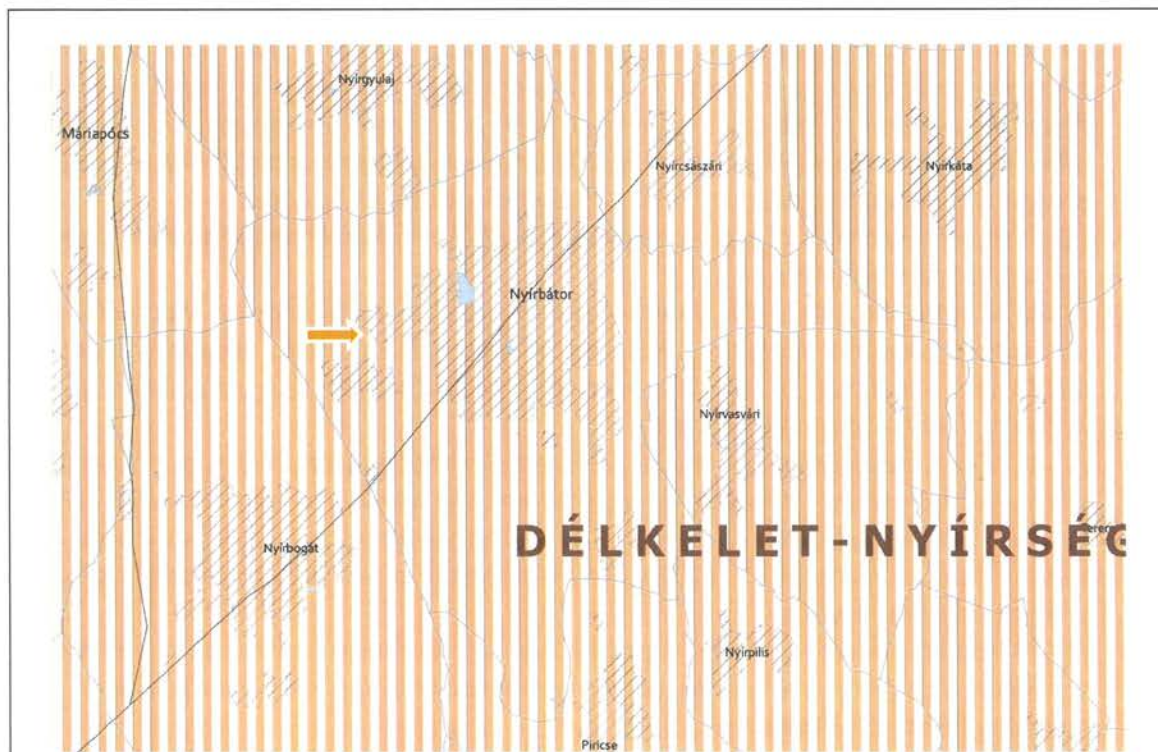
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



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 meglévő 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 érintettség, 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)<sup>2</sup> 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. Beavatkozáis pontok



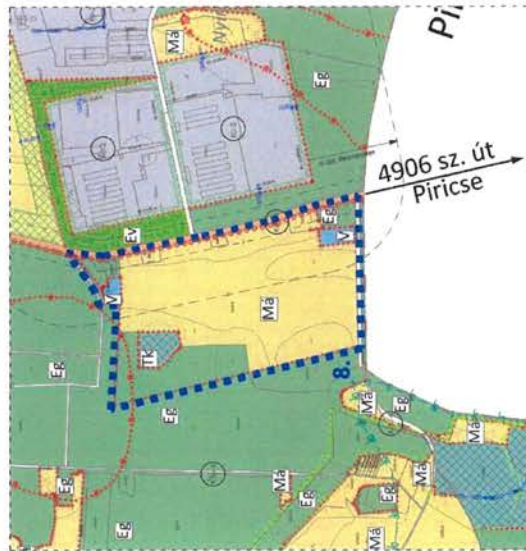
#### Beépítésre szánt területek:

- Különleges területi építési övezete (K)  
- Mezőgazdasági üzemi területi építési övezete(k)(K)
- Kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezete (Ck)

#### Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Gazdasági erdőterületi övezete (Eg)
- Általános mezőgazdasági területi övezete (Má)
- Vizgazdálkodási területi övezete (V)
- Természetközeli területi övezete (Tk)
- Gyümölcskataszterrel érintett terület
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

- Övezethatár
- Régészeti lelőhely
- Védődávólság és mérete
- Tervezett kerékpárút
- Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültségig, biztonsági övezetei):  
- Külterületen: 5,0-5,0 m,  
- Belterületen: 2,5-2,5 m
- Tervezési terület határa



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

<b>LA</b>		MEGNEVEZÉS: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. TELEPÜLÉSI (HATÁRTELEPÜLÉSI) TERÜLETI MUNKATERV		MUNKÁJÁNAK TÁJÉKOZTATÓ DÁTUM: 2025. október TERVEZÉS: szabályozási terv MÉRTERELEM: M = 1:14 000 RÁJTSZÁM: S-1	
NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A ...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA		NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN KÍVÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET		TERVEZŐ: LABBANTZ ANDRÁS MUNKÁJÁNAK VÉGZŐJE: LABBANTZ ANDRÁS	

## **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.**

Nyírbátor Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



