



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 - 134 /2025

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

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

**Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának jóváhagyására.
„2024. évi II. és 2024. évi IV. számú (Gazdaságfejlesztés)”**

**A SZSZBVMKH Állami Főépítési 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 és külterületen – az Árpád utca – a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvasvári felé) – 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) – 0225 hrsz- út és a 0233 hrsz- út (4906 sz. út Piricse felé) által közre zárt tömb
2. Külterületen a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvasvári felé) – 0206 hrsz-ú csatorna – a 0208 hrsz-ú csatorna - 0210 hrsz-ú út és a 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) által közre zárt tömb
3. Külterületen – Nyírbogát közigazgatási határ – a 0343 hrsz-ú út – 0342 hrsz- út – 0340 hrsz- út és a 0338 hrsz- út által közre zárt tömb
4. külterületen – Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út (471 sz. út Nyírcsászári felé) által közre zárt tömb

Az eddigi eljárásrend során az alábbi események történtek:

2025. szeptember 23-ára a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetésen ismertetésre kerültek a jelenlegi módosítás céljai, az érintett területek, valamint az eljárás során beérkezett vélemények.

Az egyeztetés után 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/4ÁF00127- 11/2025	-	2025.09.30	A módosítást nem kifogásolja.

A beérkezett vélemények alapján az Állami Főépítési Iroda támogatja a településrendezési
terv módosítását.

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

Nyírbátor, 2025.10.03.

Máté Antal
polgármester s.k.

Mellékletek:

- melléklet: SZSZBVMKH Állami Főépítési Iroda Sz/4ÁF/00127-11/2025 számú
záró szakmai véleménye

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének
.../2025.(X. 08.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásáról.
„2024. évi II. és 2024. évi IV. számú (Gazdaságfejlesztés)”

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 figyelembevételére 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. (X.08.) önkormányzati határozata**

Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta:
 - a) bel- és külterületen, az Árpád utca – a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvasvári felé) – 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) – 0225 hrsz- út és a 0233 hrsz- ú út (4906 sz. út Piricse felé) által közre zárt területen területet érintően,
 - b) külterületen, a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvasvári felé) – 0206 hrsz-ú csatorna – a 0208 hrsz-ú csatorna - 0210 hrsz-ú út és a 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) által közre zárt területen területet érintően,
 - c) külterületen, Nyírbogát közigazgatási határ – a 0343 hrsz-ú út – 0342 hrsz-ú út – 0340 hrsz- út és a 0338 hrsz- ú út által közre zárt területen területet érintően,
 - d) külterületen, Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út (471 sz. út Nyírcsászári felé) által közre zárt területen területet érintően

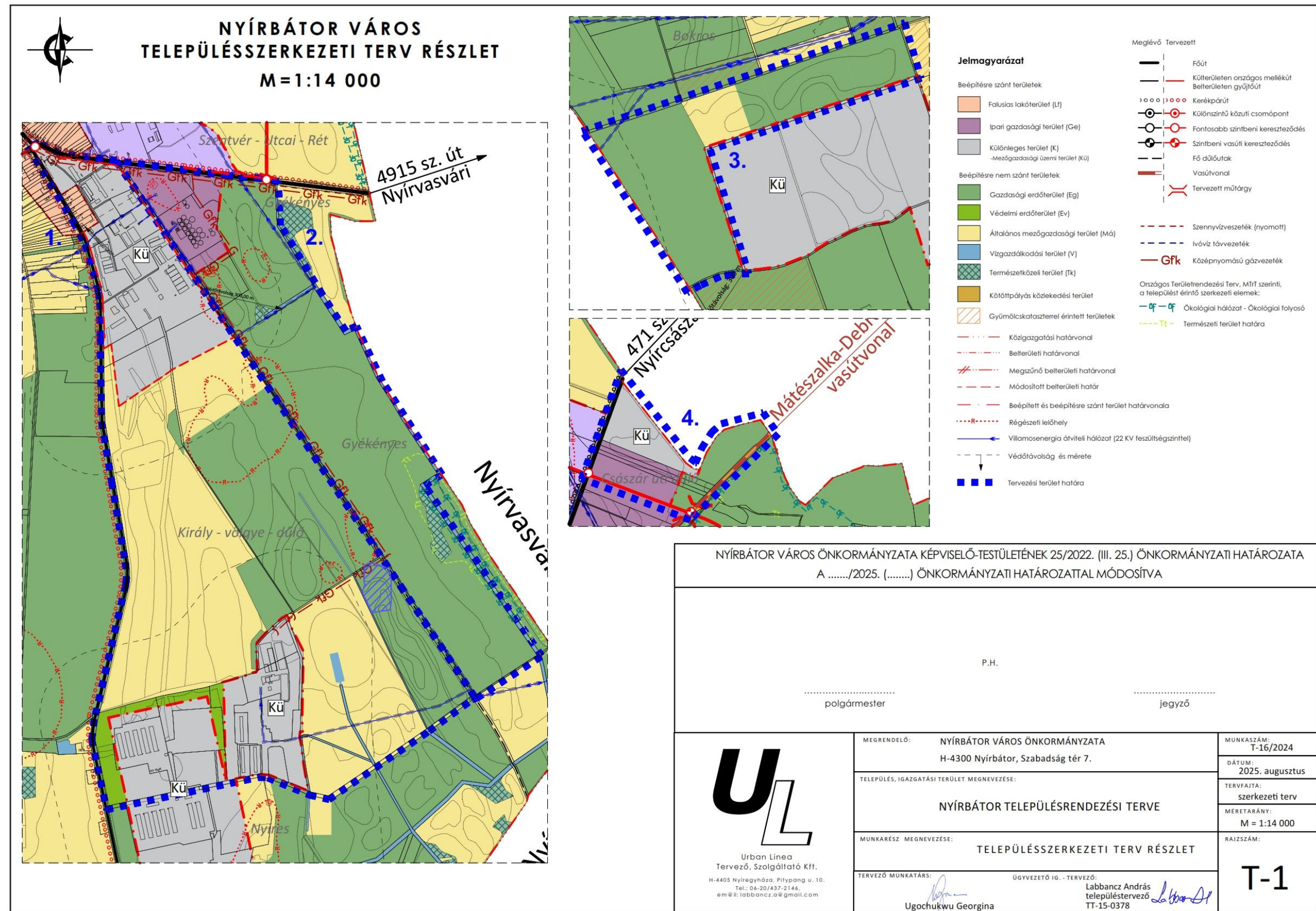
jelen határozat 1. számú melléklete szerint, és a leírását 2. számú melléklete szerint.

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-16/2024. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet az 1. melléklet szerint, a településszerkezeti terv leírásának módosítását a 2. melléklet szerinti tartalommal elfogadja..

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző



2.számú melléklet a/2025. X.08.) önkormányzati határozathoz

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA (továbbiakban:
Leírás)

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

- „77. Általános mezőgazdasági területből különleges mg. üzemi terület kialakítása: 4,74 ha
78. Védelmi erdőterületből általános mezőgazdasági terület: 17,83 ha
79. Gazdasági erdőterületből ipari gazdasági terület kialakítása: 1,74 ha
80. Különleges mezőgazdasági üzemi területből általános mezőgazdasági terület: 5,00 ha
81. Különleges mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület: 2,60 ha
82. Ipari gazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása: 6,71 ha.
83. Ipari gazdasági területből gazdasági erdőterület: 1,79 ha”
84. Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő terület kialakítása: 3,1 ha
85. Védelmierdő területből gazdaságierdő terület kialakítása: 1,42 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		74,80	74,80
Intézményterület vegyes terület		14,21	14,21
Kereskedelmi szolgáltató terület		232,69	232,69
Ipari gazdasági terület		218,20	211,44
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	331,57

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3407,75	3414,92
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79

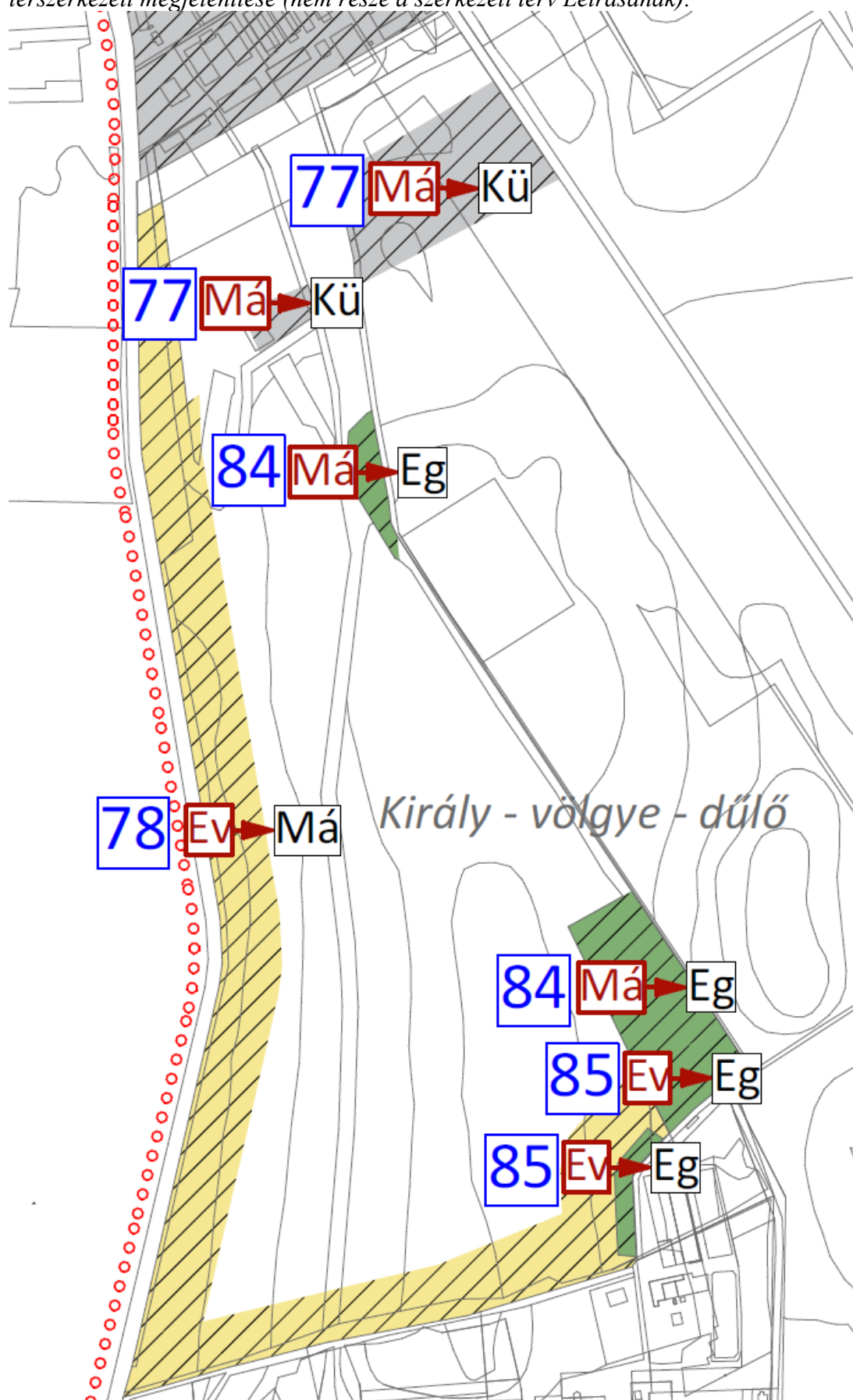
Védelmi erdőterület		81,39	62,14
Általános mezőgazdasági terület		1347,41	1362,4
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		8,45	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,63	3,63
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park		81,88	81,88

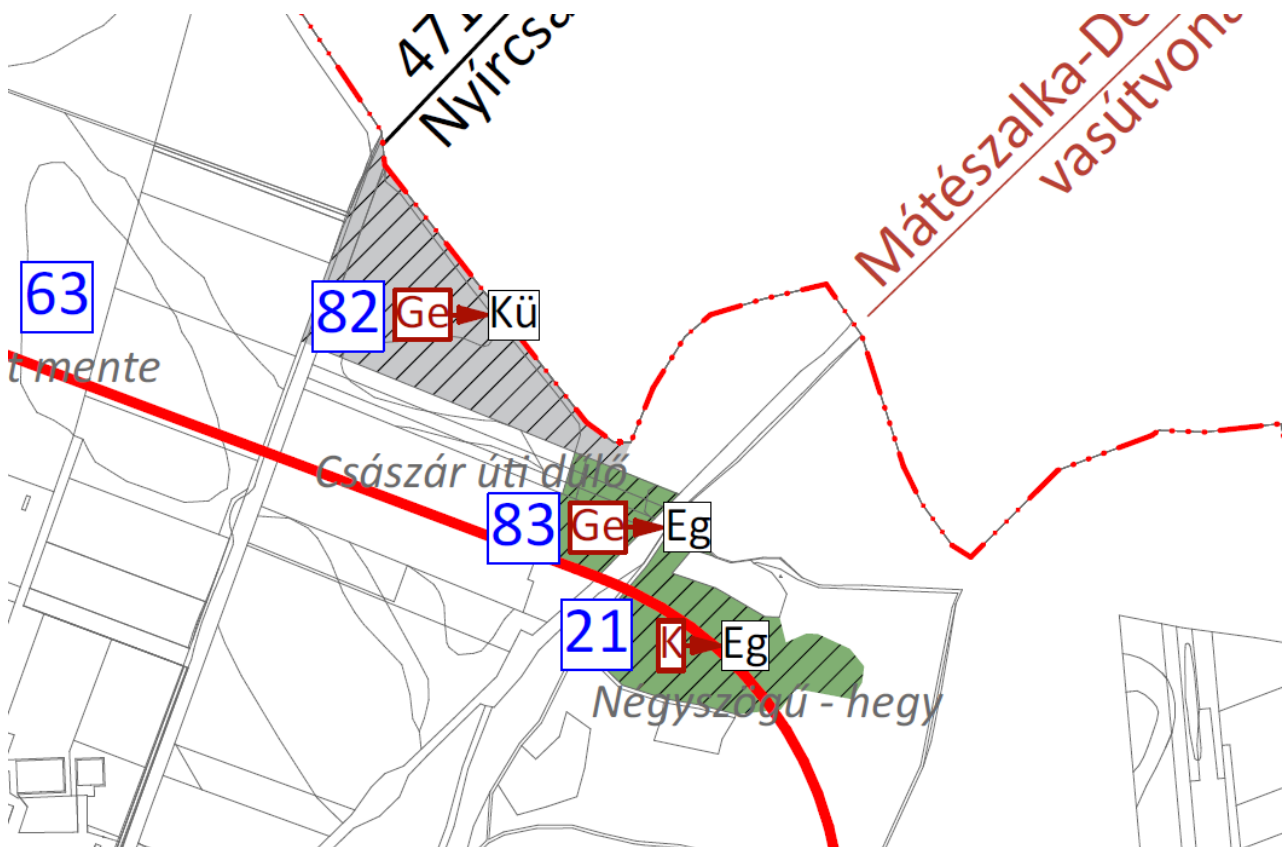
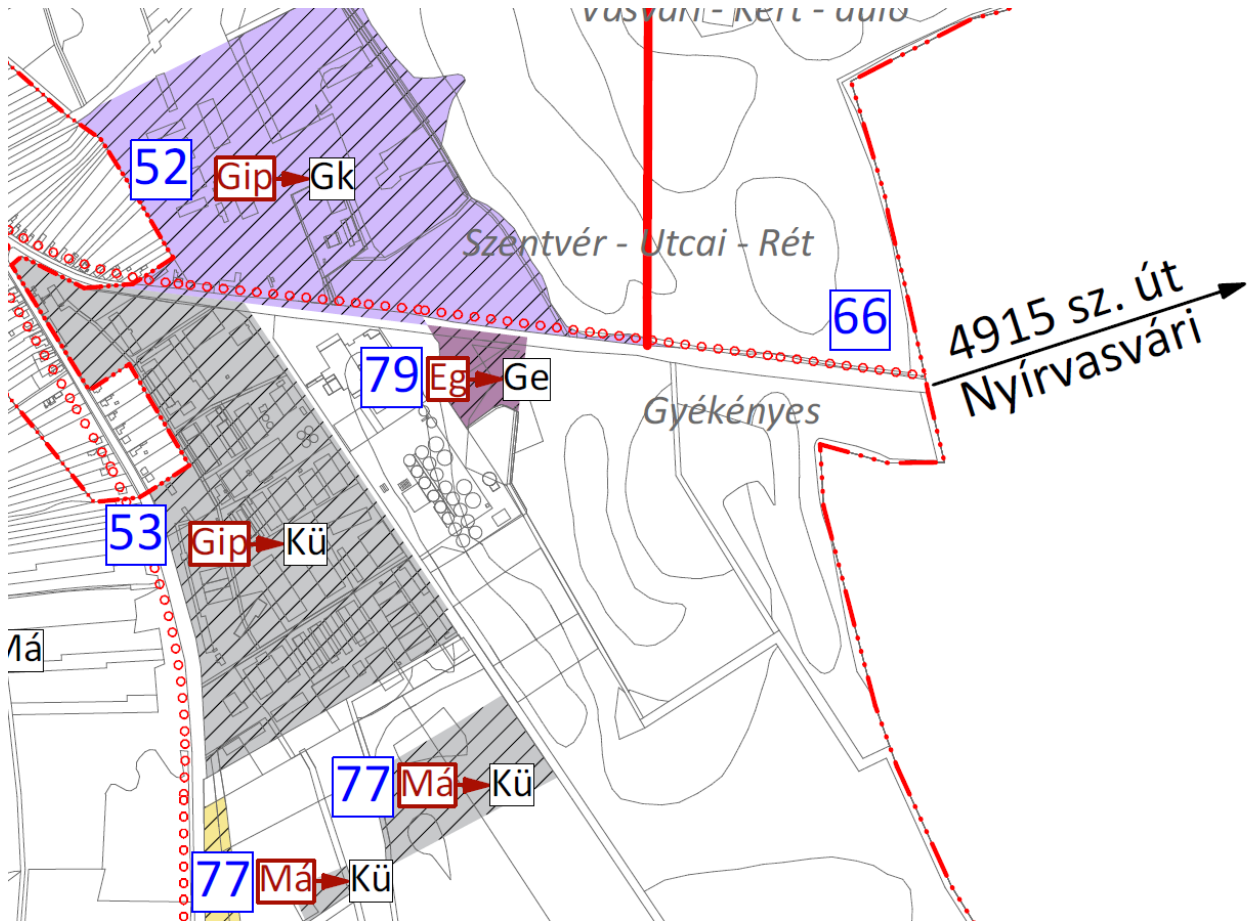
A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:

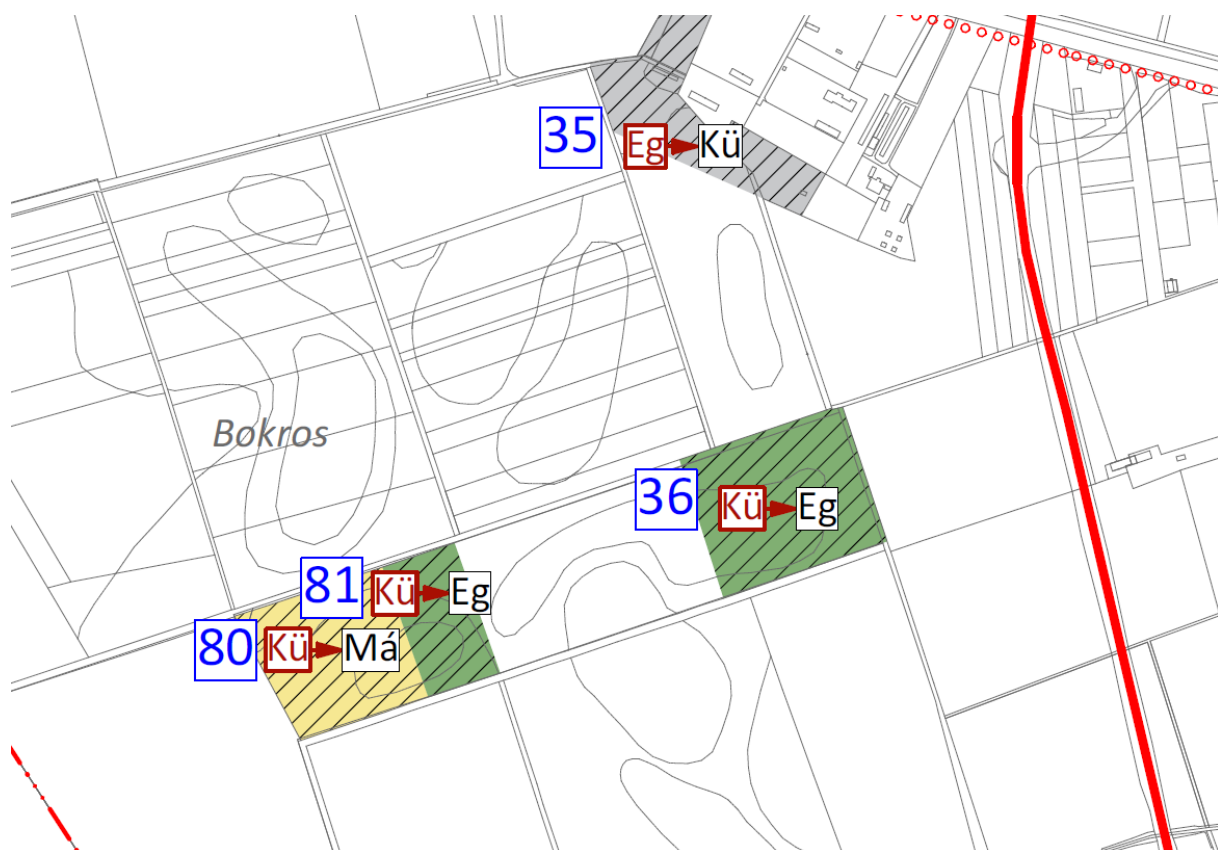
6 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	<i>155/2023. (XII. 19.) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke</i>	+9,46
2.	<i>A/2025. (.....) önkormányzati módosító</i>	<i>a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke</i>	-41,92
3.	<i>határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során</i>	<i>a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke</i>	+66,73
4.	<i>(hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke</i>	+24,81

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások” fejezetében rögzített új változások térszerkezeti megjelenítése (nem része a szerkezeti terv Leírásának):







Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (X. 8.) önkormányzati rendelete

Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen és külterületen – az Árpád utca – a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvassvári felé) – 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) – 0225 hrsz- út és a 0233 hrsz- ú út (4906 sz. út Piricse felé) által közre zárt területen, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület bővítése érdekében;

[2] külterületen a 0204 hrsz-ú út (4915 sz út Nyírvassvári felé) – 0206 hrsz-ú csatorna – a 0208 hrsz-ú csatorna - 0210 hrsz-ú út és a 0214 hrsz-ú út (Nyírpilisi út) által közre zárt területen, ipari gazdasági terület bővítése érdekében;

[3] külterületen – Nyírbogát közigazgatási határ – a 0343 hrsz-ú út – 0342 hrsz-ú út – 0340 hrsz- út és a 0338 hrsz- ú út által közre zártterületen, módosítás során kialakuló új beépítésre szánt területek csereterület biztosítására, visszasorolása a tényleges használat érdekében;

[4] külterületen – Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út (471 sz. út Nyírcsászári felé) által közre zárt területen, különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása, továbbá az Országos Erdészeti Adattárban nyilvántartott erdőterület megjelenítése érdekében e rendeletet alkotja.

[5] 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) 28. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) 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).”

2. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

A Rendelet 2. mellékletének S-1 rajzszámú (T-22/2024 munkaszámú) és S-2 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú) szabályozási terve a 2. melléklet szerinti S-1 és S-2 rajzszámú (T-16/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet 2025. október 9-én lép hatályba.

P.H.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2025. október. hó 08. napján került kihirdetésre.

Dr. Bora Bernadett
jegyző

NYÍRBÁTOR VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET - JELMAGYARÁZAT

Jelmagyarázat

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

Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- Falusias lakóterület építési övezete (Lf-1)
- Ipari gazdasági terület építési övezete (Ge-1)
- Különleges terület építési övezete (K)
-Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete(KÜ-1, KÜ-2)

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Védelmi célú erdőterület övezete (Ev)
- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Természetközeli terület övezete (Tk)
- Kötőtpályás közlekedési terület övezete (Kök)
- I. rendű közlekedési terület övezete (Köu-1)-
Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút
- Mezőgazdasági dűlőút övezete (Köu-4)
- Belvízzel veszélyeztetett terület
- Gyümölcskataszterrel érintett terület
- A telek kötelezően zöldfelületi
céllra használandó területe

- Belterületi határvonal
- Megszűnő belterületi határvonal
- Módosított belterületi határ
- Szabályozási vonal és méretezése
- Övezethatár
- Régészeti lelőhely
- Védőtávolság és mérete
- Kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Középnymású gázvezeték
- Szennyvízvezeték (nyomott)
- Ivóvíz távvezeték
- Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV
feszültséginttel, biztonsági övezettel):
- Kültérületen: 5,0-5,0 m,
- Belterületen: 2,5-2,5 m

- Tervezési terület határa
- EV= Kötelező építési vonal
az utcai telekhatártól
- >=ÉV>= Építési vonal a mgadott határok között
az utcai telekhatártól számítva
- EV>= Építési vonal minimális mértéke
az utcai telekhatártól
- EK>= Előkert vonal

Országos Területrendezési Terv, MTrT szerinti,
a települést érintő szerkezeti elemek:

- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Természeti terület határa

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

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
em@i.labbancz.a@gmail.com

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

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:
SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ MUNKATÁRS:
Ugochukwu Georgina

ÜGYVEZETŐ IG. - TERVEZŐ:
Labbancz András
településtervező
TT-15-0378

MUNKASZÁM:
T-16/2024

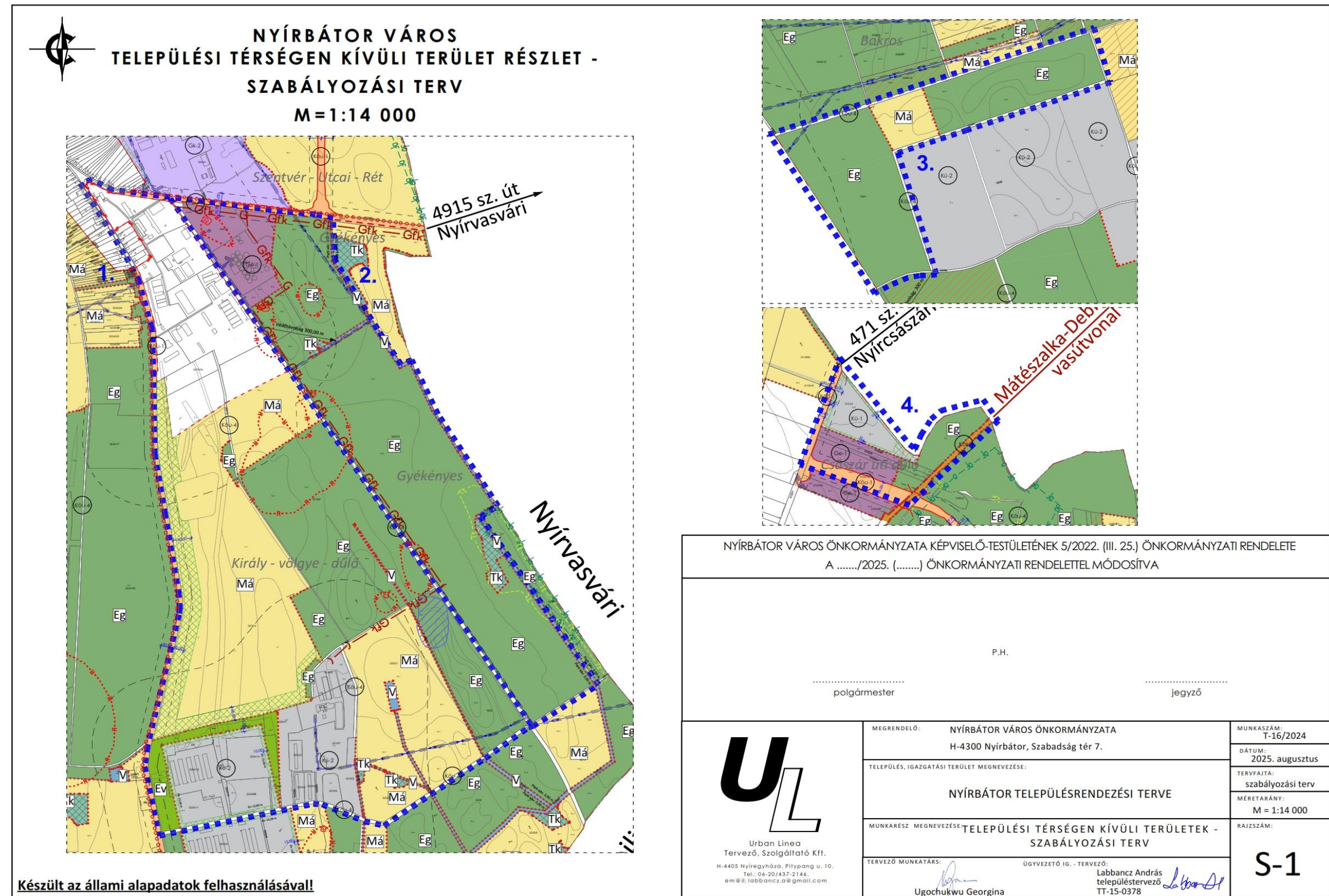
DÁTUM:
2025. augusztus

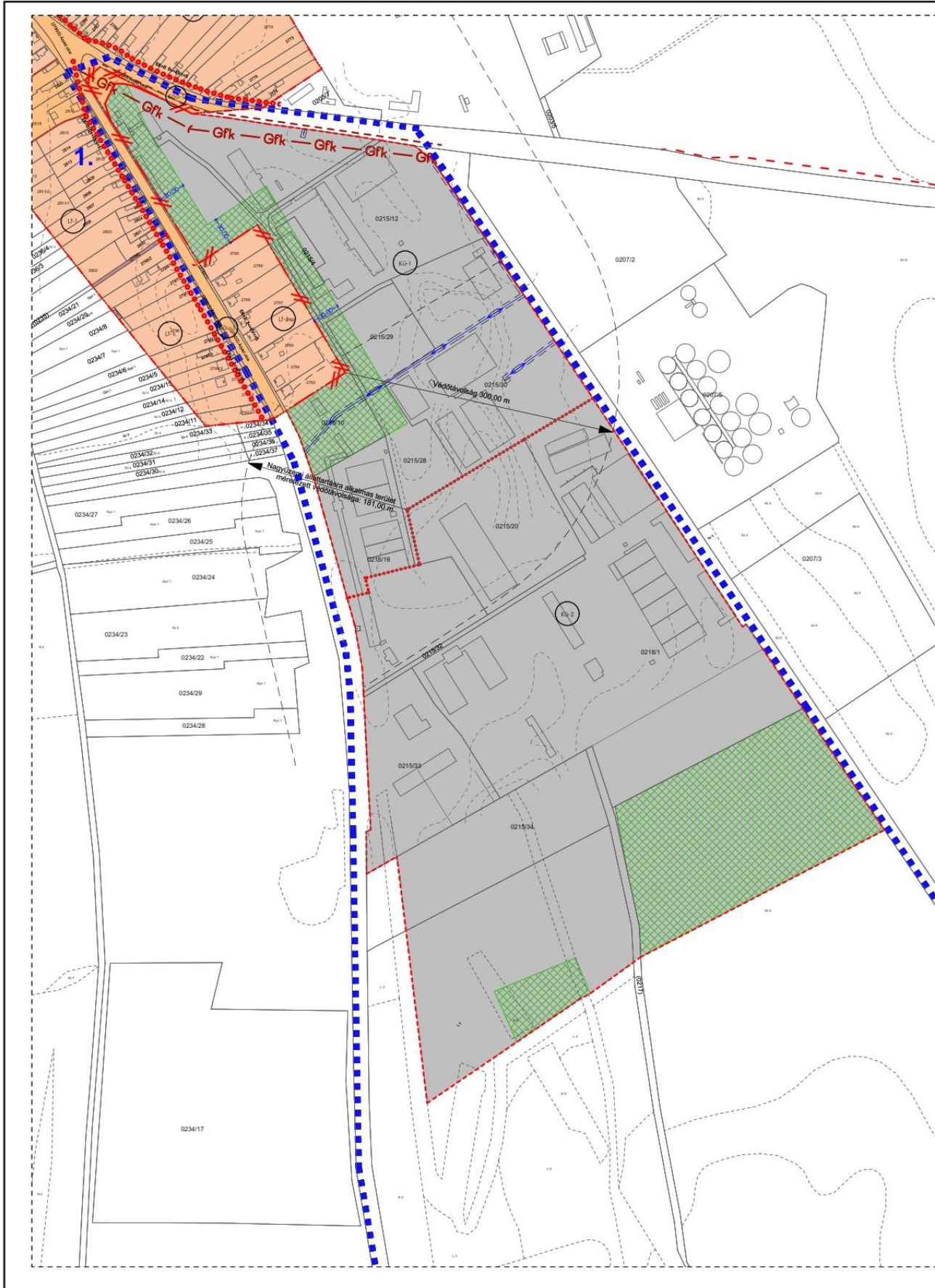
TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:

RAJZSZÁM:

S-1-3





NYÍRBÁTOR VÁROS
TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLET RÉSZLET -
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:5000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, e-mail: labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-16/2024
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2025. augusztus
	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	TERVFAJTA: szabályozási terv
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV	MÉRÉTHÁNY: M = 1:5000
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina		RAJZSZÁM: S-2
ÜGYVEZŐ IG. - TERVEZŐ: Labbancz András településtervező TT-15-0378		

