



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00127-11/2025.

Hiv. sz.: Önk/222-131/2025.

Üi.: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva

Települési főépítész: Gonda Tamás

MÁTÉ ANTAL

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍRBÁTOR

Szabadság tér 7.

4300

Tárgy: Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása „Gazdaságfejlesztési projektek 2024.”

- 1. módosítás:** belterületen, és külterületen –az Árpád utca- a 0204 hrsz.-ú út (4915 sz. út Nyírvasvári felé)- 0214 hrsz.-ú út (Nyírpilisi út)- 0225 hrsz.-ú út és a 0233 hrsz.-ú út (4906 sz. út Piricse felé) által közre zárt tömb (Má→Ev; Kü)
- 2. módosítás:** 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 (Ge-1→Kü)
- 3. módosítás:** Külterületen, Nyírbogát közigazgatási határ- a 0343 hrsz.-ú út – 0340 hrsz.-ú út és a 0338 hrsz.-ú út által közre zárt tömb (Kü-2→Má, Eg)
- 4. módosítás:** külterületen- Nyírcsászári közigazgatási határ- Mátészalka-Debrecen vasútvonal- a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz.-ú út (471 sz. út Nyírcsászári felé) által közre zárt tömb (Ge-1→Kü)

Általános eljárás – Záró szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra 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 véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: *Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához Véleményezési dokumentáció „Gazdaságfejlesztési projektek 2024”*
- tervezője: *URBAN Linea Kft. - Labbancz András okl. településmérnök TT-15-0378*
- törzsszám (munkaszám): -
- dátuma: 2024.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691

KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu>

A tárgyi terv készítése

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15. napján hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

I. ELŐZMÉNYEK

Az eljárást megindító döntés száma: 57/2024. (V. 29.), 80/2024. (IX. 11.) Önk. határozatok

Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 78/2025. (V. 28.) KT. határozat

Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma: 103/2025. (VIII. 13.) Önk. határozat

Véleményezési szakaszt lezáró döntés száma: 103/2025. (VIII. 13.) Önk. határozat

Új beépítésre szánt terület kijelölésekor az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának való megfelelés: 94/2025. (VII. 03.) KT. határozat.

II. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint
- a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az általános eljárás záró szakasz során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) – (2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész határidőn belül EPAT/7076-1/2025/TEFO iktatószámú véleményében feltétellel támogatta a tárgyi módosítást.

Véleményben az alábbiak szerint nyilatkozott: „A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 5 ha nagyságú mezőgazdasági terület és 4,79 ha nagyságú erdőterület is kijelölésre kerül meglévő beépítésre szánt, de nem beépített területek visszasorolásával, így Nyírbátor beépítésre szánt területének nagysága összességében 3,31 hektárral csökken.

A dokumentációval kapcsolatban ugyanakkor felhívom a figyelmét, hogy MaTrt. 11. § b) pontja értelmében a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, azonban Nyírbátor jelenleg hatályos településszerkezeti tervén ezzel szemben csak a mezőgazdasági térség 59,27%-a mezőgazdasági terület, az erdőtelepítésre javasolt területek magas arányának köszönhetően. A településrendezési eszközök módosítása során további 0,03 százalékkal tervezik csökkenteni a mezőgazdasági területek arányát, amely szakmai szempontból nem támogatható. Ennek megfelelően a dokumentáció átdolgozása szükséges.”

2025. szeptember 23. napján az önkormányzati főépítésszel személyes egyeztetés történt, ahol az EPAT/7076-1/2025/TEFO iktatószámú véleményben leírtak ismertetésre kerültek. Ezt követően a fentieknek megfelelően átdolgozott dokumentáció 2025. szeptember 25. napján benyújtásra került, melyben alátámasztásra került, hogy **a módosítás után, a mezőgazdasági területek aránya nem**

csökken (hatályos terv szerint 59,27%), a mezőgazdasági térség 60,31 %-a lesz mezőgazdasági terület.

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM

A településrendezési eszközök tárgyi módosításait **nem kifogásolom.**

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. *Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése*
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja*
- OTÉK 111. § szerinti eltérést nem adtam.

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.

Nyíregyháza, dátum digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István

főispán

nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária

állami főépítész

Kapják:

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