



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/222-4/2023

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva

ELŐTERJESZTÉS

- Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez –

Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2023. évi II. módosítás megindítására (Ipari Park), továbbá feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

1. 25/2022. (III.25.) Képviselő-testületi Határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírása
2. 5/2022. (III.25.) Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási terek.

A tervezett módosítás során a Nyírbátor Ipari Park területéhez kapcsolódó gazdasági – Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelete, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatában rögzített „Gk-3” jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetre vonatkozóan – célú területek telekstruktúrájának felülvizsgálata tervezett.

A módosítás elsősorban a nagyobb kiterjedésű projektek megfelelő méretű ingatlanokkal történő kiszolgálása érdekében, az elaprózódás lehetséges kizárására törekszik. A megjelenő befektetők, beruházók jövőbeli felmerülő területi igényeihez igazodó kiterjedésű ingatlanok kialakíthatóságának és a már beépítésre szánt ingatlanok maximális kihasználhatóságának biztosításával.

Ennek támogatására, a legkisebb alakítható telekterület, valamint a legkisebb gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló telekterület, a cca. 2,0ha mérettartományt célozza a módosítási igény.

A tervezési feladathoz Labbancz András e.v.-tól (Székhelye: 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.) kért és kapott árajánlatot az önkormányzat.

A módosítás egyeztetési eljárása rövid eljárásrendben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) előírásai alapján E-TÉR felületén történik.

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

Nyírbátor, 2023. április 13.

Máté Antal s.k.
polgármester

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (IV.14.)
önkormányzati határozata**

**Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2023. évi II. módosítás megindításáról
(Ipari Park)**

A Képviselő-testület

Nyírbátor város hatályos településszerkezeti tervének és leírásának, valamint szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el:

1. Kezdeményezi a Nyírbátor Ipari Park területéhez kapcsolódó gazdasági célú területek telekstruktúrájának felülvizsgálatát, a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:

23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. §

- (1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:*
 - a) *a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
 - b) *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
 - c) *egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*
- (2) *Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.*
- (3) *Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:*
 - a) *mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
 - b) *a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
 - c) *a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.*

**3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat (részlet)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos			Az építési telek				
2.	használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb terület (m²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. épület magasság

<i>(...)</i>								
27.	<i>keresk edelm</i>	<i>Gk-1</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	<i>1500</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>7,5</i>
28.	<i>i szolgá ltató terület</i>	<i>Gk-2</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	<i>1500</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>9,5</i>
29.		<i>Gk-3</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	<i>3000</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>12,5</i>
30.		<i>Gk-4</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	<i>2000</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>12,5</i>
31.		<i>Gk-5</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	<i>3000</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>7,5</i>

2. A módosítás tervezési munkáival Labbancz András e.v.-t bízva meg (Székhelye: 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.).
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedéseket tegye meg, a szükséges dokumentumokat írja alá.

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Badics Ildikó
jegyző