



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/ 111- /2026

Ügyintézők: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás

ELŐTERJESZTÉS - Képviselő-testülethez -

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának - „Egyéb fejlesztés 2025 kiegészítése.” - elhatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési tervének módosítása szükséges. A módosítás az alábbi területekre vonatkozik:

1. Meglévő, az átlagostól keskenyebb építési telkek egyedi épület elhelyezési szabályainak kialakítása.
2. A Nyíregyháza - Mátészalka vasúti vonaltól délre elhelyezkedő lakó és településközponti területeken a munkásszállás/munkásszálló rendeltetések egyedi elhelyezési szabályainak kialakítása.
3. A sajátos jogintézmények keretében megállapított elővásárlási jogok felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (törlés, kiegészítés).

A településrendezési terv módosítás eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r) tartalmazza. Az egyeztetés eljárása: **általános eljárás.**

A Korm.r értelmében a településrendezési terv módosítása előtt a Képviselő – testületnek szükséges egy úgynevezett indító, alap önkormányzati döntést hoznia, melynek tartalmaznia kell a

1.	Településrendezési terv módosításának elhatározását.	A határozati javaslat tartalmazza a módosítás elhatározását.
2.	Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást.	Jelen módosítás nem kiemelt fejlesztés.
3.	Tartalomra vonatkozó feljegyzés jóváhagyását.	A feljegyzés jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A határozati javaslat tartalmazza a feljegyzés jóváhagyását.
4.	Telepítési tanulmányterv elfogadását.	A telepítési tanulmányterv nem szükséges.
5.	Új beépítésre szánt terület kijelölését.	Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

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

Nyírbátor, 2026. 02.09.

Máté Antal s.k.
polgármester



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő- testületének

.../2026.(II.)

önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának -„Egyéb fejlesztés 2025. kiegészítése”-

elhatározásáról és a tartalomra vonatkozó feljegyzés elfogadásáról.

A Képviselő-testület

1. Elhatározza, hogy a települést érintő fejlesztés megvalósítása érdekében, Nyírbátor város hatályos településrendezési eszközei (3 pontban) módosításra kerülnek. („Egyéb fejlesztés 2025.”):
 1. *Meglévő, az átlagostól keskenyebb építési telkek egyedi épület elhelyezési szabályainak kialakítása.*
 2. *A Nyíregyháza - Mátészalka vasúti vonaltól délre elhelyezkedő lakó és településközponti területeken a munkásszállás/munkásszálló rendeltetések egyedi elhelyezési szabályainak kialakítása.*
 3. *A sajátos jogintézmények keretében megállapított elővásárlási jogok felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (törlés, kiegészítés).*
2. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést jelen határozat 1. melléklete szerint elfogadja.
3. Felkéri a polgármestert, hogy a további intézkedéseket tegye meg.

Nyírbátor, 2026. 02.09.

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

1. melléklet a .../2026. (II. .) önkormányzati határozathoz

NYÍRBÁTOR VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT FELHASZNÁLHATÓSÁGÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
5/2022. (III. 25.) számú önkormányzati rendeletének módosításával összefüggésben.

A módosítás az alábbiakra vonatkozik:

A település közigazgatási területén belül a,

4. meglévő, az átlagostól keskenyebb építési telkek egyedi épület elhelyezési szabályainak kialakítása.
5. a Nyíregyháza - Mátészalka vasúti vonaltól délre elhelyezkedő lakó és településközponti területeken a munkásszállás/munkásszálló rendeltetések egyedi elhelyezési szabályainak kialakítása.
6. a sajátos jogintézmények keretében megállapított elővásárlási jogok felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (törlés, kiegészítés).

Nyírbátor város jelenleg hatályos településrendezési tervének módosítása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet1) szerint történik.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A településrendezési terv módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott helyi építési szabályzat és a szabályozás módosítása.

I. A megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

A településrendezési terv módosítása során a módosítás jellegéből adódó vizsgálat elkészítése szükséges.

II. Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

A tervmódosításhoz alátámasztó munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában szükséges, az alábbi táblázat szerinti szakági munkarészek elkészítésével:

1.	Tájrendezési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
2.	Környezetalakítási munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
4.	Közművek	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

5.	Hírközlési munkarész	A munkarész elkészítése nem indokolt, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
6.	Magasabb szintű tervekkel való összhang	Jelen dokumentációhoz kerüljön kidolgozásra a településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.

A településrendezési terv módosítása során a 2022. évben jóváhagyott Nyírbátor város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök alátámasztó és jóváhagyandó munkarészei, a szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók a módosítással érintett tervezési területre.

Telepítési tanulmányterv

A módosítás nem vonatkozik adott építési beruházáshoz, így döntést elősegítő dokumentáció, azaz telepítési tanulmányterv készítése nem válik szükségessé.

Településrendezési szerződés:

A településrendezési célok önkormányzati célok megvalósítására vonatkoznak, ezért településrendezési szerződés telken beruházni szándékozóval nem kötődik.

Nyírbátor, 2026. 02.09.

Gonda Tamás s.k.
mb. települési főépítész