



## 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/222-122/2023

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva/Marosán Andrea megbízott főépítész

### ELŐTERJESZTÉS

**Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának megindítására, és feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint „2023-VI. számú módosítás”**

#### 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 beavatkozási pontok ismertetése:

1. belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben – a „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához;
2. belterületen – a Szalontai Barnabás tér – Károlyi utca – Kelemen Diák köz által határolt tömbben – a 1945 és 1939/1 hrsz-eket érintő sétány kialakításának biztosítása, a telekalakítási szabályok szükség szerinti módosítása a visszamaradó ingatlanok esetén;
3. belterületen – a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben – a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása;
4. belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben, a 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, törlése;
5. a Nyírbátor Ipari Park területéhez kapcsolódó (471. sz. főút – Ipari park utca – 0116/3 hrsz-ú út – 0118/1 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú területek telekstruktúrájának felülvizsgálata tervezett, mely elsősorban a nagyobb kiterjedésű projektek megfelelő méretű ingatlanokkal történő kiszolgálása érdekében, a telekstruktúra elaprózódás lehetséges kizárására törekszik, az építési övezeti előírások módosításával;
6. a Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletéből hiányzó „Vi” építési övezetek normatív értékeinek pótlása. A módosítás egyeztetési eljárása egyszerűsített eljárásrendben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) előírásai alapján történik.



## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

---

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

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

Nyírbátor, 2023. október 02.

**Máté Antal sk.**  
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 .../2023. (X.04.) önkormányzati határozata

#### Nyírbátor város településrendezési eszközök módosításának megindításáról „2023-VI. számú módosítás”

#### A Képviselő-testület

Nyírbátor város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi településfejlesztési döntés útján rendeli el:

- I. Kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását az alábbi hat beavatkozási ponton:
  1. belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér által határolt tömbben – a „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához;
  2. belterületen – a Szalontai Barnabás tér – Károlyi utca – Kelemen Diák köz által határolt tömbben – a 1945 és 1939/1 hrsz-eket érintő sétány kialakításának biztosítása, a telekalakítási szabályok szükség szerinti módosítása a visszamaradó ingatlanok esetén;
  3. belterületen – a Váradi utca – Ifjúság utca – Városháza utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben – a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása;
  4. belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben, a 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, törlése;
  5. a Nyírbátor Ipari Park területéhez kapcsolódó (471. sz. főút – Ipari park utca – 0116/3 hrsz-ú út – 0118/1 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú területek telekstruktúrájának felülvizsgálata tervezett, mely elsősorban a nagyobb kiterjedésű projektek megfelelő méretű ingatlanokkal történő kiszolgálása érdekében, a telekstruktúra elaprózódás lehetséges kizárására törekszik, az építési övezeti előírások módosításával;
  6. a Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletéből hiányzó „Vi” építési övezetek normatív értékeinek pótlása. A módosítás egyeztetési eljárása egyszerűsített eljárásrendben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) előírásai alapján történik.
- II. Felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedéseket tegye meg.

K.m.f.

**Máté Antal**  
polgármester

**Badics Ildikó**  
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 ...../2023. (X.04.) önkormányzati határozathoz

### FELJEGYZÉS

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő – testülete részére

***a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint***

A településrendezési eszközök módosításának oka:

A város belterületén öt beavatkozási ponton helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges és egy ponton a helyi építési szabályzat hibajavítása történik meg.

A terv típusa: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet 68.§ (1) bb) pontja szerinti egyszerűsített eljárás.

A településrendezési terv módosítása során a 2022. évben elfogadott teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök részét képező megalapozó vizsgálat jelen tervmódosítás során felhasználható. A megalapozó vizsgálat kiegészítése nem szükséges.

A településrendezési eszköz módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. Szerkezeti jelentőségű nyomvonalas és tagoló elemeket nem érint. A tervezett módosítás beépítésre nem szánt területet nem érint. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településképi rendeletet módosítása nem válik szükségessé.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmány jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.



## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

1.	Tájrendezési munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
2.	Környezetalakítási munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
3.	Közlekedési munkarész:	Szaktervező bevonása szükséges
4.	Közművek	Szaktervező bevonása nem szükséges
5.	Hírközlési munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz nem kerül a kidolgozásra a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem szükséges, mert a területfelhasználási változás során beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület lesz.

Nyírbátor, 2023. október 2.

Marosán Andrea sk.  
önkormányzati főépítész

Labbancz András sk.  
ügyvezető, településtervező