



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

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítására („Munkásszálló - Bátor Tüzép”, „Munkásszálló – Nagy Transfer”) vonatkozó telepítési tanulmánytervek elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Városunk hatályos településrendezési eszközeinek módosítását kívánjuk kezdeményezni az alábbi két pont vonatkozásában:

- 1. „Munkásszálló – Bátor Tüzép”** címmel – Nyírbátor Város belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően, 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú külterületi ingatlanokon a kérelmező (Bátor Tüzép Kft.) munkásszálló funkciójú épületek elhelyezését tervezi a szükséges kiszolgáló épületekkel és az infrastruktúra megvalósításával, valamint
- 2. „Munkásszálló – Nagy Transfer”** címmel – Nyírbátor Város belterületének nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt telektömb területrészt érintően, 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon a kérelmező (Nagy Transfer Kft.) munkásszálló funkciójú épület elhelyezését tervezi, meglévő épület belső átalakításával.

Fenti tervezett beruházásokhoz szükséges a településrendezési terv módosítása.

Az Labbancz András okl. településmérnök, településtervező részletes szakmai anyagot (Telepítési Tanulmányterveket) készített.

A szakmai anyagok benyújtásra kerültek Hivatalunkhoz, és jelen előterjesztés 2. sz. és 3. sz. mellékletében olvashatóak.

A módosítással érintett területek bemutatása:

1. „Munkásszálló – Bátor Tüzép”:

Nyírbátor Város belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érint.

A módosítás célja:

A módosítás fő célja, hogy a 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú külterületi ingatlanokon munkásszálló funkciójú épületek és a szükséges kiszolgáló épületek építése valósuljon meg.

A tervezett szállás jellegű épületek bruttó 50 m²-es egységek lesznek, egyenként 4 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.

Biológiai aktivitás érték pótlására vonatkozóan nem merül fel pótlási kötelezettség.



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

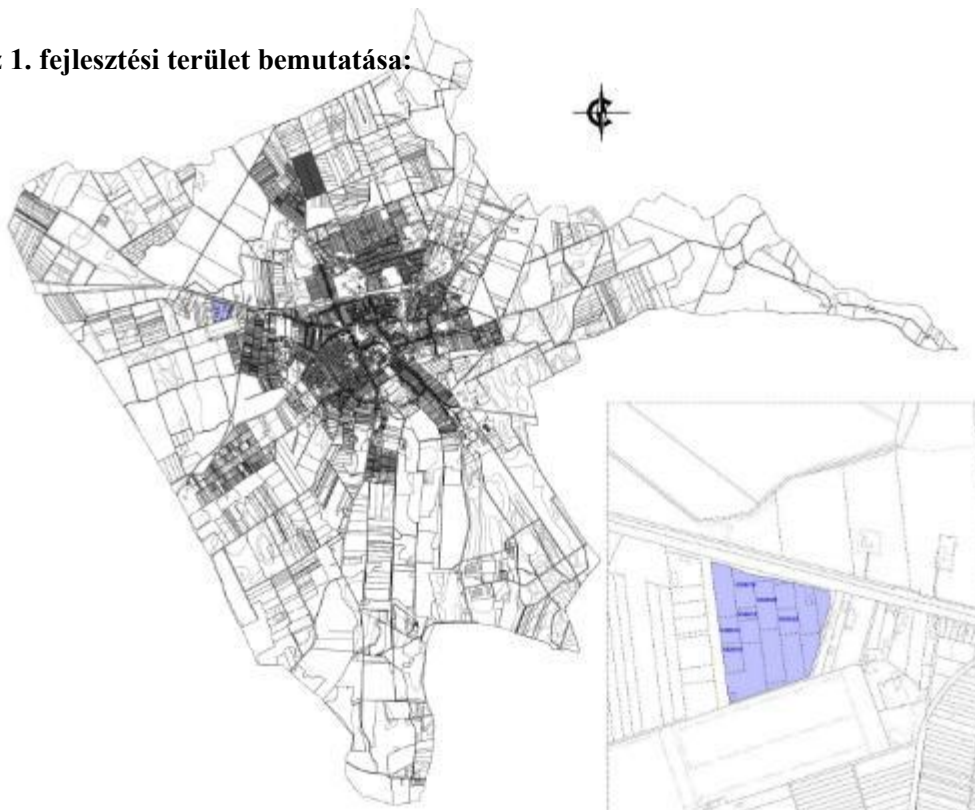
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Az 1. fejlesztési terület bemutatása:



Forrás: Telepítési Tanulmányterv 6. old. - Készítette Labbancz András

Tervezett beruházás átnézeti helyszínrajza:



(Forrás: Bátor Tűzép Kft.)



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

A tervezett fejlesztés érdekében a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) kiegészítésre kerül a rendelettervezet szerint.

2. **„Munkásszálló – Nagy Transfer”:** Nyírbátor Város belterületének nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt telektömb területrészt érinti.

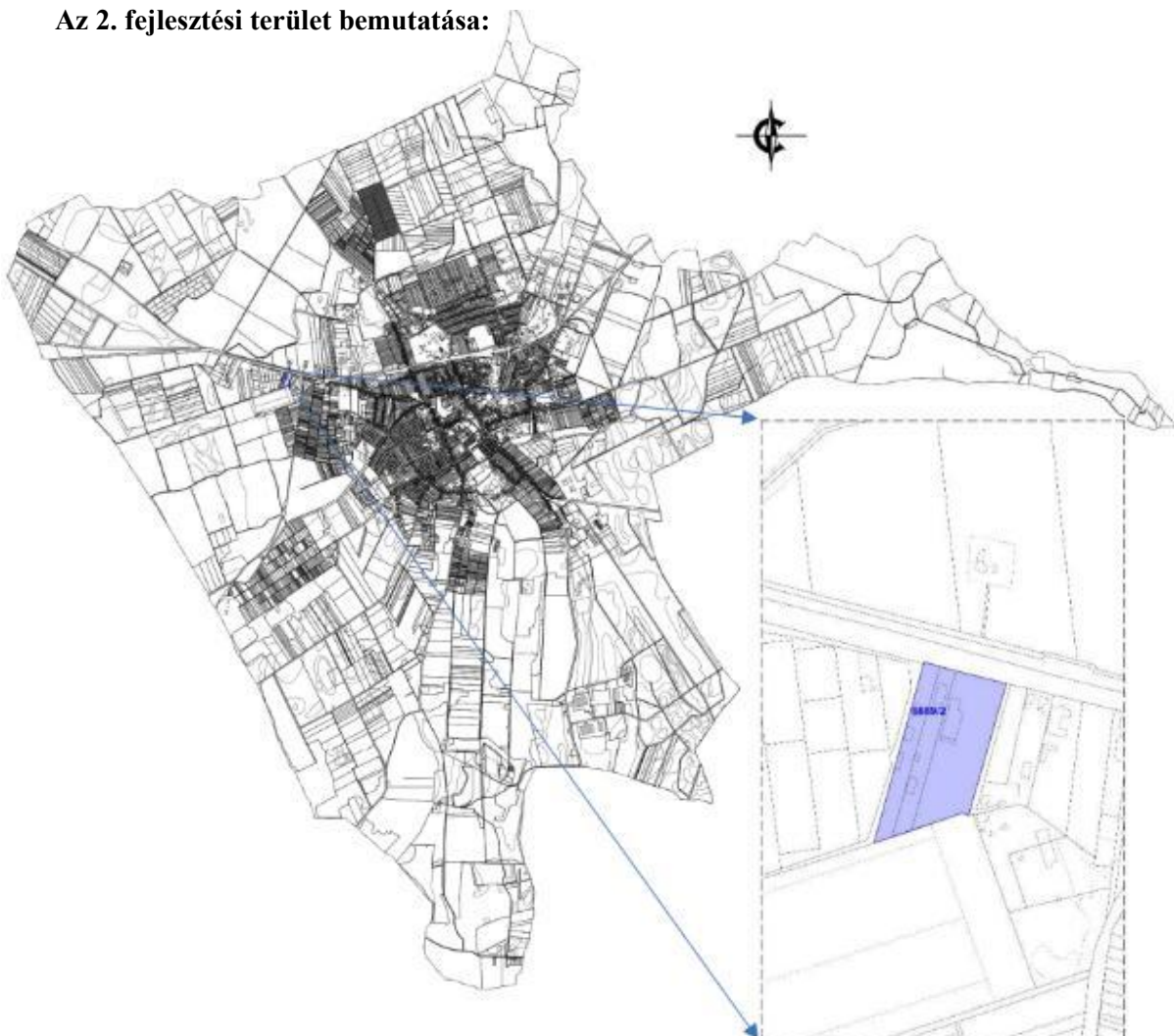
A módosítás célja:

A módosítás fő célja, hogy a 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon munkásszálló funkciójú épület elhelyezése valósuljon meg, meglévő épület belső átalakításával. A tervezett szállás jellegű épület cca. 20-25 m²-es belső egységekre felosztva lesznek, egyenként 3 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.

Biológiai aktivitás érték pótlására vonatkozóan nem merül fel pótlási kötelezettség.

Az 2. fejlesztési terület bemutatása:



Forrás: Telepítési Tanulmányterv 6. oldal. Készítette: Labbancsz András



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

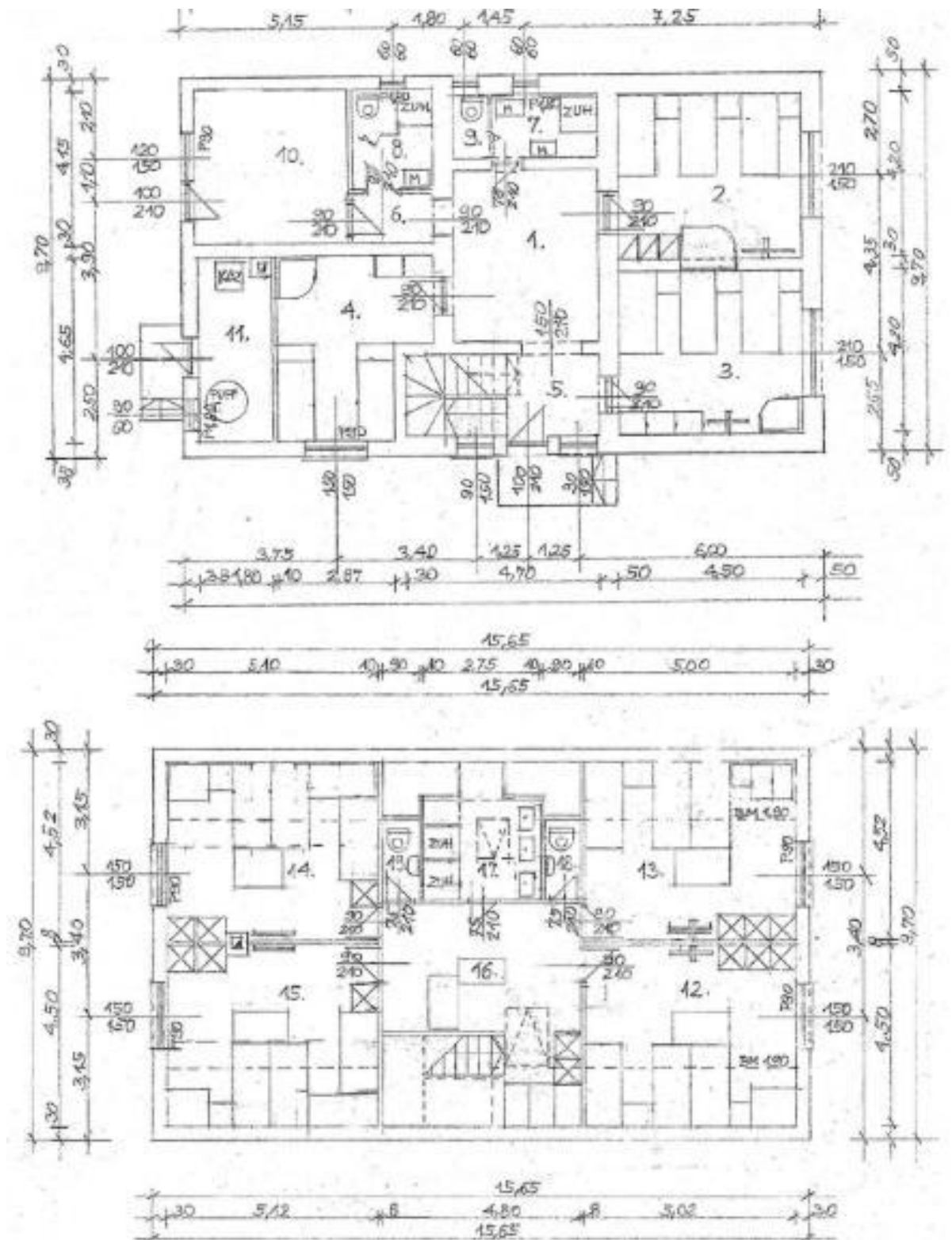
✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Tervezett beruházás alaprajzai, a meglévő és átalakított alaprajz bemutatása:



Forrás: Telepítési Tanulmányterv 20. oldal. Készítette: Labbancsz András



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

A tervezett fejlesztés érdekében a HÉSZ kiegészítésre fog kerülni.

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

Nyírbátor, 2026. június 18.

Tisztelettel:

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 .../2026. (VI.30.) önkormányzati határozata

**Nyírbátor város településrendezési eszközeinek 2 pontban történő módosítására
(„Munkásszálló - Bátor Tüzép”, „Munkásszálló – Nagy Transfer”) vonatkozó
telepítési tanulmánytervek elfogadásáról.**

A Képviselő-testület

1./ elfogadja a

- „Munkásszálló – Bátor Tüzép” - Nyírbátor Város belterületétől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt területen belül, valamint a
- „Munkásszálló – Nagy Transfer” - Nyírbátor Város belterületének nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben **benyújtott -2., 3. melléklet szerinti- telepítési tanulmányterveket.**

2./ elfogadja az 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést.

3./ Felkéri a polgármestert, hogy

- az 1./ pont szerinti döntésről az érintetteket **tájékoztatassa,**
- a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó -2., 3. melléklet szerinti- **telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le,**
- a 2.1 és 3.1. melléklet szerinti **településrendezési szerződéseket kösse meg az érintettekkel.**

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

Mellékletek:

- 1. melléklet: Feljegyzés - a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről
- 2. melléklet: Tervezői dokumentáció Telepítési Tanulmányterv „Munkásszálló - Bátor Tüzép”
- 2.1 melléklet Településrendezési szerződés tervezet
- 3. melléklet: Tervezői dokumentáció Telepítési Tanulmányterv „Munkásszálló – Nagy Transfer”
- 3.1 melléklet: Településrendezési szerződés tervezet

1. melléklet – Feljegyzés

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

Nyírbátor város,

2 pontos módosításával („Munkásszálló – Bátor Tüzép”; „Munkásszálló – Nagy Transfer”)
összefüggésben

**a településrendezési szerződések tervezetével és az azok mellékletét képező telepítési
tanulmánytervekkel kapcsolatos véleményről**

1. Telepítési tanulmányterv - „Munkásszálló – Bátor Tüzép”

Megállapítom, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített fejlesztés összhangban áll a Város településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal.

- A fejlesztési terület települési térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését nem szükséges vizsgálni.
- Előzőekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn.
- A település működéséhez **szükséges települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban van**

2. Településrendezési szerződés tervezete - „Munkásszálló – Bátor Tüzép”

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll

- a területrendezési szabályokkal,
- a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervek és a településrendezési szerződés tervezetek a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

3. Telepítési tanulmányterv - „Munkásszálló – Nagy Transfer”

Megállapítom, hogy a telepítési tanulmánytervben rögzített fejlesztés összhangban áll a Város településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal.

- A fejlesztési terület települési térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését nem szükséges vizsgálni.
- Előzőekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn.

- A település működéséhez **szükséges települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban van**

4. Településrendezési szerződés tervezete - „Üzemi terület bővítése”

A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll

- a területrendezési szabályokkal,
- a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezete a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Nyírbátor, 2026. június 18.

Gonda Tamás sk.
mb. főépítész



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Munkásszálló –
Bátor-Tüzép”*



Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2026

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Víz- és földtani közeg védelem szakértő
Levegőtisztaság-védelmi szakértő
Zaj- és rezgésvédelmi szakértő
Környezetmérnök
Hulladékgazdálkodási szakértő



.....
Szalai Sándor
SZKV-1.4

Okl. zaj- és rezgésvédelmi szakértő,
igazságügyi szakértő (008138)



.....
Nyirkos Béla
SZKV-1.4 (09-0949)

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Munkásszálló – Bátor-Tüzép”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	10
2.5.	Rendezési alapelvek	12
2.6.	A településképi követelmények	16
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	10
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	21
4.1.	Közlekedés	21
4.2.	Vízellátás	23
4.3.	Gázellátás	23
4.4.	Szennyvízhálózat	23
4.5.	Elektromoshálózat	23
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	24
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	33
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	40
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	32
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	32
8.	ÖSSZEGZÉS	42

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Nyírbátor Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Nyírbátor Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Nyírbátor város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Nyírbátori járáshoz tartozó település. A vármegye délkeleti részén, a Debrecen-Nyíregyháza-Mátészalka háromszögben helyezkedik el, az Északkeleti-Nyírség kistáj déli részének központja. Mátészalkától 20 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 34 kilométerre található.

A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A legfontosabb közúti elérési útvonala Debrecenről a városon át egészen Mátészalkáig húzódó 471-es főút. Nyíregyházával a 4911-es út, Baktalórántházával a 493-as főút köti össze. Nyírvasvárral és Vállajjal a 4915-ös, Piricsével és Nyírábránnal a 4906-os út kapcsolja össze a várost.

A hazai vasútvonalak közül a települést az Apafa-Mátészalka-vasútvonal és a Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta-vasútvonal érinti. Nyírbátor vasútállomás a központ északi részén helyezkedik el.

Átnézeti rajz



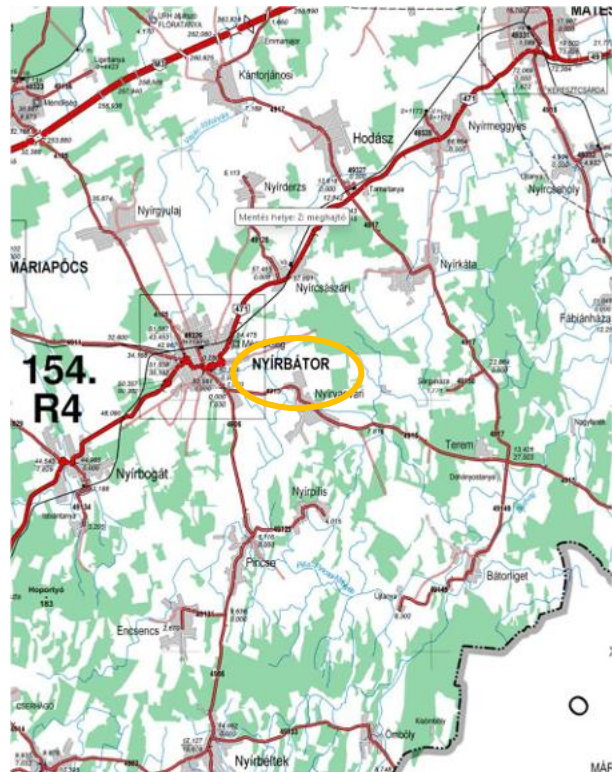
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, A belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

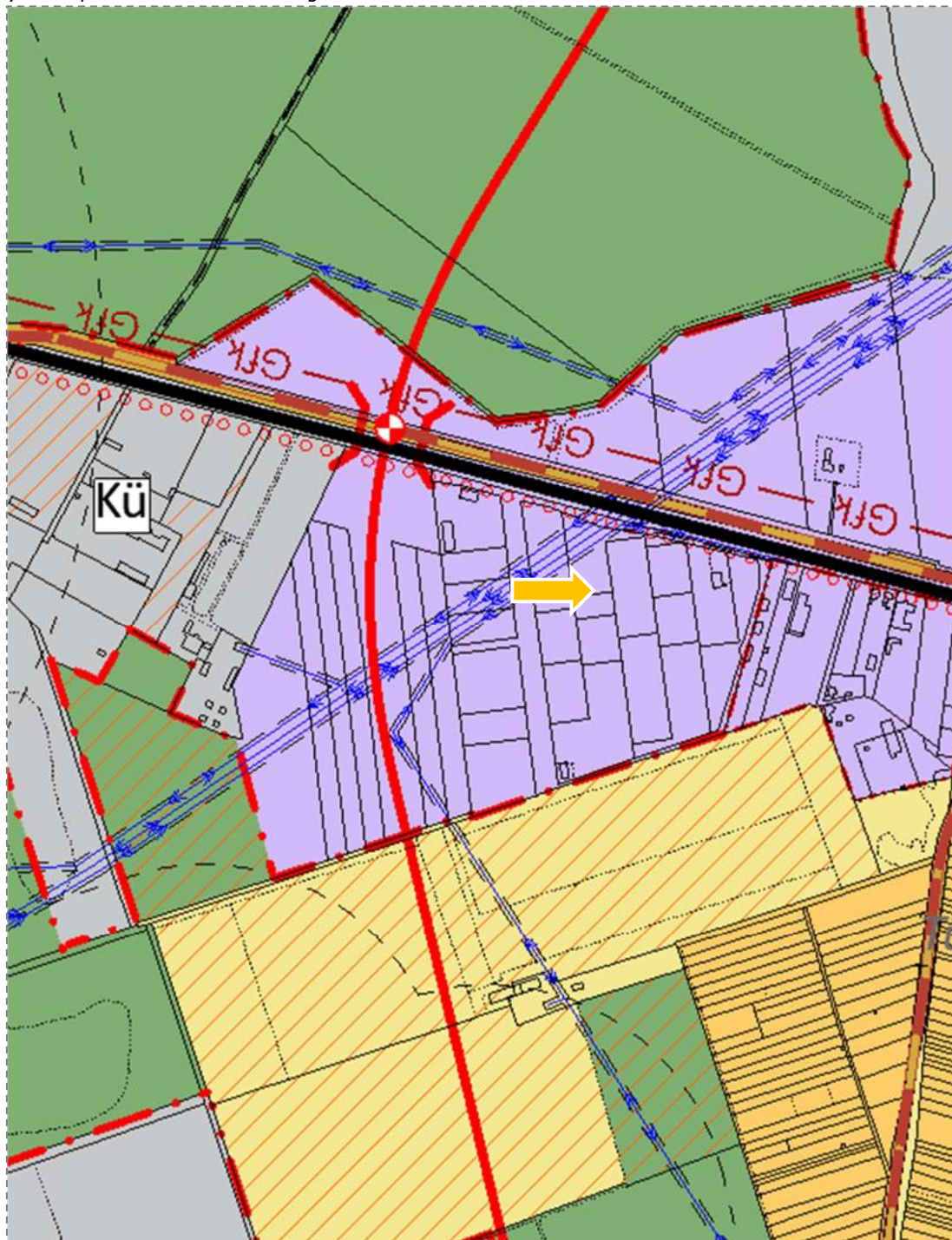
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 25/2022. (III. 25) KT. számú határozattal jóváhagyott Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

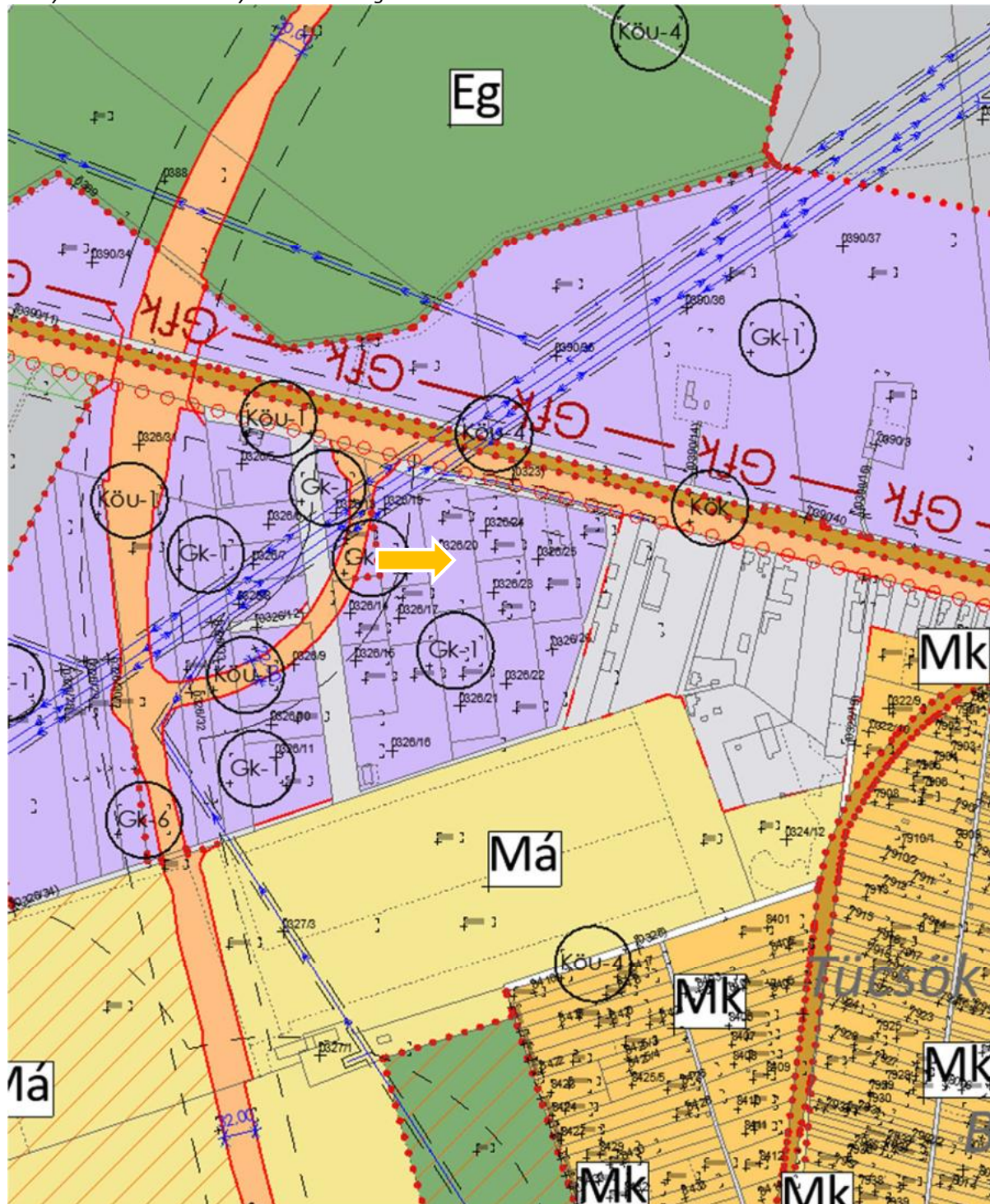
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- kereskedelmi szolgáltató terület (Gk)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 5/2022. (III. 25) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe tartozó területeket érint:

- kereskedelmi szolgáltató terület (Gk)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„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 rendeltetesként is munkásszálló célú épület.

(4)⁶ A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

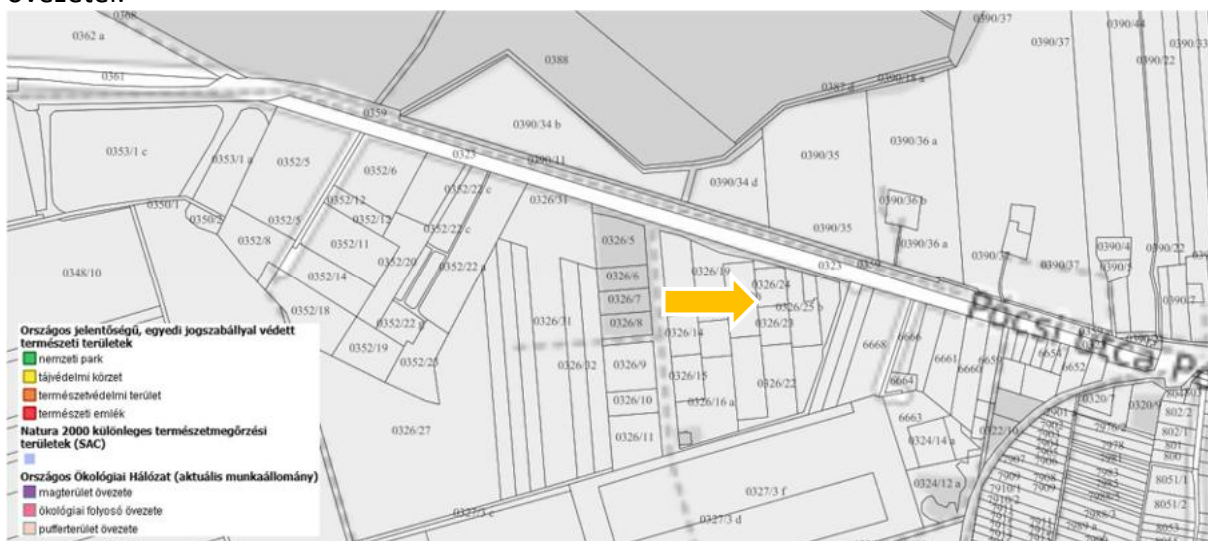
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakított munkásszálló területhez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettség sincs.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

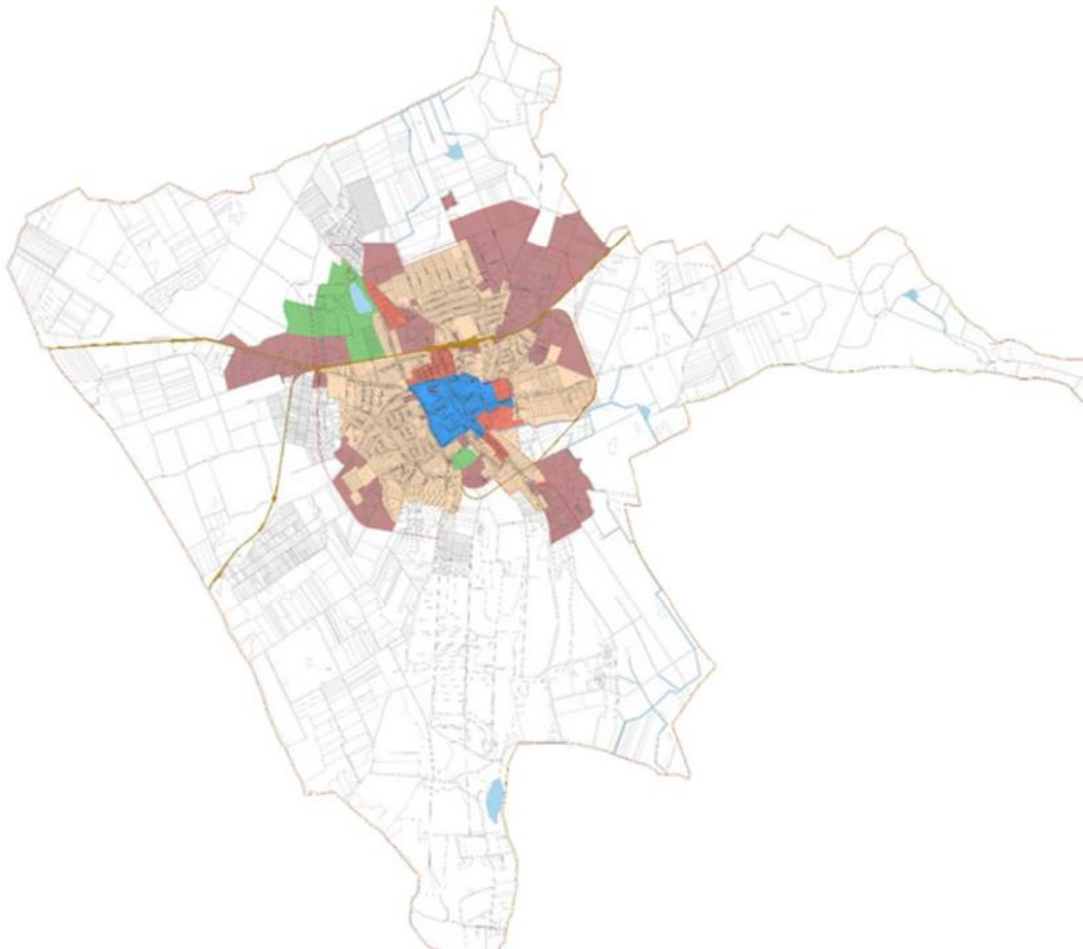
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településképi szempontjából meghatározó területeknek minősül.

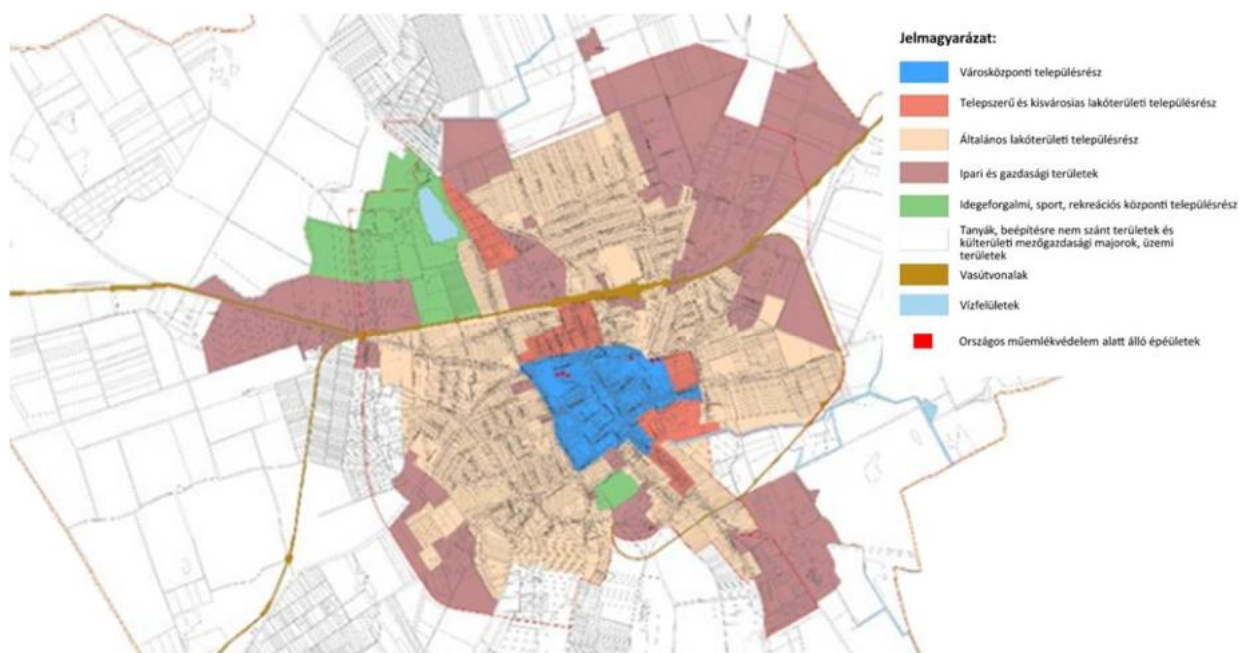
1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

Jelmagyarázat:

- Városközponti településrész
- Telepszerű és közséves lakóterületi településrész
- Általános lakóterületi településrész
- Ipari és gazdasági területek
- Idegforgalmi, sport, rekreációs központi településrész
- Tanyák, bedőltüre nem szánt területek és külterületi mezőgazdasági magorok, üzemek
- Vasútvonalak
- Vízfelületek
- Országos műemlékvédelem alatt álló épületek





15. Teljes közigazgatási területen az építmények anyag-és színhasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

17. § (1) Az anyaghasználatra és színezésre vonatkozó követelmény kiterjed az építmény településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(2) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, - különösen élénkvörös, élénk kék, okkersárga, neon zöld- nem alkalmazhatók.

(4) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

(5) Homlokzatokon és tető héjaljzatként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

18. § (1) Az épületek színezésénél a városképpel való összhang és az építészeti egység érdekében a homlokzat teljes falfelületén a fehér, a pasztell- és földszínek árnyalatainak alkalmazása megengedett, rikító színek nem alkalmazhatóak.

(2) A lábazaton, valamint az oromfalak, és homlokzati ornamentikai díszítésénél sötétebb színek is alkalmazhatóak, de rikító színek nem.

(3) A telepszerű, iparosított technológiával épült lakóépületek homlokzati színezésénél épületenként megtervezett színdinamikai terv nélkül meghatározott színek nem alkalmazhatók.

(4) Homlokzat anyaghasználatát átalakítani, megjelenést megváltoztatni, erkélyt, teraszt, loggiát lehatárolni az épülethez, és a közvetlen környezethez nem igazodó módon nem megengedett.

a) Utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő homlokzati felületeken az épület egészére vonatkozó ahhoz illeszkedő színvilágú színezési terv alapján lehet, lakásonként, rendeltetési egységenként nem.

b) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a

nyílásméretetek és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználata nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.

c) Új homlokzatképző elem megalkotása során a már meglévőkhöz illeszkedő tömegformálású, anyaghasználatú építészeti megoldásokon túl más megoldásokat nem lehet alkalmazni.

17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20. § (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház, mobilház, konténerház, továbbá műanyag lambériás borítású épület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz, és

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően

a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos és illeszkedő a környezetéhez.

(6) Az épület homlokzati síkjára rögzített, kiálló, kitekerhető árnyékoló szerkezet a homlokzat tagolásának, építészeti viszonyrendszere egysége kialakításának figyelembevételével lehet elhelyezni. Az árnyékoló szerkezetek nem egészíthetők ki, építhetők össze szélfogóval, oldalfallal

(7) Dobogót kialakítani csak indokolt esetben lehet. E rendelet szempontjából indokolt a dobogó kialakítása szintkülönbség áthidalása, növényzet feletti áthidalás esetén.

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Nyírbátor Város 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú külterületi ingatlanokon a kérelmező (Bátor Tüzép Kft.) munkásszálló funkciójú épületek elhelyezését tervezi a szükséges kiszolgáló épületekkel és az infrastruktúra megvalósításával.

Részlet a műszaki leírásból:

„A tervezett szállás jellegű épületek bruttó 50 m²-es egységek lesznek, egyenként 4 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

Első ütemben 18 db. épület kerül megvalósításra, a központi épülettel, portával. A későbbiekben -a jelentkező igények figyelembevétele alapján- még 32-32 db épület épülne, ugyan ezekkel a paraméterekkel.

Az épületek tervezett létesítése megfelel a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásainak.

Az ingatlan gazdasági-ipari övezetben (Gk) található. A tervezett épületek, építmények megvalósítása nem befolyásolja, nem változtatja meg a terület arculatát.

A munkásszálló funkció megvalósítása nem fog jelentősebb külső zavaró hatást gyakorolni környezetre.

Beépítési mód: szabadon álló beépítés.

Az anyaghasználat és színek megválasztása a TAK alapján is javasolt, a településre jellemző visszafogott, pasztell vagy földszínek alkalmazásával fog történni.

A megvalósítandó kerítés anyag és színválasztása, áttörtségének mértéke szintén a TAK-ben javasoltak, illetve előírtak szerint fog történni.

A mellékelt helyszínrajzon jelölésre kerültek a tervezett szabadon álló épületek, a parkolók és az ingatlanon belüli úthálózatok is.

A 0326/14; 15; 20; 23; 70 hrsz-ú területek összevonásra fognak kerülni, a telekcsoport újra osztása, illetve összevonása után az ingatlan teljes területe kb. 2 ha. 2330 m² lesz.

A jelenlegi övezeti besorolás (Gk) alapján az ingatlan maximum 60 %-ig építhető be, ez összesen 1 ha 3398 m² területet jelent.

A tervezett épületek szerkezeti ismertetése

Hagyományos technológiával kerülnek megvalósításra.

Alapozása monolit vasbeton sávalap lesz. Felmenő teherhordó falazata pórusbeton falazóelem, Ytong vagy égetett kerámia válaszfallap, fa földém és tetőszerkezet, valamint acél cserepeslemez héjazattal fog készülni. Tetőforma: egyszerű félnyereg tető.

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

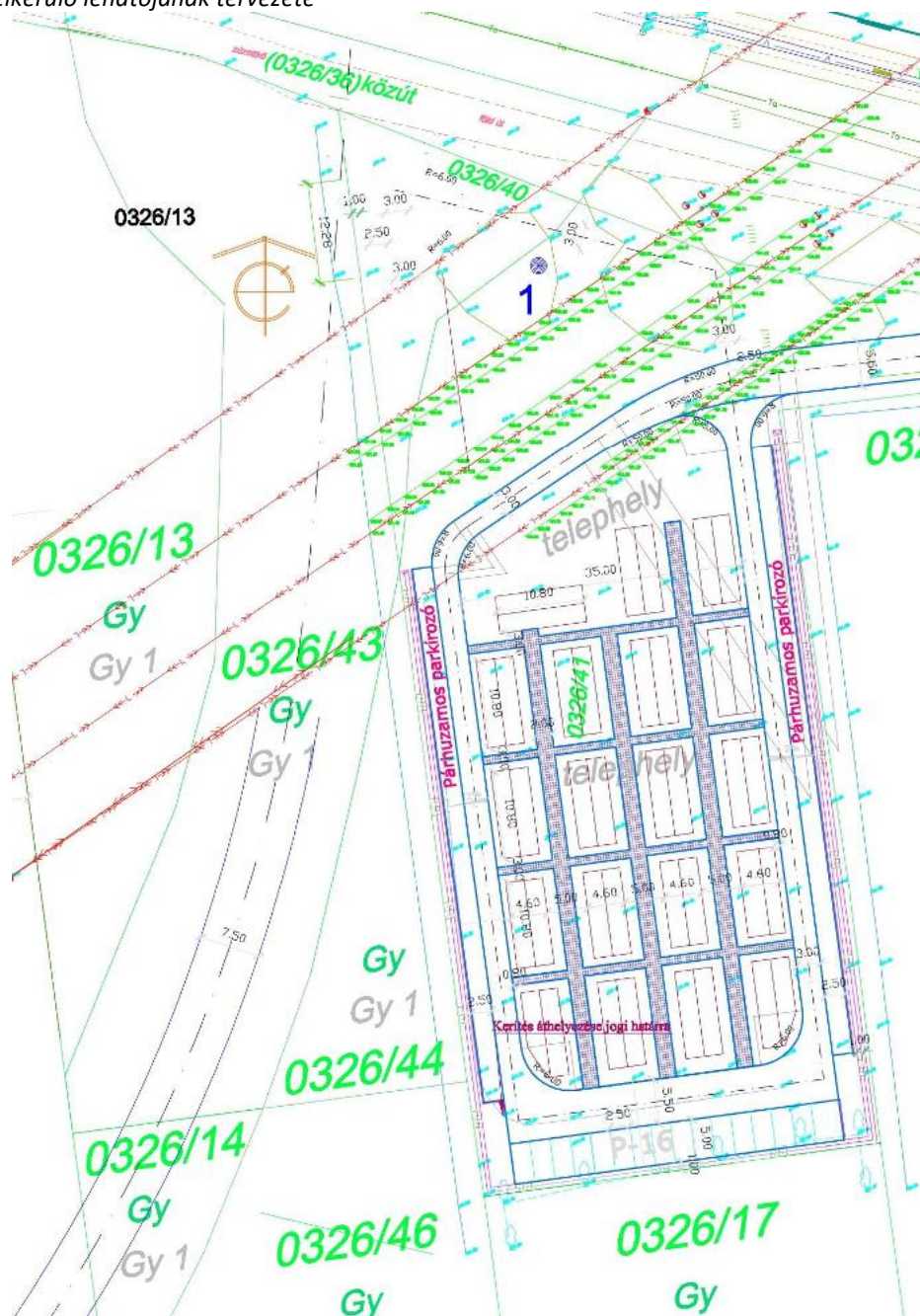
Az ingatlanon belüli szilárd burkolatú úthálózat és a parkolók a helyszínrajzon feltüntetettek szerint, illetve a későbbiekben szakági tervező által készített tervdokumentáció alapján kerül megvalósításra.

Az utak szélessége 3,00 m – 5,50 m lesz. A parkolók 2,50 m x 5,00 m-es méretben fognak készülni. A parkolók száma a TÉKA vonatkozó részében foglaltak alapján lesz meghatározva.

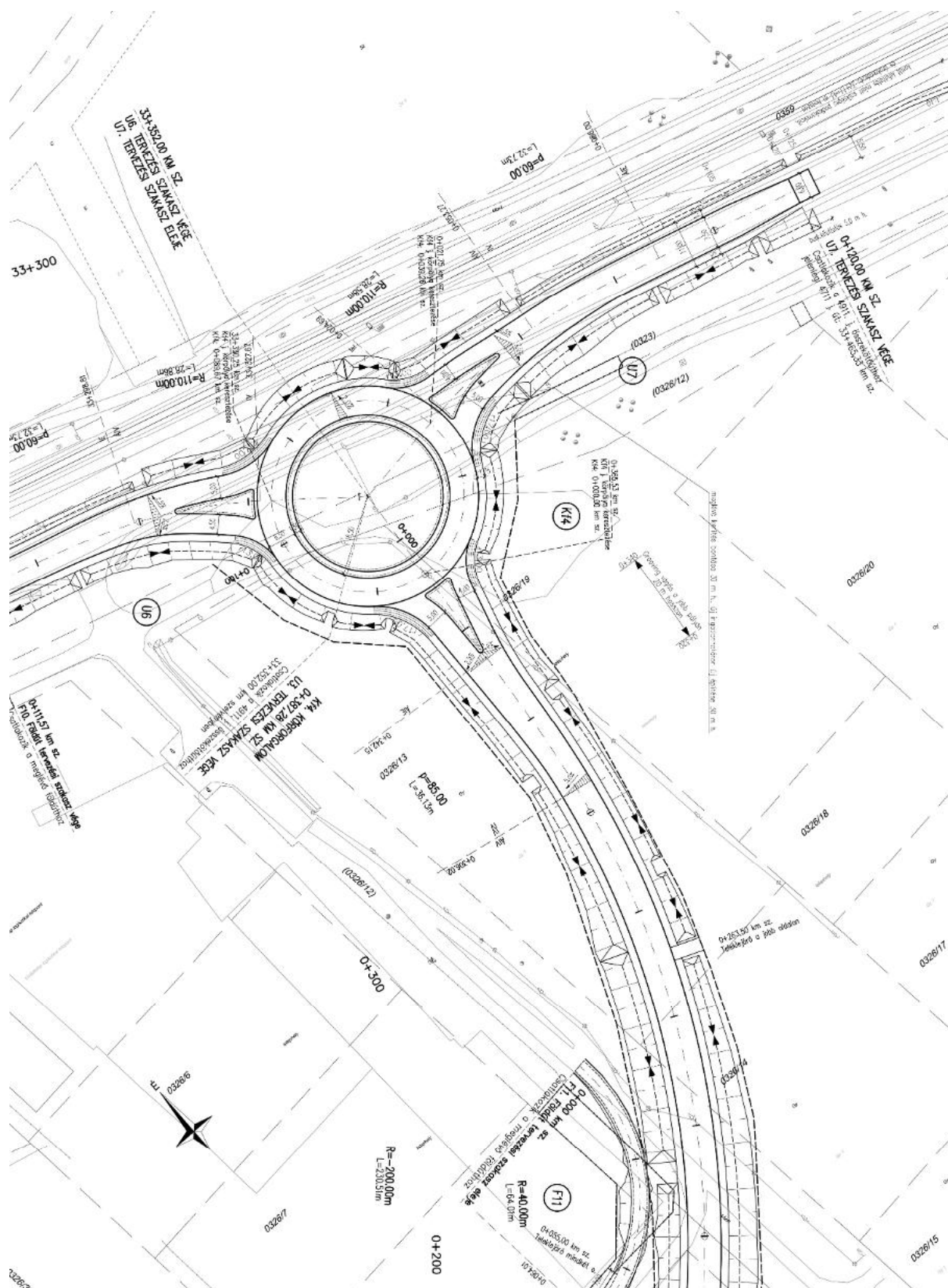
Az utak és parkolók burkolata is tömörített zúzottkő lesz.

Az ingatlanon fedett kerékpár és motorkerékpár tároló is elhelyezésre fog kerülni. Mérete szintén a TÉKA vonatkozó részében foglaltak alapján lesz meghatározva.

A tervezett elkerülő lehetőségének tervezete



A tervezett elkerülő lehajtójához illesztett a telephely elérését biztosító kapcsolattal



4.2. Vízellátás

Az ingatlan előtt található városi nyomóvezetékre történő új rácsatlakozáson keresztül lesz biztosítva.

4.3. Gázellátás

Nem releváns.

4.4. Szennyvízhálózat

Az ingatlan előtt elhaladó városi csatornahálózatra történő bekötéssel lesz biztosítva.

4.5. Elektromoshálózat

Az ingatlanon már megoldott. A meglévő teljesítmény 3 x 90 amperig bővíthető. Az épületek és egyéb fogyasztók ellátása elektromos földkábelrel fog történni.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag>)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

5.1. Zajvédelem

5.1.1. Feladat ismertetése

(Készítők: Nyírkos Béla SZKV-1.4 09-0949; Szalai Sándor SZKV-1.4 15-0640)

Jelen dokumentáció feladata az rendezési tervmódosításhoz szükséges akusztikai feltételek vizsgálata.

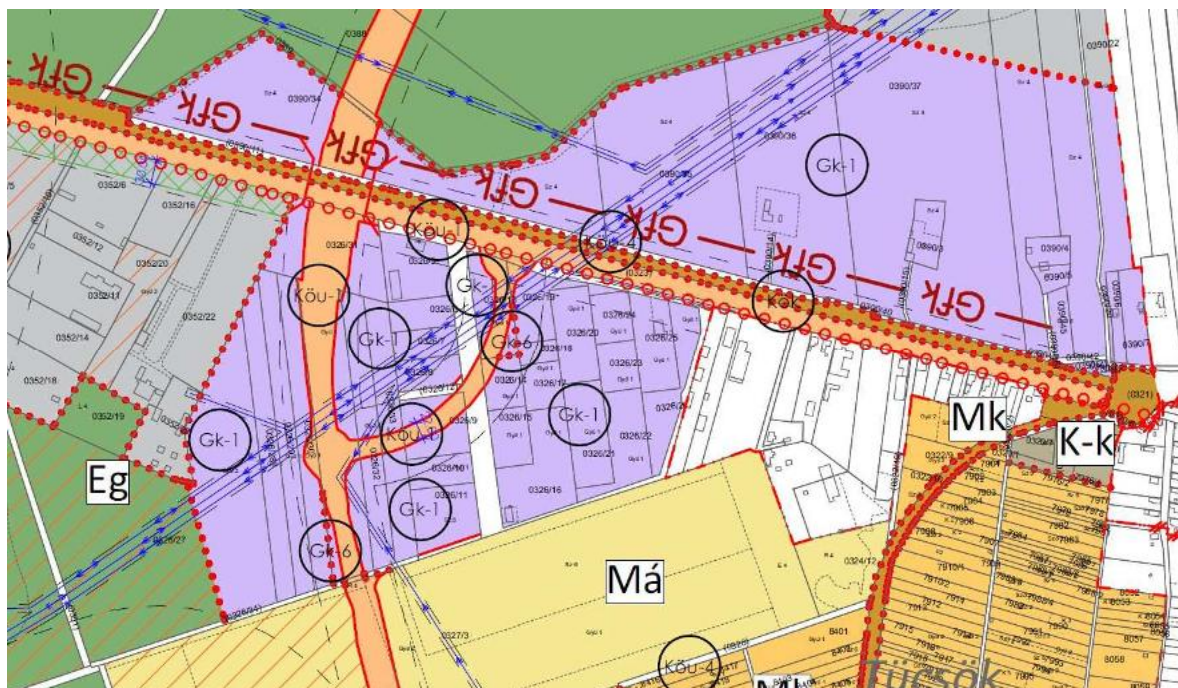
Érintett területek:

- ✓ 0326/14 hrsz
- ✓ 0326/15 hrsz
- ✓ 0326/18 hrsz
- ✓ 0326/19 hrsz
- ✓ 0326/20 hrsz
- ✓ 0326/23 hrsz

Alkalmazott szabványok, hivatkozások és előírások

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés szabadban.

5.1.2. A Rendezési terv módosításának bemutatása



1. ábra: Rendezési terv részlete



2. ábra: Érintett terület részlete Google térképen

A településrendezéssel érintett területrészek jelenleg az alábbi övezeti besorolás alá tartoznak:

- A 0326/14, 0326/15, 0326/18, 0326/19, 0326/20, 0326/23 hrsz-ú területek:
Gk-1: kereskedelmi gazdasági terület



3. ábra: Tervezett munkásszálló tervrajza

5.1.3. A környezetre vonatkozó zajterhelési határértékek

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L_k (kisvárosias beépítésű zóna) L_{ke} (kertvárosias beépítésű zóna)	50	40
2.	V_i (városközponti intézményi vegyes beépítésű zóna)	55	45
3.	G_k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G_e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

4. ábra: Érvényes zajterhelési határértékek bemutatása

Az L_{AM} értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

5.1.4. A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelési állapot meghatározás módja

A zajterhelés meghatározása céljából környezeti zajterhelés méréseket végeztünk 2026. március 31-én. A vizsgálat során vizsgáltuk a háttérterhelést és a közlekedési zajterhelést. A méréseket a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklete szerint végeztük.

A méréshez használt műszerek:

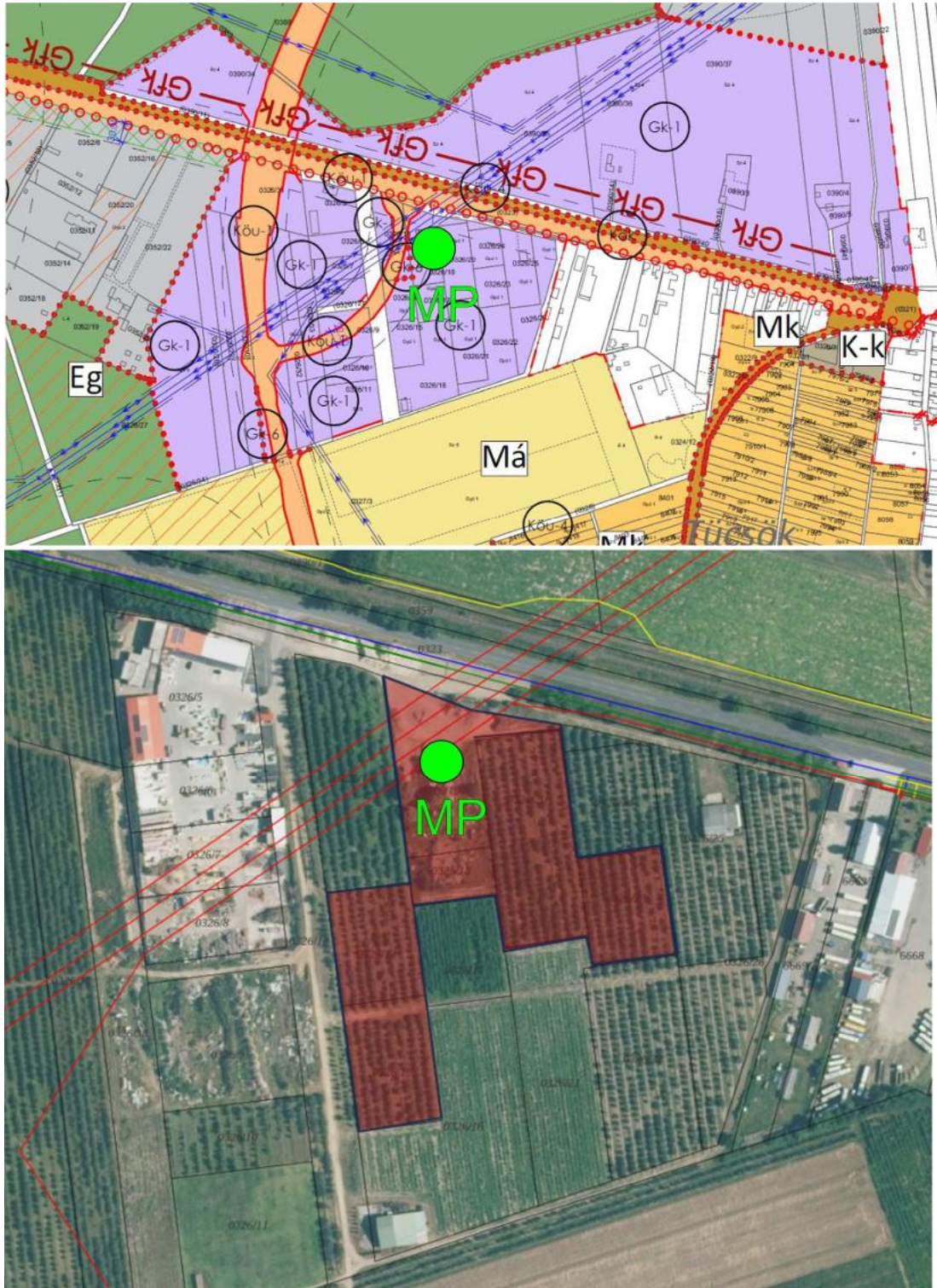
Sorszám	Megnevezés	Gyártmány	Típus	Gyári száma	Hitelesítés szám	Érvényessége
1.	Zajanalizátor	SVANTEK	Svan 958	11791	M 810 225	2027. 03. 06.
2.	Akusztikai kalibrátor	SVANTEK	SV30A	7448	K056942 /2013	-

3. ábra: Méréshez használt műszerek

A műszerek megfelelnek az MSZ EN 60651:2003: „Hangszintmérők 1. pontossági osztály előírásának.

Meteorológiai tényezők méréséhez TESTO 410-2 digitális hőmérséklet, páratartalom és szélességmérőt használtunk.

1. Mérési pont helye: A 0325/44 hrsz-ú ingatlan ÉK-i terület részén, talajszint felett 1,5m magasságban.



4. ábra: Mérési helyszín bemutatása és a mérési pont

A mérési eljárás módszere: folyamatos mintavételezéses mérés.

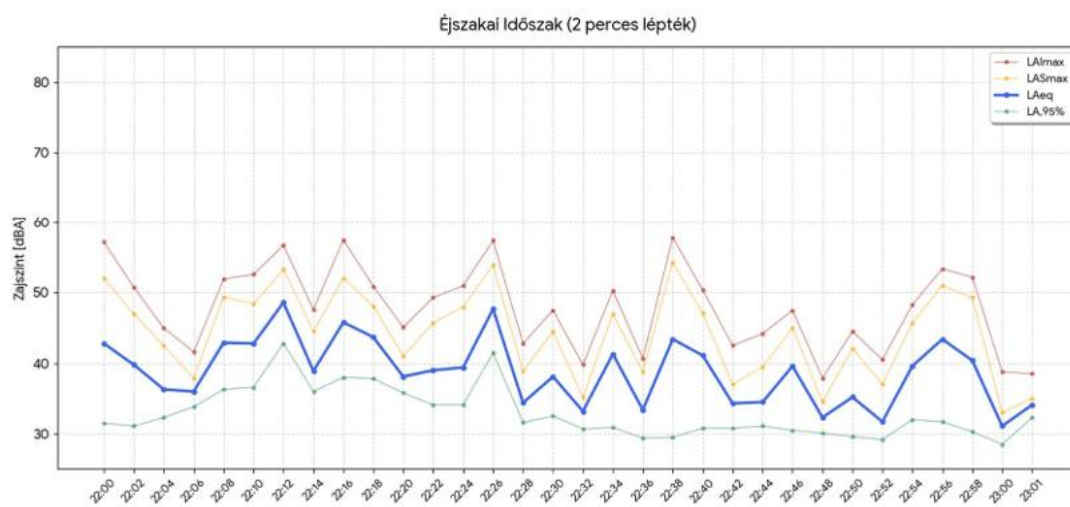
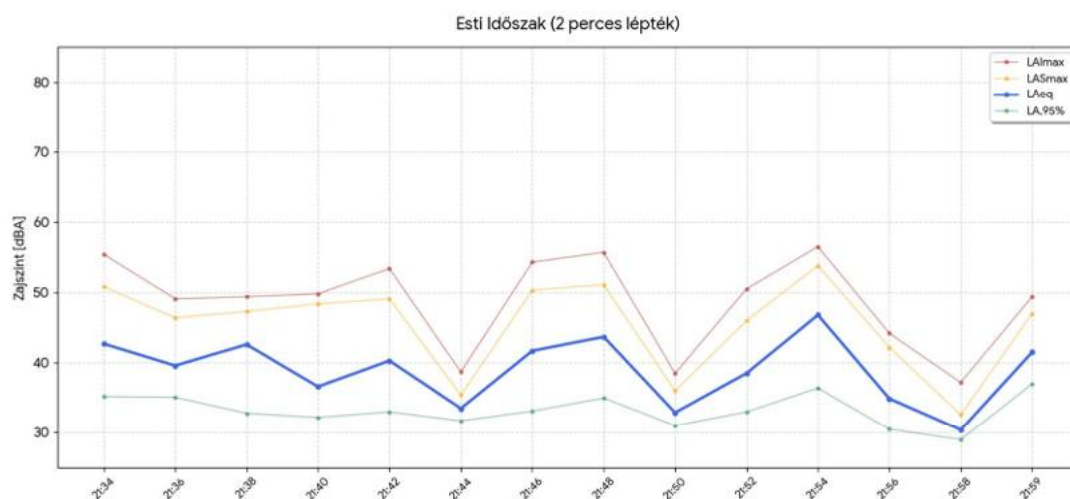
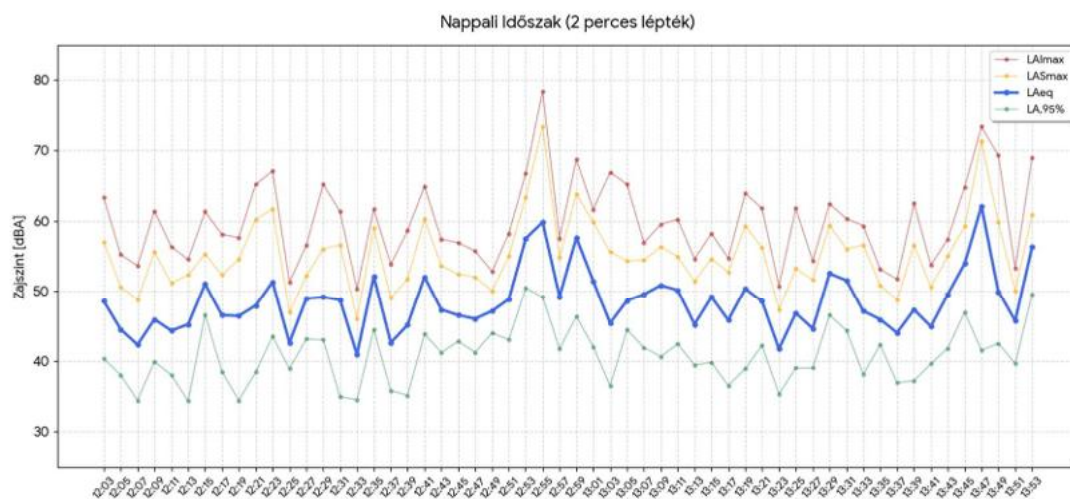
A vizsgálati pont környezetében kivitelezési munkálatok nem történtek, forgalomelterelés nem volt. A méréseket 1 perces mentési időintervallumokkal folyamatosan mentettük.

5. 1.5. A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelése. Zajterhelési alapállapot.

Nappali és Éjszakai megítélési időszakban:

A zajterhelés a nappali időszakban: $L_{Aeq} = 51$ dBA

A zajterhelés az éjszakai időszakban: $L_{Aeq} = 41$ dBA



A mérés három különböző napszakban rögzítette a környezeti zajszintet. Az adatok alapján az alábbi fő megállapítások tehetők:

- **Nappali időszak (12:03–13:53):** Ez a legzajosabb periódus, **52,0 dBA**-es átlagos zajszinttel. A mérés során több, 80 dBA körüli impulzusszerű kiugrás (L_Amax) is történt (különösen 12:54 és 13:46 körül), ami jelentős, hirtelen zajhatásokra utal.
- **Esti időszak (21:34–21:59):** A zajszint jelentősen mérséklődött, az átlag **41,7 dBA**-ra csökkent. A háttérzaj stabilizálódott, a nagy energiájú impulzusok elmaradtak.
- **Éjszakai időszak (22:00–23:01):** Ez a legnyugodtabb szakasz, **41,1 dBA**-es átlagértékkel. A háttérzaj (L_A95%) jellemzően 30 dBA környékén alakult, ami megfelel egy csendes lakókörnyezetnek.

Következtetés: A vizsgálat egyértelműen kimutatta a napszaki dinamikát: a nappali és az éjszakai időszak között közel **11 decibeles különbség** mérhető. Míg a nappali értékek – a terület gazdasági besorolásához igazodóan – nem lépik túl a szigorúbb, az építési övezetre vonatkozó határértékeket, az éjszakai adatok a pihenésre alkalmas, alacsony zajterhelésű tartományban maradtak.

Közlekedési forgalom nappal:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
11 ⁵⁰ -12 ²³	132	4	6
12 ²³ -12 ⁵³	145	2	5
21 ³⁰ -22 ⁰⁰	32	0	0

Közlekedési forgalom éjjel:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
22 ⁰⁰ -22 ³⁰	31	5	0
22 ³⁰ -23 ⁰⁰	8	1	0

5.1.6. Fellépő környezeti hatások

Közvetlen hatások



5. ábra: Védett épület elhelyezkedése

A 03266/14, 03266/15, 03266/20, 03266/23, 03266/70 hrsz-ú területek környezetében É-i irányban a Pócsi út található. Ny-i irányban a Bátor Tüzép van.



A vizsgált terület háttérterhelését közlekedési zajterhelés jellemzi. Az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A munkásszálló épületére vonatkozó zajterhelési határérték:

Sorszám	Választható övezeti besorolások	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Gazdasági terület G _k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G _e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint.

A munkásszállóra, a G_k építési övezetre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek, munkásszálló építésének zajvédelmi akadálya nincs.

Közvetett hatások:

A javasolt övezeti előírások mellett közvetett hatásokkal nem kell számolni, hiszen a jelenlegi zajterhelési határértékek nem emelkednek, a változtatással a terület zajkibocsátása nem emelkedik.

A tervezett rendezési tervmódosítás által generált zajkonfliktus

A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Zajvédelmi intézkedési eszközök

A gazdasági területek esetén egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.

5.1.7. Akusztikai szakvélemény

A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú területeken az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A vizsgált terület építési övezeti besorolása gazdasági területek. A G_{ks} építési övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek. A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Várható Környezeti hatás mértéke

A tervezett építési előírások megváltoztatása és intézkedések zajvédelmi szempontból nincsenek hatással az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotára.

A tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén akusztikai zavaró hatás nem érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.

Összefoglalás, javaslat

Nyírbátor város jelenleg vonzó célpont a térségben a különböző multinacionális társaságok megtelepedéséhez, amelyek jelentős munkaerőt kötnek le. A munkaerő helyben tartása fontos feladat, az önkormányzat számára is, ehhez a kialakításra kerülő munkásszállók jelentős támogatást jelentenek.

A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város szolgáltatási szektorában a munkaerő biztosítása esetében. A város erre vonatkozóan már rendelkezik több korábbi sikeres projekttel melynek keretében a korábbi tésztagyár (Nyírbátori Császári u. 79. szám hrsz. 0135/7) területén található iroda épületét, valamint a Táncsics út, Széna rét utca, Gyulaji út által közrezárt tömbben 6043/1 hrsz. került munkásszálló elhelyezésre kisvárosias lakóterületen.

A változtatással érintett területek (0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú) zajvédelmi besorolása az eltelt időszakban nem változott. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. A napi üzemelés során az ebben szereplő rendeletek az irányadók.

A 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú területeken az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA. A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek, ezzel a munkásszálló létesítés zaj-konfliktust nem okoz.

Az elemzésünk kapcsán a szálló megvalósítása kapcsán nem találtunk olyan szintű környezeti problémát, amely a városlakók és közvetlenül a Pócsi út, Bákonyikert utcától város irányába kezdődő lakóövezet irányába lakók környezeti feltételeit rövid ideig, vagy tartósan negatívan befolyásolná.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési tervmódosítás környezetvédelmi szempontból támogatható. A módosítási tervezethez összeállított szabályozási előírások tervezete megfelel, kiegészítésre nem szorul.

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változásának számításával történő igazolása nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi használatból eredően nem merül fel, de a megközelítést biztosító közterületi rögzítés kapcsán tervezetből eredően (új közlekedési kényszer a terület irányába) kismértékben igen. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az előzőek alapján nem ítéltető jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából. **A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése sem történik. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.** A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. Régészeti örökségi érintettség a közvetlenül érintett területre sz esetében nincs jelen.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából számottevő változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt terület nem jelenik meg a települési szerkezetben. A gazdasági terület építészeti megjelenésétől viszont jelentősen eltérő, „pozitívabb”, kevésbé ipari jellegű településképi megjelenést eredményezhet.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

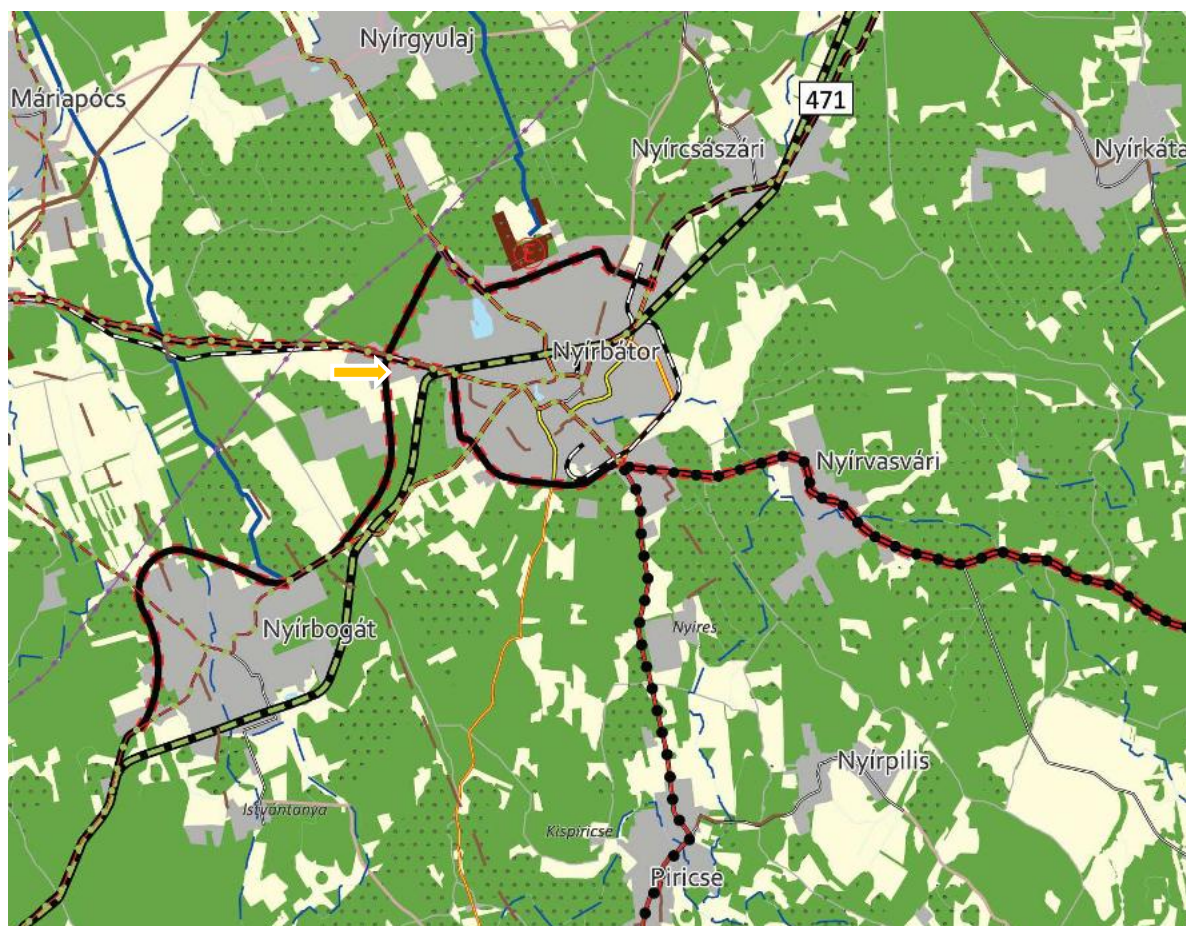
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

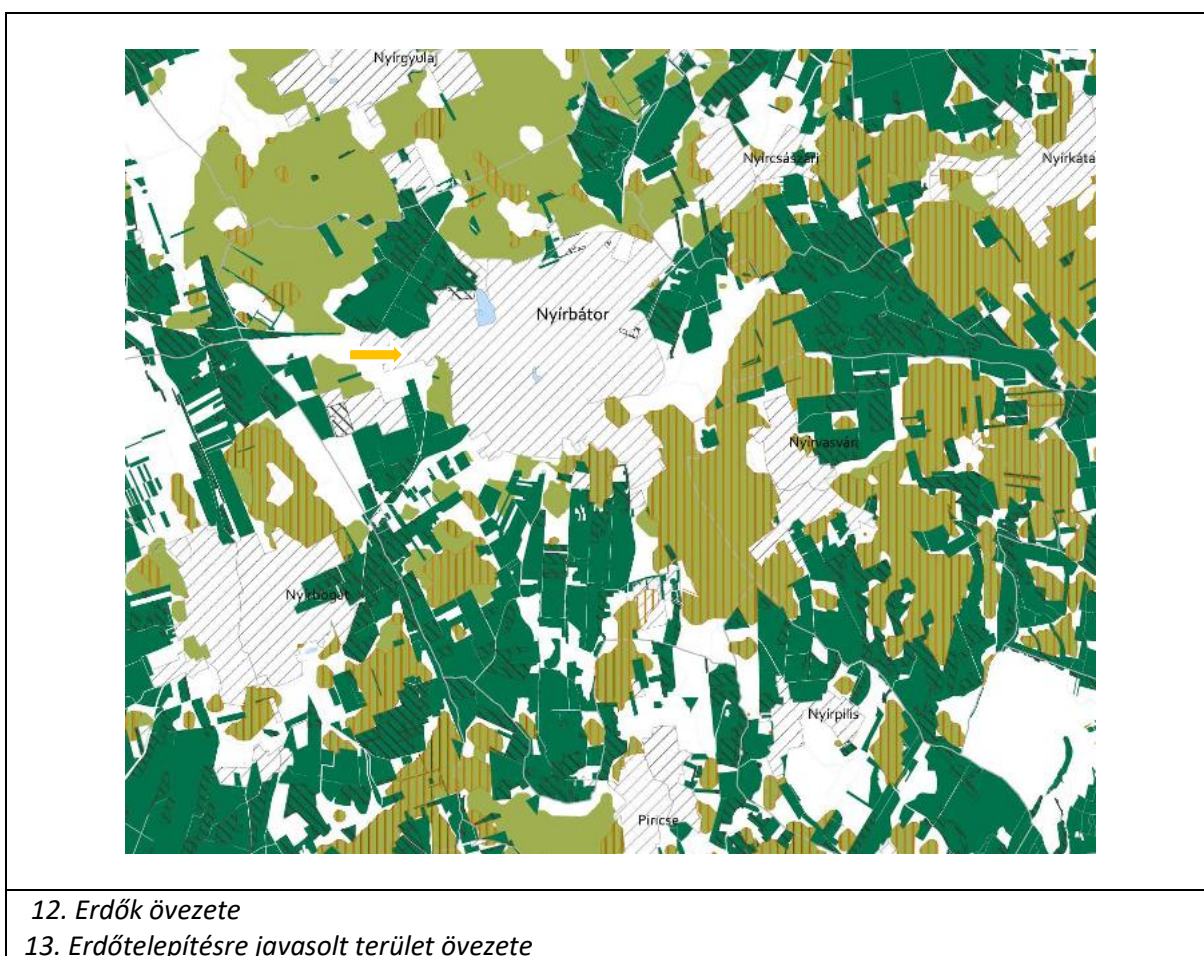
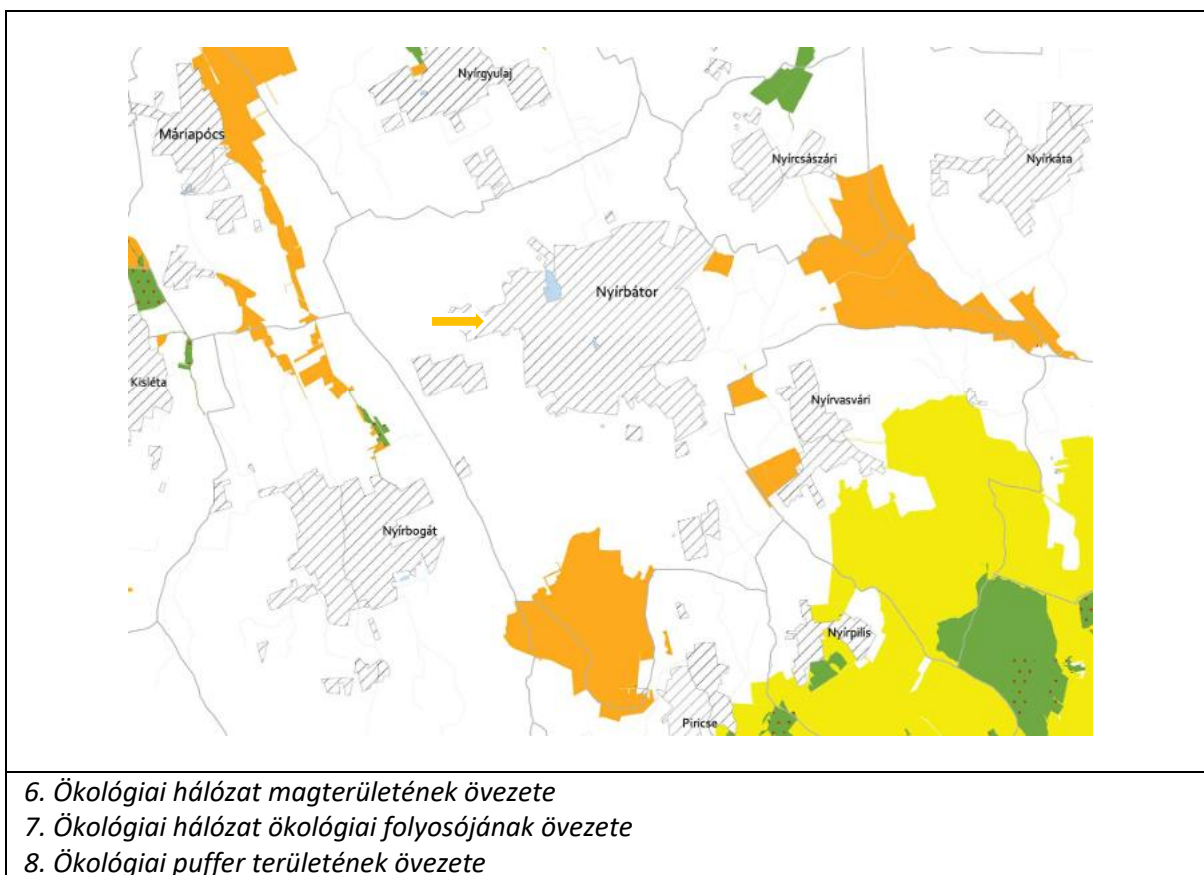
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

Térségi Szerkezeti Terv

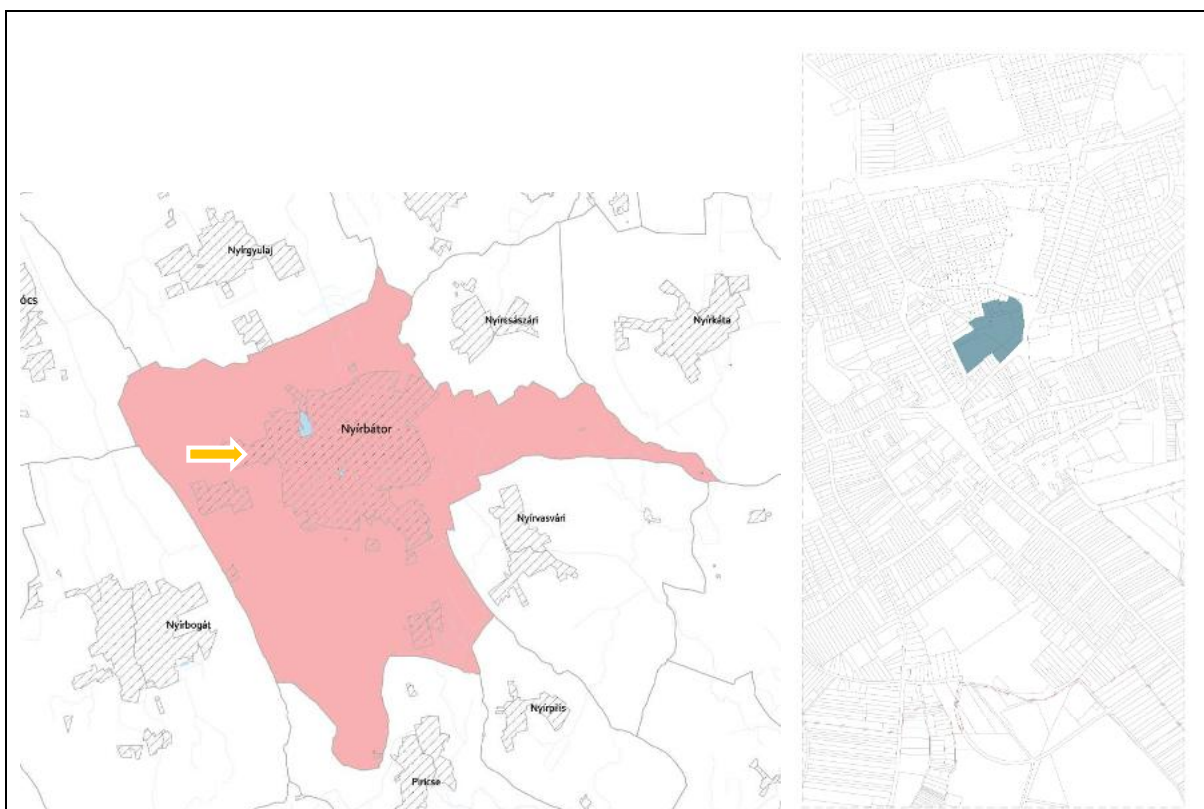


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek





14. Tájképvédelmi terület övezete

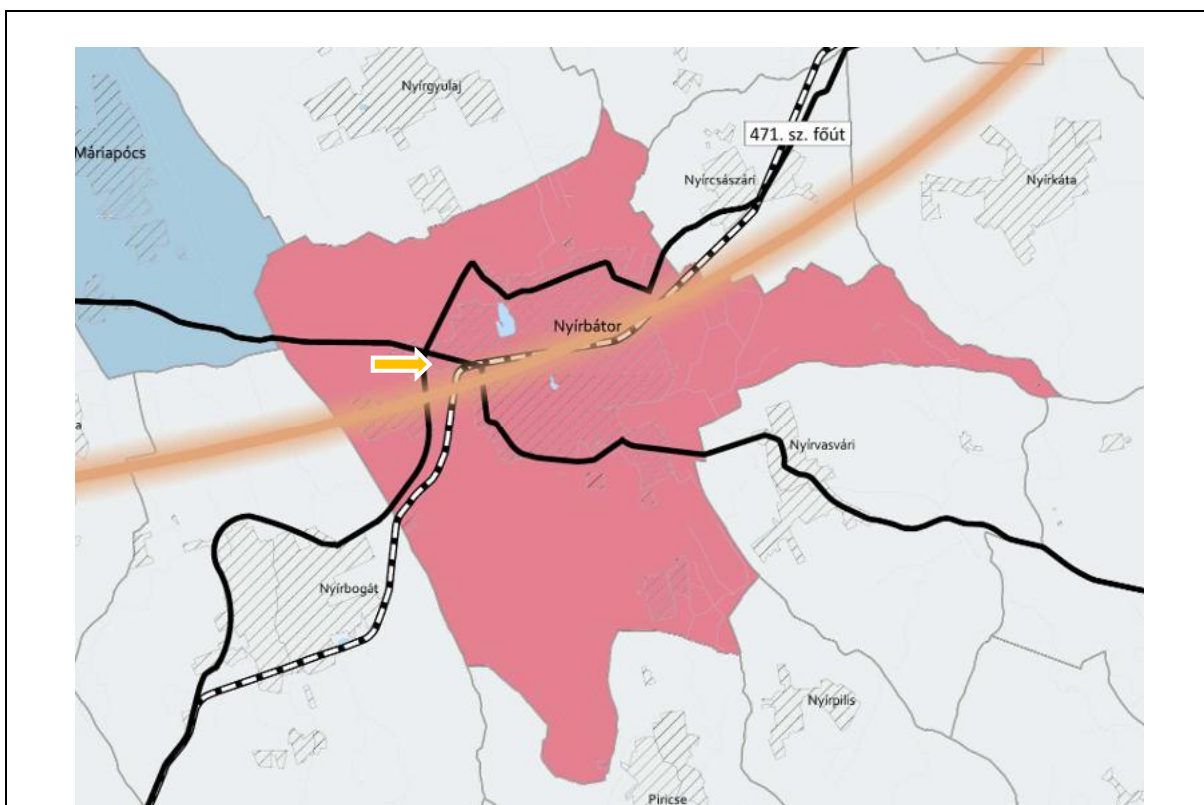


Lehatárolt terület

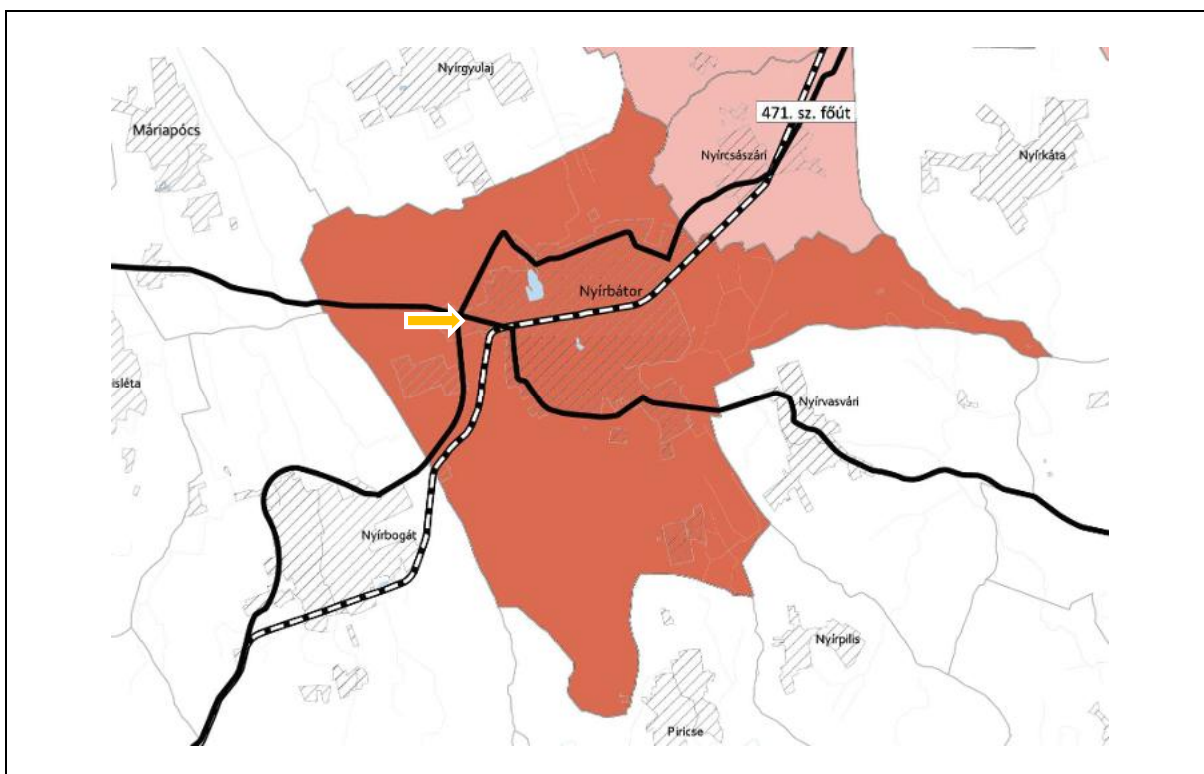
15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete



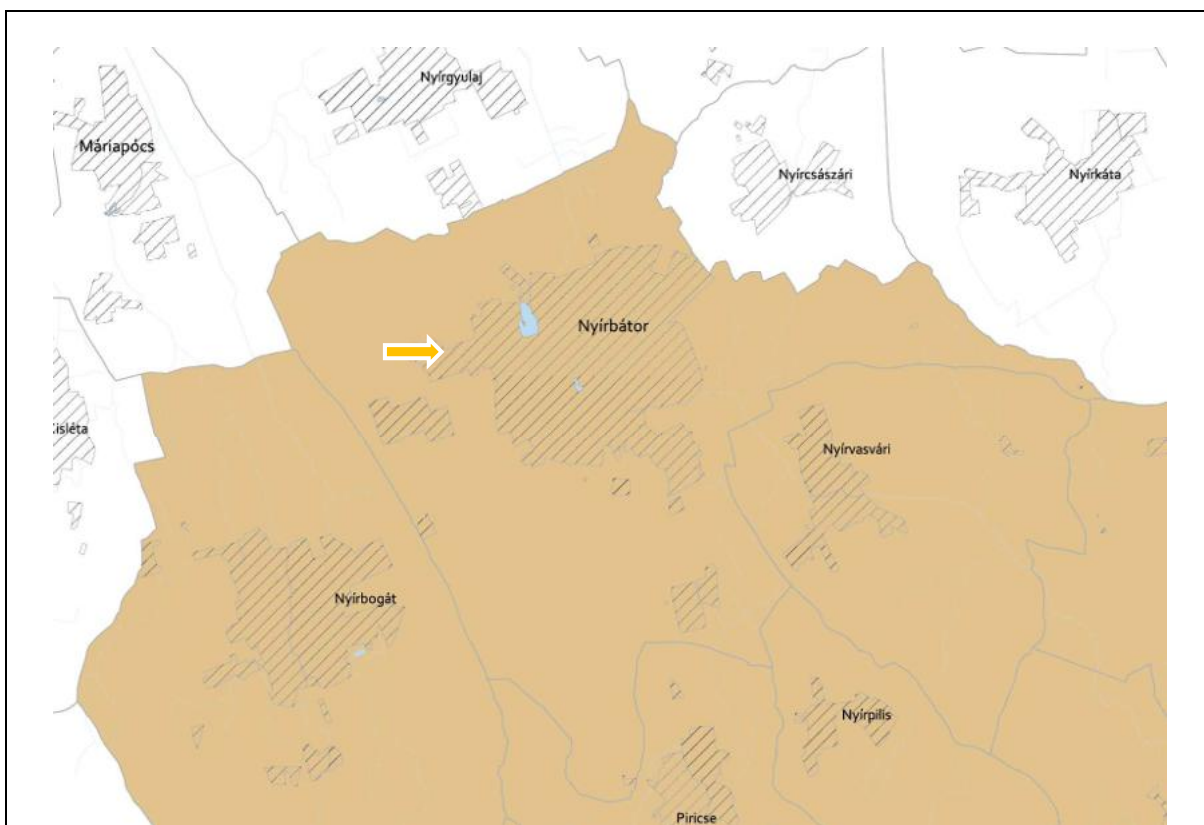
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



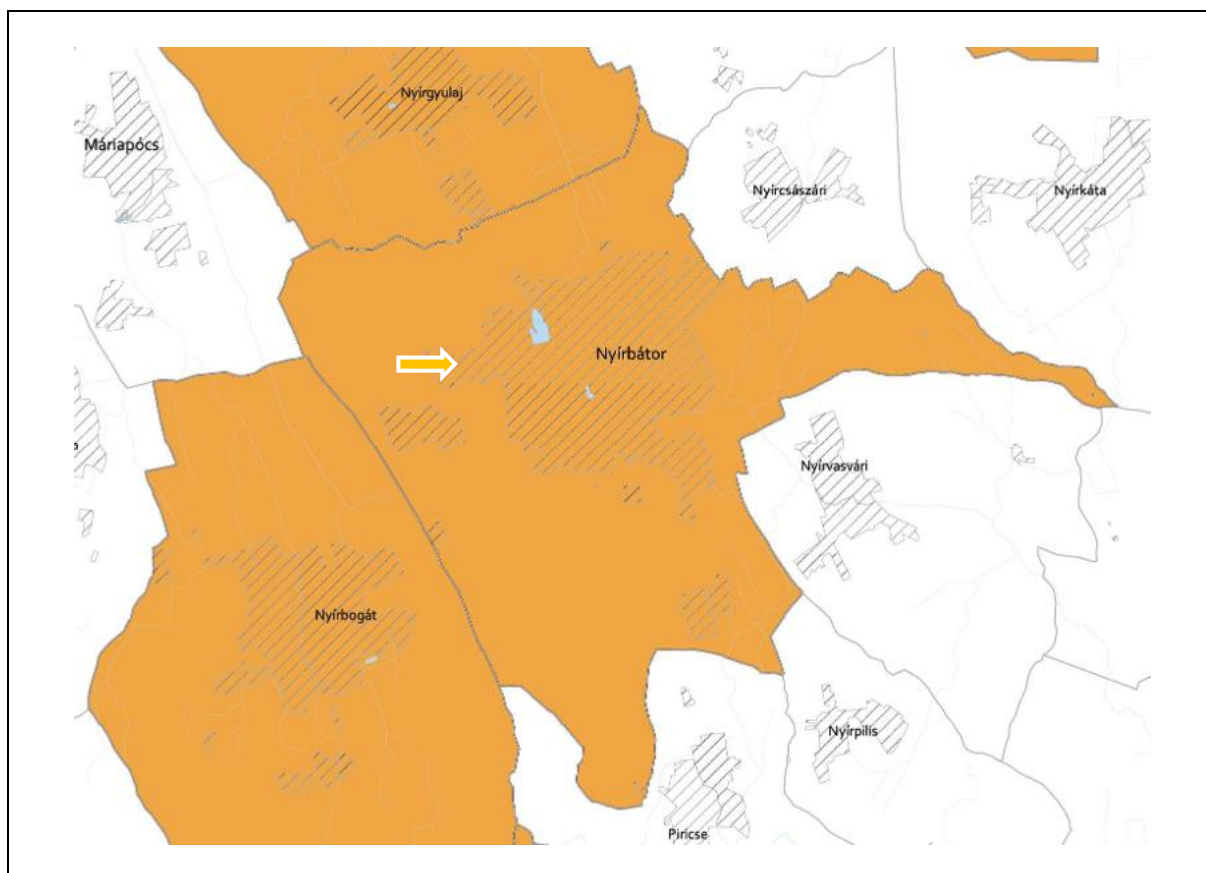
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



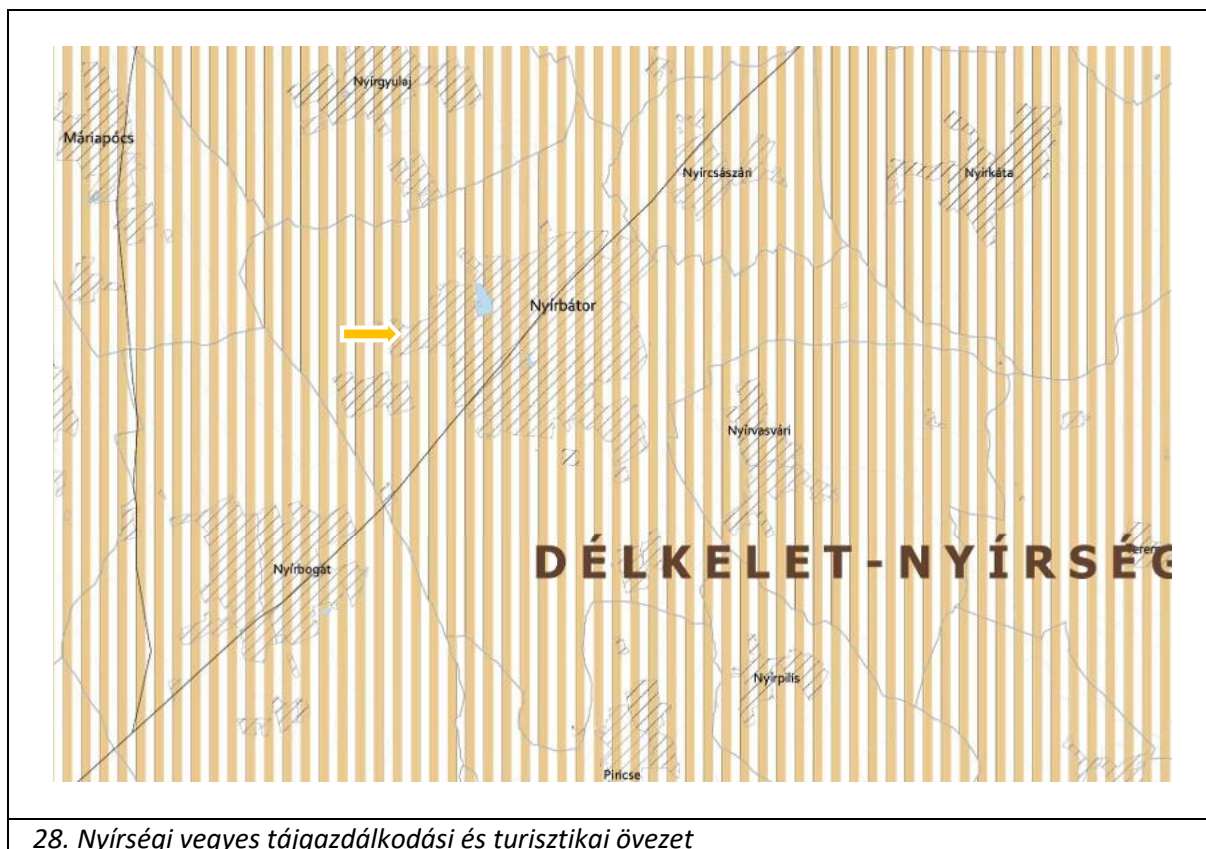
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1 Módosítás tartalmi követelményei, elvei és indoklása

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelően szabályozta a szállás és szállás jellegű épületek beépítésre szánt területeken történő elhelyezhetőségét az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A szállás jellegű épületek, - ebbe bele értve a munkásszállókat/munkásszállásokat is - elhelyezhetőségét felsorolás szerű megnevezéssel nem teszi lehetővé.

A szállás jellegű rendeltetés meghatározását az OTÉK 104/A §-a tartalmazza. Ennek értelmében a szállás jellegű rendeltetésű az az épület, ami nem életvitelszerű, - tehát nem lakásként- hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló funkciókkal épületként valósul meg. A munkásszálló nem életvitelszerű tartózkodásra szolgál, ezért az szállás jellegűnek minősül.

A munkásszálló szolgáltatása alapján is szálláshelynek minősül az alábbi ismérvek szerint, a HÉSZ értelmező rendelkezése alapján:

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

Az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottokon kívül helyezhető el.

„OTÉK 10.§

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,”

Az OTÉK ezen előírás biztosította szabályozási tartalom HÉSZ-ben történő érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulást kell kérni.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet előírásaira vonatkozó módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A kereskedelmi szolgáltató területen belüli munkásszálló/munkásszállás további kiegészítő előírásainak is meg kell felelni. Az előírások (az előírásoktól eltérő, megengedőbb szabályozás kialakítása, a jogszabályi lehetőségek felvetésével) teljesíthetők, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetők.

„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:

- a) üzemanyagtöltő épülete;*
- b) a 0326/14-15, 0326/18-19, 0326/20; 0326/23 hrsz-ú ingatlanokon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.*

(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 rendeltetesként is munkásszálló célú épület.*

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

8. ÖSSZEGZÉS

A módosítás helyszíne légifelvételen  (Forrás: https://ekozmu.eepites.hu/)		A módosítás kezdeményezője: Bátor-Tüzép Kft.
		A módosítás tárgya: az OTÉK szerint a gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli egyedi - munkásszálló - rendeltetés megvalósításának biztosítása
		Módosítással érintett tervezési terület belterülettől nyugatra a közvetlenül Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt
		Új beépítésre szánt terület kijelölése: A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre. Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.
		Biológiai aktivitásérték pótlás: Nem merül fel pótlási kötelezettség.
A módosítás lényegi elemeinek rövid tervezői ismertetése: A kereskedelmi, szolgáltató terület egy részén lehetővé kívánjuk tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli munkásszálló/munkásszállás rendeltetésű új épületek elhelyezését, meglévő épület ilyen célra történő átalakítását vagy rendeltetés változtatását, mely alapját képezi magán beruházásában az ilyen rendeltetésű épület/ek építésügyi hatósági engedélyezésének. Ezzel a helyi gazdaság fejlődését segíti elő, mivel a munkahelytől nagyobb távolságú, napi ingázást már nehezen vállaló dolgozók munkába járása leegyszerűsíthető helyben tartózkodással. Ez jelentős idő és költségmegtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak. A munkáltatók kedvező munkafeltételeket tudnak a munkavállalók részére biztosítani, mely folyamatos üzembiztosabb működést tesz lehetővé.		
TSZT, HÉSZ érintettség/ a módosítás lényegi eleme		
Rendelet szövege		A HÉSZ kiegészítésre kerül a rendelettervezet szerint.
A HÉSZ települési térség szabályozási S-1 tervlapja		nem módosul
Településszerkezeti terv - TSZT- módosítás		nem módosul
ALÁTÁMASZTÓ (SZAKÁGI) MUNKARÉSZ A szakági alátámasztó munkarészek a hatályos tervhez elkészültek, azok megállapításai továbbra is érvényesek, így azok aktualizálása kiegészítése – a zajvédelemre vonatkozó kiegészítésen túl - nem indokolt		
Örökségvédelem	Régészet	Régészeti lelőhely a módosítás alá vont területet közvetlenül nem érinti.
	Épített környezet	A módosítás nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket.
Településkép védelem/ meghatározó területi érintettség		A tervezett módosítás és a településkép védelméről szóló rendelet összhangja biztosított. A terület a településképvédelmi rendelet szerint nem meghatározó egyéb területként kezelendő.
Közlekedés		A meglévő terület közlekedési infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított. Közterületi megközelítése a települési gyűjtő és kiszolgáló utacról biztosított. Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló

	utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A parkolás a területen belül megoldott vagy szükség szerint megoldható.
Közművek	A meglévő terület közüzemi infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított, kapacitást kiegészítő vagy azt felváltó alternatívák is biztosítottak (napelemek). A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: Nyírbátor Város Önkormányzata
Székhelye: Nyírbátor, Szabadság tér 7.
Adószáma:
Számlavezető pénzügyintézet:
Számlaszáma:
Képviseli: Máté Antal polgármester
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név:
Székhelye:
Cégjegyzékszám:
Adószáma:
Számlavezető pénzügyintézet:
Számlaszáma:
Képviseli:

mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)
(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Nyírbátor Város Önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító által a nyírbátori helyrajzi számú ingatlan érintő fejlesztés érdekében benyújtott, a Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a 123/2024. (XI. 27.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról.

A sz. határozat alapján Nyírbátor Város Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel. **Partneri bejelentkezés hiányában partneri vélemény nem érkezett az önkormányzathoz, ezért a szerződésben ezeket nem kell kezelni.**

A képviselőtestület határozatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a HÉSZ-t és településszerkezeti tervet a által határolt területre vonatkozóan, továbbá a határozatával döntött arról is, hogy ezen módosítás érdekében a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

A. A szerződés tárgya

1.1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának a Önkormányzat költségviselése mellett történő módosítása
... területen, továbbá

1.2. a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Célmegvalósító általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A beruházás megvalósításával összefüggő, a fejlesztési terület közművesítésével, közúti megközelítésével összefüggő költségeket jelentő műszaki fejlesztések felsorolását a 4.2. tartalmazza.

1.3. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

II. A Felek vállalásai

2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat (a továbbiakban: Tervdokumentáció).

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó Feljegyzésében és a vonatkozó szakmai jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – a 123/2024. (XI. 27.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) meghatározott területfelhasználással összhangban – a Tanulmányterv szerinti szabályozási tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló véleményekre figyelemmel készül el.

2.3. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a településtervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket (indokolt esetben a környezeti értékelési dokumentációt is) ő köteles szolgáltatni.

2.4. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a főépítész telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról szóló döntése alapján a nem felhasználható részek helyett, az önkormányzati elvárásoknak megfelelően köteles a terv dokumentációt elkészíteni és az Önkormányzat számára átadni.

2.5. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a HÉSZ-en és településszerkezeti terven végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

2.6. Célmegvalósító vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 14 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos választ.

2.7. A partnerségi és az államigazgatási véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának a településtervező szakmai indokolásán alapul és arról az önkormányzati főépítész előterjesztése alapján az önkormányzat képviselőtestülete hozza meg a véleményezési eljárásokat lezáró döntéseket. A jogszabályon alapuló államigazgatási vélemények és az egyeztetési eljárást lezáró önkormányzati döntések alapján a szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség lefolytatásáról az önkormányzat főépítészen keresztül gondoskodik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadásához szükséges eljárásokat a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval azok átadását követően 8 napon belül kezdeményezve a megállapított időn belül lefolytatja.

2.8. Az Önkormányzat vállalja, hogy soron következő rendes képviselőtestületi ülésre, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti a településrendezési eszközök módosítás jóváhagyására irányuló előterjesztést. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztés alapján annak elfogadására, ha annak tartalma a záró szakmai vélemény szerint jogszabályba ütközik. A HÉSZ és településszerkezeti terv módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

2.9. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó HÉSZ és településszerkezeti terv módosítással kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak kérésére tájékoztatást ad.

III. Felek vállalásai az 1.2. pontban foglaltak keretében

4. A. A Célmegvalósító vállalásai

4.1. A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerinti Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél közötti településfejlesztési vagy településrendezési összefüggések igazolása:

- a) a
- b) a
- c) a

4.2. A vállalt kötelezettségek megvalósításáról a Célmegvalósító maga gondoskodik, mely végrehajtásáról tájékoztatja az Önkormányzatot.

4.3 Azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi költségviselői átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- a) Az Önkormányzat és a Célmegvalósító kijelentik, hogy vállalt kötelezettség – erdő terület-felhasználás rögzítése településrendezési eszközökben - és a megvalósuló településrendezési cél – üzemi terület új beépítésre szánt területének településrendezési kijelölése - között közvetlen településfejlesztési és településrendezési összefüggés miatt van szükség.
- b) Az erdő terület-felhasználás kialakítása a magyar építészetről szóló 2023 évi C.tv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai alapján az üzem valós területét lekepező, új beépítésre szánt terület kijelölésének minősülő területbővítés miatt szükséges erdőterület pótlás.
- c) A vállalt kötelezettség Nyírbátor település közigazgatási területén, a 0245/9 hrsz. az Országos Erdőállomány Adattár szerinti kötelezően megjelenítendő területei.

B. Az Önkormányzat vállalásai

5.1. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

IV. Vegyes rendelkezések

6.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

6.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személyek:

- a) az Önkormányzat részéről: Gonda Tamás főépítész
tel.: +36, email.: foepitesz@nyirbator.hu
- b) a Célmegvalósító részéről:
tel.: +36 email.:

6.3. A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

6.4. A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

6.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

- a) az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
- b) a HÉSZ és településszerkezeti terv másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

6.6. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Főépítési Feljegyzés szerinti nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmának településfejlesztési célokkal, valamint a településrendezési szerződés tervezetének területrendezési követelményekben foglaltak teljesüléséről.

Nyírbátor 2026.

Nyírbátor, 2026.

Máté Antal
polgármester
Nyírbátor Város Önkormányzata

...
ügyvezető
Célmegvalósító



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Munkásszálló -
Nagy Transfer”*

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2026

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Víz- és földtani közeg védelem szakértő
Levegőtisztaság-védelmi szakértő
Zaj- és rezgésvédelmi szakértő
Környezetmérnök
Hulladékgazdálkodási szakértő



.....
Szalai Sándor
SZKV-1.4

Okl. zaj- és rezgésvédelmi szakértő,
igazságügyi szakértő (008138)



.....
Nyirkos Béla
SZKV-1.4 (09-0949)

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Munkásszálló – Nagy Transfer”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	10
2.5.	Rendezési alapelvek	12
2.6.	A településképi követelmények	16
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	19
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	21
4.1.	Közlekedés	21
4.2.	Vízellátás	21
4.3.	Gázellátás	21
4.4.	Szennyvízhálózat	21
4.5.	Elektromoshálózat	21
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	22
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	30
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	37
7.1.	Módosítás tartalmi követelményei, elvei és indoklása	37
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	38
8.	ÖSSZEGZÉS	39

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Nyírbátor Város 6669/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon a kérelmező (Nagy Transfer Kft.) munkásszálló funkciójú épület elhelyezését tervezi, meglévő épület belső átalakításával.

A tervezett szállás jellegű épület cca. 20-25 m²-es belső egységekre felosztva lesznek, egyenként 3 fő kényelmes, kulturált, összkomfortos elhelyezését fogják biztosítani.

A belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt telektömb területrészt érintően.

Az érintett ingatlan (kék területtel jelölve)



(Forrás: Nagy Transfer Kft.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Nyírbátor Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Nyírbátor Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Nyírbátor város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Nyírbátori járáshoz tartozó település. A vármegye délkeleti részén, a Debrecen-Nyíregyháza-Mátészalka háromszögben helyezkedik el, az Északkeleti-Nyírség kistáj déli részének központja. Mátészalkától 20 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 34 kilométerre található.

A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. A legfontosabb közúti elérési útvonala Debrecenről a városon át egészen Mátészalkáig húzódó 471-es főút. Nyíregyházával a 4911-es út, Baktalórántházával a 493-as főút köti össze. Nyírvasvárral és Vállajjal a 4915-ös, Piricsével és Nyírábránnal a 4906-os út kapcsolja össze a várost.

A hazai vasútvonalak közül a települést az Apafa-Mátészalka-vasútvonal és a Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta-vasútvonal érinti. Nyírbátor vasútállomás a központ északi részén helyezkedik el.

Átnézeti rajz



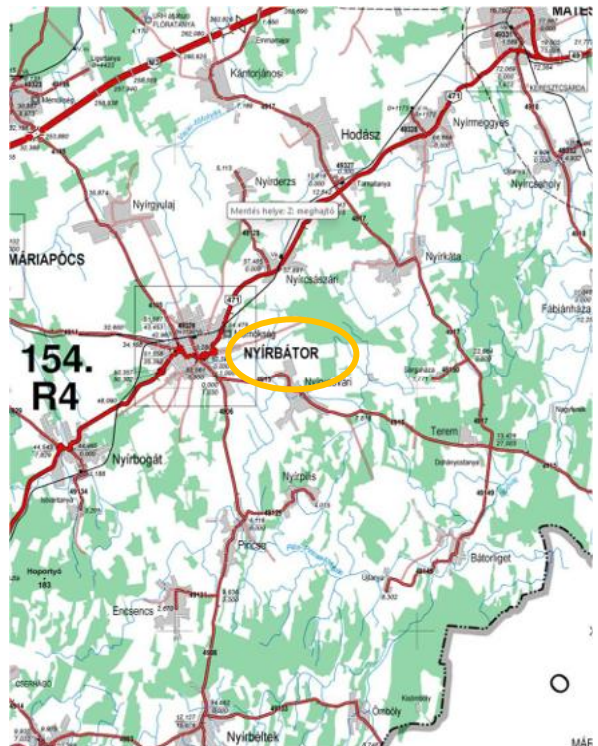
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

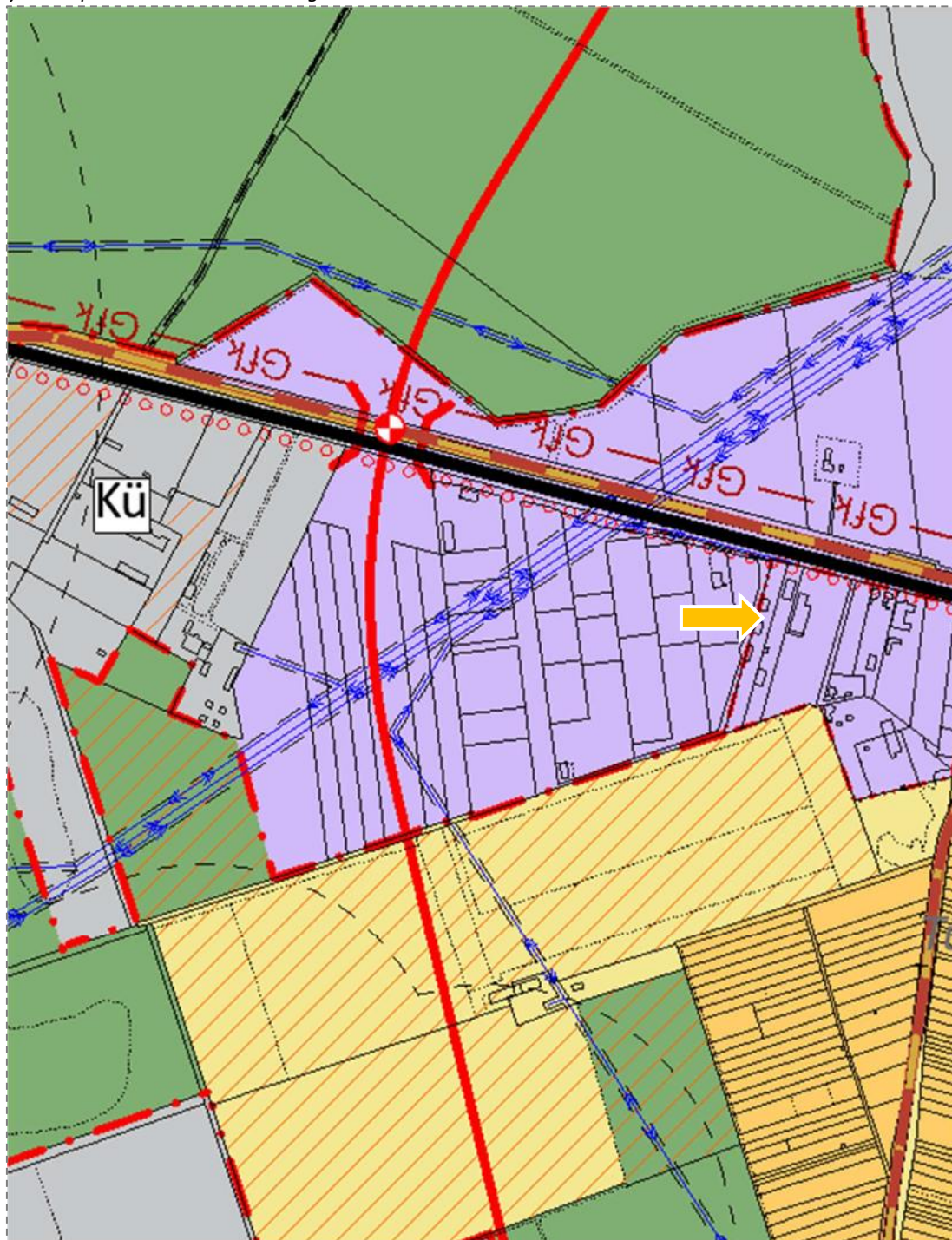
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 25/2022. (III. 25) KT. számú határozattal jóváhagyott Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

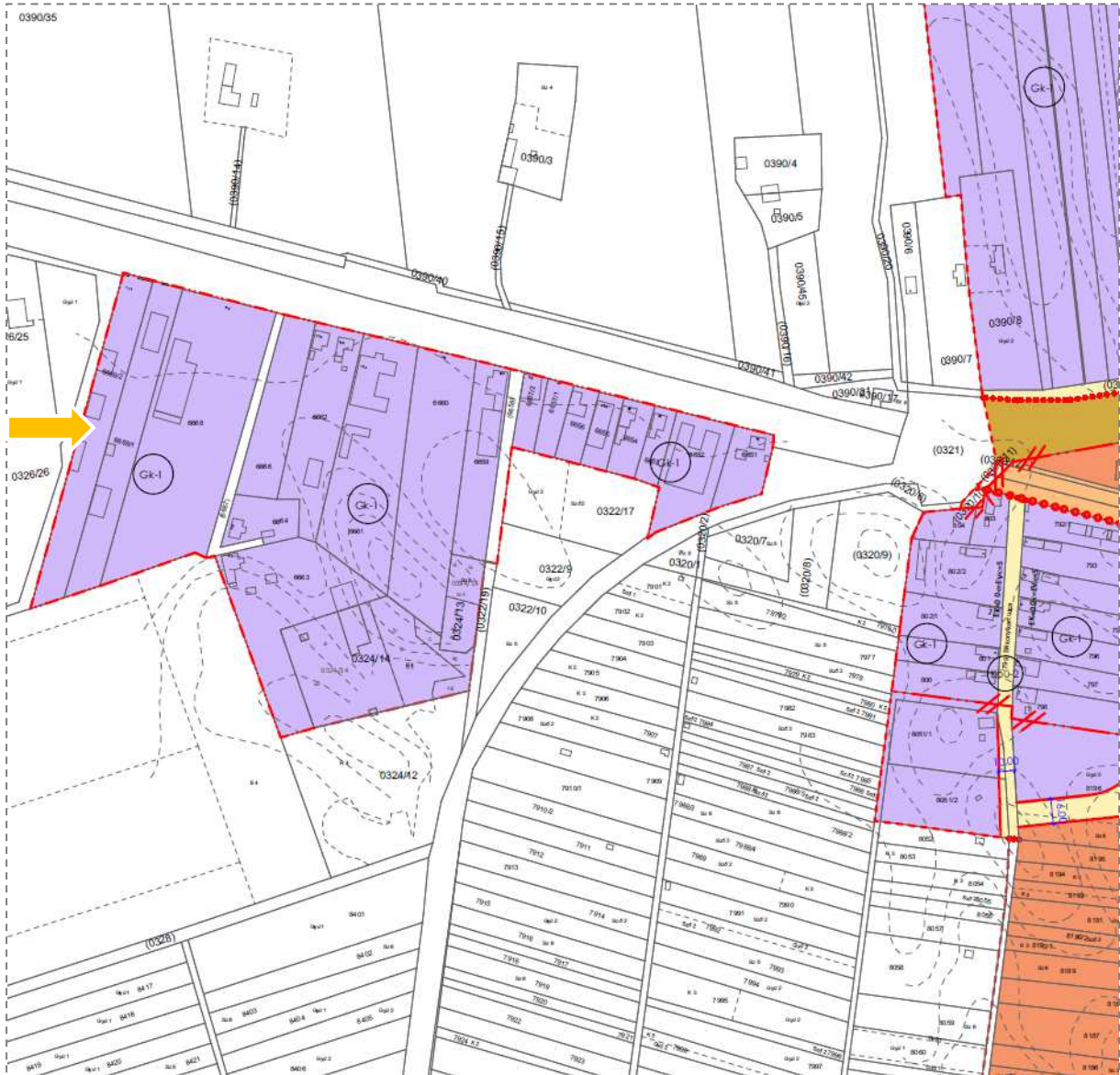
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- kereskedelmi szolgáltató terület (Gk)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 5/2022. (III. 25) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata



(Forrás: Nyírbátor Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe tartozó területeket érint:

- kereskedelmi szolgáltató terület (Gk)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„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 rendeltetesként is munkásszálló célú épület.*

(4)⁶ A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

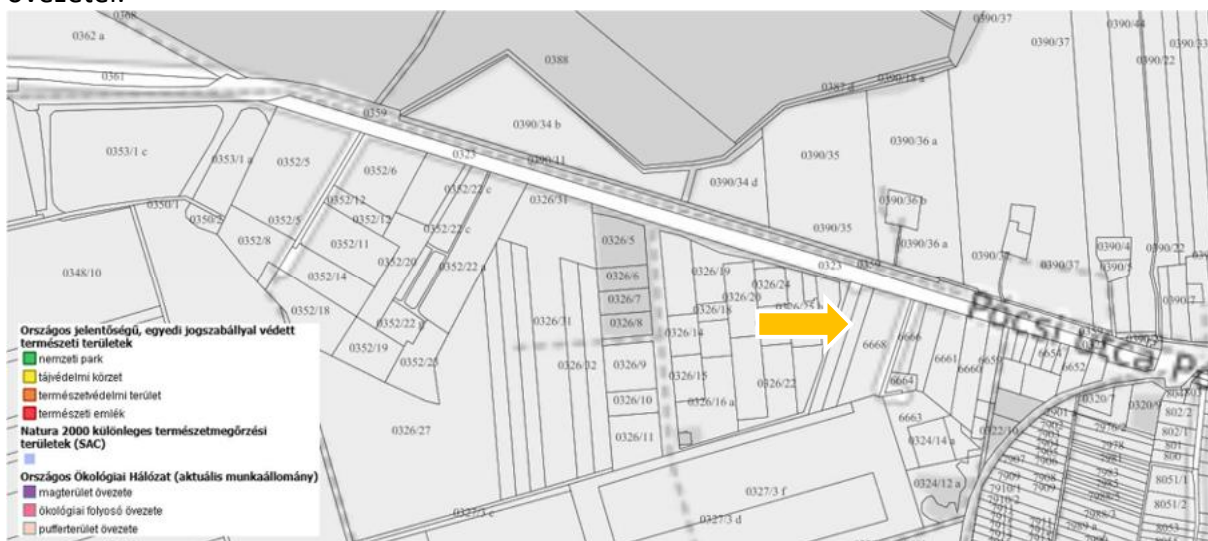
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során, a település közigazgatási határát beépítésre szánt terület jobban nem közelíti meg, új beépítésre szánt terület nem tervezett a módosítás során elérni kívánt célok megvalósításához.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakított munkásszálló területhez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettség sincs.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

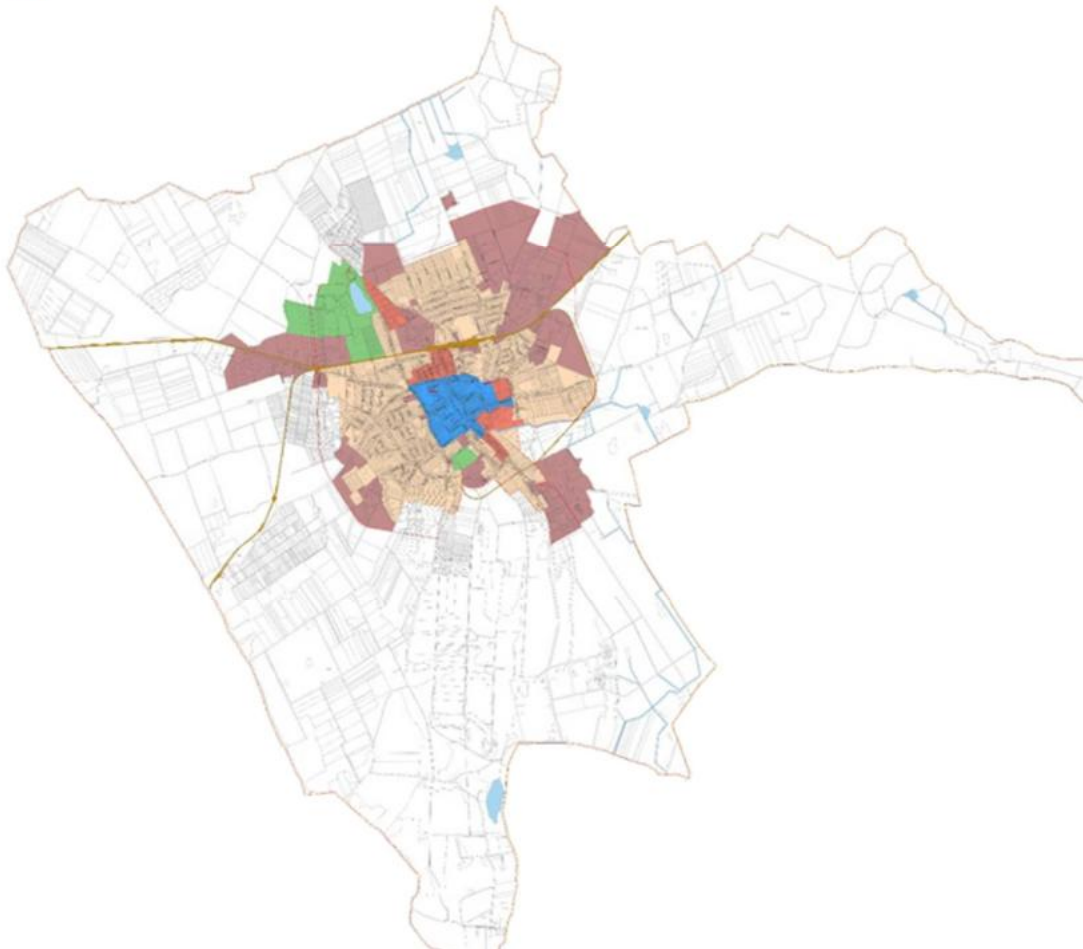
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településképi szempontjából meghatározó területeknek minősül.

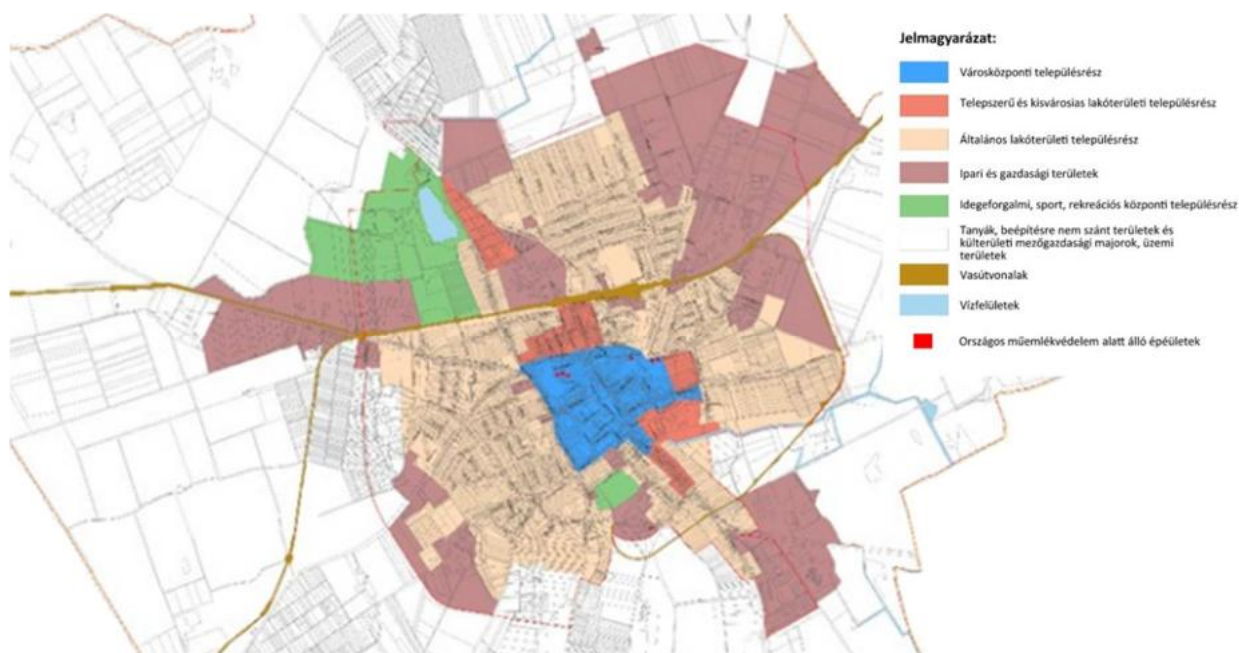
1. melléklet

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

Jelmagyarázat:

- Városközponti településrész
- Telepszerű és közséves lakóterületi településrész
- Általános lakóterületi településrész
- Ipari és gazdasági területek
- Idegelforgalmi, sport, rekreációs központi településrész
- Tanyák, bedőltéren nem szánt területek és külterületi mezőgazdasági magorok, üzemek
- Vasútvonalak
- Vízfelületek
- Országos műemlékvédelem alatt álló épületek





15. Teljes közigazgatási területen az építmények anyag-és színhasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

17. § (1) Az anyaghasználatra és színezésre vonatkozó követelmény kiterjed az építmény településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(2) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, - különösen élénkvörös, élénk kék, okkersárga, neon zöld- nem alkalmazhatók.

(4) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

(5) Homlokzatokon és tető héjaljzatként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

18. § (1) Az épületek színezésénél a városképpel való összhang és az építészeti egység érdekében a homlokzat teljes falfelületén a fehér, a pasztell- és földszínek árnyalatainak alkalmazása megengedett, rikító színek nem alkalmazhatóak.

(2) A lábazaton, valamint az oromfalak, és homlokzati ornamentikai díszítésénél sötétebb színek is alkalmazhatóak, de rikító színek nem.

(3) A telepszerű, iparosított technológiával épült lakóépületek homlokzati színezésénél épületenként megtervezett színdinamikai terv nélkül meghatározott színek nem alkalmazhatók.

(4) Homlokzat anyaghasználatát átalakítani, megjelenést megváltoztatni, erkélyt, teraszt, loggiát lehatárolni az épülethez, és a közvetlen környezethez nem igazodó módon nem megengedett.

a) Utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő homlokzati felületeken az épület egészére vonatkozó ahhoz illeszkedő színvilágú színezési terv alapján lehet, lakásonként, rendeltetési egységenként nem.

b) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a

nyílásméretetek és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználata nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.

c) Új homlokzatképző elem megalkotása során a már meglévőkhöz illeszkedő tömegformálású, anyaghasználatú építészeti megoldásokon túl más megoldásokat nem lehet alkalmazni.

17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20. § (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház, mobilház, konténerház, továbbá műanyag lambériás borítású épület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz, és

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően

a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos és illeszkedő a környezetéhez.

(6) Az épület homlokzati síkjára rögzített, kiálló, kitekerhető árnyékoló szerkezet a homlokzat tagolásának, építészeti viszonyrendszere egysége kialakításának figyelembevételével lehet elhelyezni. Az árnyékoló szerkezetek nem egészíthetők ki, építhetők össze szélfogóval, oldalfallal

(7) Dobogót kialakítani csak indokolt esetben lehet. E rendelet szempontjából indokolt a dobogó kialakítása szintkülönbség áthidalása, növényzet feletti áthidalás esetén.

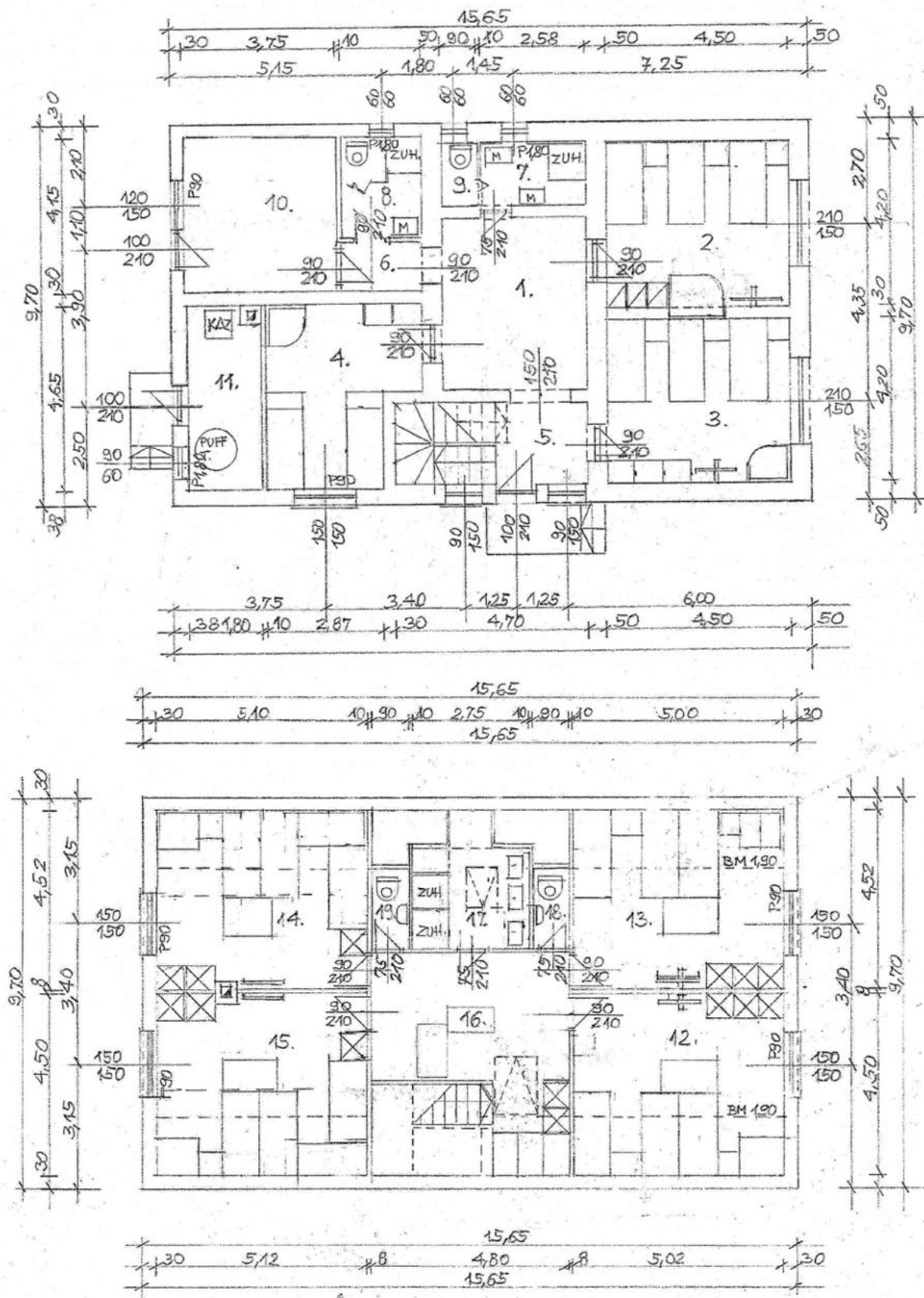
3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Nyírbátor Város 6669/2 hrsz-ú belterületi ingatlanokon a kérelmező (Nagy Transfer Kft.) munkásszálló funkciójú rendeltetés elhelyezését tervezi meglévő épület átalakításával, meglévő jelenlegi telephelyén.

Meglévő telephely, az átépítésre szánt épülettel a háttérben



A meglévő épület alaprajzi átalakításának vázlatrajza (Fsz + tetőtér):



4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

Az ingatlanon belüli meglévő szilárd burkolatú úthálózat és a meglévő parkolók a helyszínrajzon feltüntetettek szerint. Az ingatlan szilárd burkolatú közútról közvetlenül megközelíthető.

4.2. Vízellátás

Meglévő, telken belüli csatlakozási pontra kiépítve. Új kapacitás kiépítése nem szükséges.

4.3. Gázellátás

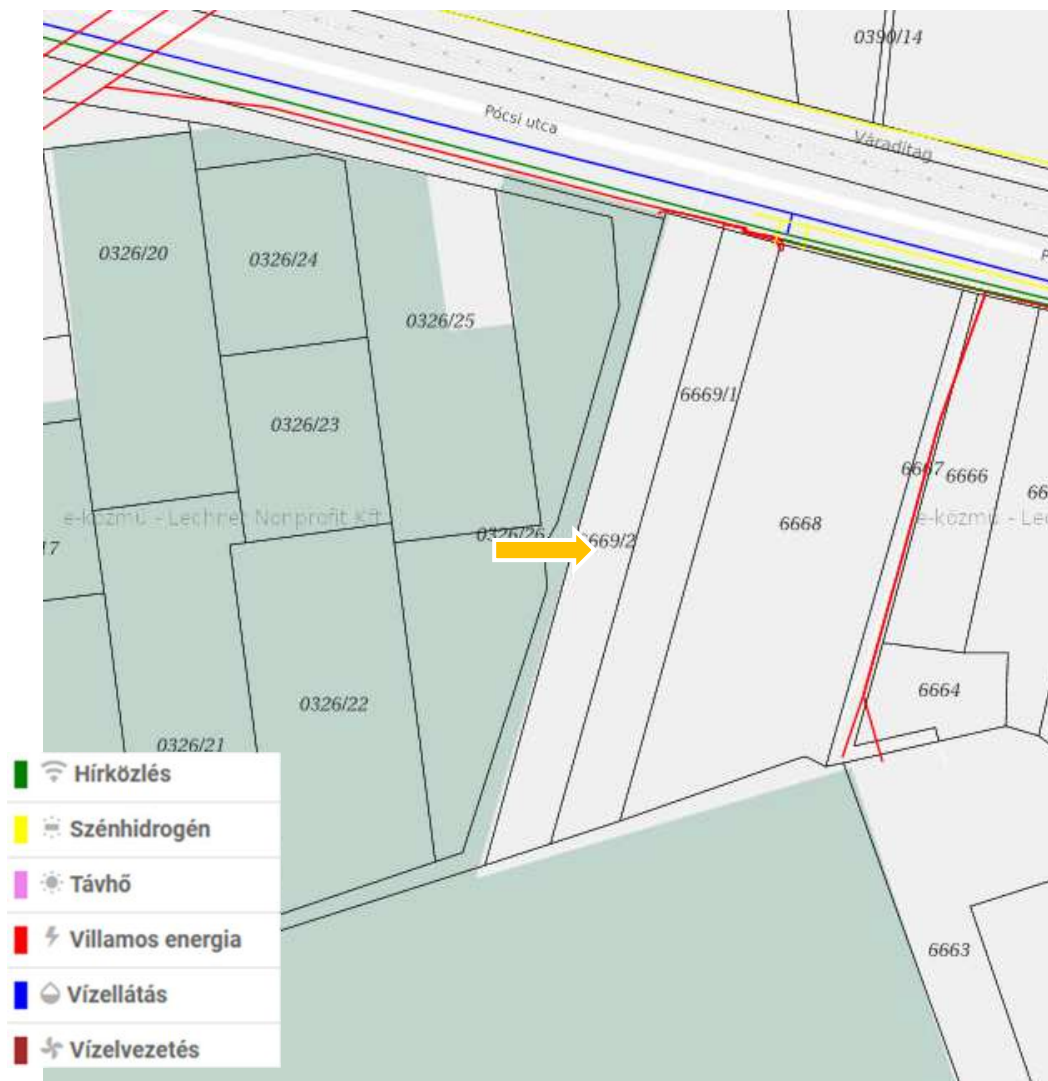
Meglévő, telken belüli csatlakozási pontra kiépítve. Új kapacitás kiépítése nem szükséges.

4.4. Szennyvízhálózat

Meglévő, telken belüli csatlakozási pontra kiépítve. Új kapacitás kiépítése nem szükséges.

4.5. Elektromoshálózat

Meglévő, telken belüli csatlakozási pontra kiépítve. Új kapacitás kiépítése nem szükséges.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag>)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

5.1. Zajvédelem

5.1.1. Feladat ismertetése

(Készítők: Nyírkos Béla SZKV-1.4 09-0949; Szalai Sándor SZKV-1.4 15-0640)

Jelen dokumentáció feladata az rendezési tervmódosításhoz szükséges akusztikai feltételek vizsgálata. Érintett terület: 6669/2 hrsz.

Alkalmazott szabványok, hivatkozások és előírások:

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés szabadban.

5.1.2. A Rendezési terv módosításának bemutatása



1. ábra: Rendezési terv részlete



2. ábra: Érintett terület részlete Google térképen

A településrendezéssel érintett területek jelenleg az alábbi övezeti besorolás alá tartoznak:

- A 6669/2 hrsz-ú terület: **Gk-1: kereskedelmi gazdasági terület**

5.1.3. A környezetre vonatkozó zajterhelési határértékek

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L_k (kisvárosias beépítésű zóna) L_{ke} (kertvárosias beépítésű zóna)	50	40
2.	V_i (városközponti intézményi vegyes beépítésű zóna)	55	45
3.	G_k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G_e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

4. ábra: Érvényes zajterhelési határértékek bemutatása

Az L_{AM} értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

5.1.4. A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelési állapot meghatározás módja

A zajterhelés meghatározása céljából környezeti zajterhelés méréseket végeztünk 2026. március 31-én. A vizsgálat során vizsgáltuk a háttérterhelést és a közlekedési zajterhelést. A méréseket a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklete szerint végeztük.

A méréshez használt műszerek:

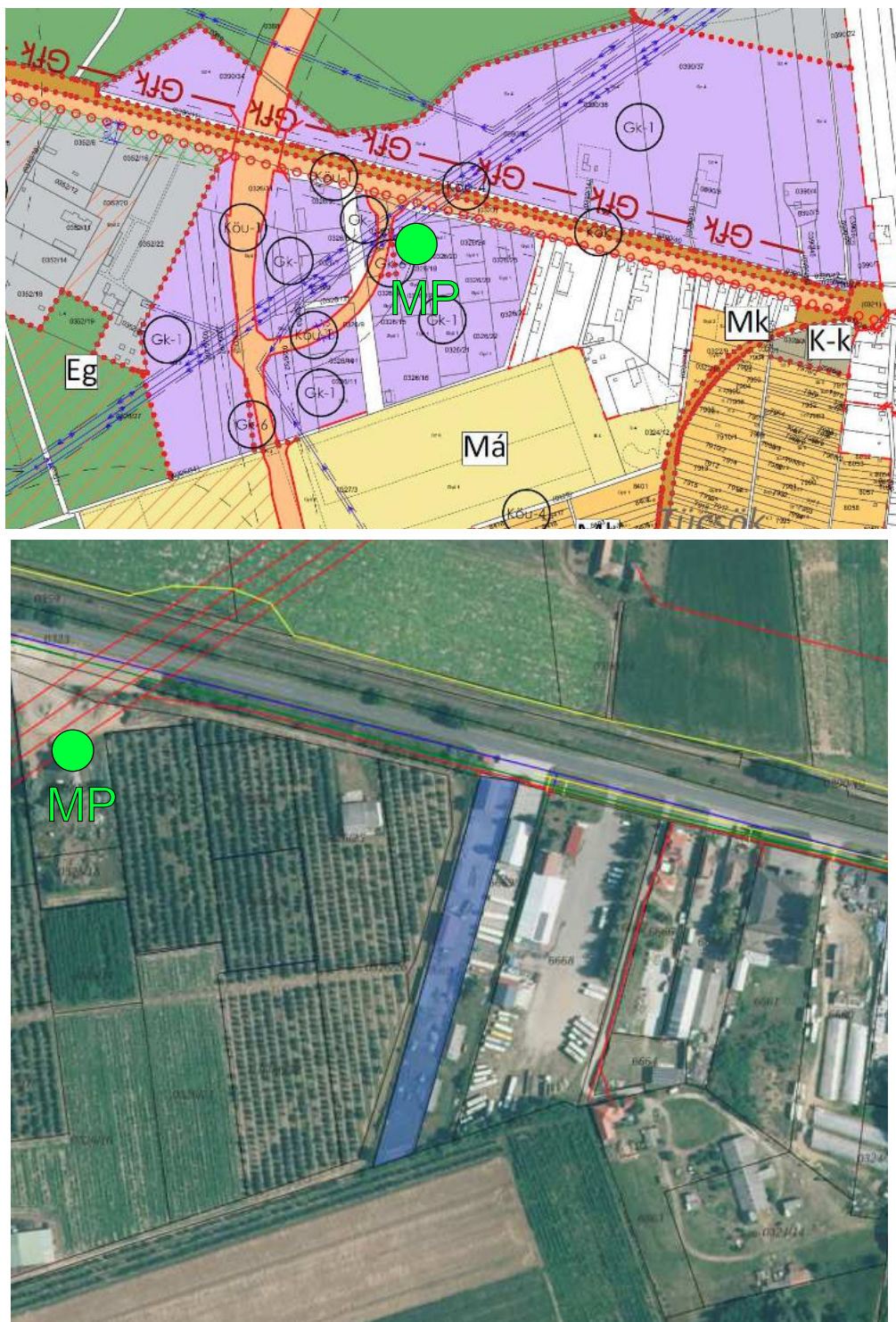
Sorszám	Megnevezés	Gyártmány	Típus	Gyári száma	Hitelesítés szám	Érvényessége
1.	Zajanalizátor	SVANTEK	Svan 958	11791	M 810 225	2027. 03. 06.
2.	Akustikai kalibrátor	SVANTEK	SV30A	7448	K056942 /2013	-

3. ábra: Méréshez használt műszerek

A műszerek megfelelnek az MSZ EN 60651:2003: „Hangszintmérők 1. pontossági osztály előírásának.

Meteorológiai tényezők méréséhez TESTO 410-2 digitális hőmérséklet, páratartalom és szélességmérőt használtunk.

1. Mérési pont helye: A 0325/44 hrsz-ú ingatlan ÉK-i terület részén, talajszint felett 1,5 m magasságban.



4. ábra: Mérési helyszín bemutatása és a mérési pont

A mérési eljárás módszere: folyamatos mintavételezéses mérés.

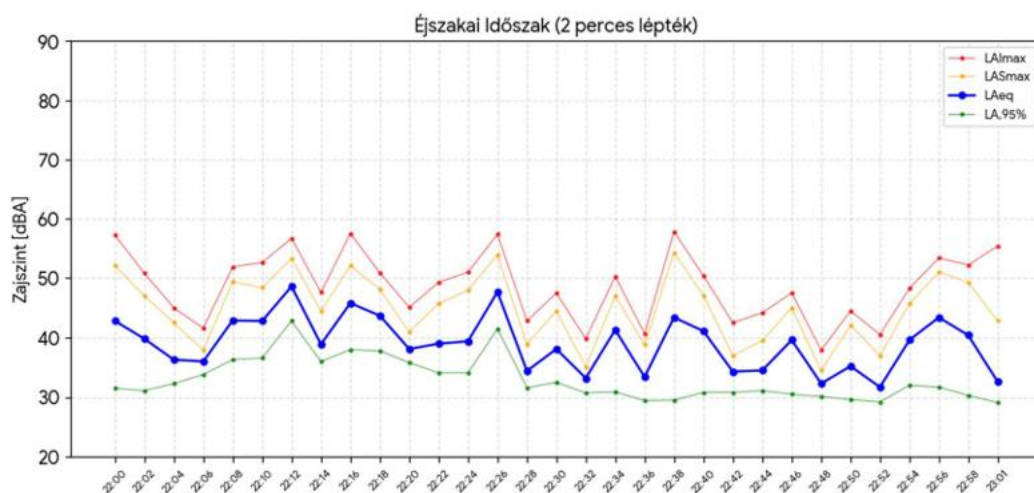
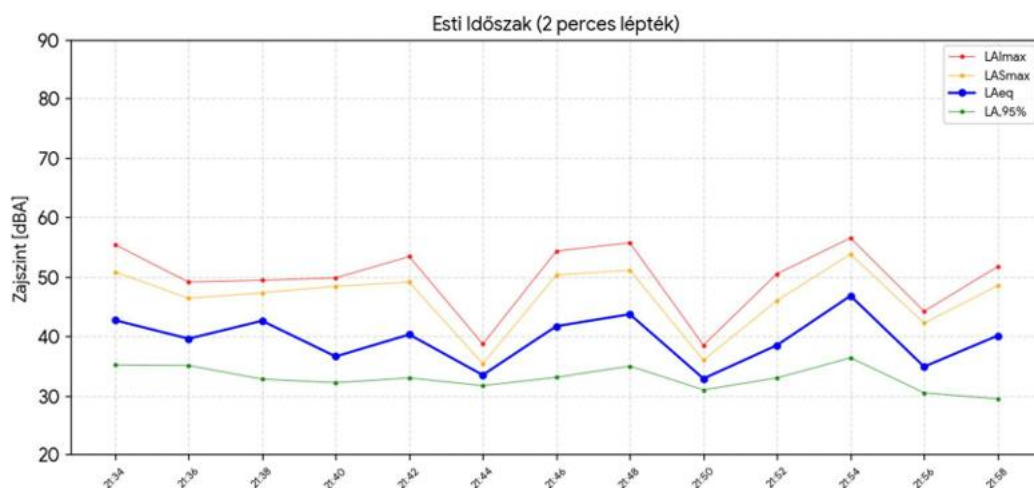
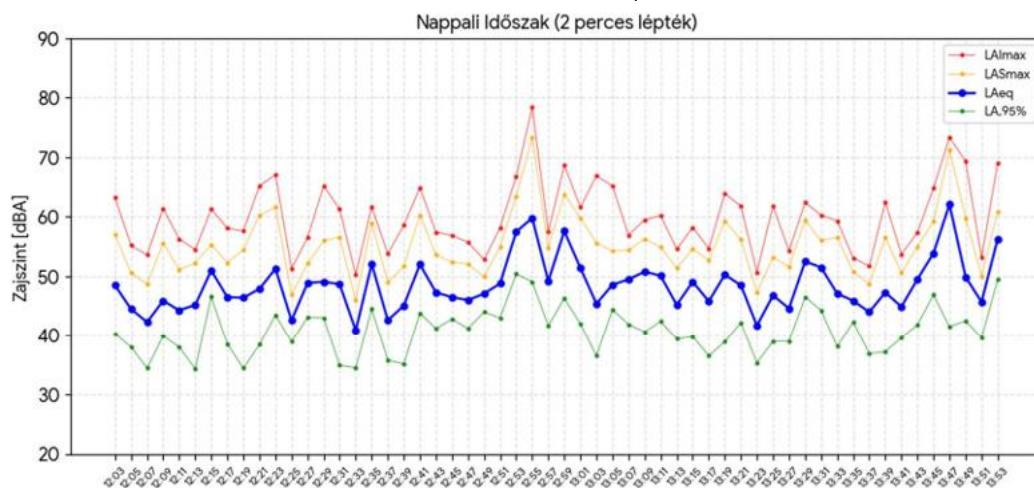
A vizsgálati pont környezetében kivitelezési munkálatok nem történtek, forgalomelterelés nem volt. A méréseket 1 perces mentési időintervallumokkal folyamatosan mentettük.

5. 1.5. A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelése. Zajterhelési alapállapot.

Nappali és Éjszakai megítélési időszakban:

A zajterhelés a nappali időszakban: $L_{Aeq} = 51$ dBA

A zajterhelés az éjszakai időszakban: $L_{Aeq} = 41$ dBA



A mérés három különböző napszakban rögzítette a környezeti zajszintet. Az adatok alapján az alábbi fő megállapítások tehetők:

- **Nappali időszak (12:03–13:53):** Ez a legzajosabb periódus, **52,0 dBA**-es átlagos zajszinttel. A mérés során több, 80 dBA körüli impulzusszerű kiugrás (L_Amax) is történt (különösen 12:54 és 13:46 körül), ami jelentős, hirtelen zajhatásokra utal.
- **Esti időszak (21:34–21:59):** A zajszint jelentősen mérséklődött, az átlag **41,7 dBA**-ra csökkent. A háttérzaj stabilizálódott, a nagy energiájú impulzusok elmaradtak.
- **Éjszakai időszak (22:00–23:01):** Ez a legnyugodtabb szakasz, **41,1 dBA**-es átlagértékkel. A háttérzaj (L_A95%) jellemzően 30 dBA környékén alakult, ami megfelel egy csendes lakókörnyezetnek.

Következtetés: A vizsgálat egyértelműen kimutatta a napszaki dinamikát: a nappali és az éjszakai időszak között közel **11 decibeles különbség** mérhető. Míg a nappali értékek – a terület gazdasági besorolásához igazodóan – nem lépik túl a szigorúbb, az építési övezetre vonatkozó határértékeket, az éjszakai adatok a pihenésre alkalmas, alacsony zajterhelésű tartományban maradtak.

Közlekedési forgalom nappal:

Időpont	1. akusztikai kategória (db)	2. akusztikai kategória (db)	3. akusztikai kategória (db)
11 ⁵⁰ -12 ²³	132	4	6
12 ²³ -12 ⁵³	145	2	5
21 ³⁰ -22 ⁰⁰	32	0	0

Közlekedési forgalom éjjel:

Időpont	4. akusztikai kategória (db)	5. akusztikai kategória (db)	6. akusztikai kategória (db)
22 ⁰⁰ -22 ³⁰	31	5	0
22 ³⁰ -23 ⁰⁰	8	1	0

5.1.6. Fellépő környezeti hatások

Közvetlen hatások



5. ábra: Védett épület elhelyezkedése

A 6669/2 hrsz-ú terület környezetében É-i irányban a Pócsi út található. Ny-i irányban gyümölcsös van. K-i irányban szolgáltató telephely működik.



A vizsgált terület háttérterhelését közlekedési zajterhelés jellemzi. Az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A munkásszálló épületére vonatkozó zajterhelési határérték:

Sorszám	Választható övezeti besorolások	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Gazdasági terület G _k : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) G _e : (egyéb gazdasági terület)	60	50

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint.

A munkásszállóra, a G_k övezetre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek, munkásszálló építésének zajvédelmi akadálya nincs.

Közvetett hatások

A 6.2 pont alatt javasolt övezeti előírások mellett közvetett hatásokkal nem kell számolni, hiszen a jelenlegi zajterhelési határértékek nem emelkednek, a változtatással a terület zajkibocsátása nem emelkedik.

A tervezett rendezési tervmódosítás által generált zajkonfliktus

A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Zajvédelmi intézkedési eszközök

A gazdasági területek esetén egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.

5.1.7. Akusztikai szakvélemény

A 6669/2 hrsz-ú területen az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA.

A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek. A munkásszálló létesítés zajkonfliktust nem okoz.

Várható Környezeti hatás mértéke

A tervezett építési előírások megváltoztatása és intézkedések zajvédelmi szempontból nincsenek hatással az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotára.

A tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén akusztikai zavaró hatás nem érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.

Összefoglalás, javaslat

Nyírbátor város jelenleg vonzó célpont a térségben a különböző multinacionális társaságok megtelepedéséhez, amelyek jelentős munkaerőt kötnék le. A munkaerő helyben tartása fontos feladat, az önkormányzat számára is, ehhez a kialakításra kerülő munkásszállók jelentős támogatást jelentenek. A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város szolgáltatási szektorában a munkaerő biztosítása esetében. A város erre vonatkozóan már rendelkezik több korábbi sikeres projekttel melynek keretében a korábbi tésztagyár (Nyírbátori Császári u. 79. szám hrsz. 0135/7) területén található iroda épületét, valamint a Táncsics út, Széna rét utca, Gyulaji út által közrezárt tömbben 6043/1 hrsz. került Munkásszálló elhelyezésre kisvárosias lakóterületen.

A változtatással érintett terület (6669/2 hrsz-ú) zajvédelmi besorolása az eltelt időszakban nem változott. A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett módosítások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. A napi üzemelés során az ebben szereplő rendeletek az irányadók.

A 6669/2 hrsz-ú területen az alapzajterhelés mértéke nappal 52 dBA, éjjel 41 dBA. A vizsgált terület övezeti besorolása gazdasági területek. A Gk övezetre vonatkozó nappal 60 dBA, éjjel 50 dBA zajterhelési határértékek teljesülnek, ezzel a munkásszálló létesítés zaj-konfliktust nem okoz.

Az elemzésünk kapcsán a szálló megvalósítása kapcsán nem találtunk olyan szintű környezeti problémát, amely a városlakók és közvetlenül a Pócsi út Bákonvikert utcától város irányába kezdődő lakóövezet irányába lakók környezeti feltételeit rövid ideig, vagy tartósan negatívan befolyásolná.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési tervmódosítás környezetvédelmi szempontból támogatható. A módosítási tervezethez összeállított szabályozási előírások tervezete megfelel, kiegészítésre nem szorul.

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változásának számításával történő igazolása nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi használatból eredően nem merül fel, de a megközelítést biztosító közterületi rögzítés kapcsán tervezetből eredően (új közlekedési kényszer a terület irányába) kismértékben igen. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az előzőek alapján nem ítéltető jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából. **A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése sem történik. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.** A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. Régészeti örökségi érintettség a közvetlenül érintett területre sz esetében nincs jelen.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából számottevő változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt terület nem jelenik meg a települési szerkezetben. A gazdasági terület építészeti megjelenésétől viszont jelentősen eltérő, „pozitívabb”, kevésbé ipari jellegű településképi megjelenést eredményezhet.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

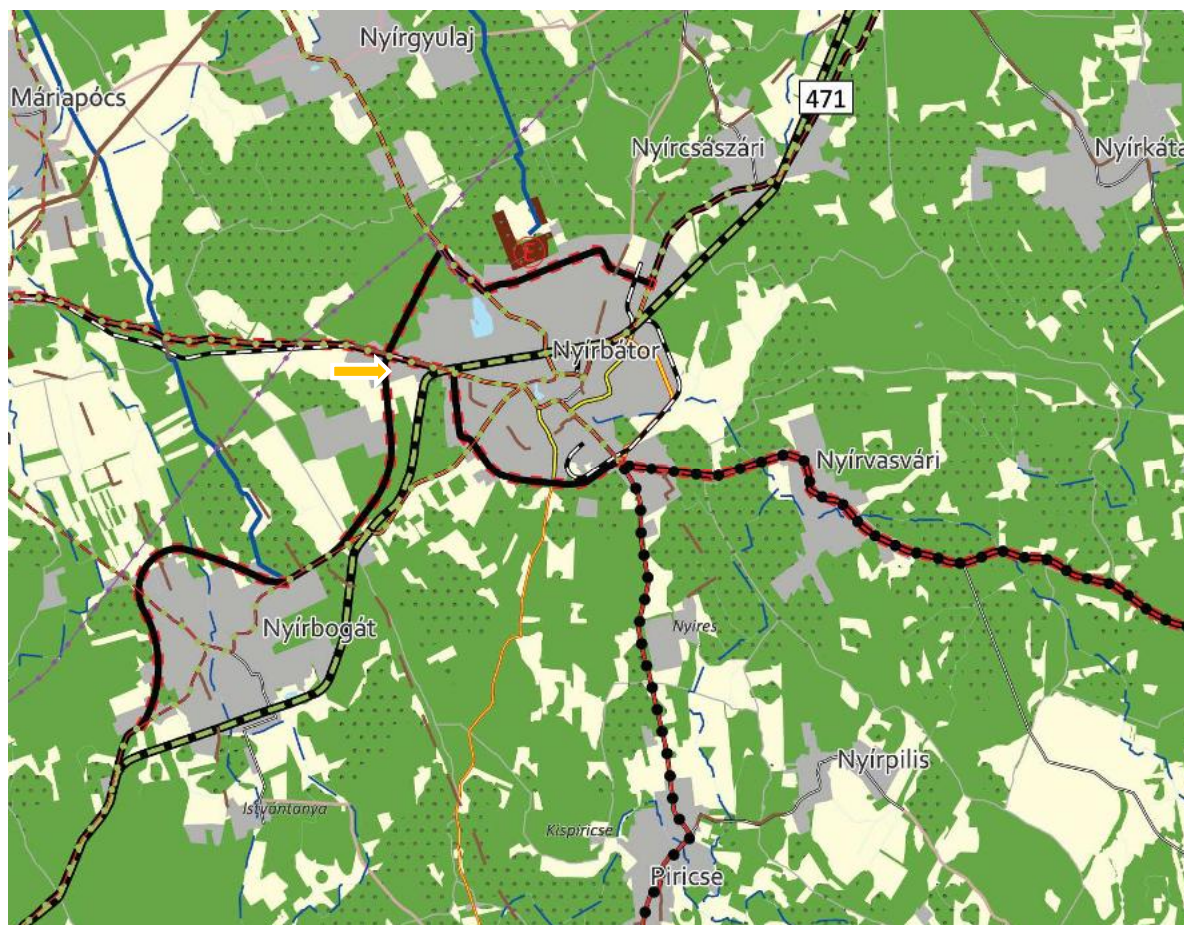
+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

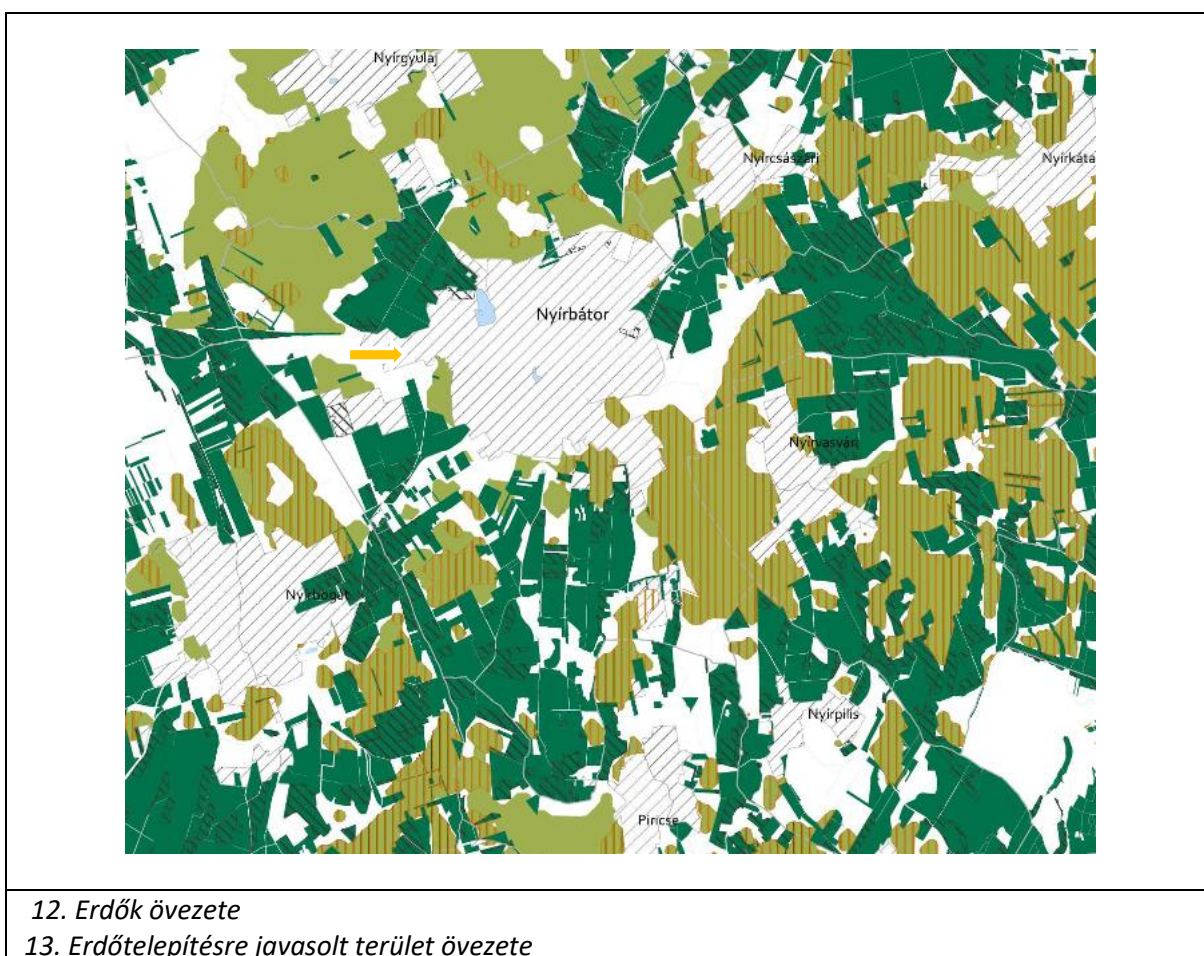
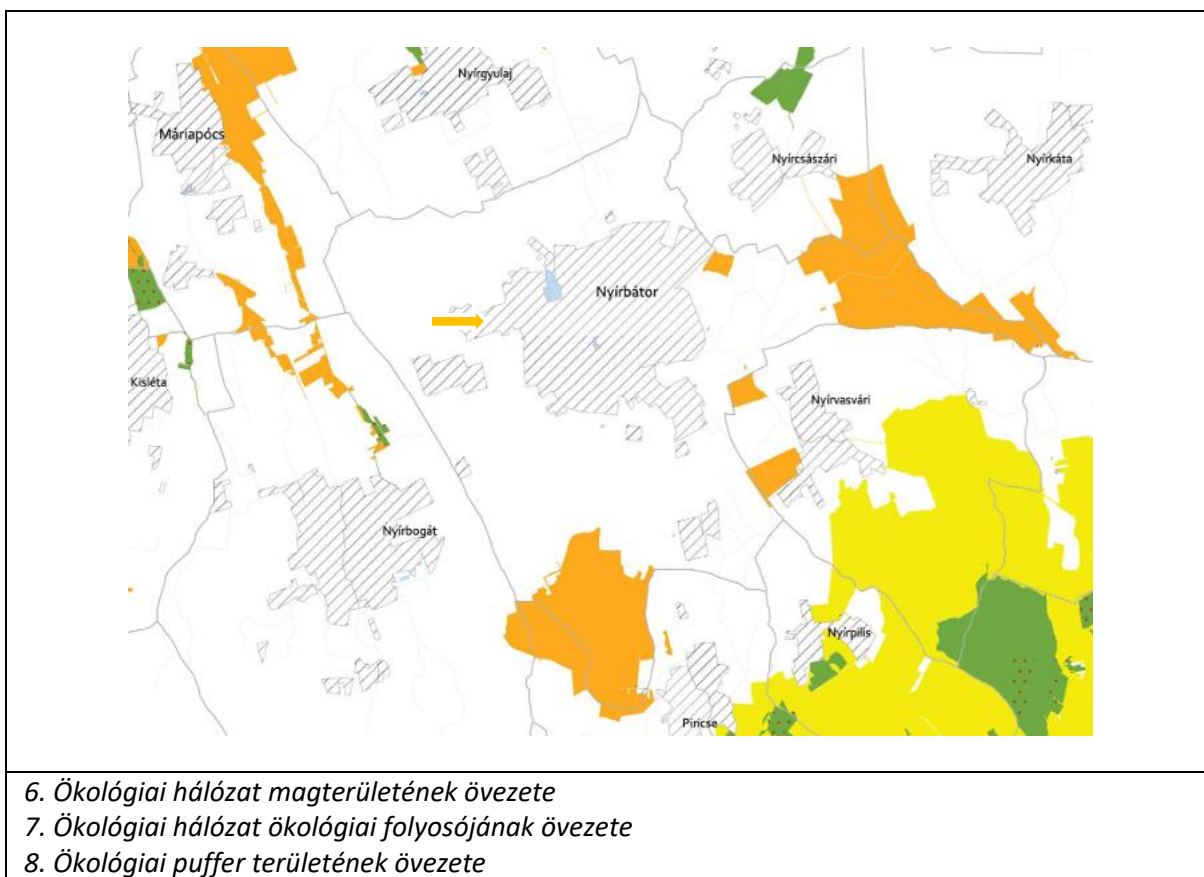
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

Térségi Szerkezeti Terv

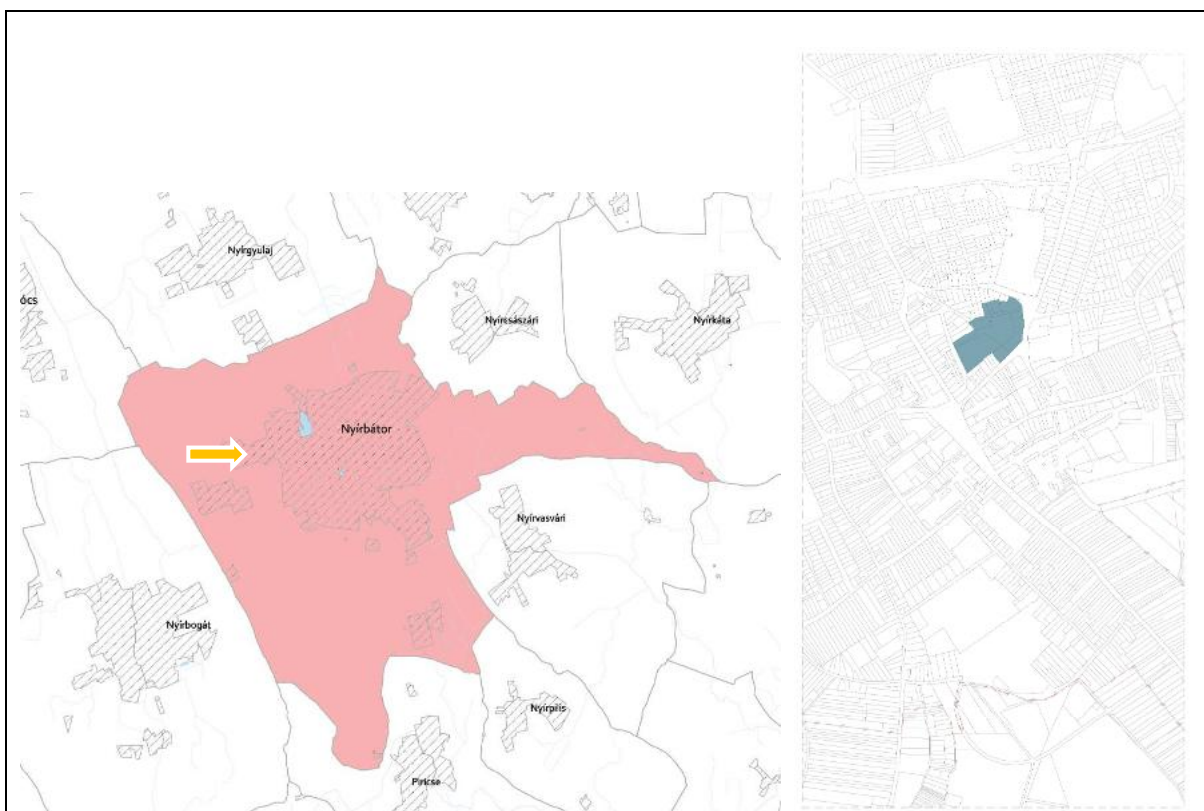


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek





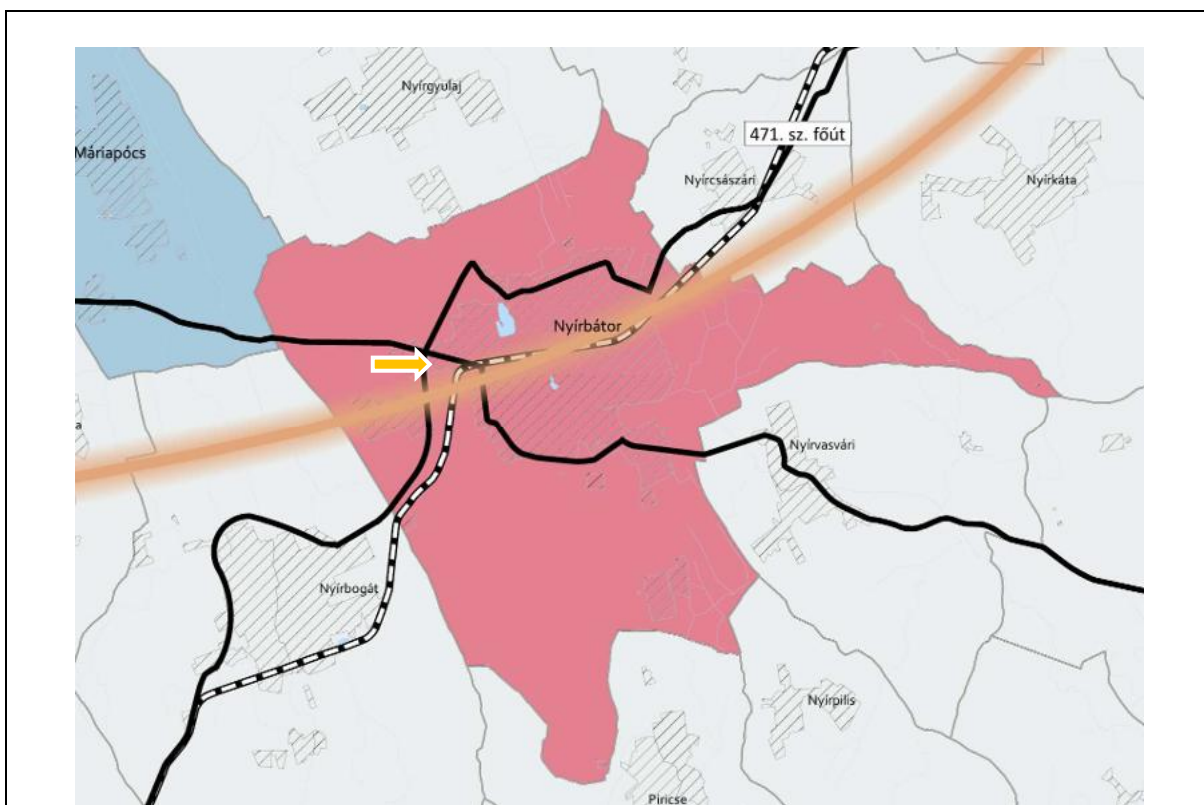
14. Tájképvédelmi terület övezete



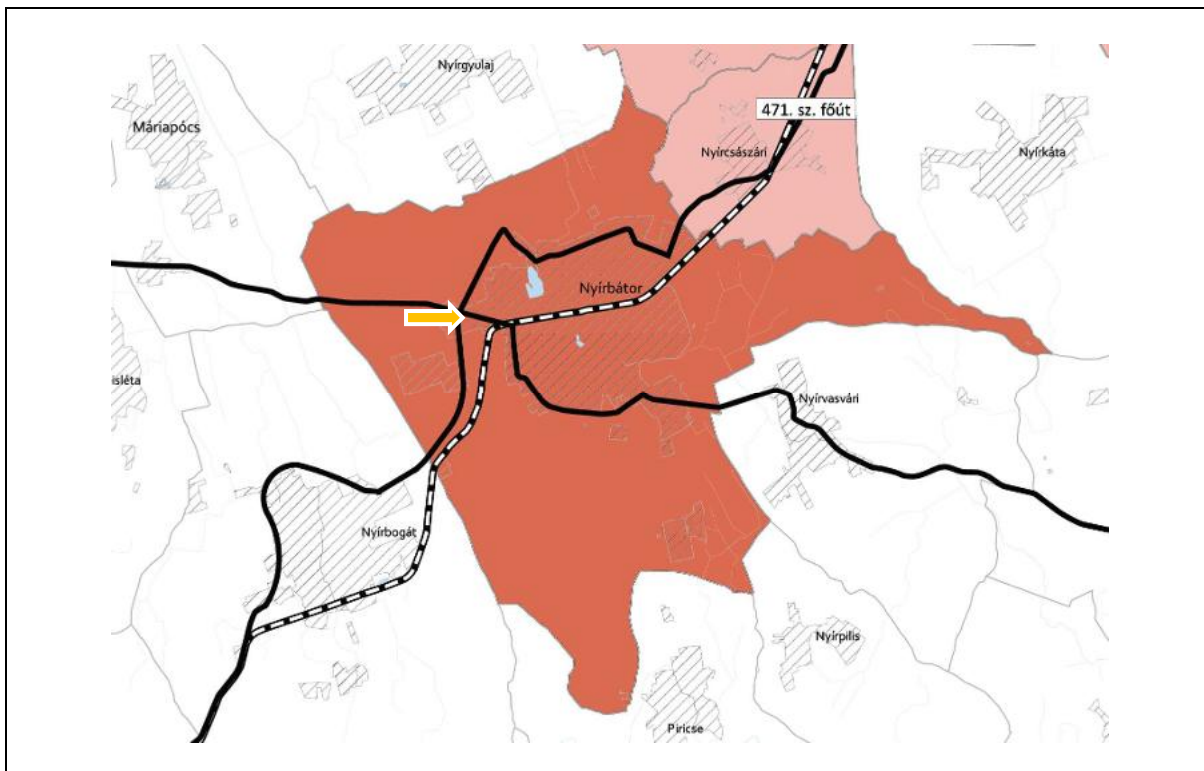
15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete



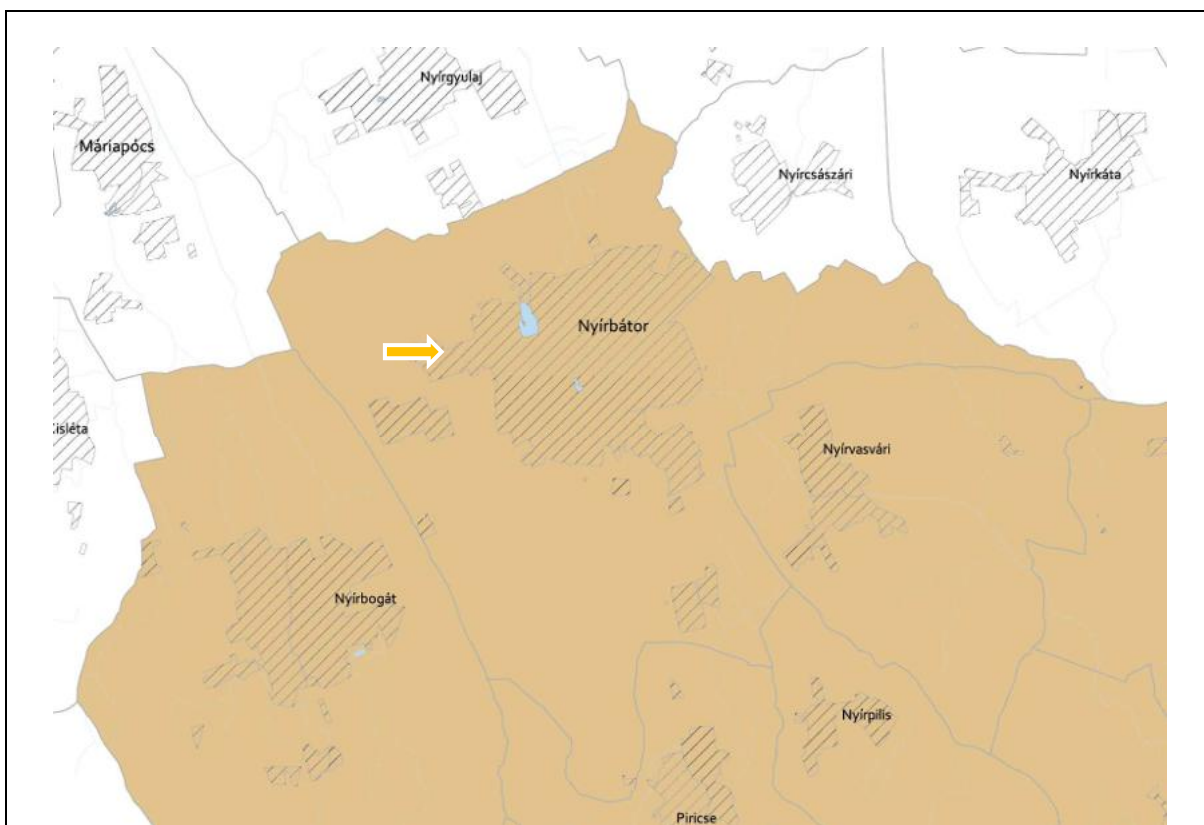
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



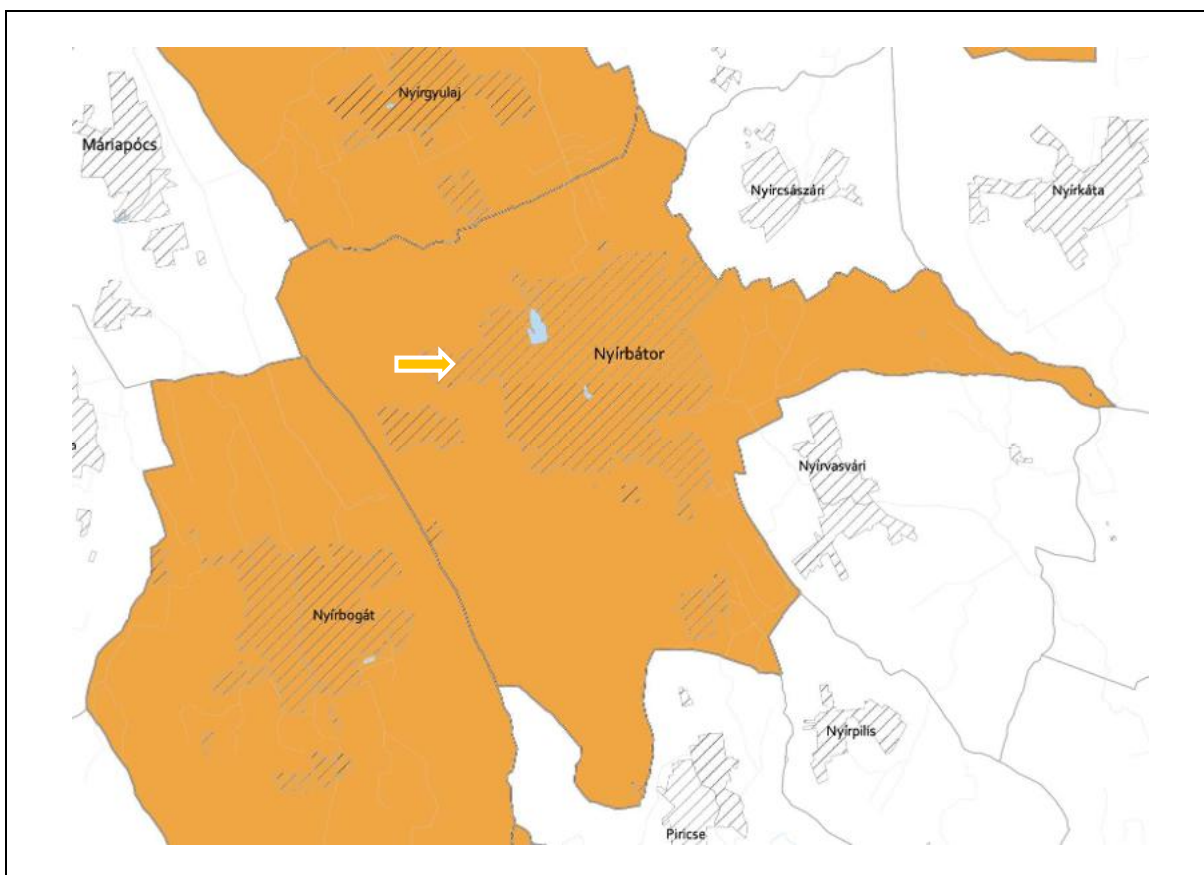
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



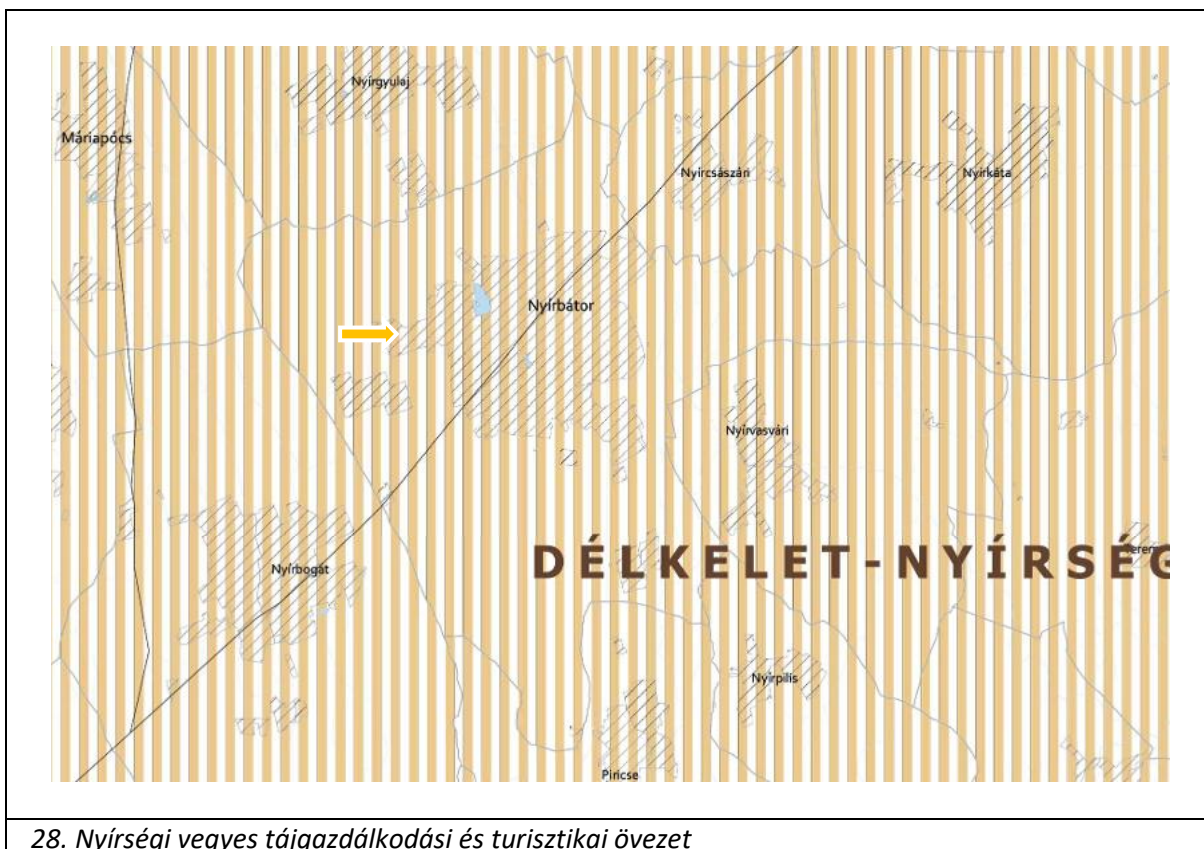
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1 Módosítás tartalmi követelményei, elvei és indoklása

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelően szabályozta a szállás és szállás jellegű épületek beépítésre szánt területeken történő elhelyezhetőségét az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A szállás jellegű épületek, - ebbe bele értve a munkásszállókat/munkásszállásokat is - elhelyezhetőségét felsorolás szerű megnevezéssel nem teszi lehetővé.

A szállás jellegű rendeltetés meghatározását az OTÉK 104/A §-a tartalmazza. Ennek értelmében a szállás jellegű rendeltetésű az az épület, ami nem életvitelszerű, - tehát nem lakásként- hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló funkciókkal épületként valósul meg. A munkásszálló nem életvitelszerű tartózkodásra szolgál, ezért az szállás jellegűnek minősül.

A munkásszálló szolgáltatása alapján is szálláshelynek minősül az alábbi ismérvek szerint, a HÉSZ értelmező rendelkezése alapján:

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

Az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottokon kívül helyezhető el.

„OTÉK 10.§

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,”

Az OTÉK ezen előírás biztosította szabályozási tartalom HÉSZ-ben történő érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulást kell kérni.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet előírásaira vonatkozó módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A kereskedelmi szolgáltató területen belüli munkásszálló/munkásszállás további kiegészítő előírásainak is meg kell felelni. Az előírások (az előírásoktól eltérő, megengedőbb szabályozás kialakítása, a jogszabályi lehetőségek felvetésével) teljesíthetők, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetők.

„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:

- a) üzemanyagtöltő épülete;*
- b) a 6669/2 hrsz-ú ingatlanon kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló/munkásszállás célú épület.*

(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.*

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

8. ÖSSZEGZÉS

A módosítás helyszíne légifelvételen		A módosítás kezdeményezője:	Nagy Transfer Kft.
 (Forrás: https://ekozmu.eepites.hu/)		A módosítás tárgya:	az OTÉK szerint a gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli egyedi -munkásszálló - rendeltetés megvalósításának biztosítása
		Módosítással érintett tervezési terület	a belterület nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mentén a Pócsi út déli oldalán a 0326/12 hrsz-ú út, Pócsi út, 6667 hrsz-ú út, valamint a 0327/3 hrsz-ú telek által határolt telektömb területrészt
		Új beépítésre szánt terület kijelölése:	A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre. Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.
		Biológiai aktivitásérték pótlás:	Nem merül fel pótlási kötelezettség.
A módosítás lényegi elemeinek rövid tervezői ismertetése:			
A kereskedelmi, szolgáltató terület egy részén lehetővé kívánjuk tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli munkásszálló/munkásszállás rendeltetésű épületek elhelyezését, meglévő épület ilyen célra történő átalakítását vagy rendeltetés változtatását, mely alapját képezi magán beruházásában az ilyen rendeltetésű épület/ek építésügyi hatósági engedélyezésének. Ezzel a helyi gazdaság fejlődését segíti elő, mivel a munkahelytől nagyobb távolságú, napi ingázást már nehezen vállaló dolgozók munkába járása leegyszerűsíthető helyben tartózkodással. Ez jelentős idő és költségmegtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak. A munkáltatók kedvező munkafeltételeket tudnak a munkavállalók részére biztosítani, mely folyamatos üzembiztosabb működést tesz lehetővé.			
TSZT, HÉSZ érintettség/ a módosítás lényegi eleme			
Rendelet szövege		A HÉSZ kiegészítésre kerül a rendelettervezet szerint.	
A HÉSZ települési térség szabályozási S-1 tervlapja		nem módosul	
Településszerkezeti terv - TSZT- módosítás		nem módosul	
ALÁTÁMASZTÓ (SZAKÁGI) MUNKARÉSZ			
A szakági alátámasztó munkarészek a hatályos tervhez elkészültek, azok megállapításai továbbra is érvényesek, így azok aktualizálása kiegészítése – a zajvédelemre vonatkozó kiegészítésen túl - nem indokolt			
Örökségvédelem	Régészet	Régészeti lelőhely a módosítás alá vont területet közvetlenül nem érinti.	
	Épített környezet	A módosítás nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket.	
Településkép védelem/ meghatározó területi érintettség		A tervezett módosítás és a településkép védelméről szóló rendelet összhangja biztosított. A terület a településképvédelmi rendelet szerint nem meghatározó egyéb területként kezelendő.	
Közlekedés		A meglévő terület közlekedési infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított. Közterületi	

	megközelítése a települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A parkolás a területen belül megoldott vagy szükség szerint megoldható.
Közművek	A meglévő terület közüemi infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított, kapacitást kiegészítő vagy azt felváltó alternatívák is biztosíthatóak (napelemek). A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: Nyírbátor Város Önkormányzata
Székhelye: Nyírbátor, Szabadság tér 7.
Adószáma:
Számlavezető pénzügyintézet:
Számlaszáma:
Képviseli: Máté Antal polgármester
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név:
Székhelye:
Cégjegyzékszám:
Adószáma:
Számlavezető pénzügyintézet:
Számlaszáma:
Képviseli:

mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)
(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Nyírbátor Város Önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító által a nyírbátori helyrajzi számú ingatlant érintő fejlesztés érdekében benyújtott, a Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a 123/2024. (XI. 27.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról.

A sz. határozat alapján Nyírbátor Város Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel. **Partneri bejelentkezés hiányában partneri vélemény nem érkezett az önkormányzathoz, ezért a szerződésben ezeket nem kell kezelni.**

A képviselőtestület határozatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a HÉSZ-t és településszerkezeti tervet a által határolt területre vonatkozóan, továbbá a határozatával döntött arról is, hogy ezen módosítás érdekében a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

A. A szerződés tárgya

1.1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának a
Önkormányzat költségviselése mellett történő
módosítása
... területen, továbbá

1.2. a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Célmegvalósító általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A beruházás megvalósításával összefüggő, a fejlesztési terület közművesítésével, közúti megközelítésével összefüggő költségeket jelentő műszaki fejlesztések felsorolását a 4.2. tartalmazza.

1.3. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

II. A Felek vállalásai

2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat (a továbbiakban: Tervdokumentáció).

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó Feljegyzésében és a vonatkozó szakmai jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – a 123/2024. (XI. 27.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) meghatározott területfelhasználással összhangban – a Tanulmányterv szerinti szabályozási tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló véleményekre figyelemmel készül el.

2.3. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a településtervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket (indokolt esetben a környezeti értékelési dokumentációt is) ő köteles szolgáltatni.

2.4. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a főépítész telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról szóló döntése alapján a nem felhasználható részek helyett, az önkormányzati elvárásoknak megfelelően köteles a terv dokumentációt elkészíteni és az Önkormányzat számára átadni.

2.5. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a HÉSZ-en és településszerkezeti terven végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

2.6. Célmegvalósító vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 14 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos választ.

2.7. A partnerségi és az államigazgatási véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának a településtervező szakmai indokolásán alapul és arról az önkormányzati főépítész előterjesztése alapján az önkormányzat képviselőtestülete hozza meg a véleményezési eljárásokat lezáró döntéseket. A jogszabályon alapuló államigazgatási vélemények és az egyeztetési eljárást lezáró önkormányzati döntések alapján a szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség lefolytatásáról az önkormányzat főépítészen keresztül gondoskodik. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadásához szükséges eljárásokat a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval azok átadását követően 8 napon belül kezdeményezve a megállapított időn belül lefolytatja.

2.8. Az Önkormányzat vállalja, hogy soron következő rendes képviselőtestületi ülésre, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti a településrendezési eszközök módosítás jóváhagyására irányuló előterjesztést. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztés alapján annak elfogadására, ha annak tartalma a záró szakmai vélemény szerint jogszabályba ütközik. A HÉSZ és településszerkezeti terv módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

2.9. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó HÉSZ és településszerkezeti terv módosítással kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak kérésére tájékoztatást ad.

III. Felek vállalásai az 1.2. pontban foglaltak keretében

4. A. A Célmegvalósító vállalásai

4.1. A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerinti Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél közötti településfejlesztési vagy településrendezési összefüggések igazolása:

- a) a
- b) a
- c) a

4.2. A vállalt kötelezettségek megvalósításáról a Célmegvalósító maga gondoskodik, mely végrehajtásáról tájékoztatja az Önkormányzatot.

4.3 Azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi költségviselői átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- a) Az Önkormányzat és a Célmegvalósító kijelentik, hogy vállalt kötelezettség – erdő terület-felhasználás rögzítése településrendezési eszközökben - és a megvalósuló településrendezési cél – üzemi terület új beépítésre szánt területének településrendezési kijelölése - között közvetlen településfejlesztési és településrendezési összefüggés miatt van szükség.
- b) Az erdő terület-felhasználás kialakítása a magyar építészetről szóló 2023 évi C.tv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai alapján az üzem valós területét lekepező, új beépítésre szánt terület kijelölésének minősülő területbővítés miatt szükséges erdőterület pótlás.
- c) A vállalt kötelezettség Nyírbátor település közigazgatási területén, a 0245/9 hrsz. az Országos Erdőállomány Adattár szerinti kötelezően megjelenítendő területei.

B. Az Önkormányzat vállalásai

5.1. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

IV. Vegyes rendelkezések

6.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

6.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személyek:

- a) az Önkormányzat részéről: Gonda Tamás főépítész
tel.: +36, email.: foepitesz@nyirbator.hu
- b) a Célmegvalósító részéről:
tel.: +36 email.:

6.3. A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

6.4. A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

6.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

- a) az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
- b) a HÉSZ és településszerkezeti terv másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

6.6. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Főépítési Feljegyzés szerinti nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmának településfejlesztési célokkal, valamint a településrendezési szerződés tervezetének területrendezési követelményekben foglaltak teljesüléséről.

Nyírbátor 2026.

Nyírbátor, 2026.

Máté Antal
polgármester
Nyírbátor Város Önkormányzata

...
ügyvezető
Célmegvalósító