

NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL  
4300. Nyírbátor, Szabadság tér 7. sz.  
Távbeszélő száma: 42/281-155., Telefax száma: 42/281-311  
e-mail: titkarsag@nyirbator.hu

Ügyirat száma: ...../2020.  
Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a Képviselő-testülethez –**

**Nyírbátor város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának (Unilever gyáregység fejlesztése) jóváhagyása tárgyában**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 44/2004. (VII. 15.) számú határozattal és a 8/2004. (VII.15.) ÖKT. számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani kívánja.

Jelen módosítással érintett terület:

Belterületen, a Bóni utca - Tánccsis Mihály utca – a vasút és a Gyulaji utca által közrezárt tömb (Unilever Kft. területe)

A módosítás célja: A telephely jelentős mértékben bővül, új fejlesztéseket (magasraktár, csomagoló csarnok) kíván megvalósítani a cég az általa megvásárolt szomszédos, jelenleg használaton kívüli északi telken (korábban BUNGE telephely).

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 41.§-ában előírt egyszerűsített eljárás előírásai alapján lefolytattuk.

A R. 41.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszt megindítottuk 2020. márciusában, melyet megküldtünk a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a módosításokkal érintetteknek, a R. 9. számú mellékletében felsorolt államigazgatási szervezeteknek és érintett önkormányzati szervezeteknek. A településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának dokumentációja a város honlapján megjelent. Azzal kapcsolatosan írásban észrevétel, kifogás nem érkezett. Az eljárás során véleményeltérés nem volt, így egyeztetés összehívása nem vált szükségessé.

A R. 40.§ (1) bekezdés előírásainak eleget téve a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumot megküldtük végső szakmai véleményezésre a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének.

Az Állami Főépítész által – 2020. július 27.-én (ikt.sz.: SZ/4ÁF/00151-16/2020) – adott R. 40.§-a szerinti záró szakmai vélemény településrendezési szempontból kifogást nem emelt.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg és a mellékelt rendelet- tervezetet fogadja el.**

Nyírbátor, 2020. augusztus 4.

**Máté Antal**  
polgármester

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2020. (VIII.....)**  
**önkormányzati rendelete**

**a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK VÁLTOZÁSÁRÓL**  
**ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint  
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

**I. Módosító rendelkezések**

**1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 8/2004.(VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1/A.§. (1) bekezdés b) és c) pontjának helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„1.§ (1) ) b) T-89/2019 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv”

**2. §. A Rendelet 13.§ kiegészül a (6A) bekezdés előírásaival:**

„13.§ (6A) A Gép-3.... építési övezetek előírásai:

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipari terület építési övezete.
- b) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási építmények helyezhetőek el.
- c) Az építési övezetben önálló rendeltetésként kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épületek.
- d) A megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett építménymagassága max. 30,0 méter lehet.
- e) Az építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembe vételével - , az építési övezet határától mért:
  - ea) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,
  - eb) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,
  - ec) 60,0 méter mélységen túl, 20,0 métert meghaladóan max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 4%-áig (e felett továbbra is csak 20,0 méter lehet).
- f) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet – amelyet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani - a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, egy ütemben kell megvalósítani, az első vegetációs időszakban. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
- g) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 5 %-ának mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

**3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés szerinti táblázat kiegészül a 16. sorral**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
16.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	14,0*	50

„\*”: a 13.§ (6A) bekezdés figyelembe vételével

**II. Záró rendelkezések**

**2.§ Ez a rendelet a 2020. augusztus hó 6. napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

K.m.f.

Máté Antal  
polgármester

Badics Ildikó  
jegyző