



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás -
Véleményezési
dokumentáció



„Munkásszállások”

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)

2019.

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Munkásszállások”

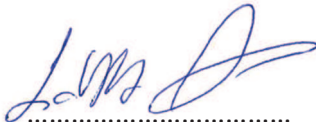
Település tervező/ Építész vezető tervező



.....

Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

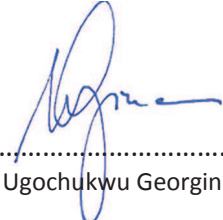
Település tervező / projektvezető:



.....

Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....

Ugochukwu Georgina

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Munkásszállások”

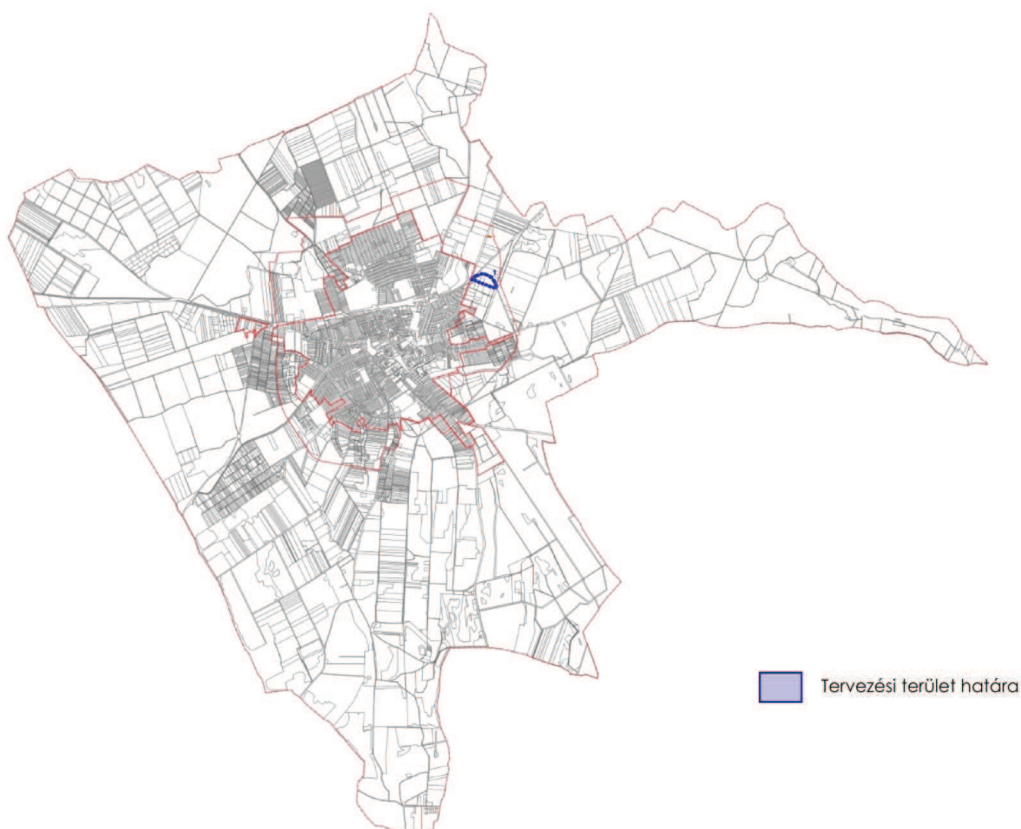
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
1.4. A város gazdasági környezetének bemutatása	9
2. Beavatkozási pontok ismertetése	15
3. Településszerkezeti módosítások	16
4. Alátámasztó munkarészek	18
5. Szabályozási módosítások	19
5.1. OTÉK alóli felmentés kérelme	19
5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	20
5.3. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	23
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	26
6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	26
6.2. Övezeti lehatárolás	27

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 44/2004 (VII. 15.) számú határozat, Nyírbátor Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2004. (VII.15.) rendelet, Nyírbátor Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágat



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

A tervezési terület a belterület északi végénél, a 471. sz. főút és a Debrecen – Mátészalka közötti 110. sz. vasútvonal vasúti keresztezésétől keletre, a 0135/1 hrsz-ú közút és a 0161 hrsz-ú iparvágány által közrezárt telektömb (0135/6-8 hrsz-ok alkotják a tömböt).

A tömb telkeinek építési övezeti besorolása ipari gazdasági. Az általa érintett helyrajzi számok az Ipari Park törzsterületéhez tartoznak. Jelenleg csak részben felhasznált a terület, egy volt „tésztagyári” épület együttes, illetve egy mezőgazdasági bolt található itt.

Beavatkozási terület



Forrás: GoogleEarth

A módosítás célja, hogy az Ipari Park területén belül, önálló telken, de gazdasági funkció nélkül szálláshelyet lehessen létesíteni. Az Önkormányzati beruházással érintett ingatlanon elsősorban az Ipari Parkban telephellyel rendelkező cégek munkavállalóinak számára létesítenének és biztosítanak szállás lehetőséget. Ezzel a nagy vonzáskörzetű bejárás leegyszerűsíthető helyben tartózkodással (még ha az ideiglenes jellegű). Ez jelentős idő és költség megtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak, a munkáltatók részére biztosíthatja a folyamatos üzembiztos működést.

A módosítás során, az ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület kerül kialakításra úgy, hogy az ipari jellegű termelő tevékenység kiszorításra kerül a differenciált

alövezetből. Így a „munkásszálló” funkció – a szó legszorosabb értelmében – jelentősebb külső zavaró hatás nélkül megengedhetővé válhat.



A megvalósítandó munkásszállásra benyújtott Önkormányzati pályázatból:

„A MUNKÁSSZÁLLÁS KIALAKÍTÁSA SZÜKSÉGESSÉGÉNEK, A MUNKÁSSZÁLLÁS TÉRSÉG FOGLALKOZTATÁSI HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁSAINAK BEMUTATÁSA

Nyírbátor Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye egyik jelentős gazdasági decentruma. A közel 80 ha-os nyírbátori Ipari parkban működő cégek évről évre bővülnek, valamint új vállalkozások is letelepednek, így az Ipari park folyamatos fejlesztése szükséges. Az Ipari parkban több, mint 5000 fő foglalkoztatása megoldott, viszont a folyamatos bővülés már azt eredményezi, hogy néhány éve jelentős munkaerőhiány mutatkozik nemcsak a városban, hanem a környező térségben is. A megye egyik legnagyobb foglalkoztatója a Coloplast Hungary Kft. megépítette harmadik gyártócsarnokát, amelyben tavaly tavasszal megkezdtek a termelést. A dán cég ezzel a bővítéssel újabb, több száz fő foglalkoztatását tudja vállalni.

Szintén 2018-ban került átadásra a Diehl Aviation Hungary Kft. logisztikai csarnoka, amely egy 2700 m²-es területen helyezkedik el. A városban 7 multinacionális vállalat működik, példátlan módon folyamatosan tudják növelni termelési kapacitásaikat és ez által a következő években is újabb és újabb munkalehetőséget biztosítanak nemcsak a nyírbátoriak és a térségben élők, hanem lassan a teljes megye lakosainak részére.

A város törekszik arra, hogy a gazdasági növekedés mellett a szükséges feltételeket is biztosítani tudja, amely segíti a vállaltok további növekedését. Az Önkormányzat két pályázatot is nyert, amely az Ipari parkban működő cégeket és az ott dolgozókat nagymértékben érinti. Ezek a fejlesztési lehetőségek biztosítják arról a városban a munkaadókat, hogy a bővítésre további lehetőségük is van, ezáltal további munkaerőre van és lesz szükség az elkövetkezendő években. A több, mint 5000 fő munkavállaló

nagy része busszal bejáró dolgozó, akik naponta igaznak munkahelyük és lakóhelyük között. Jelenleg a dolgozók egy része már olyan távolságról közlekedik busszal, három műszakos munkarendben, amely napi 2 órás ingázást jelent. A még távolabbi területekről a dolgozók felvétele a munkahelyekre csak akkor lehetséges, ha számukra valamilyen szálláslehetőséget alakítunk ki. Ezért annak érdekében, hogy a városban működő, a kormányzattal stratégiai megállapodást kötött vállalatok tovább bővíthessenek, szállások fejlesztése feltétlenül szükséges.

2018. évben a Központi Statisztikai Hivatalnál rögzített munkanélküliségi ráta:

Terület neve	szintje	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév
Szabolcs-Szatmár-Bereg	megye	9,2	8,7	8,7	8,7

A város munkaerőhiány kezelése érdekében korábban is nyújtott be munkásszállás kialakítására pályázatot, amelynek elnyerésével 2019. évben egy 114 fős munkásszállás alakul ki. Az Önkormányzat célja, hogy a munkásszállás férőhelyeit bővítse a városban. Munkaadói oldalról nagy igény jelentkezett a kialakuló munkásszállás igénybevételére, ezért az Önkormányzat ismét pályázni kíván, a jelen pályázati felhívás alapján egy 128 férőhelyes munkásszállás építésére. A fejlesztés célja, hogy a távolról a városba dolgozni járó munkavállalóknak ne kelljen minden nap ingázniuk. A város a település fejlődését komplexen kezeli és a cégekkel kialakított pozitív kapcsolatot a jövőben is fenntartja, amely garantálja a város és így a térség hosszú távú dinamikus fejlődését.”



1.4. A város gazdasági környezetének bemutatása

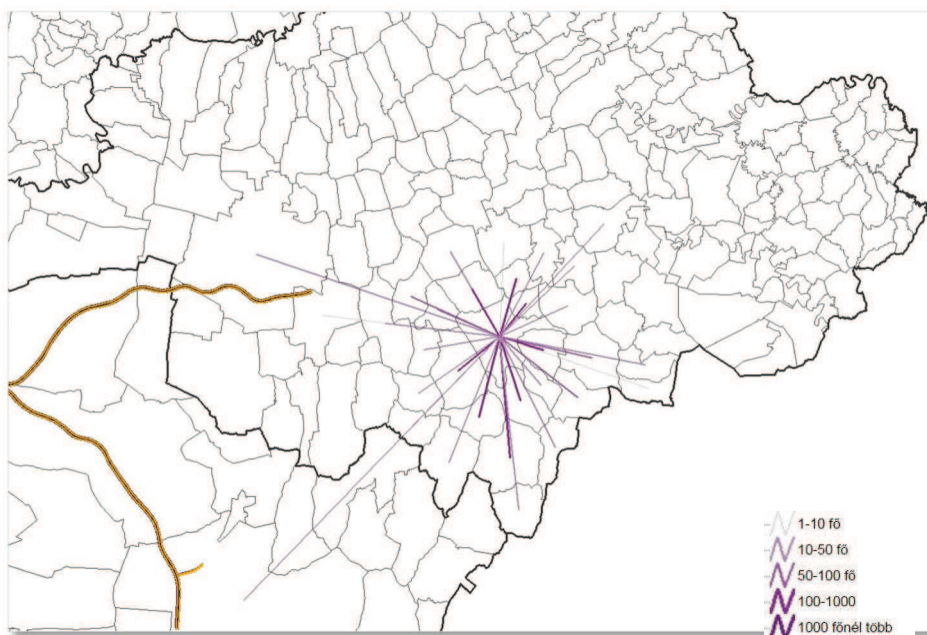
A város jelentős gazdasági potenciállal bír, több nagy létszámú munkaerőt foglalkoztató vállalkozás telepedett meg az elmúlt években a városban.

2011-ben a munkaképes korúak száma

A népesség gazdasági aktivitás szerint (2011)								
Terület	Férfi				Nő			
	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott
Megye összesen	102 483	21 877	62 430	80 884	86 144	19 099	107 148	79 207
Nyírbátori Járás	7 312	1 927	5 025	6 627	6 103	1 471	8 149	6 426
Nyírbátor Város	2 336	543	1 417	1 914	2 110	488	2 175	1 736

(Forrás: KSH)

Ingázás a településre (5 fő felett):



(Forrás: TEIR)

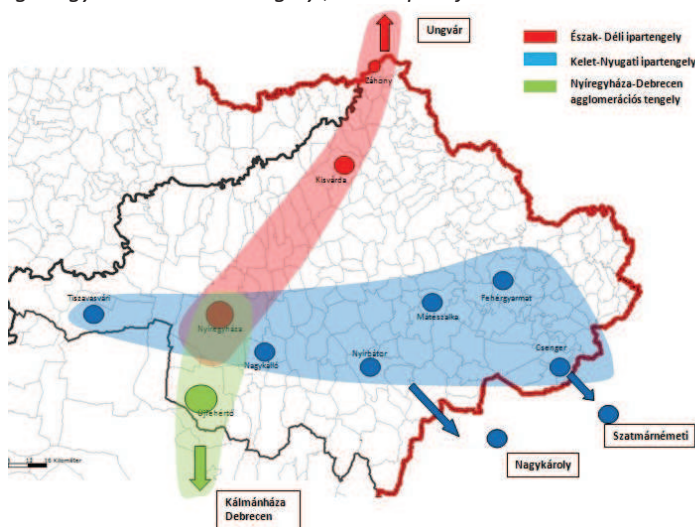
2011-ben a helyben foglalkoztatottak száma 6779 fő volt, ennek 54 %-a helyben lakó és 46 %-a napi rendszerességgel ingázó, főként a környező településekről (Nyírgyulaj, Nyírdersz, Nyírcsászári, Nyírvasvári, Piricse, Nyírbétek, Encsencs, Nyírbogát) – de ugyanakkor a munkaerő áramlás a megyeszékhelyek (Nyíregyháza - Debrecen) és járási központok (Mátészalka – Nagyálló) irányából is érezhető, igen jelentős számú.

Nyírbátor Szabolcs-Szatmár- Bereg megye egyik decentruma, szerepe a megye gazdaságában kiemelkedő. A megyei Területfejlesztési koncepció három gazdaságfejlesztési növekedési tengelyt jelöl ki. Ezek közül Nyírbátor a kelet-nyugati ipartengely egyik jelentős iparosodott csomópontja. A nyíregyházi agglomeráció mint centrum mellett a megye egészének fejlesztésében fontos szerepet játszanak a megyei gazdasági decentrumok. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye decentrumai Mátészalka, **Nyírbátor**, Kisvárd-Záhony. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye gazdasági decentrumai elsősorban ipari központok. Nyírbátor a műanyag ipar, élelmiszer feldolgozás és turizmus tekintetében rendelkezik centrális funkciókkal.

A megyei Területfejlesztési koncepció Szabolcs-Szatmár-Bereg megye növekedési és iparfejlesztési tengelyeit az alábbiak szerint határozta meg:

- **Észak-déli növekedési és iparfejlesztési tengely:** Nyíregyházi agglomeráció, Kisvárdai és Záhony térsége. Határon túli kapcsolódási pontja Ungvár, Munkács, Beregszász
- **Kelet-nyugati növekedési és iparfejlesztési tengely:** Tiszavasvári, Nyíregyházi agglomeráció, Nagykálló, **Nyírbátor**, Mátészalka, Fehérgyarmat, Csenger. Határmenti kapcsolódási pontja Szatmárnémeti, Nagykároly

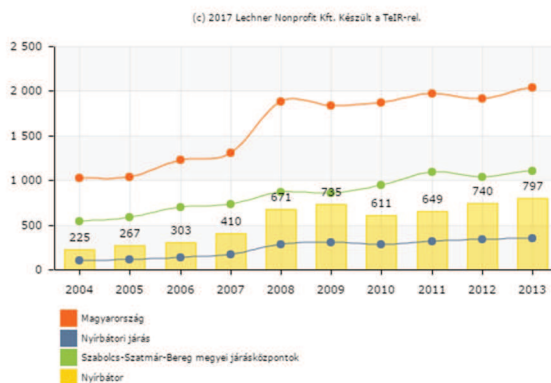
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye növekedési tengelyi, csomópontjai



(Forrás: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területfejlesztési Koncepció)

A gazdasági szerkezetváltás Nyírbátort kevésbé érintette érzékenyen, mivel az erőltetett szocialista iparosítás elkerülte. A kedvezőtlen tendenciák leginkább a primer szektor erőteljes hanyatlásában és a munkahelyek számának nyilvánult meg az 1990-es évek elején, ezt követően a tendenciák kedvezőbbre fordultak, ezt a lendületet törte meg a gazdasági világválság, amely miatt néhány üzem bezárára került (pl. kábelkorszácsigár). A vállalkozói szféra – beleértve a helyi mikro- és kisvállalkozásokat is – foglalkoztatási kapacitása nagy, aminek köszönhetően Nyírbátor meghatározó ingázási célpont: nemcsak a közeli településekről, hanem például Nyíregyházáról és Debrecenből is érkeznek munkavállalók.

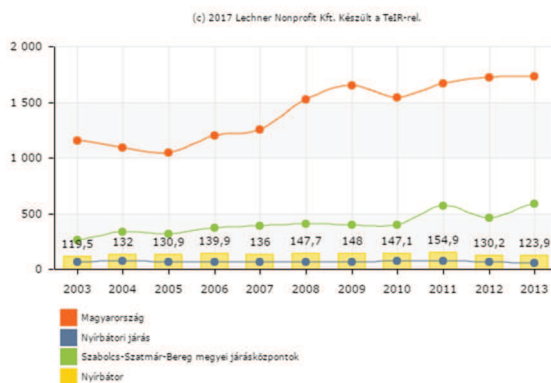
Egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték (1000 Ft)



(Forrás: TEIR)

Nyírbátorban a lakossági alapszolgáltatások spektruma lefed minden elvárható területet, a tercier szektorban működő vállalkozások száma emelkedik, azonban elaprózott a vállalkozási szerkezet, mikro- és kisvállalkozások dominanciája jellemző, viszonylag alacsony a vállalkozássűrűség, és Nyírbátor gazdasága szerény, az egy lakosra jutó jegyzett tőke valamint az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték alacsony, az országos átlagot messze el nem érő értékekkel bír. Az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték a rendelkezésre álló 2013. évi adatok alapján Nyírbátorban 797.-eFt volt, amely nemcsak az országos átlagtól (2.039.-eFt), hanem a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei járásközpontok átlagától (1.107.-eFt) is elmarad.

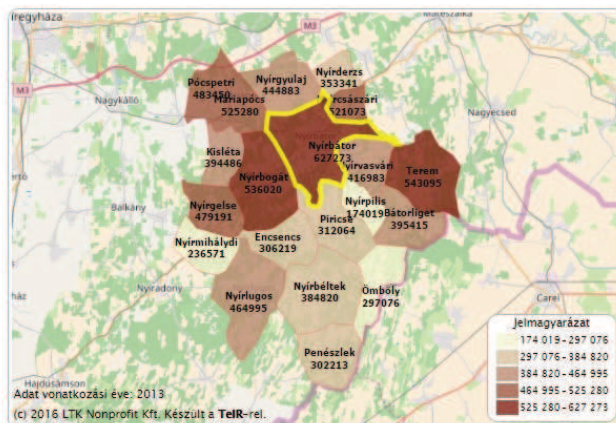
Egy lakosra jutó jegyzett tőke (1000 Ft)



(Forrás: TEIR)

Nyírbátor gazdaságára az elaprózódott vállalkozásszerkezet mellett a gazdasági társaságok relatíve szerény tőkésítettsége is jellemző, az országos (1.730,3.-eFt) és a megyei járásszékhelyek (581,4.-eFt) átlagértékeit alulmúlóan 123,9.-eFt az egy lakosra jutó jegyzett tőke aránya a településen.

Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft)



(Forrás: TEIR)

A rendelkezésre álló 2013. évi összesített adatok alapján Nyírbátor Városában az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem 627.2733.-Ft volt, amely elmarad mind a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei járásközpontok (686.276.-Ft) és az országos (719.086,2.-Ft) átlagtól is. Az Ipari Parkba betelepült nagyvállalkozások bár jelentősek, azonban a település elaprózott a vállalkozási szerkezete, a mikro- és kisvállalkozások dominanciája és a Nyírbátorra jellemző relatíve magas munkanélküliségi ráta miatt alacsony nevezett mutató.

A településen regisztrált vállalkozások több, mint 97%-a kevesebb, mint 10 fős vállalkozás, míg a nagyfoglalkoztató kategóriába tartozó 20-49 fős és 50-249 fős vállalkozások aránya együttesen sem haladja meg a 1,5%-ot. A településen regisztrált, 250 vagy több főt foglalkoztató vállalkozás nem található, az Ipari Parkban jelen lévő nagyfoglalkoztatók nem Nyírbátor városában regisztráltak, mindösszesen telephelyeik találhatóak a városban.

Regisztrált vállalkozások száma

Regisztrált vállalkozások száma															
Időszak (év)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1-9 fős regisztrált vállalkozások száma (db)	272	276	275	291	728	749	752	219	1569	1526	1526	1524	1496	1468	1430
10-19 fős regisztrált vállalkozások száma (db)	13	19	19	13	13	12	16	10	19	18	21	17	15	18	11
20-49 fős regisztrált vállalkozások száma (db)	13	9	8	12	13	14	13	11	12	13	11	12	13	9	13
50-249 fős regisztrált vállalkozások száma (db)	5	6	8	6	7	8	8	6	8	6	5	7	7	9	9

(Forrás: TEIR)

A város gazdaságának mérsékelt fejlődését jelzi, hogy a működő vállalkozások száma az ezredforduló óta kevesebb, mint 5%-al emelkedett. A működő vállalkozások cca. 30%-a társas vállalkozás, cca. 70%-a egyéni vállalkozás. A járás vállalkozásainak közel 50%-a Nyírbátorban található, így a vállalkozások 1000 lakosra jutó száma a megyei átlaghoz képest magas, az országos mutatótól azonban elmarad.

A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat aktuális (2016. decemberi) adatszolgáltatása alapján Nyírbátorban a nyilvántartott álláskeresők száma összesen 754 fő volt, ebből 238 fő folyamatosan nyilvántartott álláskeresőnek minősül. A munkanélküliséggel kapcsolatos relatív mutató - a nyilvántartott álláskeresők a munkavállalási korú népesség %-ában – 2016. decemberében 8,55%-os értéket mutatott, amely az országos relatív mutatónak 2,14%-a, azaz az országos átlagot több, mint kétszer meghaladó értékű.

A 2011. évi census alkalmával mért gazdasági aktivitással kapcsolatos főbb adatsorokat az alábbi táblázat tartalmazza:

A népesség gazdasági aktivitás szerint (2011)

A népesség gazdasági aktivitás szerint (2011)															
Terület	Férfi					Nő					Összesen				
	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott	együtt	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott	együtt	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott	összesen
Megye összesen	102 483	21 877	62 430	80 884	267 674	86 144	19 099	107 148	79 207	291 598	188 627	40 976	169 578	160 091	559 272
Nyírbátori járás	7 312	1 927	5 025	6 627	20 891	6 103	1 471	8 149	6 426	22 149	13 415	3 398	13 174	13 053	43 040
Nyírbátor Város	2 336	543	1 417	1 914	6 210	2 110	488	2 175	1 736	6 509	4 446	1 031	3 592	3 650	12 719

(Forrás: KSH)

Nyírbátor Városában a mezőgazdasági vállalkozások aránya magas, a regisztrált vállalkozások több, mint 50%-a a mezőgazdasági szektorban működik. A több lábon álló (diverzifikált) gazdaság további erősítése fontos feladat Nyírbátor Városa számára. A logisztikai iparágak, a kreatív iparágak fejlesztése és differenciált kereskedelmi ellátás erősítése mellett a térségi együttműködéssel az idegenforgalom fejlesztése a cél. Hiányosságok tapasztalhatók a tudástranszfert biztosító szereplők közötti kapcsolati hálók erősítésében, azaz a piac, illetve a képzést és kutatást-fejlesztést végző helyek közötti információáramlásban. Ez hátráltatja a hatékony reagáló képességet, lassítja az innováció (K+F+I) gazdasági transzformációjának sebességét. Bár az iparban működő vállalkozások aránya alacsony, ezek szerepe Nyírbátor gazdasági életében és munkaerőpiacán meghatározó, hiszen foglalkoztatottak számuk jellemzően magas.

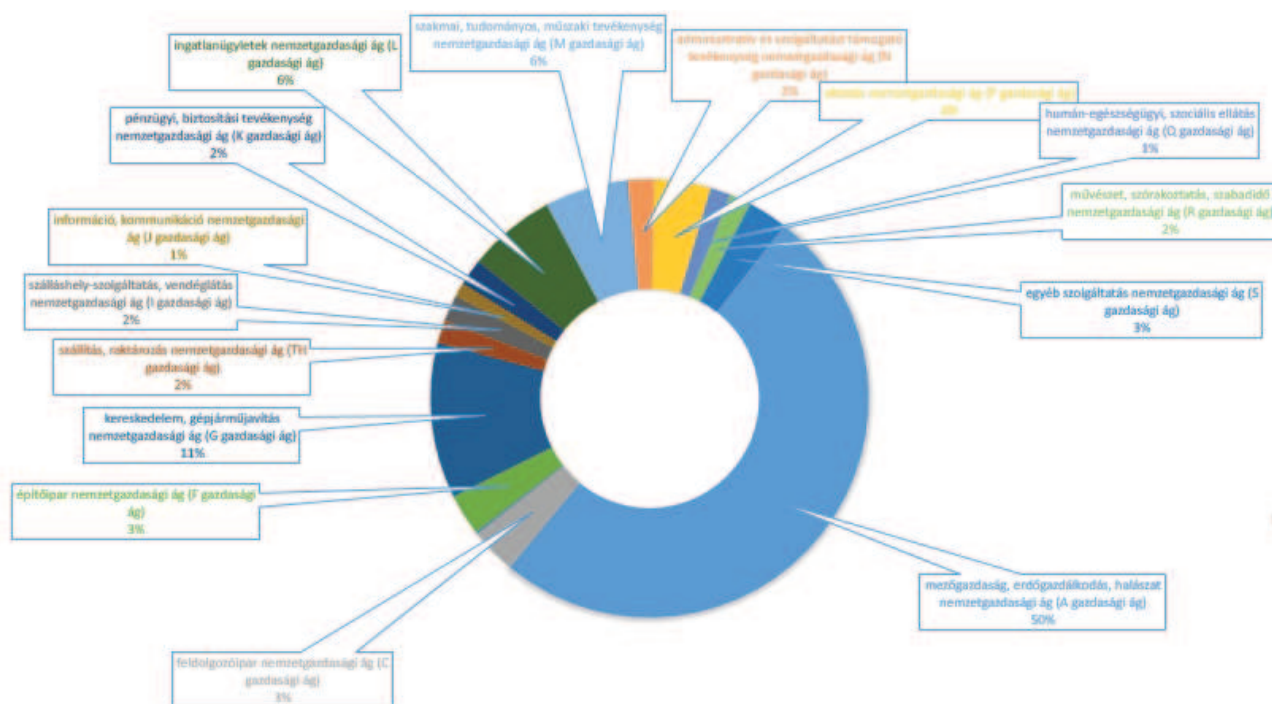
Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ág szerinti megoszlása (2013)

Nemzetgazdasági ági besorolás	db
mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat nemzetgazdasági ág (A gazdasági ág)	1044
bányászat, kőfejtés nemzetgazdasági ág (B gazdasági ág)	0
feldolgozóipar nemzetgazdasági ág (C gazdasági ág)	70
villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás nemzetgazdasági ág (D gazdasági ág)	0
vízellátás, szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyeződésmntesítés nemzetgazdasági ág (E gazdasági ág)	3
építőipar nemzetgazdasági ág (F gazdasági ág)	64
kereskedelem, gépjárműjavítás nemzetgazdasági ág (G gazdasági ág)	237
szállítás, raktározás nemzetgazdasági ág (TH gazdasági ág)	35
szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ág (I gazdasági ág)	41
információ, kommunikáció nemzetgazdasági ág (J gazdasági ág)	21
pénzügyi, biztosítási tevékenység nemzetgazdasági ág (K gazdasági ág)	41
ingatlanügyletek nemzetgazdasági ág (L gazdasági ág)	134
szakmai, tudományos, műszaki tevékenység nemzetgazdasági ág (M gazdasági ág)	128
adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység nemzetgazdasági ág (N gazdasági ág)	40
közigazgatás, védelem; kötelező társadalombiztosítás nemzetgazdasági ág (O gazdasági ág)	0
oktatás nemzetgazdasági ág (P gazdasági ág)	86
humán-egészségügyi, szociális ellátás nemzetgazdasági ág (Q gazdasági ág)	31
művészet, szórakoztatás, szabadidő nemzetgazdasági ág (R gazdasági ág)	33
egyéb szolgáltatás nemzetgazdasági ág (S gazdasági ág)	61
Összesen	2 069

(Forrás: TEIR)

Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ág szerinti megoszlását áttekintő diagram mutatja Nyírbátor Város gazdasági összetételét. A működő vállalkozások gazdasági ágak szerinti megoszlását vizsgálva kiderül, hogy a város gazdasága a modern gazdaságokra jellemző szerkezetű, a vállalkozások közel 90%-a a tercier szektorban tevékenykedik, ami azt is jelenti, hogy ennek a szektornak a kis- és mikro vállalkozások alkotják a gerincét.

Vállalkozások megoszlása nemzetgazdasági ágak szerint



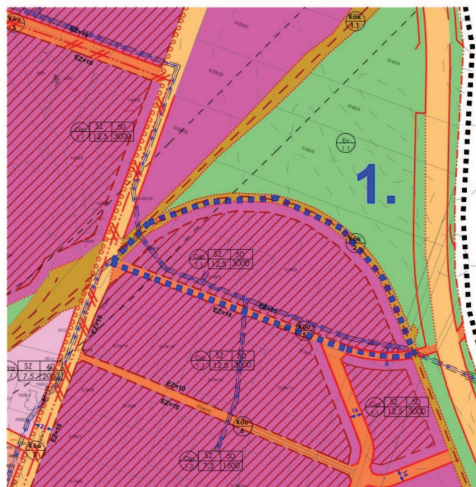
(Forrás: KSH-TEIR, saját szerkesztés)

Nyírbátor a szabad vállalkozási zónák létrehozásának és működésének, valamint a kedvezmények igénybevételének szabályairól szóló 27/2013. (II. 12.) Korm. rendelet alapján szabad vállalkozási zónává kijelölt település. A foglalkoztatás-bővítés, az új munkahelyek teremtésének ösztönzésére a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter által a Nemzeti Foglalkoztatási Alap foglalkoztatási alaprészt központi keretének terhére meghirdetett pályázat alapján a szabad vállalkozási zónákban működő, valamint betelepülő vállalkozások, az alaptámogatáson és a kiegészítő támogatásokon kívül - az éves pályázati felhívásban meghatározott formában, támogatási mértékben - többlettámogatást igényelhetnek.

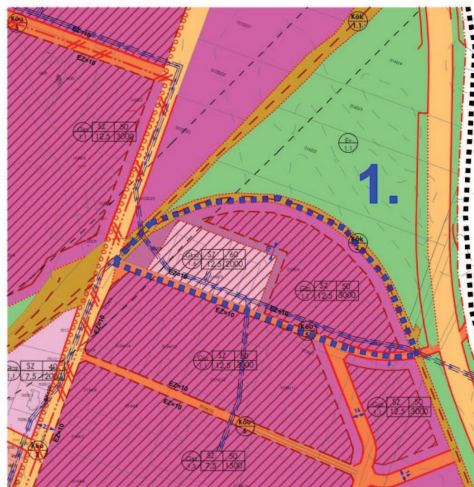
Nyírbátor Város Önkormányzata nyilvántartása szerint a legjelentősebb iparüzési adó befizetést adó cégek az alábbiak: Coloplast Hungary Kft [műanyag termék gyártás (orvosi segédeszköz)]; Unilever Mo. Kft (tisztítószer gyártás); MSK Hungary Bt. (gépgyártás); Serioplast Hungary Kft. (műanyag termék gyártás); Gastor Baromfi Kft. (baromfi hús feldolgozás); Diehl Aircabin Kft. (repülőgép alkatrész gyártás); Farmol Hungary Kft. (műanyag termék gyártás); Bátor-Trade Kft. (tejhasznú szarvasmarha tartás); Uralgo Kft. (állattenyésztés); Tranzit-Ker Zrt. (terménytárolás).

2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen, a 0135/1 hrsz-ú között és a 0161 hrsz-ú iparvágány által közrezárt telektömb (0135/6-8 hrsz-ok alkotják a tömböt)	Gazdasági területen lehetővé tenni olyan szálláshely rendeltetésű épületek elhelyezését, az OTÉK-tól eltérő rendeltetés engedélyezhetősége miatt.	- beépített terület	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.1)	1,0 ha	0,4	- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz/1.6)	1,0 ha	0,4	A rendeltetés építési övezetben történő elhelyezéséhez, egyedi előírásoktól való eltérés megállapításának engedélyezése szükséges.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A városba költözni nem akaró (család, lakóingatlan, identitás miatt stb.) munkavállalók ideiglenes kiszolgáltatását javítja. De hosszabb távon az ezt használók letelepedhetnek a városban, ami a népesség növekedését vetíti előre.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
	Nem változik, hatása nincs
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
	Nem változik, hatása nincs
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A városban elérhető munkahelyek kihasználtságának biztosítására, a munkahelyek mellett közvetlenül kialakított szállások a távolabb élőknek, illetve a bejárást nehezebben megoldók számára előnyt jelent. A gazdasági szereplők számára javítja a munkaerő elérhetőségét, a biztosítható juttatások, előnyök körét.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
	Nem változik, hatása nincs
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
	Nem változik, hatása nincs
	Lakó- és munkakörülmények: Jelentősen lecsökken, illetve nem számottevő lesz az a távolság és idő, amit a munkahely elérésére kell fordítani, így mindkettőre pozitívan hathat.
	Építészeti és régészeti örökség védelme:
	Nem változik, hatása nincs
	Környezet-, természet- és tájképvédelem:
	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	
Nem változik, hatása nincs	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	
A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	
Nem változik, hatása nincs	
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	
Nem változik, hatása nincs	
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	
Nem változik, hatása nincs	
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	
Nem változik, hatása nincs	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	
Nem változik, hatása nincs	

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019 (.....)
önkormányzati határozata

**Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának
jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-YY/2019. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

.....
polgármester

.....
jegyző

a 44/2004 (VII. 15.) számú határozattal elfogadott, Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2019.(.....)KT. sz. határozat melléklete

1.

A határozat V. fejezet 22. pontja helyébe az alábbi pont lép:

V. Fejezet

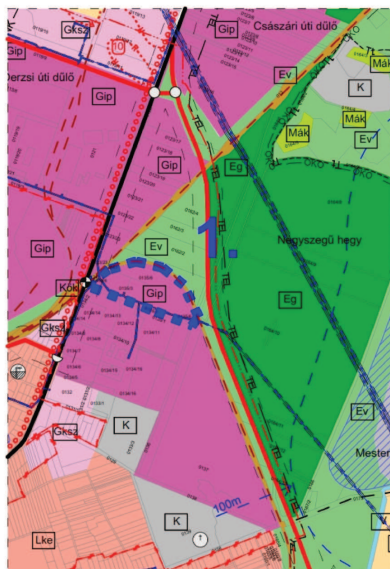
22.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

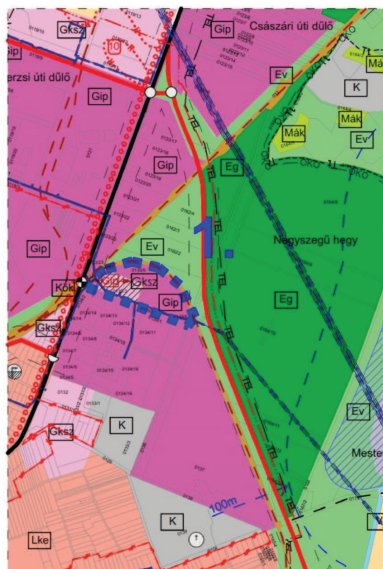
A ~~T-XX/2018~~ **T-YY/2019** munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

Településszerkezeti terv - Részlet

M=1:14 000



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- | | |
|-------------------|--|
| | Kövérőváros lakóterület |
| | Kertváros lakóterület |
| | Falu lakóterület |
| | Közpark |
| | Ker. szolg. gazdasági terület |
| | Ipari gazdasági terület |
| | Különleges terület |
| | Ált. mg. ter. - zörlkert |
| | Erősterület - védelmi |
| | Erősterület - gazdasági |
| | Erősterület - turisztikai |
| EGYÉB | |
| | Belvízzel veszélyeztetett terület |
| | Mélyfekvésű vízállásos terület |
| HATÁROK | |
| | Igazgatási határ |
| | Belelterületi határ |
| | Megszűnő belelterületi határ |
| | Védőávastól, Védőásv. határra |
| | Régiészeti terület határa |
| KÖZLEKEDÉS | |
| | Főforgalmi út (meglévő/tervezett) |
| | Forgalmi út (meglévő/tervezett) |
| | Település meléüti, helyi gyűjtő (meglévő/tervezett) |
| | Kerékpárút |
| | Vasútvonal |
| KÖZMŰVEK | |
| | Bekötött vezeték és védőávastól
költérület: 5,0-5,0 m,
belelterület: 2,5-2,5 m |

Országos trt.övezeti határok

- TEL —
- Települési térség határa
-  KÜLSŐ ÖVEZET: 3E-7 sérülés egyéni kockáz
-  Funkciójában megváltozó
herleltelhasznázási egységek
- SZMBÓLUMOK:
-  Oktatási központ
 -  Igazgatási központ
 -  Művelődési központ
 -  Egészségügyi központ
 -  Sport központ
 -  Vízum
 -  Dökgút
 -  Szennyvíztisztítómu
 -  Kirándulás

SZINTERÜLET - SŰRŰSÉG

A településvezetési tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó

Általános használat	Szójafás használat	Megengedett legnagyobb szintű terület
szintű terület	szintű terület	szintűterületihasználat

[illegible]

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel./Fax: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677	MEGNEVEZŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.		MUNKAIDŐZÁM: T-Y/YY/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI TERVE		DÁTUM: 2019. április TERVFAJTÁ: szerkezeti terv MÉRÉTHATÁR: M = 1:14 000
MUNKAESZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MODOSÍTÁS		RAJZSZÁM:	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:  Gál Gábor	TERVEZŐK: Végő József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 	Labancz András településtervező TT-15-0378 	ÖGYVÉZŐ:  Végő József

T-1

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás nem tervezett. A tervezett terület-felhasználás változás során az aktivitásérték a gazdasági típusú építései övezetek közötti átsorolás során nem változik (ipari terület 0,4 bae/ha; kereskedelmi szolgáltató terület 0,4 bae/ha).

5. Szabályozási módosítások

5.1. OTÉK alóli felmentés kérelme

**Az OTÉK követelményeitől megengedőbb
településrendezési szabályozás elbírálásához szükséges kérelem
a
Gksz-1.6 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében
kivételesen elhelyezhető rendeltetések/funkciók
körének bővítéséhez
[tekintettel az OTÉK 111. § (2) előírásaira]**

A gazdasági versenyképesség megőrzése és így a munkaerő megtartásának eszköze lehet, a gazdasági szereplők közvetlen közelében elhelyezhető, szállás céljára kialakítható épületek elhelyezésnek biztosítása. Gazdasági célú területen, így a kereskedelmi szolgáltató területen sem lehet ilyen rendeltetést – önállóan - az OTÉK szerint elhelyezni.

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Azonban a kettő – a munkahely és a munkaerő szálláshelye – egy környezetben való biztosítása alapvetően összeegyeztethető, jövőbe mutató elképzelés.

Indokolt, hogy gazdasági célú építési övezetekben – nagy kiterjedésű ipartelepeknél, ipari parkoknál – az építési övezetben megengedhető legyen önálló funkcióként és ingatlanon, a szállás rendeltetések elhelyezésének biztosítása.

Ennek biztosításához állami főépítési hozzájárulás szükséges.

5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

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

„1/A. §.

Terv érvényességi határ

(1) A 8/2004. (VII. 15.) számú rendelethez tartozó szabályozási tervek a következők:

- a) T-55/2017 törzsszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási terv
- b) ~~T-22/2019~~ **T-YY/2019** törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
- c) T-55/2017 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

2. §. A Rendelet 13.§ (3) bekezdése kiegészül a c) pont előírásaival:

„13. §.

Gazdasági területek

(1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).

(2) Az ipari gazdasági övezetekben (Gip) az állattartás nem megengedett. Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, a Gip-2... övezetek előírásai szerint.

(3) A Gksz jelű övezet előírásai:

- a) A Gksz 1.1-1.4 jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
 - aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - ae) sportépítmény.

b) A Gksz 1.5 jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

- ba) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet számára szolgáló lakások,
- bc) igazgatási, egyéb irodaépület.

c) A Gksz 1.6 jelű építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- ab) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is szálláshely célú épület.

(4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik

gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

(5) A Gip-1.... övezetek előírásai

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
- b) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetőek el.
- c) Az övezetben önálló telken kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Az ipari telken a létesítményt szolgáló üzemi egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek

(6) A Gip-2.... övezetek előírásai

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület, amelyen belül az egyéb iparterületi funkciók mellett mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek, valamint jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetőek, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett

3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés helyébe a következő lép:

(7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.		alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.	sajátos			alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
4.	használat szerint	építési övezet jele	beépítési mód	szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gksz-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gksz-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.	Egyéb iparterület funkcionális övezet	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
11.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
12.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
13.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
14.	Egyéb iparterület funkcionális övezet	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.		építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
4.				szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület funkcionális övezet	Gks-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gks-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gks-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gks-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gks-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.		Gks-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
11.	Egyéb iparterület funkcionális övezet	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
12.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
13.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
14.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
15.	Egyéb iparterület funkcionális övezet	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40

(8) Gazdasági területeken (Gks- és Gip-jelű területeken egyaránt) ahol a szabályozási tervekben építési hely van kijelölve, az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) Ahol az építési hely valamely közterülettel határos oldalán előkert zónára vonatkozó érték került meghatározásra (pl.: EZ=10,0m), akkor az előkert zónában csak az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m² alapterületig,
- ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m² alapterületig.

b) Az előkert zónában elhelyezett építmény megengedett építménymagassága 5,0 méter.

c) Az előkert zónában elhelyezett építmény, az építési hely zónán kívüli részén elhelyezett egyéb építménnyel össze nem építhető."

5.3. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete

**NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2019rendelete 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) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2. §. A Rendelet 13.§ (3) bekezdése kiegészül a c) pont előírásaival:

„13. § (3) c) A Gksz 1.6 jelű építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- ab) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is szálláshely célú épület.”

3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés helyébe a következő lép:

„13.§ (7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.		alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.				alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
4.	sajátos használat szerint	építési övezet jele	beépítési mód	szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület funkcionális övezet Gksz-1....	Gksz-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gksz-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gksz-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.		Gksz-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
11.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
12.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
13.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
14.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-2...	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
15.		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40

II. Záró rendelkezések

4.§ Ez a rendelet a 2019. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék: a rendeletet kihirdettem:

Nyírbátor, 2019.hó napján

.....
jegyző



ART Vital Kft.

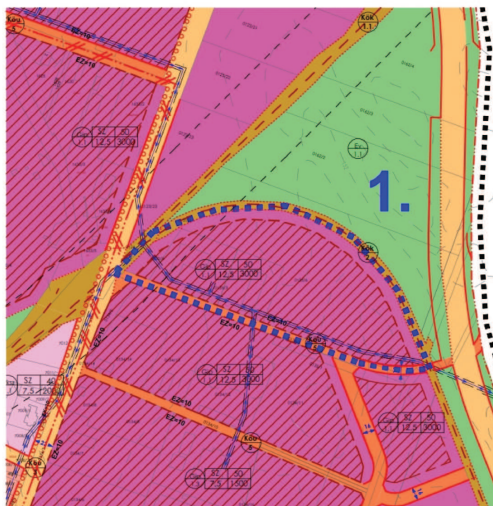
Szabályozási tervlap



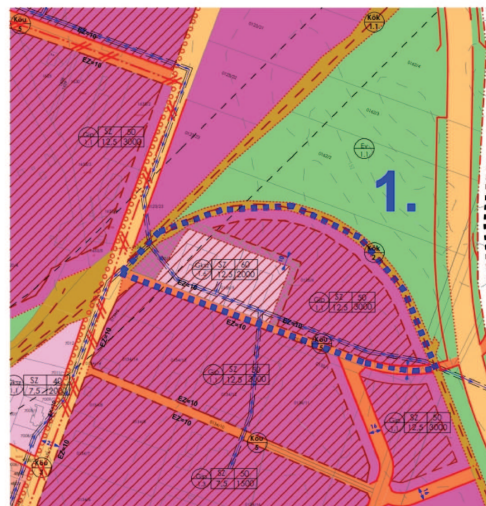
NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Belterület - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

- Erdőterület - védelmi
- 1.1 - Általános védendő
- 1.2 - Általános védendő
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- Vegyes használatú gépjárműút
- Parkoló terület
- Kötelező területen belüli közter
- Kötelező terület - magánút
- Belvízzel veszélyeztetett terület
- Helyi védett épület

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Véddátavolság
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régezzett terület határa
- Tervezzeti terület határa
- Környező építési vonal az utcai telekhatárról
- Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatárról számítva
- Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatárról
- Hátsóterületi vonal
- Előkertr vonal
- Előkertr zóna

tervezőhatalmát jelöl	beépítési mód jelöl	beépítési % jelöl
építési mag.	beépítési mag.	beépítési mag.

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ:	NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM:	T-XY/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2019. április
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA:	szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Gál Georgina	MÉRETARÁNY:	M = 1:5000
TERVEZŐ:	Végh József településtervező építésvezető tervező TT-15-0023	Labancz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVÉRTŐ:	Végh József
			RAJZSZÁM:	S-2

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 282/2009 (XII. 11.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2019. április 10.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv megváltozott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, valamint a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	1523,44	1478,39	97,04%	1478,39	97,04%	0	0%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	3604,05	3302,00	91,62 %	3302,00	91,62 %	0	0%
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	43,56	39,2	90%	39,2	90%	0	0%
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevetett térség	érinti	nem érinti	82,32	79,21	96%	79,21	96%	0	0%
7.	A magterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	957,38	957,38	100%	957,38	100%	0	0%
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	224,89	224,89	100%	224,89	100%	0	0%
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	-	0%
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	499,94	481,01	96,21%	481,01	96,21%	0	0%
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület	érinti	nem érinti	20,96	20,96	100%	20,96	100%	0	0%
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	539,19	539,19	100%	539,19	100%	0	0%
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0%	0	0%	0	0%

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a lehetőség kihasználása: (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Településközponti vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

RAJZI MELLÉKLETEK

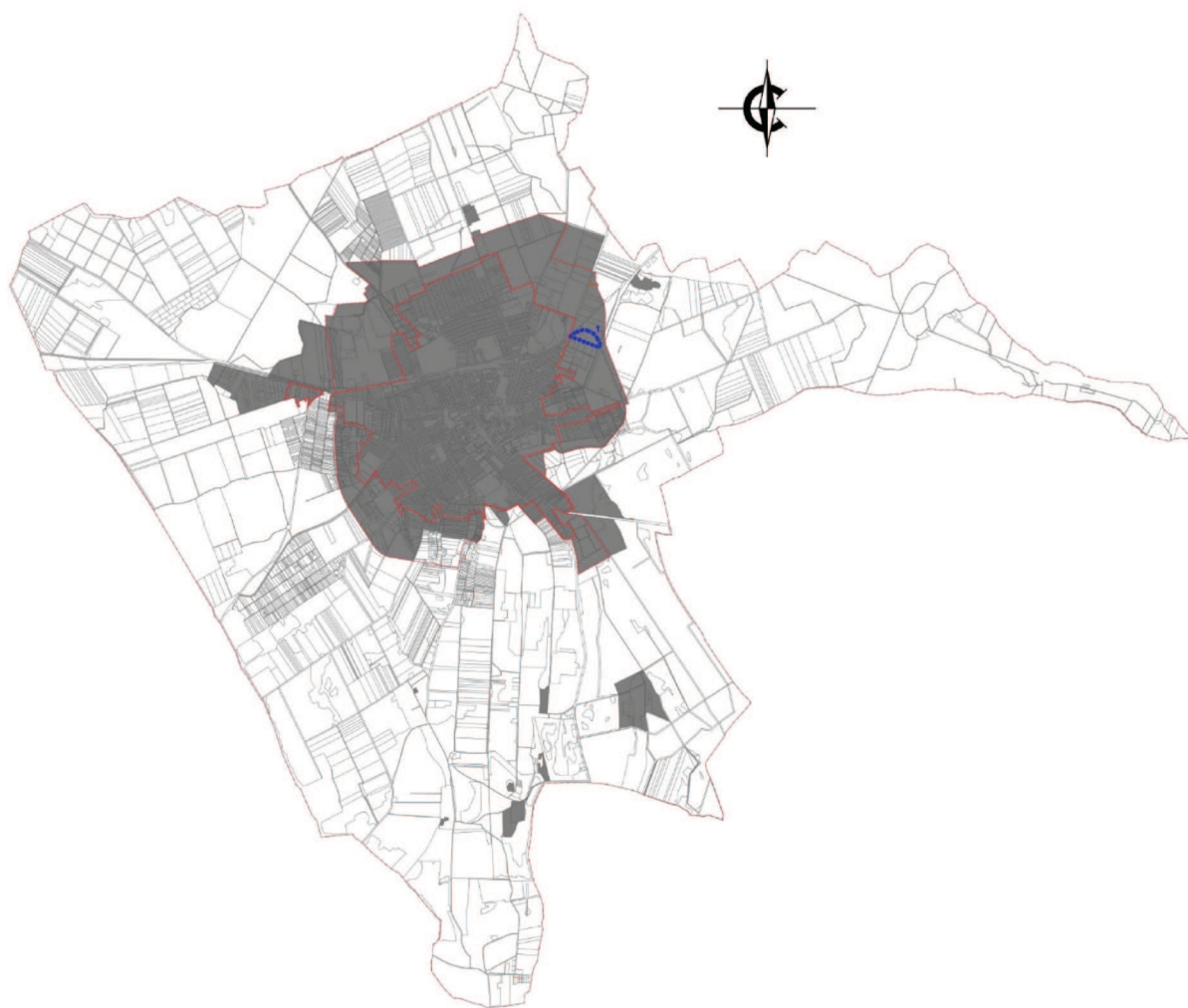
Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének*

térképi bemutatása.

Ssz.	Övezetek megnevezése
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



■ MTrT szerinti települési térség