



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások -
2021”

Tervező:

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

2021.

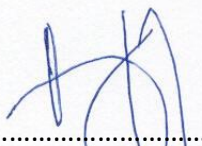
KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Teljes eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Módosítások - 2021”

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

Szerkesztő



.....
Barkaszi Richárd

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Teljes eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Módosítások - 2021”

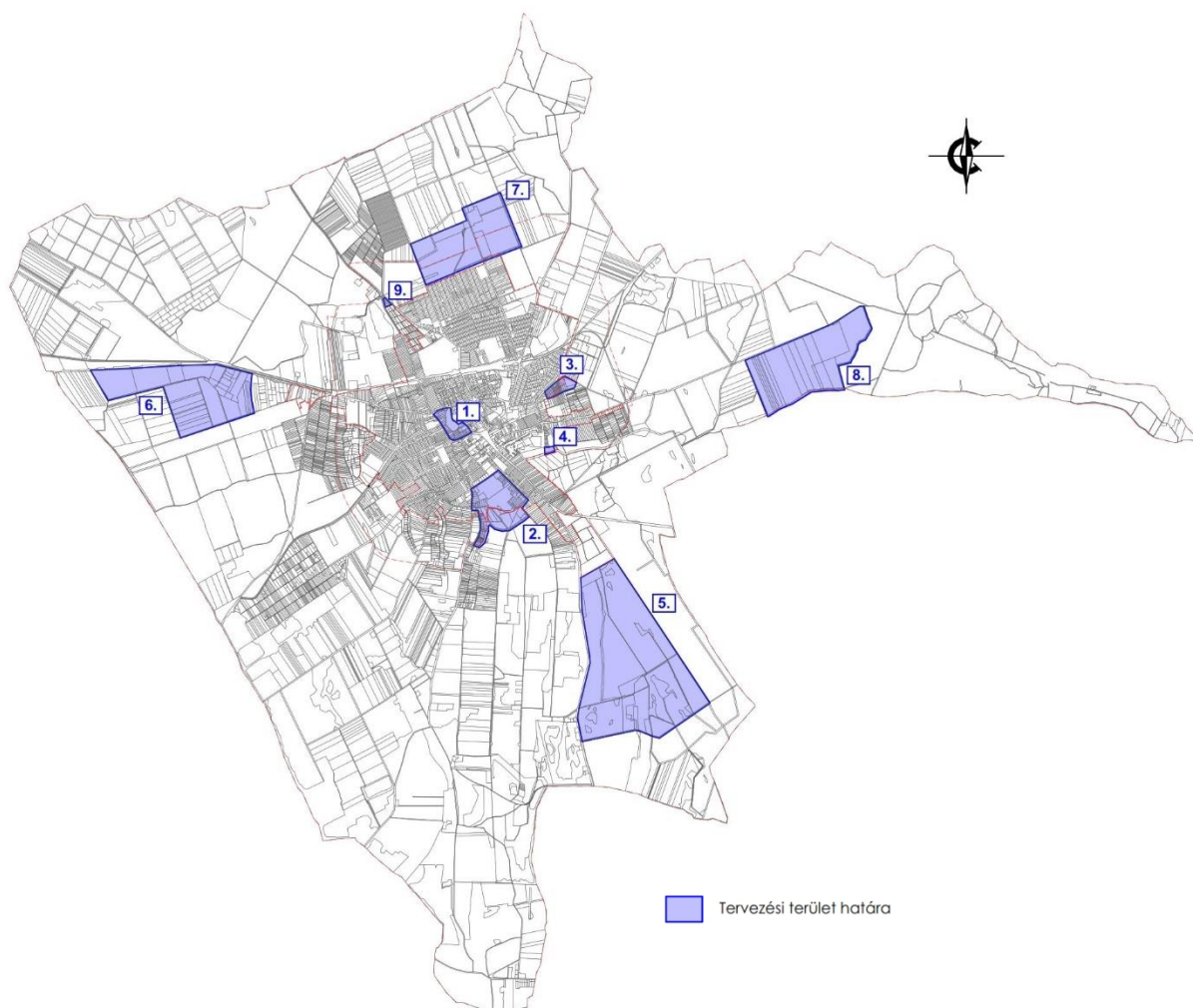
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	10
3.	Településszerkezeti módosítások	13
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozata	13
4.	Alátámasztó munkarészek	15
4.1.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozási kialakításra vonatkozó észrevételek	15
4.2.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	16
5.	Szabályozási módosítások	17
5.1.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	17
5.2.	Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	18
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	22
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	22
6.2.	Övezeti lehatárolás	23
7.	Biológiai aktivitás érték számítás	31

1. Előzmények

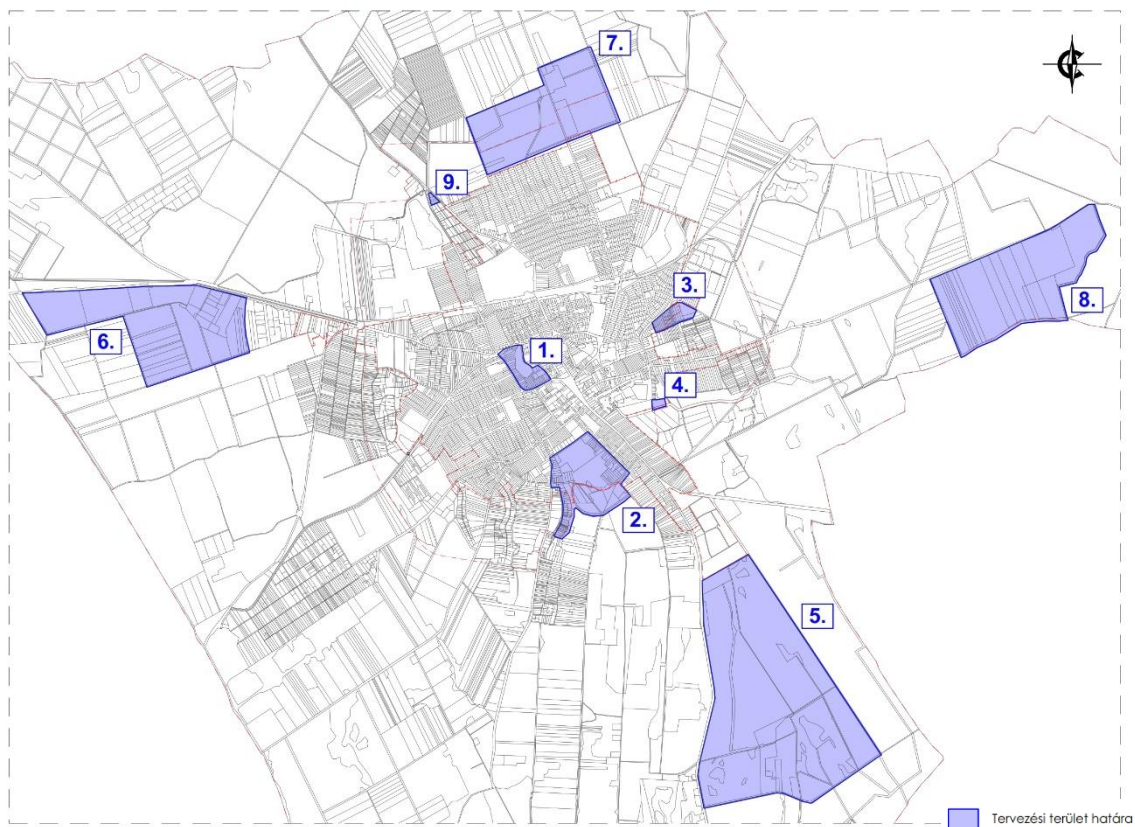
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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

1. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

2. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

3. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület a Császári út – 6508/1 hrsz-ú út – 6550/1 hrsz-ú út – tervezett út – 0129 hrsz-ú út által közrezárt terület.

A módosítás során, a területen működő mézüzem (kertvárosias lakóterületen, a 6521/1 hrsz-on) a szomszédos kereskedelmi, gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, valamint a telep bővítésének, fejlesztésének szánt, tőle délre elhelyezkedő ingatlanok szintén. A két eltérő rendeltetésű építési övezet ütköző zónája áthelyezésre kerül, nyugati irányba tolódik a tömbön belül. Az ütköző zónába, szabályozási szinten műszaki zajvédelmi megoldás és kötelező fásítás került jelölésre, a már meglévő és a tervezett elemekhez igazítva.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke/1.1	Kertvárosias lakóterület
0	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
600	600 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz/1.1	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
SZ	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

4. Beavatkozási terület

A módosítással érintett terület a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el.

A módosítás során, a szabályozási terven a területre rögzített magánút hálózat, közpark törlésre, az elektromos átviteli hálózat nyomvonalai pedig pontosításra kerülnek. A tömb kiterjedése a tényleges telekstruktúrához igazítva került tervezésre.

A délre kiinduló I. rendű út – folytatása nem lévén – szintén törlésre kerül. Ezzel a viszonylag kisméretű terület felszabdaltsága, 4 különböző övezetben/építési övezetben történő elhelyezkedése megszűnik, egységes építési övezet kerül kialakításra, amely beépítésre alkalmasabbá tehető, mint a jelenlegi szabályozási terv szerinti struktúra.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A terület északi határán, az út déli oldalán földkábel került elhelyezésre, amely folyamatosan változó vonalvezetésével jelentősen befolyásolja az előkert mélységét.

5. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

6. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

7. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

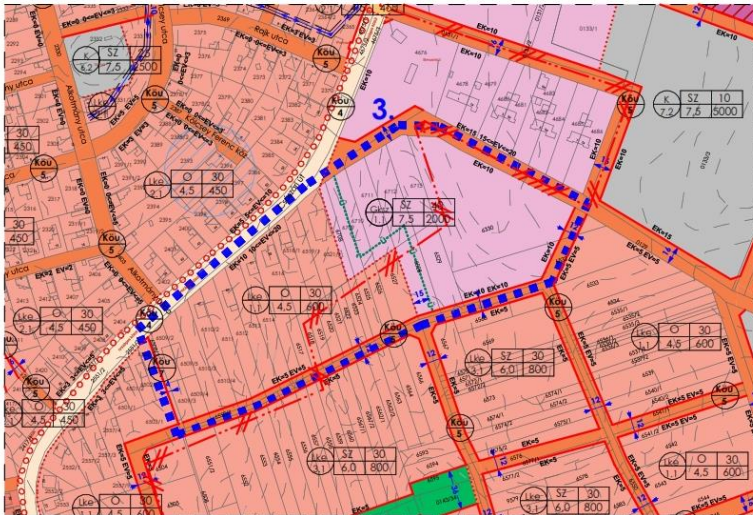
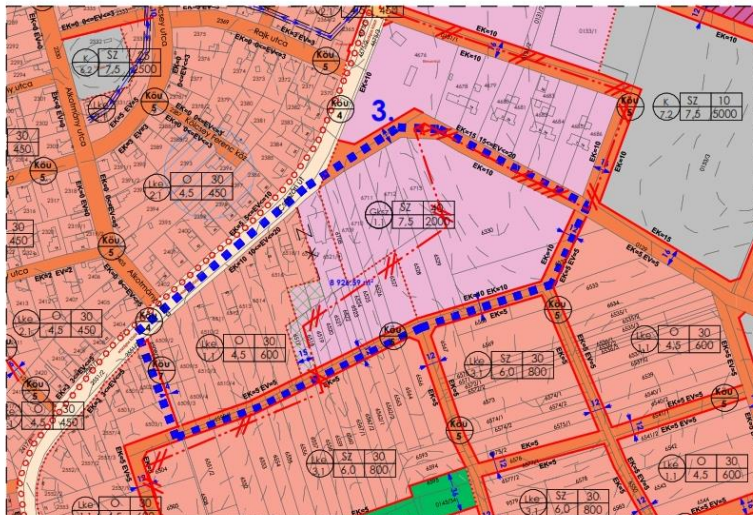
8. Beavatkozási terület

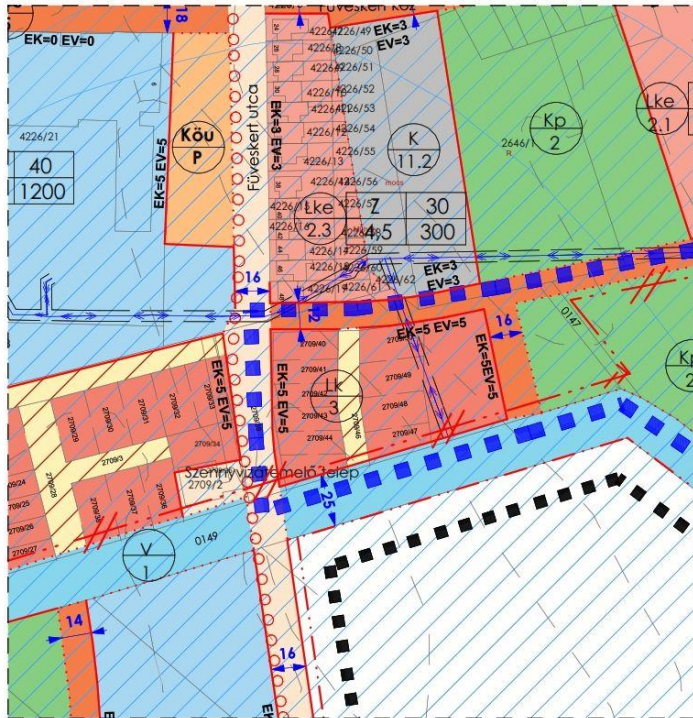
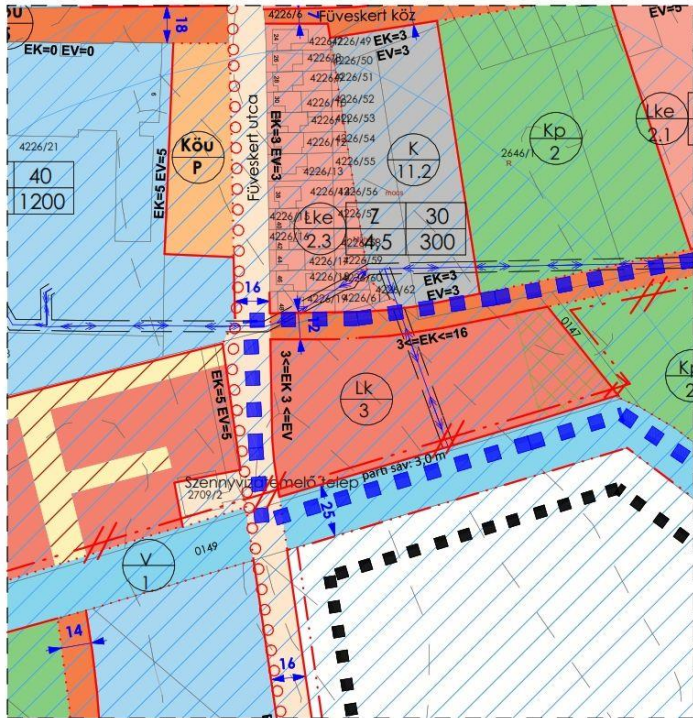
(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

9. Beavatkozási terület

(A módosítási pont külön tárgyalásos eljárásban már lefolytatásra került.)

2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivi-tási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivítási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
3.	Belterületen, a Császári út mentén, a 6517-6529 hrsz-ú telkeken	A Nyírségi Méz Kft Mészüzem területének bővítéséhez szükséges terület biztosítása. Gazdasági terület bővítése, lakóterület rovására.	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke/1.1)	0,89	2,40	- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.1)	0,89	0,36	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása és műszaki védelem szükséges.		
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs.	
							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 vállalkozás fejlesztésének és feldolgozó kapacitásának növelésével új munkahelyek jöhetnek létre.					
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs	
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs	
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.	
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.					
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség van a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.					
							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: Meglévő, a területen ellátását biztosító infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés.					
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.).					

	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				
4.	Belterületen, a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el	A belső magánút, közpark és I. rendű közút törlése a szabályozási tervekről, a tényleges jogi határvonalakhoz történő területi igazítással.	- beépítetlen terület	- Közlekedési terület - közpark KP/2 - Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	0,1420 0,1367 0,5675	0,1704 0,6835 1,2485	- Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	0,8462	2,5178	-				
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A folyamatosan növekvő munkaerő igény jelenléte a városban, megnövekedett lakás igényt is generál.							
							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:				Nem változik, hatása nincs			
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs			
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs			
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.			
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület nincs a területen.							
							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			

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT										
Sor szám	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.	Belterületen, a Bajcsy-Zs. út és a Papok rétje közötti tömb.									
2.	Belterületen, a Sport utca – Iskola utca – Vágóhíd utca (iparvágány) – Encsencsi út									
3.	Belterületen, a Császári út mentén, a 6517-6529 hrsz-ú telkeken	A Nyírségi Méz Kft Mézüzem területének bővítéséhez szükséges terület biztosítása. Gazdasági terület bővítése, lakóterület rovására.	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke/1.1)	0,89	n.a.	- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1.1)	0,89	n.a.	Védelmi rendeltetésű zöldsáv kialakítása és műszaki védelem szükséges.
4.	Belterületen, a Füveskert utca déli végének keleti, a Nyírbátori-Vasvári csatorna északi oldalán helyezkedik el	A belső magánút, közpark és I. rendű közút törlése a szabályozási tervekről, a tényleges jogi határvonalakhoz történő területi igazítással.	- beépítetlen terület	- Közlekedési terület - közpark KP/2 - Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	0,1420 0,1367 0,5675	0,1704 0,6835 1,2485	- Kisvárosias lakóterület (Lk/3)	0,8462	2,5178	-
5.	Külterületen, a település dél-keleti részén a Piricse felé vezető út (4906 sz. út) keleti oldalán.									
6.	Külterületen, a Nyíregyháza felé (4911 sz. út) vezető út déli oldalán, 0353/1, 0348/10 és a 0350/1 hrsz-ú telkeken									
7.	Külterületen, a település belterülettől északra, - az ipari park külső oldalán, a 083/4 és részben 083/6 hrsz-ú telken									
8.	Külterületen, a település keleti részén, közigazgatási határ mentén a 0184/3-184/13 hrsz-ú telkeken									
9.	Belterületen, a Táncsics utca és a Gyulaji utca találkozásánál, a 6038-6041 hrsz-ú telkek									

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

**Nyírbátor Város Önkormányzata Polgármesterének
...../2021 (.....) önkormányzati határozata**

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

A Kormány a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) számú kormányrendelet 1.§ értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-COV-2 koronavírus világjárvány (továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére vészhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét – a törvényben meghatározott kivételekkel – a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

1. Az Art Vital Kft. által T-10A/2021. munkaszámon készített T-1 rajzszerű módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

K.m.f.

.....
Máté Antal
polgármester

a 44/2004 (VII. 15.) számú határozattal elfogadott, Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2021.(.....) polgármesteri határozat 1. melléklete

1.

A határozat kiegészül a IV. fejezettel az alábbiak szerint

IV. Fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-10A/2021 munkaszámu, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.

NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Részlet



3. Beavatkozási pont
M=1:14 000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázat:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Közpark
	Ker. szolg. gazdasági terület
	Ipari gazdasági terület
	Különleges terület
	Érdőterület - védelmi
	Kötőpályás köz. terület - vasút

EGYÉB

	Belvizek veszélyeztetett terület
	HATÁROK
	Igazgatási határ
	Belterületi határ
	Megszűnő belterületi határ
	Védőtávolság, Védőterület, Védősáv határa
	Régészeti terület határa
	Tervezési terület határa

KÖZLEKEDÉS

	Főforgalmi út (meglévő/tervezett)
	Forgalmi út (meglévő/tervezett)
	Település mellékút, helyi gyűjtő (meglévő/tervezett)
	Kerékpárút
	Vasútvonal
	Tervezett közúti csomópont
	Tervezett körforgalmú csomópont

KÖZMŰVEK

	Elektromos vezeték és védőtávolsága külsőterületen: 5,0-5,0 m, belsőterületen: 2,5-2,5 m
	Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

SZIMBÓLUMOK

	Oktafiai központ
	Egyházi központ
	Kegyeleti park
	Vízumút
	Vízáró

SZINTERÜLET - SŰRŰSÉG

A településrendezési tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat legnagyobb területi sűrűsége	Megengedett legnagyobb területi sűrűsége
lakó	falusias kertvárosias	0,5 0,6 1,5
vegyes	településközpont	2,0
gazdasági	keres. szolg. egyéb ipari	1,5 1,0 1,0
különleges	- sportközpont, sport terület - sport és rekreációs terület - közmű övezet - vízumtelep	

 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- 10A/2021
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2021. április
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA:	szerkezeti terv
	SZERKESZTŐ:	TERVEZŐK:	MÉRÉTERÁNY:	RAJZSZÁM:
Barkaszi Richard	Ugochukwu Georgina	Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	M=1:14 000	T-1
		Labancz András településtervező TT-15-0378		
		Végh József		

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 nem 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 nem 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 nem 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 nem 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 nem 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.

4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését. Belterületi fejlesztésről van szó.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület az érintett terület környezetében található, ahhoz kapcsolódik
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő azonos rendeltetésű területhez, amellyel együtt képezi lakóterületi fejlesztés tárgyát.
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény cca. 2787,95 m ² (1420,39 m ² kerülő bevonásra út területéből) az erre számított minimum zöldterület (cca. 139 m ²) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

5. Szabályozási módosítások

5.1. 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 a) és 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-10/2021 törzsszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási terv
- b) ~~T-10/2021~~ **T-10A/2021** törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
- c) T-89/2019 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

Nyírbátor Város Önkormányzat Polgármesterének/2021. (.....) önkormányzati rendelete helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 8/2004.(VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Kormány a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) számú kormányrendelet 1.§ értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-COV-2 koronavírus világjárvány (továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére vészhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét – a törvényben meghatározott kivételekkel – a polgármester gyakorolja.

Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében 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 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Nyírbátor Város Képviselő Testületének 5/2017 (II.20.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett 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 a) és b) pontjának helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- a) T-10/2021 törzsszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási terv
- b) T-10A/2021 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
- c) T-89/2019 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

II. Záró rendelkezések

2.§ A rendelet az elfogadást követően lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

K.m.f.

.....
Máté Antal
polgármester

.....
Badics Ildikó
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2021. hó napján órakor

.....
Badics Ildikó
jegyző

Melléklet



NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Belterület - Részlet

3., 4. Beavatkozási pontok

M=1:5000



Módosított terv részlete!



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközponti vegyes terület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Különleges terület
 - Nagy kiterjedésű közmű terület (K/6.2)
 - Termelői területek (K/7.2)
 - Közlekedési területek (K/11.2)

Beépítésre nem szánt területek

- Közpark
 - 1. Közpark
 - 2. Ligetes közpark
- Közlekedési területen belüli köztér
- Vízgazdálkodási terület
- Helyi gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- Gyalogút
- Közlekedési célú terület - magánút
- Parkoló területe
- Kötött pályás közlekedési terület - vasút
 - 1.1 Pályaszél övezet
 - 1.2 Vágányok vasúti övezet
 - 2. Iparvágány

- Belterület határvonal
- Belterület módosítás határvonal
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Elektromos vezetékek és védőtávolsága
- Védőtávolság
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régészeti terület határa
- Tervezett kerékpárút
- Belterületi szabályozási terv érvényességi határa
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
- Belvízzel veszélyeztetett terület

- Tervezési terület határa
- EV= Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
- >=EV>= Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
- EV>= Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól
- HK>= Hátsókerti vonal

területfelhasználási jel	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag.	alkalmazható legkisebb telekterület

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		MEGRENDŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-10A/2021
		TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2021. április
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina		MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
		TERVEZŐK: Végh József településtervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378 ÜGYVEZETŐ IG.: Végh József	MÉRETARÁNY: M = 1:5000
			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 218/2009 (X. 6.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2021 március hó 08. nap



.....
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 (továbbiakban MaTrT),
 - 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 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

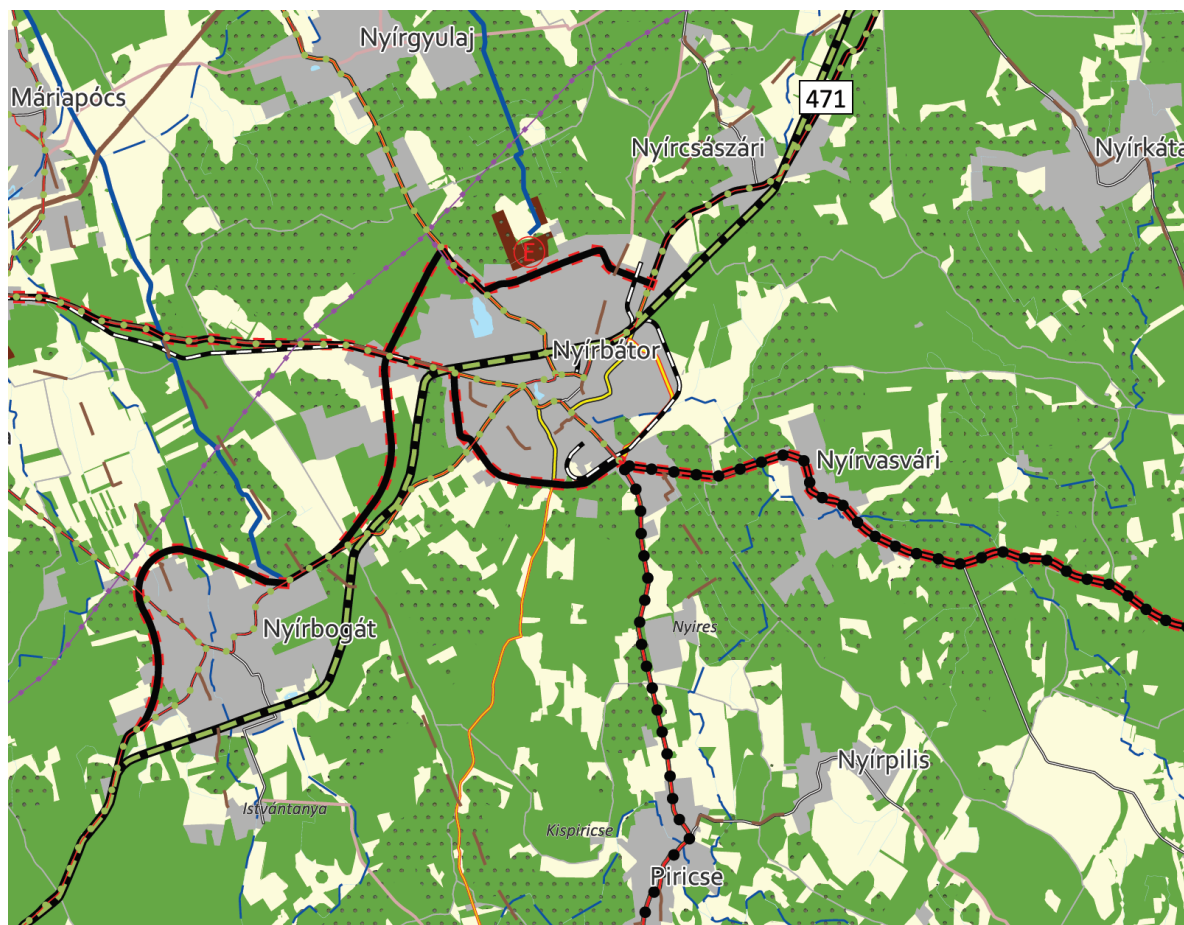
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti							
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség

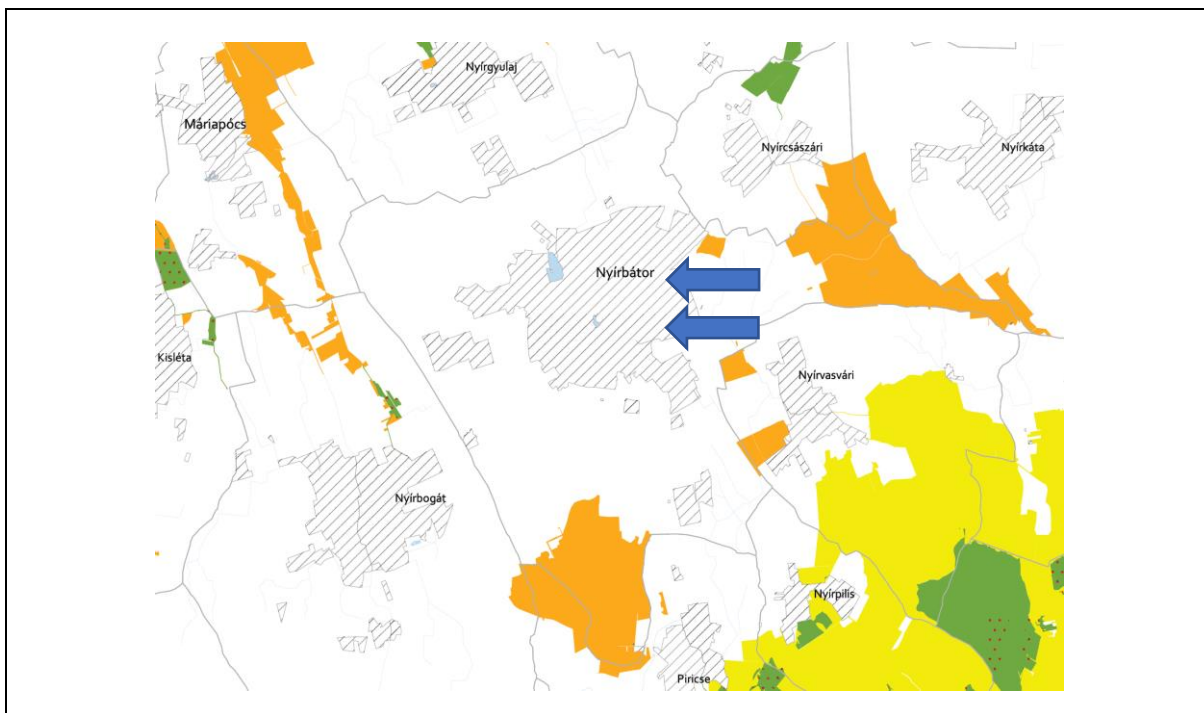
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a lehetőség kihasználása:	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra: - Településközponti vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

RAJZI MELLÉKLETEK

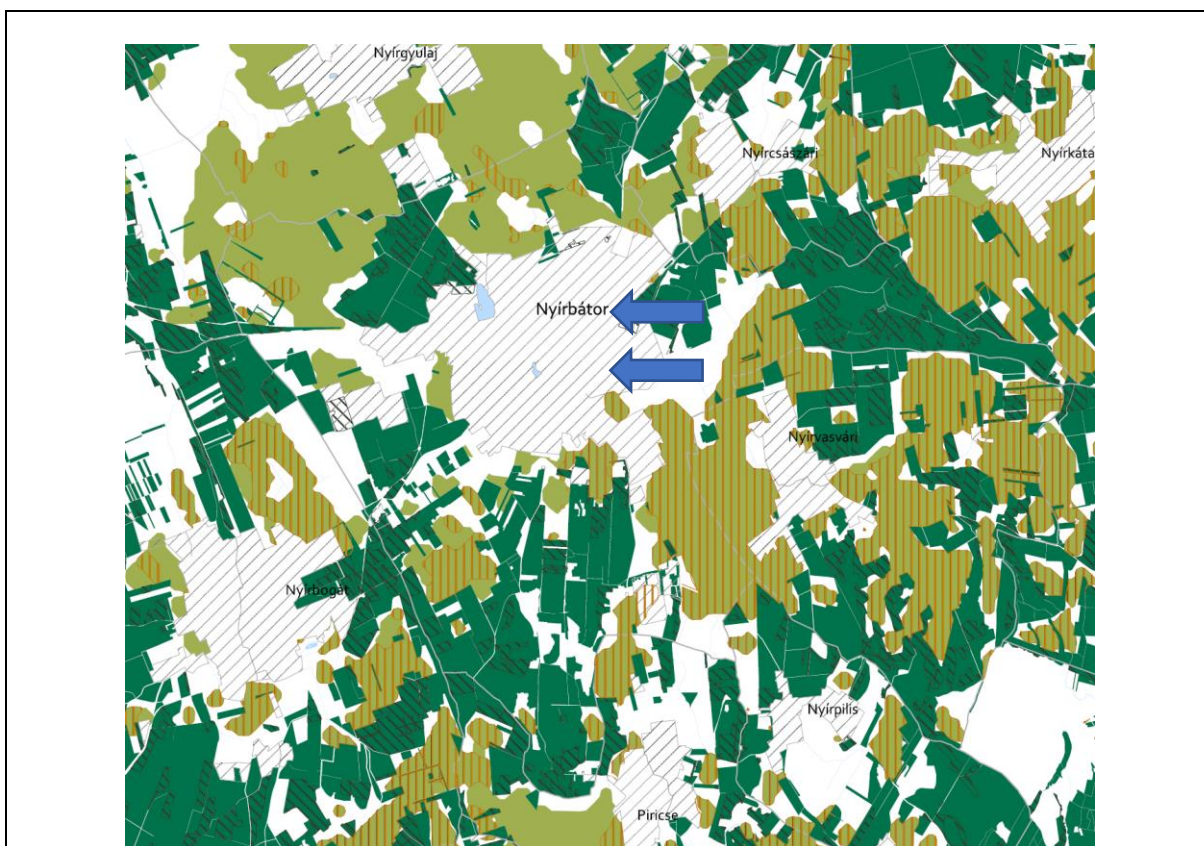
Térségi Szerkezeti Terv



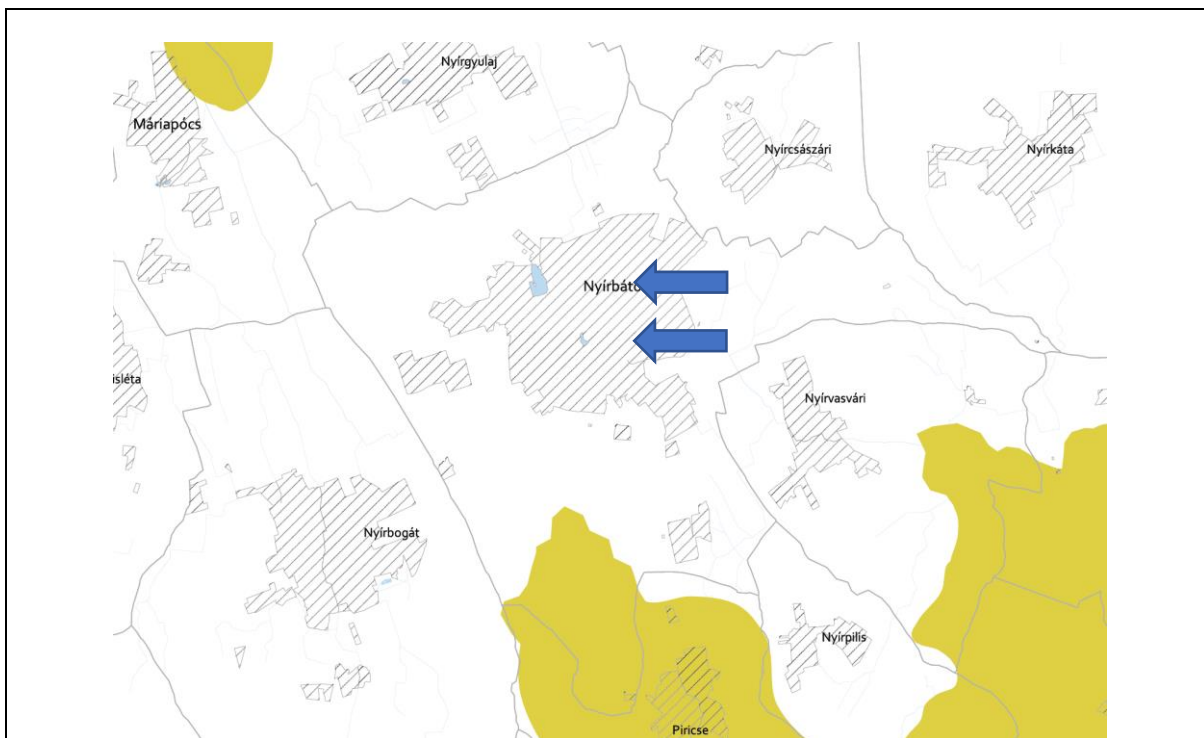
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



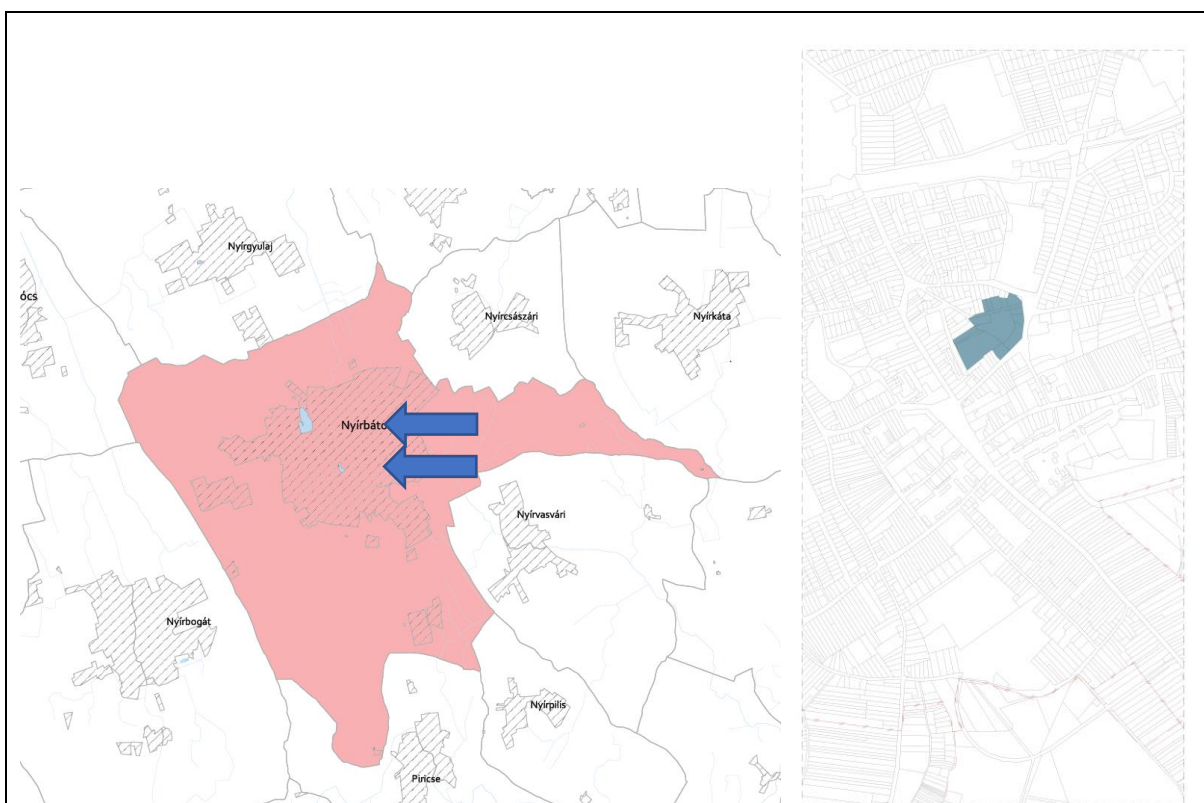
- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 8. Ökológiai puffer területének övezete



- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



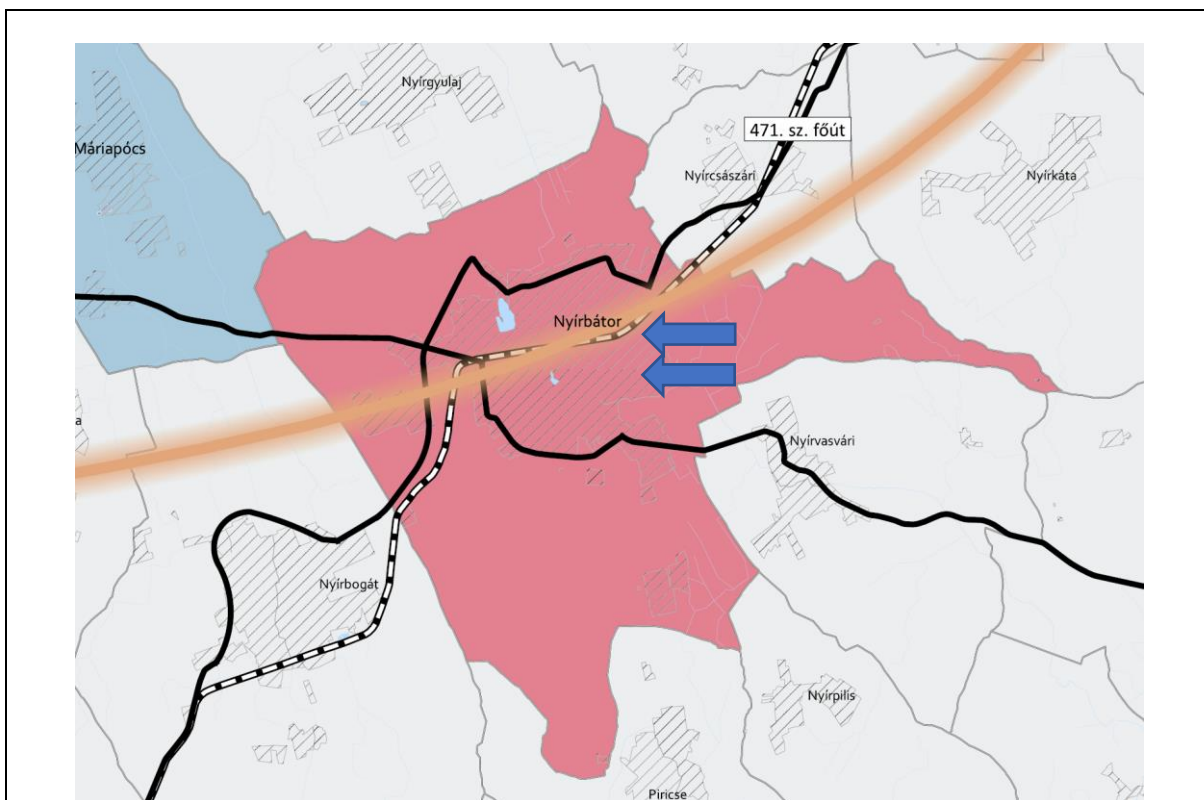
14. Tájképvédelmi terület övezete



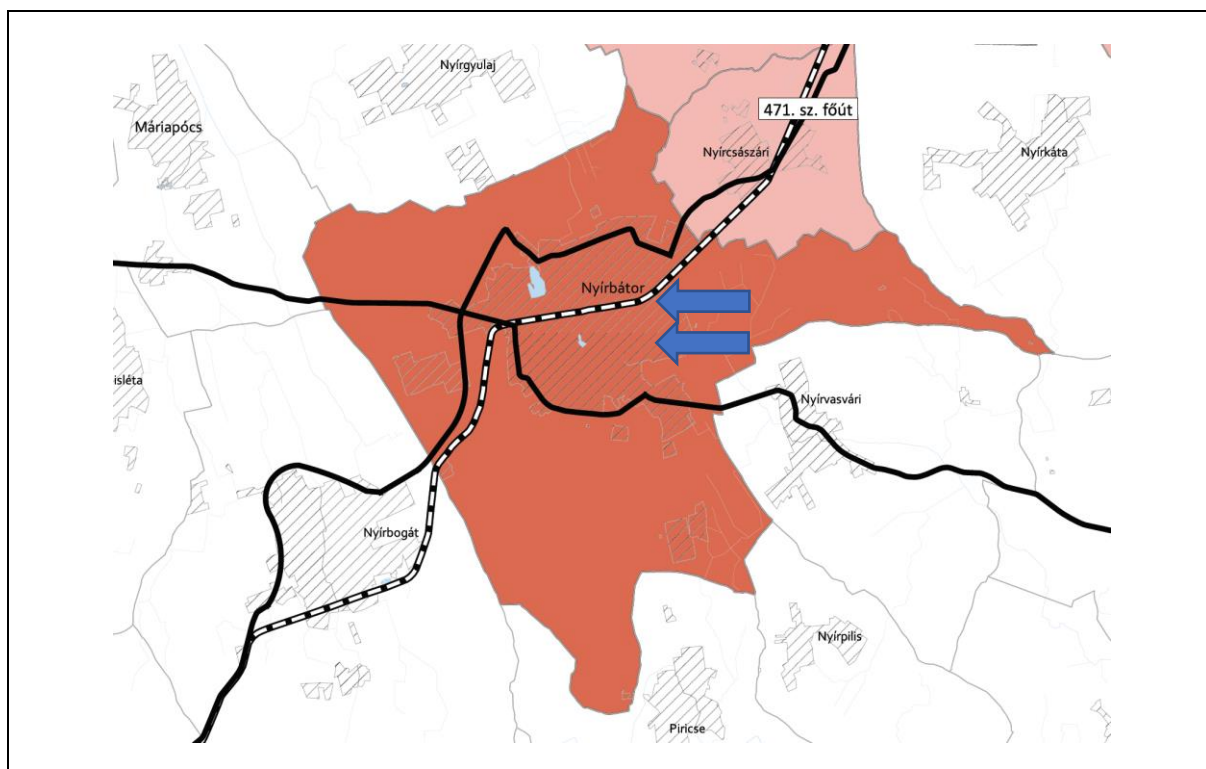
15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete



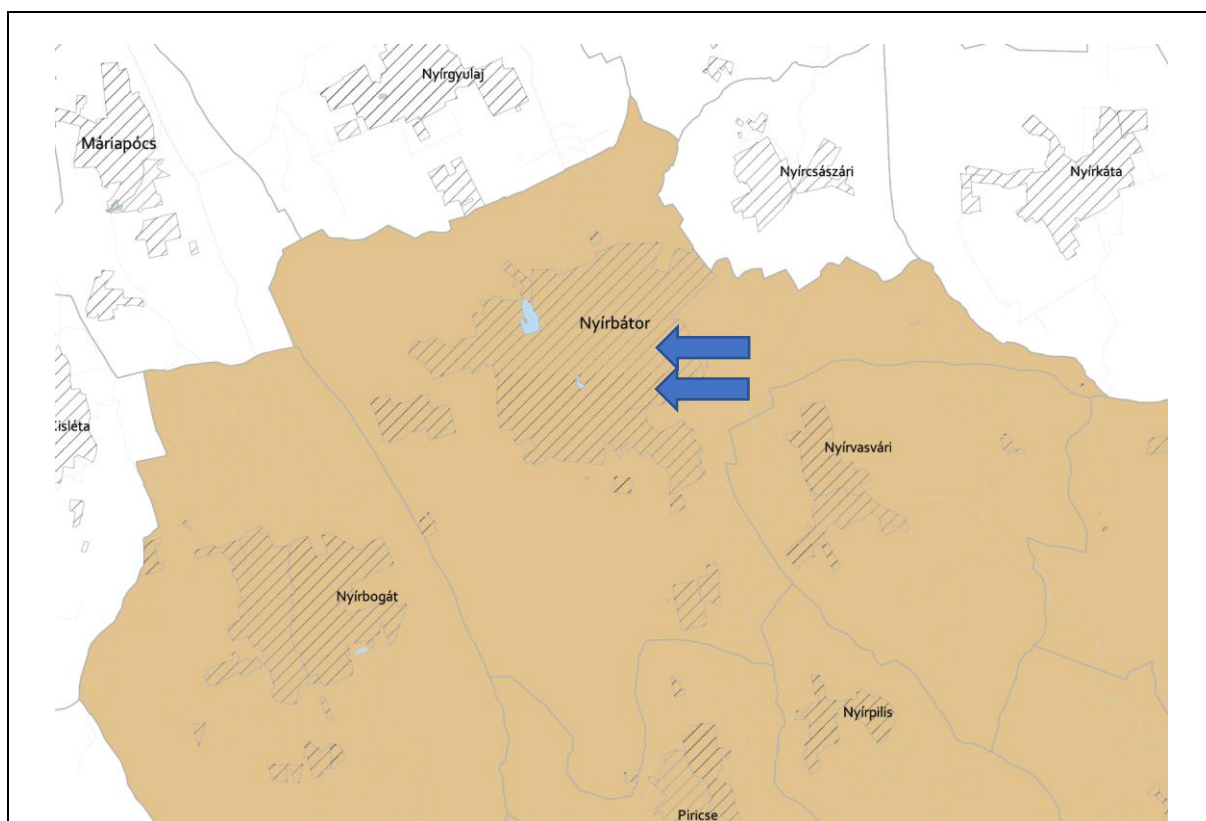
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



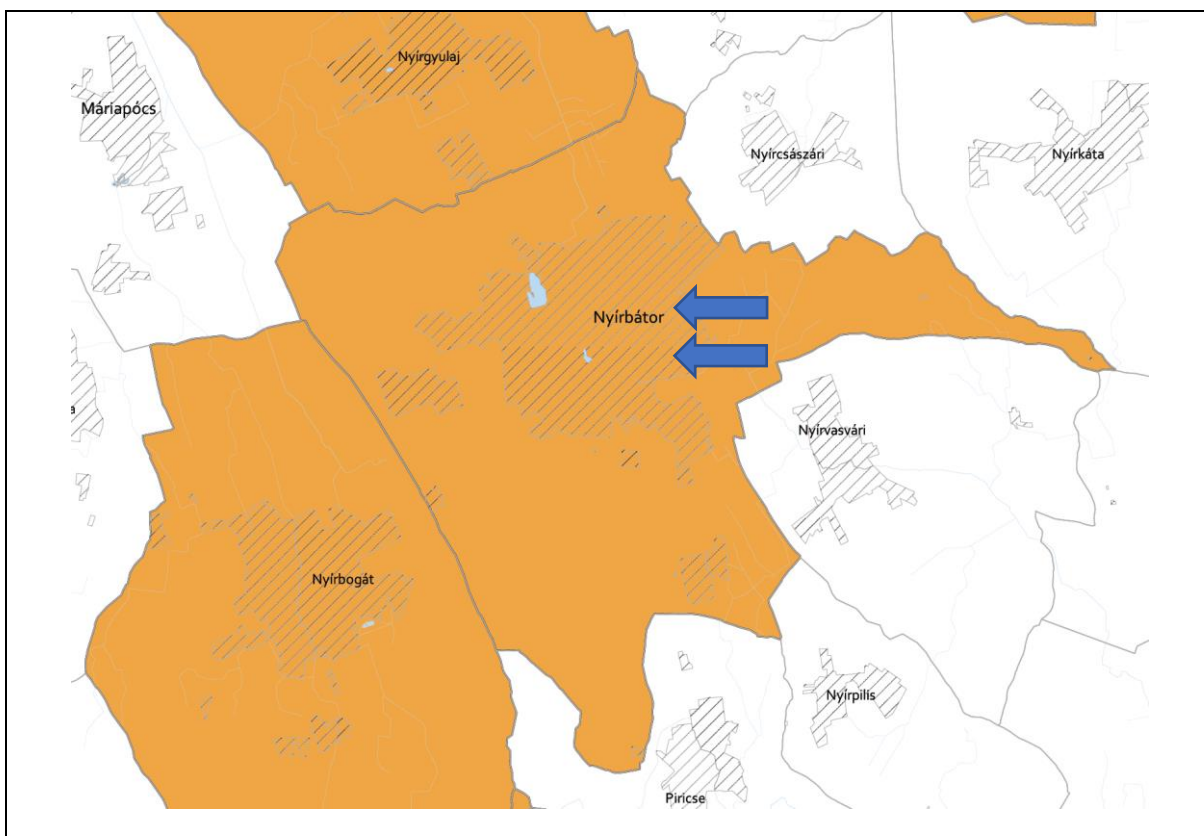
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



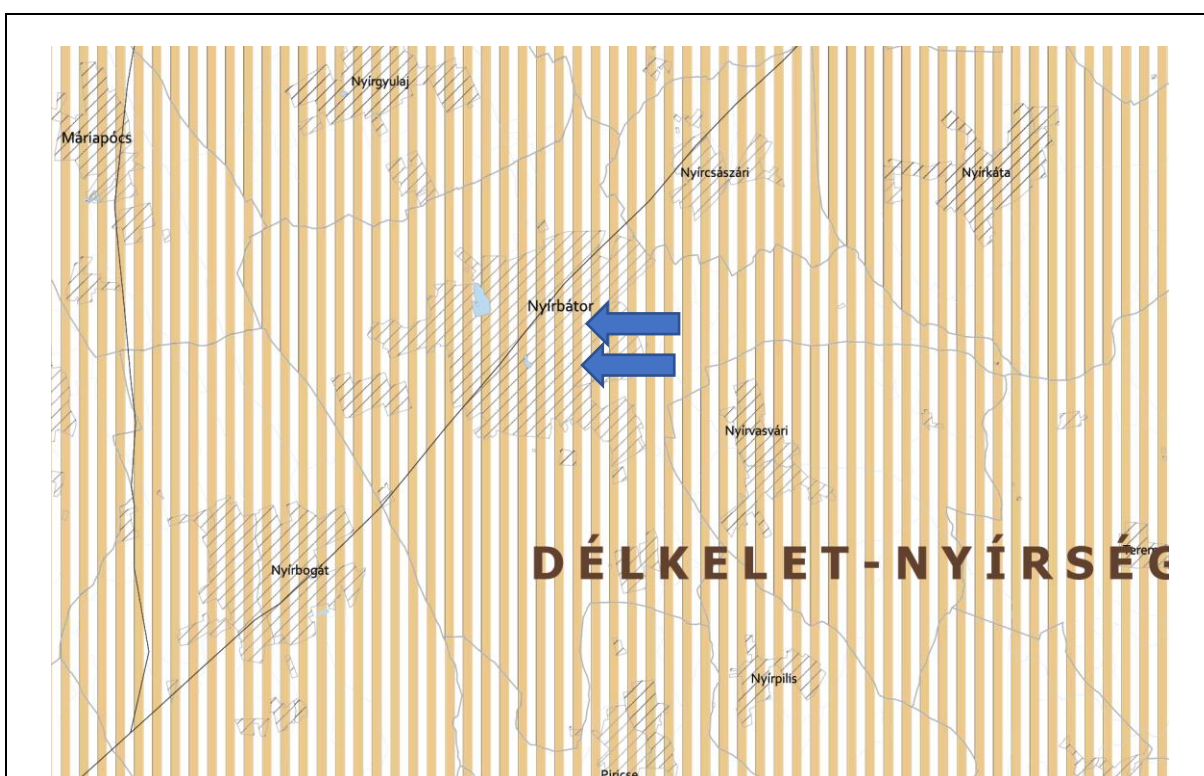
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **-2,1024 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **+2,5178 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent (**+0,4154**), így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

4. beavatkozási pont

Nyírbátor Város jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Felületminőség	<i>értékmutató</i>		
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,2270	0
3.	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0,1135	0,1135
7.	Országos mellékút, helyi gyűjtőút, kiszolgáló út, kerékpár- és gyalogút, valamint vasúti pálya az útburkolat (pályatest) 1/3-ánál szélesebb kísérő zöldsávval	1,4	0,1420	0,1704
11.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5,0	0,3637	1,8185
	Összesen		0,8462	2,1024

Nyírbátor Város módosított biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Felületminőség	<i>értékmutató</i>		
2.	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,2838	0
3.	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0,1419	0,1419
11.	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5,0	0,2838	1,4190
11.	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7,0	0,1367	0,9569
	Összesen		0,8462	2,5178