



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített eljárás
– Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások II. -
2021”

Tervező:

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

2021.

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Módosítások II. - 2021”

Település tervező/ Építész vezető tervező

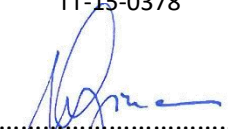

.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:

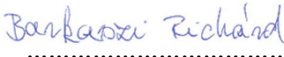

.....

Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:


.....
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő


.....

Barkaszi Richárd

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Egyszerűsített eljárás – Véleményezési dokumentáció

„Módosítások II. - 2021”

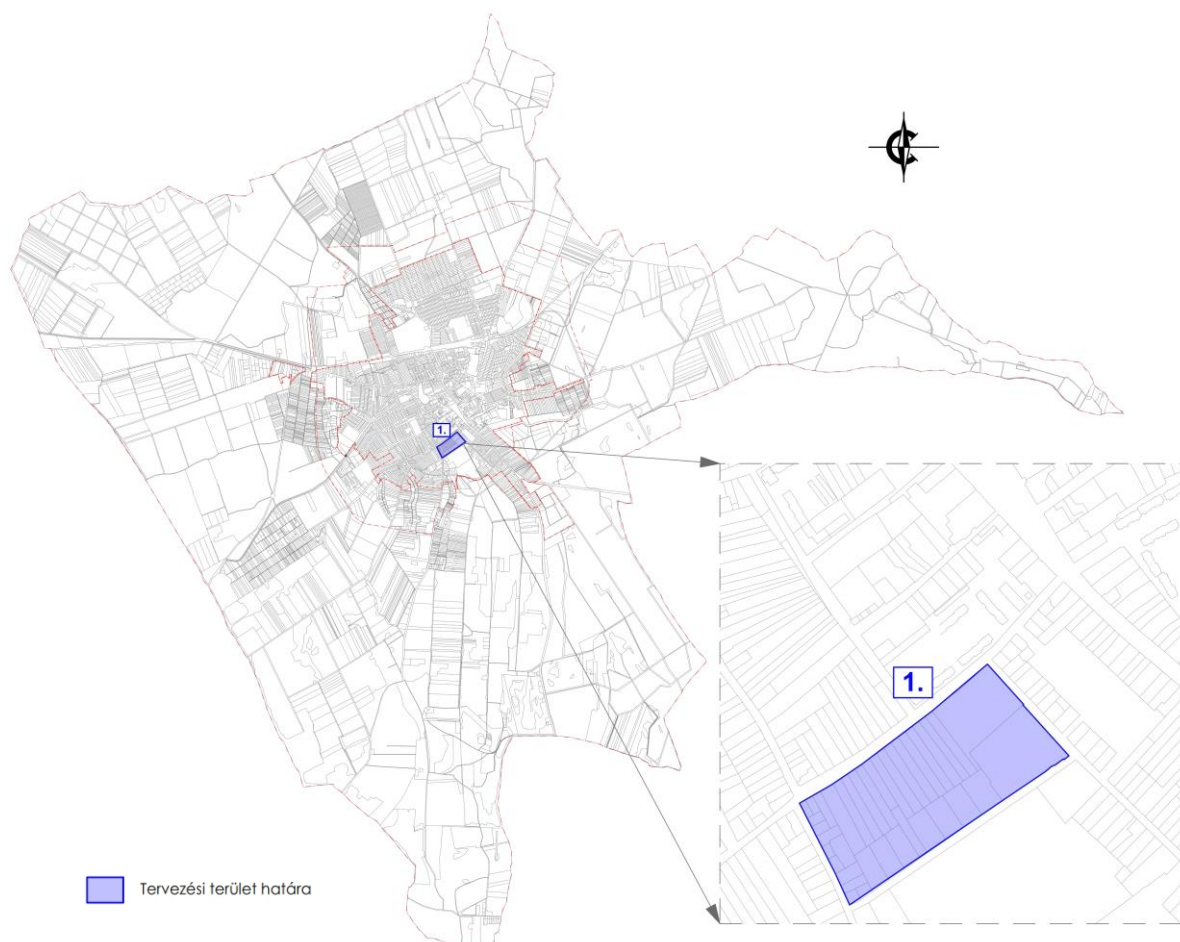
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	8
3. Településszerkezeti módosítások	9
3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata	9
4. Alátámasztó munkarészek	10
4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozási kialakításra vonatkozó észrevételek	10
4.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	10
5. Szabályozási módosítások	12
5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	12
5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	15

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



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási terület

Belterületen, a Sport utca, Iskola utca Hunyadi János utca és az Encsencsi utca által közre zárt tömb.

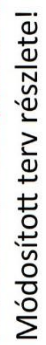


(Forrás: <https://mepar.mvh.allamkincstar.gov.hu/>)

A beavatkozási terület keleti részén meglévő, de évek óta nem üzemelő gyártelep (cipőgyár) helyezkedik el (128 hrsz). Jelenleg a terület alulhasznosított, állagmegóvás és a zöldfelületek karbantartása történik.

Az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan újra hasznosításának elősegítésére több kísérlet is történt, mint pl. a 18/2017 (IX. 15.) önkormányzati rendelet módosításával kialakított kiszolgáló közlekedési területek, amelyek elsősorban a meglévő épületállomány más célú felhasználását segítették volna elő.

A jelenlegi módosítás során a kiszolgáló közlekedési terület kiterjedésének – változatlan keresztmetszeti jellemzők megtartása mellett – racionalizálása történik, hogy az érintett ingatlanok száma a minimumra legyen szorítható. A 128 hrsz és 138 hrsz közötti ingatlanhatárra áll vissza az eredeti, a lakó és a gazdasági építési övezetet elválasztó övezet határ.



Továbbá az épület állományt befogadó építési alövezet építménymagasságra vonatkozó normatív értékének növelése is megtörténik úgy, hogy az egyedi pozícióban lévő ingatlan (sarok telek) előkert mélységei ehhez igazodjanak (akár 10,0 méterre is növelve). A megnövelt magasságot az ingatlan belső területére tolva, a Sport, Iskola és Hunyadi utcák érintett szakaszai nagyobb teret kaphatnak, utcafépí szempontból kiszélesednek, a meglévő „csőszérű” megjelenés megszűnhet.



(Forrás: Google StreetView)

A jelenlegi módosítással nagyobb mozgástér biztosítható egy lehetséges fejlesztés végrehajtásához, illetve a meglévő településképi állapotok kezelhetőségének biztosítására.

A módosítás során terület-felhasználás változás nem jön létre, meglévő építési övezet további differenciálásával újabb alövezet kerül kialakításra

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

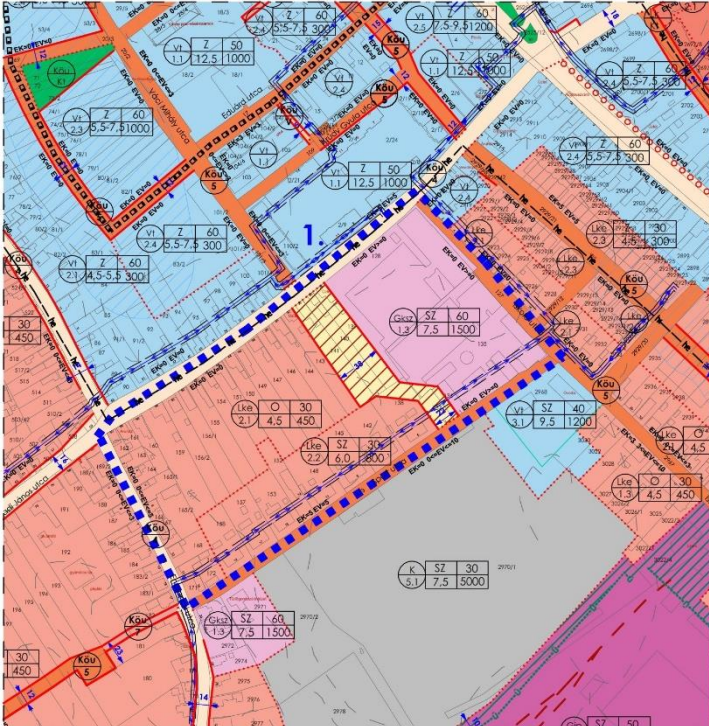
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gks/1.3	Kereskedelmi szolgáltató területe
Sz	Szabadonálló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

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

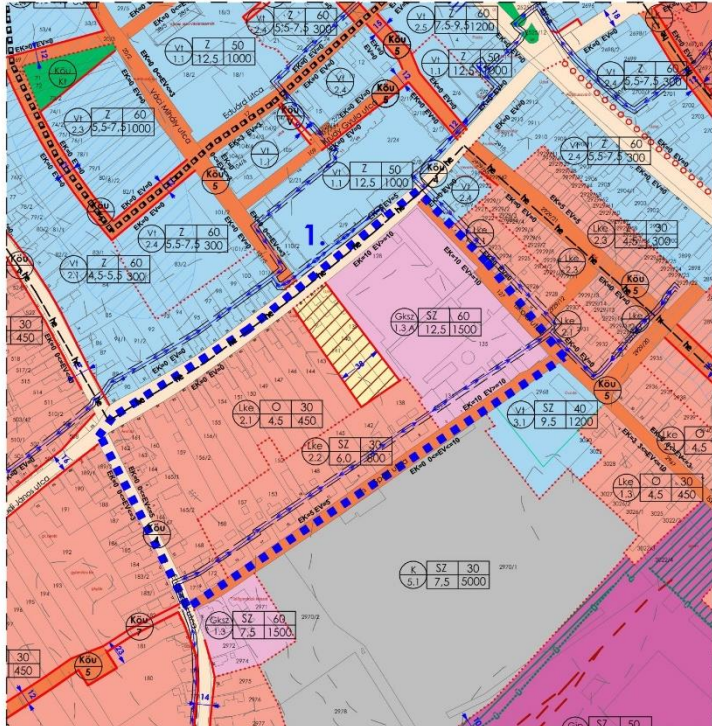
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gks/1.3 A	Kereskedelmi szolgáltató területe
Sz	Szabadonálló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
12,5	12,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

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
1.	Belterületen, a Sport utca, Iskola utca Hunyadi János utca és az Encsencsi utca által közre zárt tömb.	A meglévő, alulhasznosított terület újra hasznosításának elősegítése (építménymagasság növelése), a felmerülő közlekedési, telekalakítási és településképi kérdések kezelése.	- beépített terület	- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz/1.3)	n.a.	n.a.	- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz/1.3A)	n.a.	n.a.	Rendeleti és szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozás.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	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 módosítással biztosított mozgástér, javíthatja a terület minél előbbi újra hasznosítását.	
	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

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítása településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel - , a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fenn maradnak.

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 nem került kidolgozásra, mivel terület-felhasználás változás nem alakul ki, illetve a főbb műszaki infrastruktúra elemek sem változnak.
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 egyeztethetők 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,	A beavatkozások során kialakuló új, beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési térséghez, azon belül helyezkedik el.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	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	Az új beépítésre szánt terület – közlekedési területből – csatlakozik a fejlesztés területéhez, máshol nem értelmezhető a kijelölése.

Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	
(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.	A tervezett fejlesztés a meglévő kapacitásokra épülő fejlesztés, ezért máshol történő megvalósítása nem lehetséges.
(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. 1205 m ² kerül bevonásra út területéből, az erre számított minimum zöldterület (cca. 60 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 Termőhely 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 Termőhely 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-10A/2021~~ **T-52/2021** törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
- c) T-89/2019 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

2. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„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

(6A) A Gip-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.”

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

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.		építési övezet jele	beépí tési mód	alakítható legkisebb				megenge dett építmény magassá g	legnagyobb beépítettség
4.				széles ség	mély- ség	telekte rület	zöldfelület		
5.	Kereskedelm i-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-1.3 A	SZ	-	-	1500	20	12,5	60
9.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
10.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
11.		Gksz-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
12.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
13.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
14.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
15.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
16.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-2...	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
17.		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40
18.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	14,0*	50

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

(8) Gazdasági területeken (Gksz és Gip jelű területeken egyaránt) ahol a szabályozási terveken 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."

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021 (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2004.(VII. 15.) rendelet önkormányzati rendelet
módosításáról**

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-52/2021 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv

c) T-89/2019 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

2. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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 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-1.3 A	SZ	-	-	1500	20	12,5	60
9.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
10.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
11.		Gksz-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
12.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
13.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
14.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
15.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
16.	Egyéb iparterület	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 Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	funkcionális övezet Gip-2...								
17.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	14,0*	50

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

II. Záró rendelkezések

3.§ 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

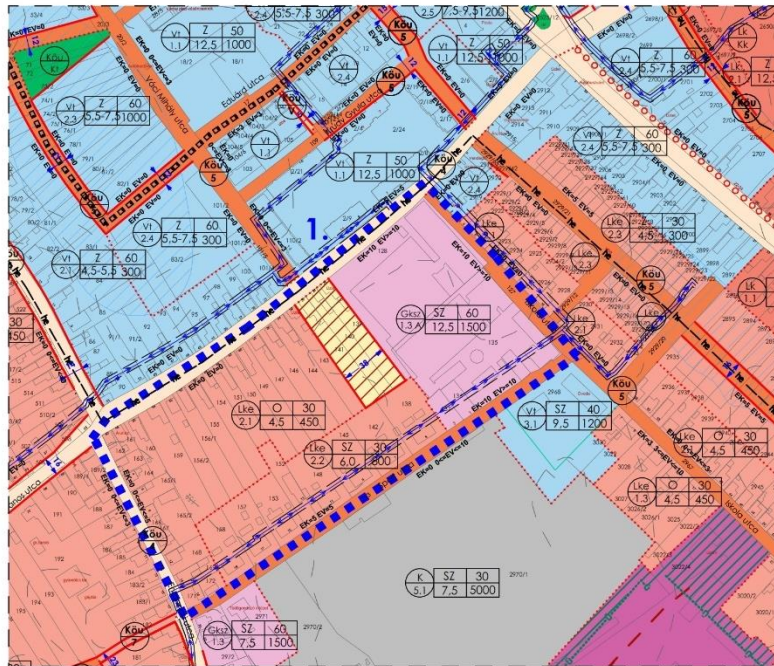
Melléklet



NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Szabályozási terv - Belterület - Részlet

1. Beavatkozási pont

M=1:5000



Módosított terv részlete!

Jelmagyarázatok, jelölések:

Beépítésre szánt területek

- Kivárosias lakóterület
- Fokális lakóterület
- Településközponti vegyes terület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek

- Közkedési területen belüli közter
- Helyi gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- Gyalogút
- Közkedési célú terület - magánút

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Elektromos vezetékek és védőátvitel
- Védőátvitel
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Tervezett kerékpárút
- Beépítési kötelezettségű terület határa
- A felek kötelezően átvételi területi célra használandó területe
- 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

területi használati jel	beépítési mód	beépítési %
	szilárd mag.	alkalmazható logisztikai közlekedési

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

art vital 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-52/2021
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2021. június
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA:	szabályozási terv
	SZERKESZTŐ:	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	MÉRETARÁNY:	M = 1:5000
Barkaszi Richard	Ugochukwu Georgina	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVEZŐ: Végh József	RAJZSZÁM:
				S-2