



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Ügyirat száma: Önk./ /2025.

Ügyintéző: Trefánné Ligetfalvi Tímea Éva / Gonda Tamás mb. főépítész

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Előterjesztés Nyírbátor város településrendezési eszközei módosításának megindítására – 2025. évi I. számú (Szénaréti lakópark) - és a Helyi Építési Szabályzat szálláshelyekre vonatkozó előírására, továbbá feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településünkhöz közel történő gazdasági fejlesztések okán indokoltnak véljük a helyi építési szabályzatunk módosítását.

A módosítás során a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) egyes rendelkezésinek felülvizsgálatára, módosítására kerülne sor különös tekintettel a szálló építmények és rendeltetések (turisztikai és munkás egyaránt), szállás jellegű funkciók létesítésére vonatkozó előírások kialakítására, a meglévők felülvizsgálatára, szükség szerinti tiltások és fogalmak bevezetése vonatkozásában.

A módosítási pontok, célok a következők:

1. Helyi Építési Szabályzat egyes rendelkezésinek módosítása különös tekintettel a szálló építmények és rendeltetések (turisztikai és munkás egyaránt), szállás jellegű funkciók létesítésére vonatkozóan.
2. Szénaréti lakópark (6034 hrsz. és 6044 hrsz. számú utak – Táncsics utca – Bóni utca – Gyulaji utca által határolt terület) területének telekalakítással összefüggő jogszabályok vonatkozásában történő telekalakítási szabályok felülvizsgálata (előkert, hátsóker, övezethatár, szabályozási vonalak).
3. Változtatási tilalom elrendelése a Szénaréti lakópark D-i részén (Az Lk-5 és Lke-2 építési övezeteiben) tekintettel a jelenlegi szabályozási vonalak által kirajzolt telekalakítási szabályok felülvizsgálatára.

A településrendezési terv módosítás eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r) tartalmazza.

Korm.r 68§ (1) bb) pontja alapján amennyiben a módosítás *nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

az egyeztetés eljárása: **egyszerűsített eljárás.**

A Korm.r értelmében a településrendezési terv módosítása előtt a Képviselő – testületnek szükséges egy úgynevezett indító, alap önkormányzati döntést hoznia, melynek tartalmaznia kell a

1.	Településrendezési terv módosításának elhatározását.	A határozati javaslat tartalmazza a módosítás elhatározását.
2.	Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást.	Jelen módosítás nem kiemelt fejlesztés.
3.	Tartalomra vonatkozó feljegyzés jóváhagyását.	A feljegyzés jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A határozati javaslat tartalmazza a feljegyzés jóváhagyását.
4.	Telepítési tanulmányterv elfogadását.	A telepítési tanulmányterv készítése nem szükséges.
5.	Új beépítésre szánt terület kijelölését.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A szakmai dokumentum véleményeztetése a 419/2021. (VII.15.) Korm.r VIII. és IX. fejezete szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben folytatódik le.

A fentiek értelmében terjesztem elő a következő határozat – tervezetet, melyet elfogadásra javaslok.

Nyírbátor, 2025. január 29.

Máté Antal
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET
Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (I. 29.)
önkormányzati határozata

Nyírbátor város településrendezési eszközei módosításának megindításáról – 2025. évi I. számú (Szénaréti lakópark) - és a Helyi Építési Szabályzat szálláshelyekre vonatkozó előírásáról, továbbá feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint.

Képviselő-testülete:

- 1) **elhatározza**, hogy a települést érintő fejlesztés megvalósítása érdekében, Nyírbátor város hatályos településrendezési eszközei **módosításra kerülnek**.
 - a) Helyi Építési Szabályzat egyes rendelkezésinek módosítása különös tekintettel a szálló építmények és rendeltetések (turisztikai és munkás egyaránt), szállás jellegű funkciók létesítésére vonatkozóan.
 - b) Szénaréti lakópark (6034 hrsz. és 6044 hrsz. számú utak – Táncsics utca – Bóni utca – Gyulaji utca által határolt terület) területének telekalakítással összefüggő jogszabályok vonatkozásában történő telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
- 2) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzést** jelen előterjesztés 1. melléklete szerint **elfogadja**.
- 3) **felkéri** a polgármestert, hogy a szükséges előkészítő feladatokat **kezdje meg**.

jegyző