



Nyírbátor Város Településrendezési Eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Egyéb fejlesztések
2024”

Tervező:

Labbanicz András
e.v.
(C-15-4790)

2025.

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása

- a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen –
- a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen –
- a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen –
- a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen –
- Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció
„Egyéb fejlesztések 2024”

Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és
településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Egyéni vállalkozó:



.....
Labbancz András

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosítása

- a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen –
- a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen –
- a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen –
- a Váradi utca – Ifjúság utca – Városháza tér – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen –
- Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció

„Egyéb fejlesztések 2024”

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Jogsabályi követelményeknek való megfelelés	26
3.	Településszerkezeti módosítások	33
4.	Alátámasztó és egyéb munkarészek	37
5.	Szabályozási módosítások	50
6.	Nyilatkozatok	59
7.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására	60

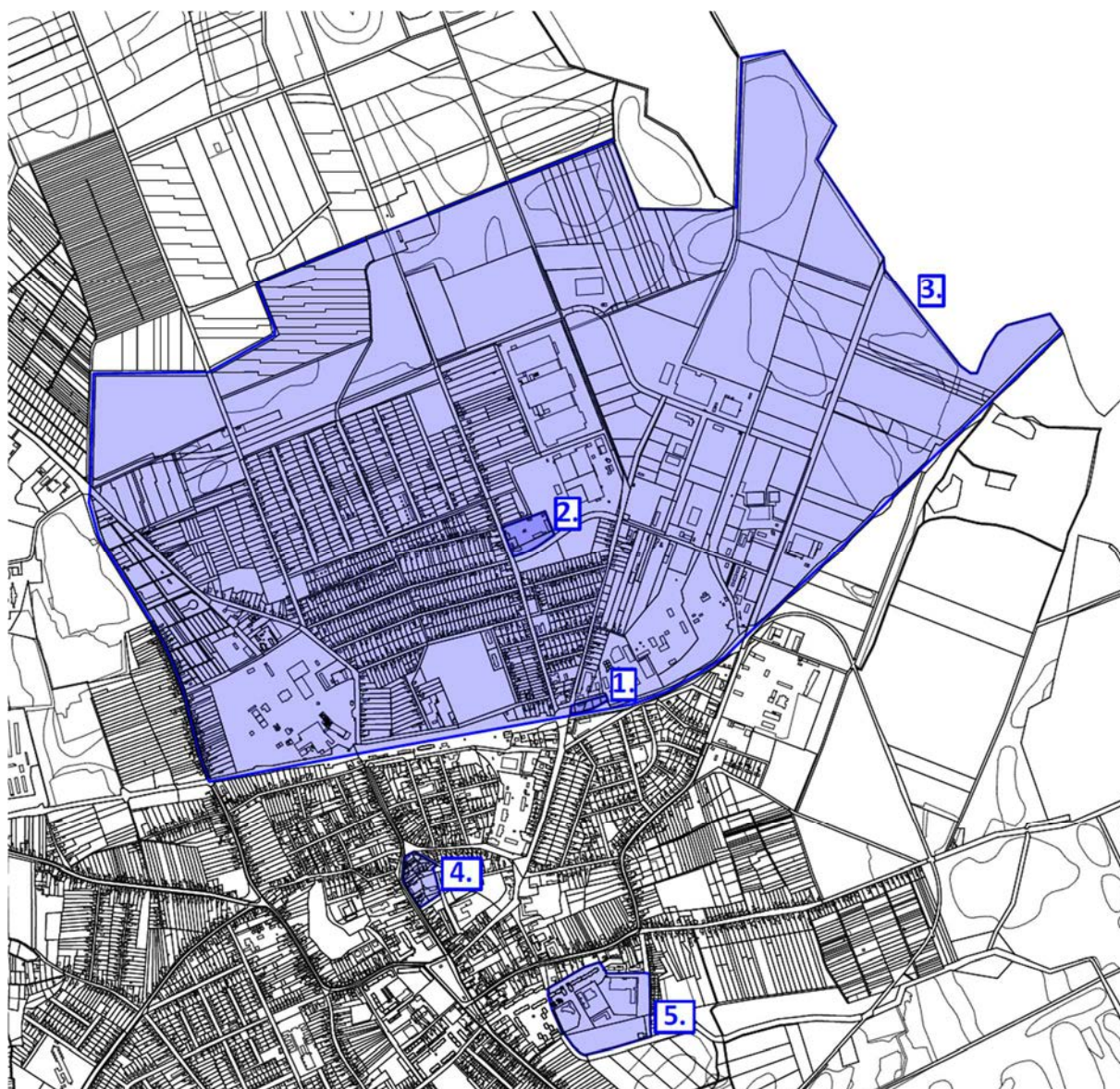
1. Előzmények

1.1 A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 25/2022. (III. 25) számú határozat, Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 5/2022. (III. 25) számú rendelet, Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép





(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület a belterületen, a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A tervezési feladat az 1607 hrsz-ú út területéből 417 m² terület leválasztása és csatlakoztatásának elősegítése az 1654 hrsz-ú ingatlanhoz, „Köu-1” közlekedési terület övezetéből „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolással.

A módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki 0,04 ha kiterjedésben.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Köu-1	I. rendű közlekedési terület övezete (Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút)

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gk-1	Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet

0	Oldalhatáron álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1500	1500 m ² – a minimum kialakítható telekméret

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.

(2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló célú épület.”

Kivágatok a hatályos és a tervezett szabályozási tervből



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

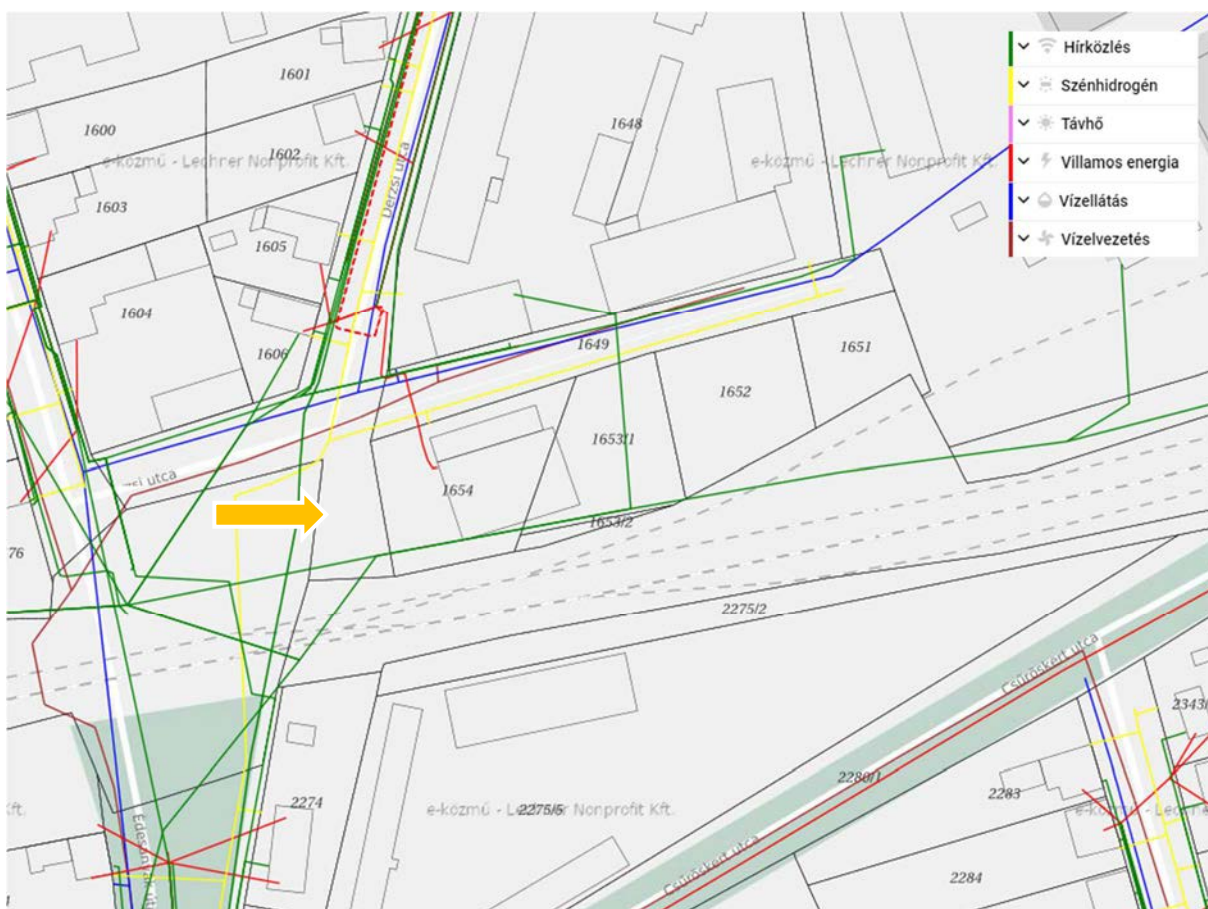
Településszerkezeti terv módosítását nem igényli a beavatkozás, mert a hatályos településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba sorolja. Ez egyszerre biztosítja a beépítésre szánt terület megjelölést (szerkezeti szinten) és a szükséges terület-felhasználás típusát is.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből az érintett ingatlan megjelölésével (sárga nyíl)



A terület ellátását biztosító közműhálózatok rendelkezésre állnak a tervezési terület határán.

A terület közüzemi hálózati ellátása



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

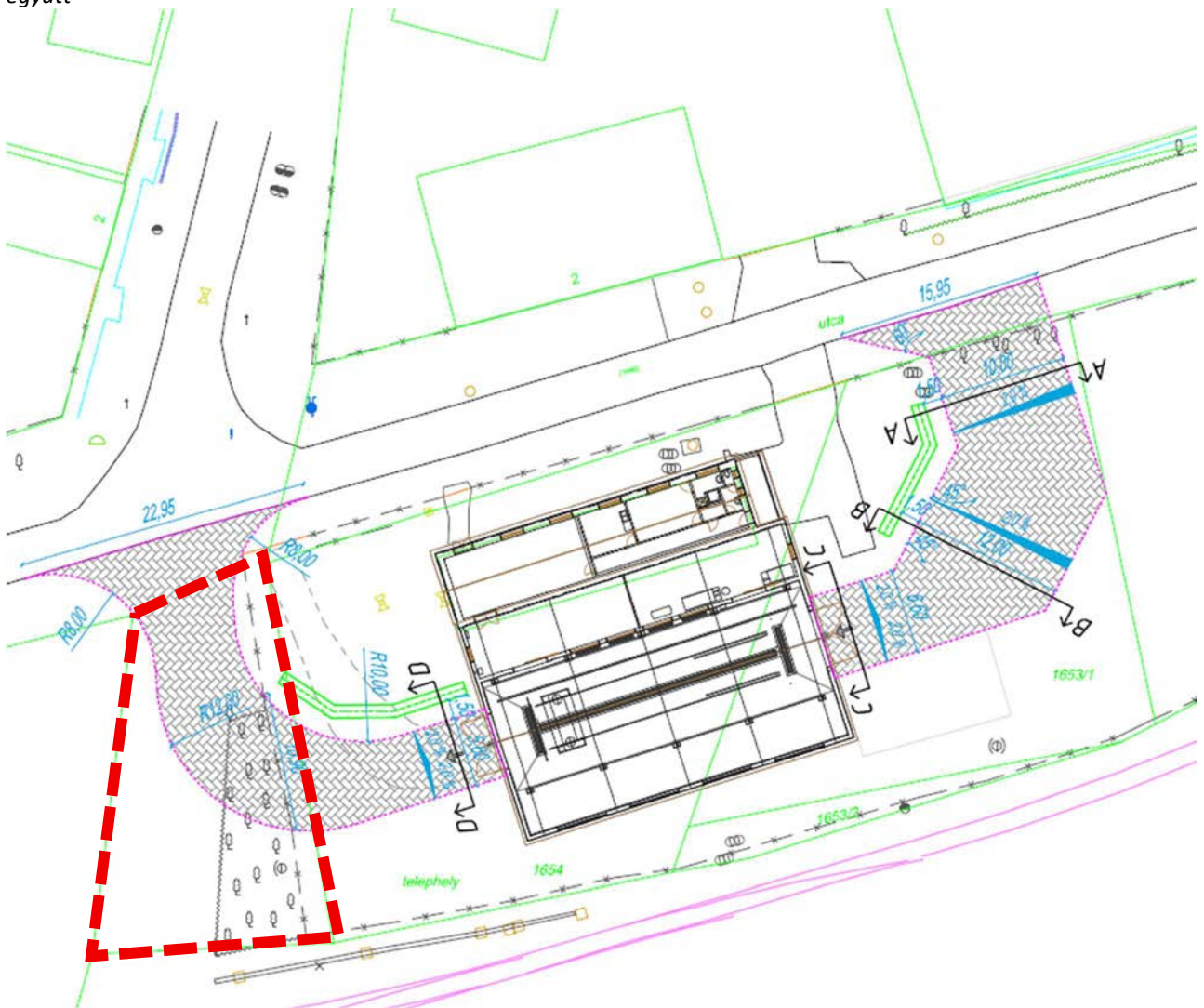
A tervezési terület belterületen helyezkedik el. Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével és a NATURA2000 területekkel.

A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület nem érinti a módosított területet.

A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség nem található.

A módosítás a TRANZIT-FOOD Kft. által tervezett kamionmosó kialakításához szükséges közlekedési kapcsolat magán célú használatát hivatott biztosítani. A beruházással érintett egyéb ingatlanok „kereskedelmi szolgáltató” építési övezetbe soroltak, ahol a tervezett tevékenység elhelyezhető. Az érintett út ingatlanrészletének átadásával a közlekedési kapcsolat többszörösen tört vonala egyszerűsödik (nem kell a Derzsi utca „nem létező” szakaszára történő kihajtást követően újabb csatlakozást figyelembe venni), illetve a hiányzó burkolat szakasz magánérőből magán területen kivitelezhető. A területen elhelyezkedő épületek felhasználásra kerülnek a tervezett beruházás során.

A tervezett kamionmosó az érintett ingatlanrészlet (piros szaggatott vonallal jelölt terület) igénybevételével együtt



(Forrás: TRANZIT-FOOD Kft.)

A tervezett kamionmosó kialakításához a két meglévő épület (sárga) az érintett ingatlanokon, illetve a nem útként használt útszakasz területe (kék)



A terület közvetlen szomszédságában a 110./113. számú vasútvonal valamint a TRANZIT-KER Zrt. telephelye helyezkedik el.

2. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A „Vt-3” jelű építési övezet szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához. A telekalakítás során a 1478/3 hrsz-ú ingatlanból kialakításra kerül a „Ge-1” jelű és a „Vt-3” jelű építési övezet önálló ingatlanja.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-3	Településközpont terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1200	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Ge-1	Ipari terület egyéb terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke

15 m	15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-3.1	Településközpont terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,0 m	6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
800	800 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Ge-1	Ipari terület egyéb terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
15 m	15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos helyi építési szabályzat a településközpont terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„22. Településközpont terület

23. § (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m²telekhányadot kell biztosítani.

(5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zártosuló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél. Sportépítmény esetén a megengedett épületmagasság 14,5 méterre is növelhető;

(6) A Vt-2.9 jelű építési övezetekben:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 20,0 méternél;

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.

(7) A Vt-6 jelű építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.

(8) A Városhatár sávjával határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:

a) A sávjat határoló fal magasságát – fák esetében a 20 éves korára vonatkozó paraméterek szerint - meghaladó növények telepítésének helye a fal vonalától számított 10,0 méteren belül (a törzsre vonatkozóan) nem lehet.

b) A történelmi sávjával határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépszekrények, vizes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetők el.

c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.”

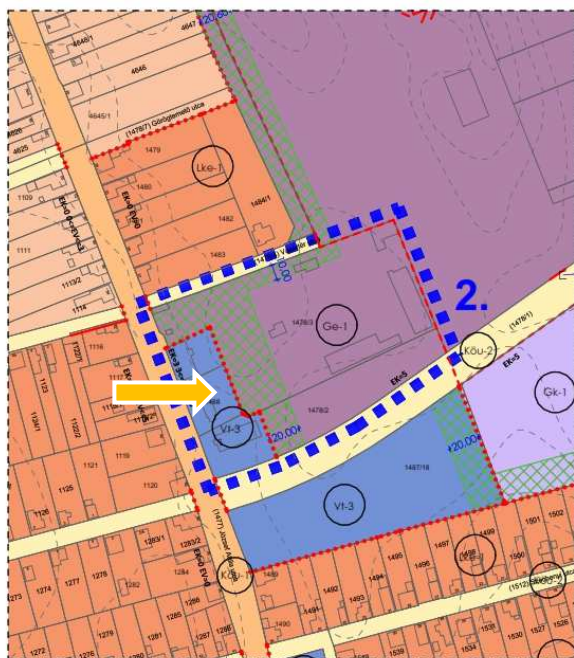
A telekalakítás eredményes végrehajtásának elősegítéséhez egyedi szabályok kialakítása szükséges, az egyedi pozícióban lévő ingatlanok kialakításához, módosításához.

Ezért az érintett építési övezet differenciálásra kerül „Vt-3.1” jelöléssel. Az építési övezetre vonatkozóan következő egyedi szabályok kerülnek megállapításra:

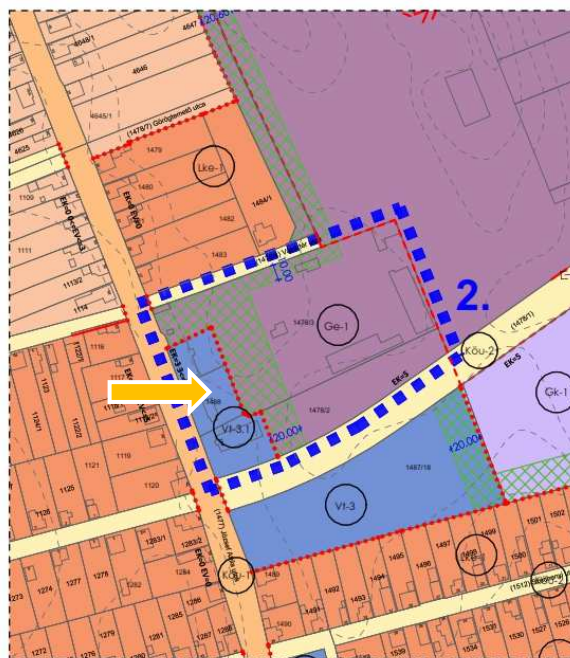
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méterben kerül megállapításra, csökkentve az eredeti övezet 9,5 méteres értékét;
- a beépítési mód oldalhatáron állóra módosul szabadon álló épület elhelyezésről, ebben az esetben a Rendelet 16.§ (6) bekezdése alkalmazható az érintett kialakuló és átalakuló ingatlanokra és épület állományukra vonatkozóan (16.§ (6) *Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.*);
- az oldalkert mérete jelenleg a Rendelet 14.§ (3) bekezdése szerinti ((3) *Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában: a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság, b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.*), azonban a csökkentett építménymagasság miatt az OTÉK szerint megengedhető 4,0 méterben kerül rögzítésre.

Az épület elhelyezés változó szabályai a tényleges épület elhelyezést érdemben nem befolyásolja, a szélesebb ingatlanok esetén az épület elhelyezés már most is szabadon álló. A kialakuló telek esetén viszont a szomszédos kapuáthajtó – ami a 1478/3 hrsz tényleges megközelítését biztosítja – meghagyása adottságként kezelendő, így ez csak oldalhatáron álló épületelhelyezést engedhet meg a későbbiekben.

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágata



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A terület ellátását biztosító közműhálózatok rendelkezésre állnak a tervezési terület határán.

A terület közüzemi hálózati ellátása



A tervezési terület belterületen helyezkedik el. Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével és a NATURA2000 területekkel.

A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület nem érinti a módosított területet.

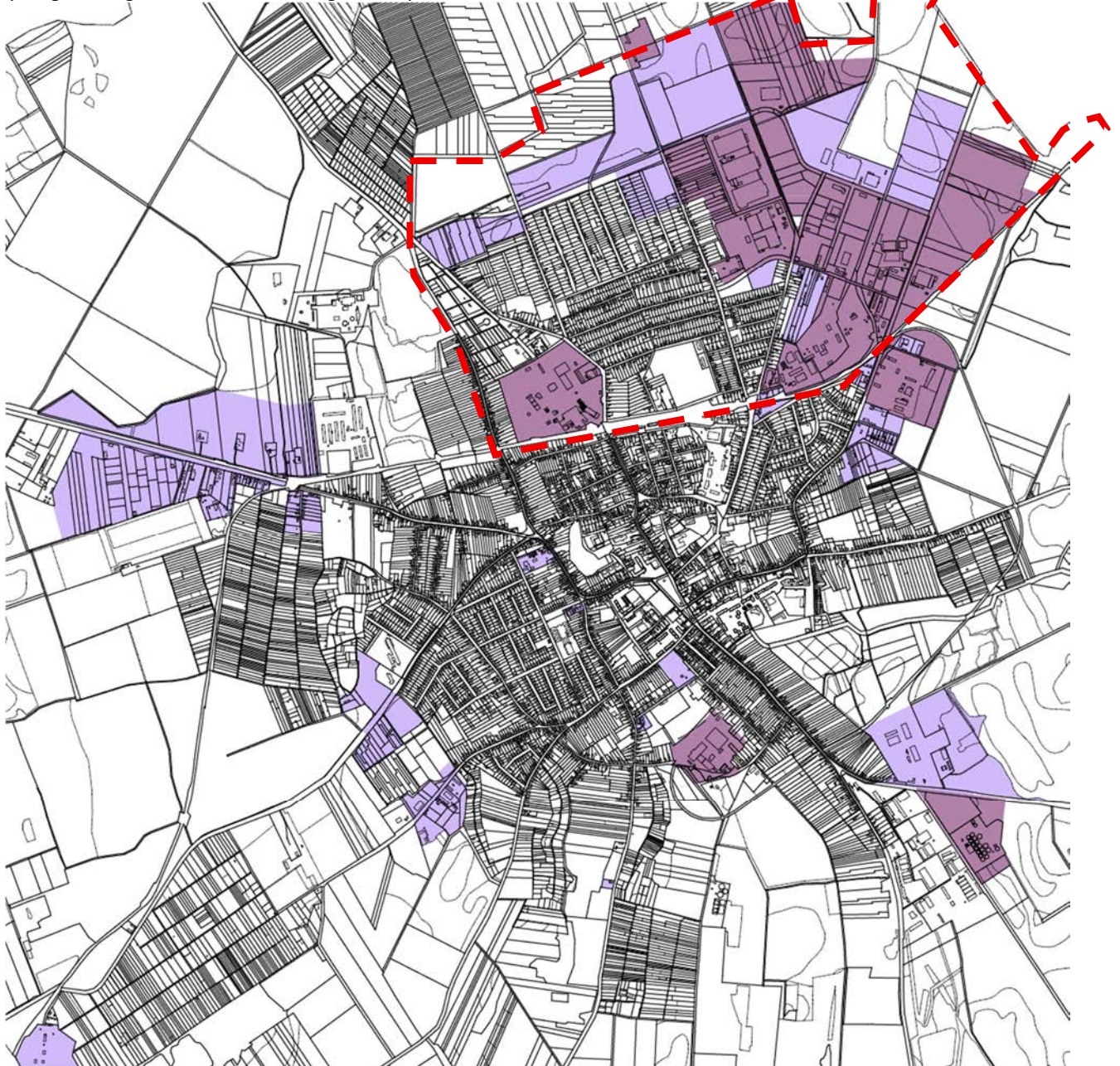
A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség nem található.

3. Beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás a város közigazgatási területén a 110-es vasútvonal - Nyírbátor-Nyírcsászár közös közigazgatási határvonala – a 0118/1 hrsz-ú út – a 0113-0114 hrsz-ú utak - a 084 és 048 hrsz-ú utak - Vajai főfolyás felső - a 493. sz főút /Gyulaji utca által közrezárt területen:

- a gazdasági építési övezetekre vonatkozó nagyobb léptékű fejlesztések támogatása, a telekszerkezet elaprózódásának kivédése, továbbá a HÉSZ rendeletnek szükség szerinti módosítása, felülvizsgálata és kiegészítése elővásárlási jogok biztosítása a város gazdasági célú területeinek tovább fejlesztésére;
- a gazdasági célú területek tovább fejlesztéséhez kapcsolódó, munkásszállók elhelyezhetőségének egyértelmű definíciós és területi elhatárolása;

Ipari gazdasági és kereskedelmi szolgáltató építési övezetek a város szerkezetében és tervezési területen belül



(Forrás: saját szerkesztés)

A hatályos helyi építési szabályzat a kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetére és az egyéb ipari terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,*
- c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.*

(2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,*
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is munkásszálló célú épület.*

24. Egyéb ipari terület

25. § (1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban az OTÉK 20. § (4) bekezdésében foglalt építmények és tevékenységek, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. 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 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

(3) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(4) Ge-3 jelű építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:

- a) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,*
- b) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,*
- c) 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).”*

A munkásszállók/munkás szállások elhelyezhetőségét a HÉSZ deklaráltnan jelenleg a 0135/7-8 hrsz-ek alkotta építési övezetben engedélyezi, az általános értelmezéstől eltérően, a város közigazgatási területén.

4. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület belterületen – a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A tervezési feladat a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés – intézmény meglévő épületeinek felújítása, bővítése - támogatása. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-2.4	Településközpont terület építési övezete
Z	Zárt sorú beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
5,5-7,5 m	5,5-7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
300	300 m ² – a minimum kialakítható telekméret

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-2.11	Településközpont terület építési övezete
SZ	Szabadonálló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
5,5-7,5 m	5,5-7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
300	300 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos helyi építési szabályzat a településközpont terület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„22. Településközpont terület

23. § (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m²telekhányadot kell biztosítani.

(5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zártosított beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél. Sportépítmény esetén a megengedett épületmagasság 14,5 méterre is növelhető;

(6) A Vt-2.9 jelű építési övezetekben:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 20,0 méternél;

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.

(7) A Vt-6 jelű építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.

(8) A Városháza területi sávval határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:

a) A sétányt határoló fal magasságát – fák esetében a 20 éves korára vonatkozó paraméterek szerint - meghaladó növények telepítésének helye a fal vonalától számított 10,0 méteren belül (a törzsre vonatkozóan) nem lehet.

b) A történelmi sétánnyal határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépi-és gépészeti terek, vizes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetők el.

c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.”

A tervezési terület belterületen helyezkedik el. Természetvédelmi és erdőterületi érintettsége a területnek nincs. A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel. Épített örökséghez közvetlenül nem csatlakozik, a közelben – a Városháza területi sáv keleti és nyugati végén – a található országos jelentőségű műemlék.

Az 1998 hrsz-en megvalósítandó fejlesztés támogatásához egyedi szabályok kialakítása szükséges a meglévő épületállomány bővítéséhez, megújításához, különös tekintettel az épület elhelyezési szabályokra. Az építési övezetre vonatkozóan következő egyedi szabályok kerülnek megállapításra, az építési övezet kódjának megváltoztatásával (Vt-2.4-ről Vt-2.11-re):

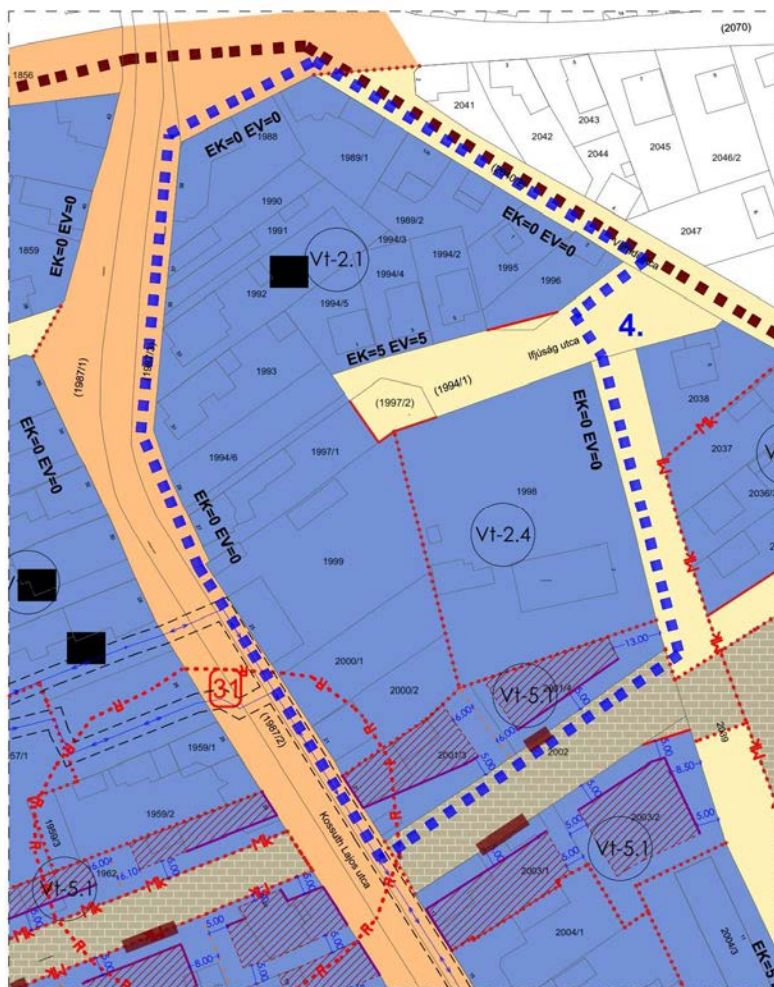
„(9) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos szabályozási tervi kivágata

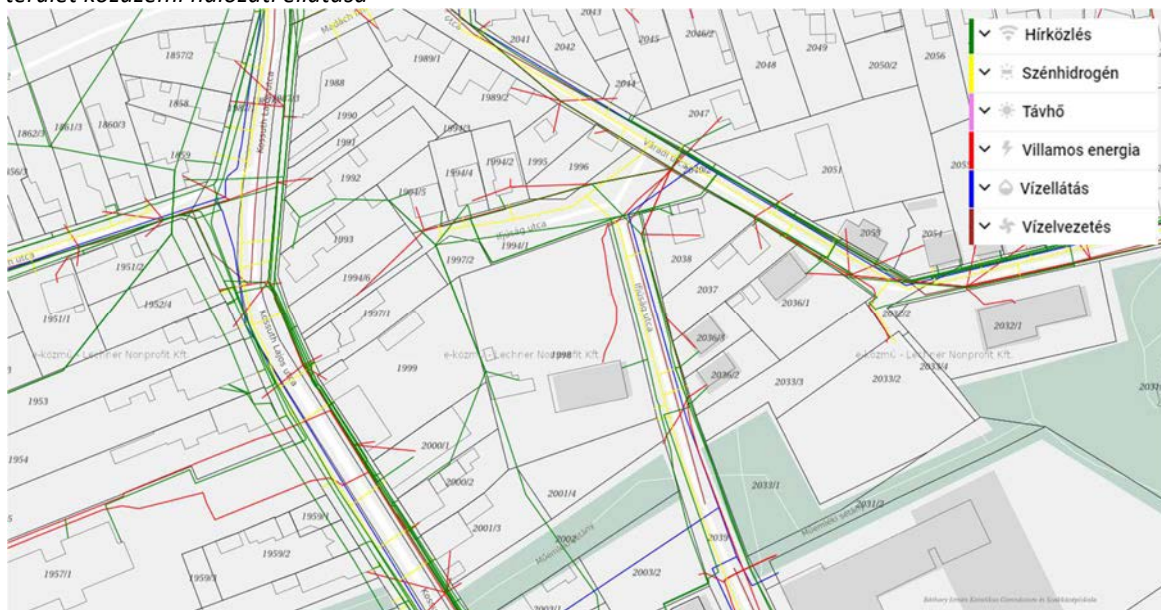


Hatályos terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A terület ellátását biztosító közműhálózatok rendelkezésre állnak a tervezési terület határán.

A terület közüzemi hálózati ellátása



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

5. Beavatkozási pont

A beavatkozási terület belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

A tervezési feladat 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, törlése, valamint a tervezett idősek otthona és lakópark fejlesztésének támogatása.

Övezeti átsorolás beépítésre szánt intézményi vegyes terület építési övezetéből kisvárosias lakóterületek építési övezetébe történik a terület Füveskert utca felőli részén. A módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki 0,14 ha kiterjedésben.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vi-1	Intézményi terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1200	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Köu-2	II. rendű közlekedési terület övezete – Kiszolgáló út, vegyes használatú gépjárműút

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vi-1	Intézményi terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
1200	1200 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Lk-1	Kisvárosias lakóterület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
45	45 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
5,5 m	5,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
360	360 m ² – a minimum kialakítható telekméret

A hatályos helyi építési szabályzat a intézményi vegyes terület építési övezetére és a kisvárosias lakóterület építési övezetére vonatkozó előírásai:

„20. Kisvárosias lakóterület

21. § (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

a) a közmű becsatlakozási műtárgy,

b) a közműpótló műtárgy,

c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,

d) a kerti építmény,

e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de

a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,

b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.

(6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(7) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8) Az Lk-2 jelű építési övezet egyéb előírásai:

a) Az építési övezetben csak tetőtér ráépítés engedélyezhető. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető. Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság értékét.

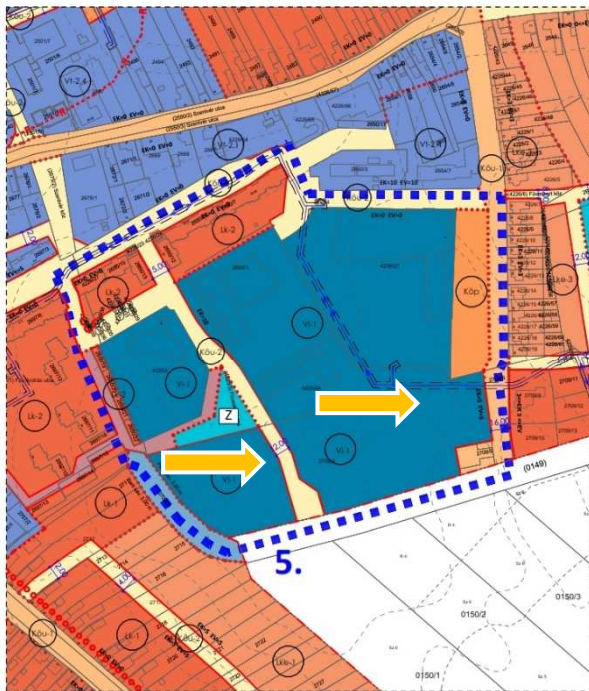
b) Az építési övezetben nem helyezhető el vendéglátó jellegű rendeltetés.

- (9) Az Lk-5 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkert mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.
- (10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsos) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető.

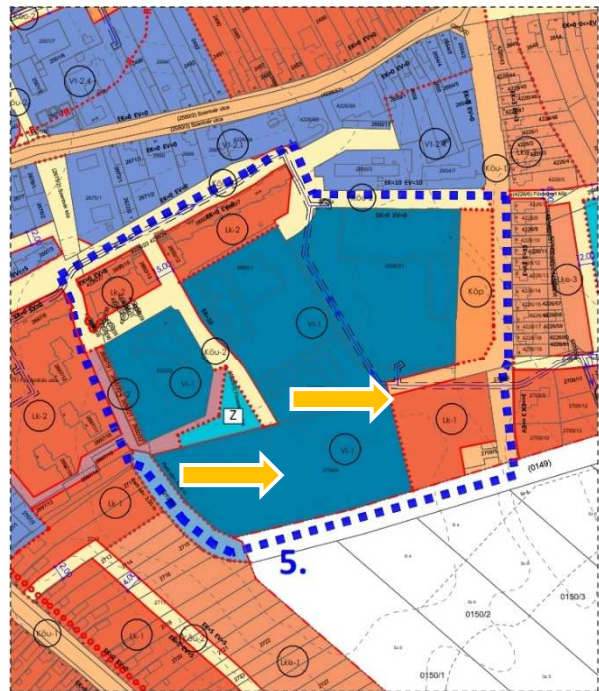
21. Intézmény terület

22. § (1) Intézmény terület (jelölése: Vi) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést tartalmazó épületben, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, nem önálló rendeltetésként is kialakítható.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

Idősek lakóparkja helyszínrajza



(Forrás: ETALON 2000 Kft.)

Idősek lakóparkja látványtervek



(Forrás: ETALON 2000 Kft.)

2. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A településfejlesztés és a **településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

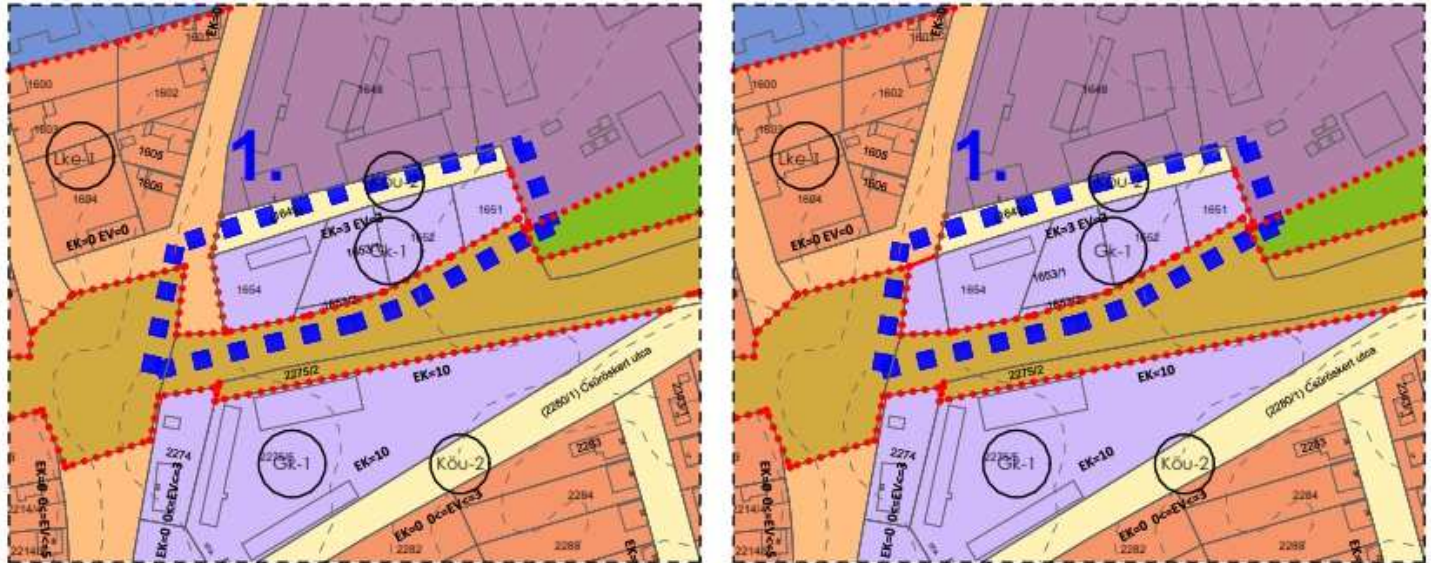
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.
1.	Módosítás érintettsége	0	0	0	1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelen-tőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítással új munkahelyek kialakítása biztosított. Az alulhasznosított telepen lévő épületállomány más célú újra felhasználásával ezt elősegíti, ezért az gazdasági érdek is.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
2.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelen-tőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

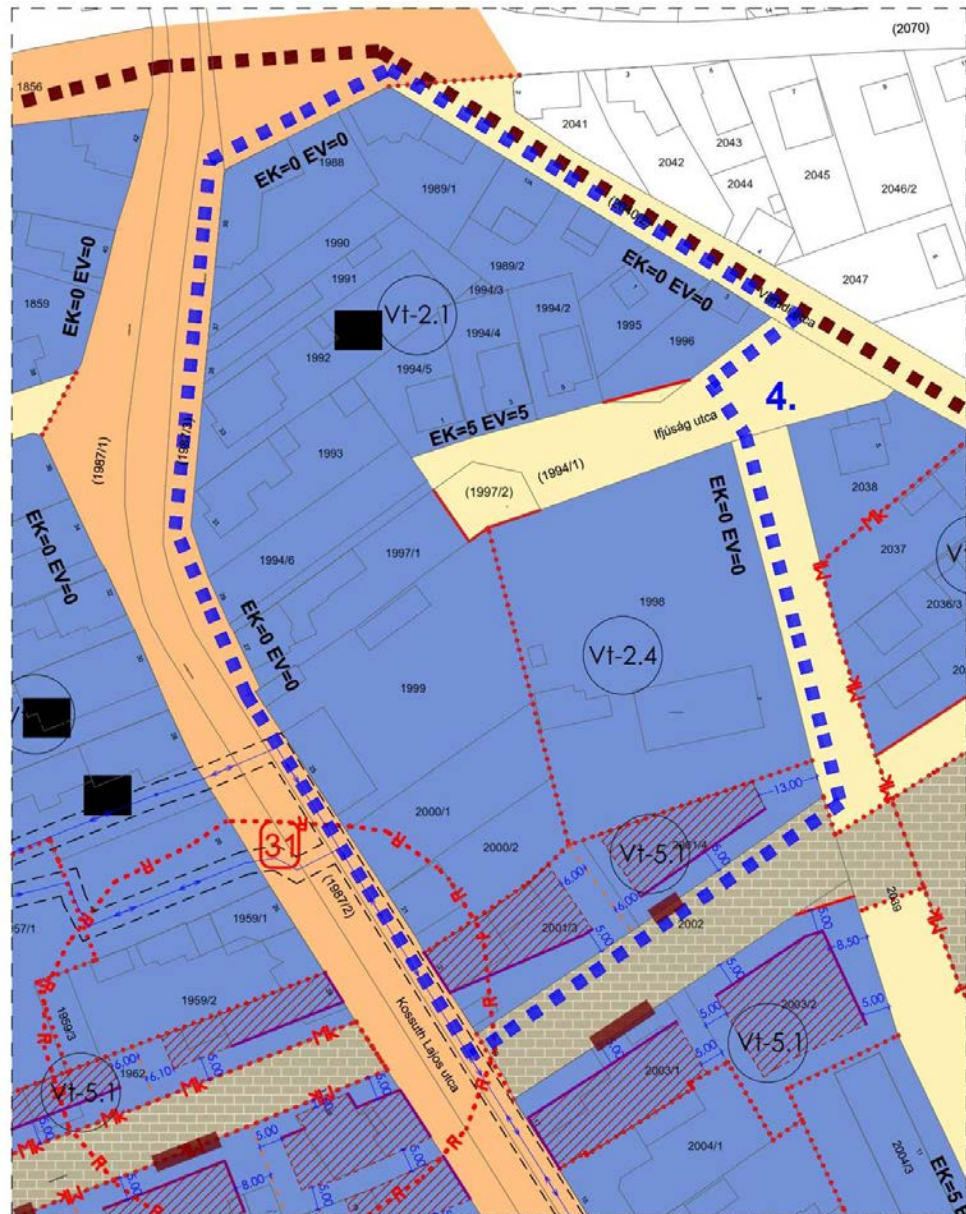
Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

				befolyásolja ezen pont elemeit.					
3.	Módosítás érintettsége	0	0	0	1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás pozitívan befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítással új munkahelyek kialakítása, meglévő munkahelyek védelme biztosítható. A meglévő telephelyek további fejlesztése segíthető elő.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
4.	Módosítás érintettsége	1	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	Az épületelhelyezési szabályok pontosítása a meglévő oktatási rendeltetés épület állományának opti- málisabb felhasználását hivatott támogatni. Az oktatási körülmények minősége ez által javulhat.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás a jelenlegi épületelhelyezési állapot figyelembevételével negatívan nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
5.	Módosítás érintettsége	1	0	0	1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás pozitívan befolyásolja ezen pont elemeit. Különösen az idősek elhelyezését és ellátásuk biztonságát. A fennmaradó terület lakó területi célú hasznosításával, a helyi lakhatási igények kiszolgálása, a népesség fizikai igényeire.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelen- tőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítással új munkahelyek kialakítása biztosított szociális területen. A fejlesztések – a szociális és a lakó egyaránt – meglévő infrastrukturális szabad erőforrás kapacitások felhasználásával.	A terület délkeleti sarkában elhelyezkedő szennyvíz átemelő önálló területe továbbra is biztosított.	A módosításnak a közvetlen környezetre és a mikroklimatikus viszonyokra van hatása. A meglévő és a tervezett állapot közötti minimális beépítési intenzitás csökkenés érdemi változást nem indukál.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzet- biztonság érdekeit, nem befolyásolja. A Nyírbátor – Vasvári folyás északi oldalán a parti sávot továbbra is biztosítani szükséges.

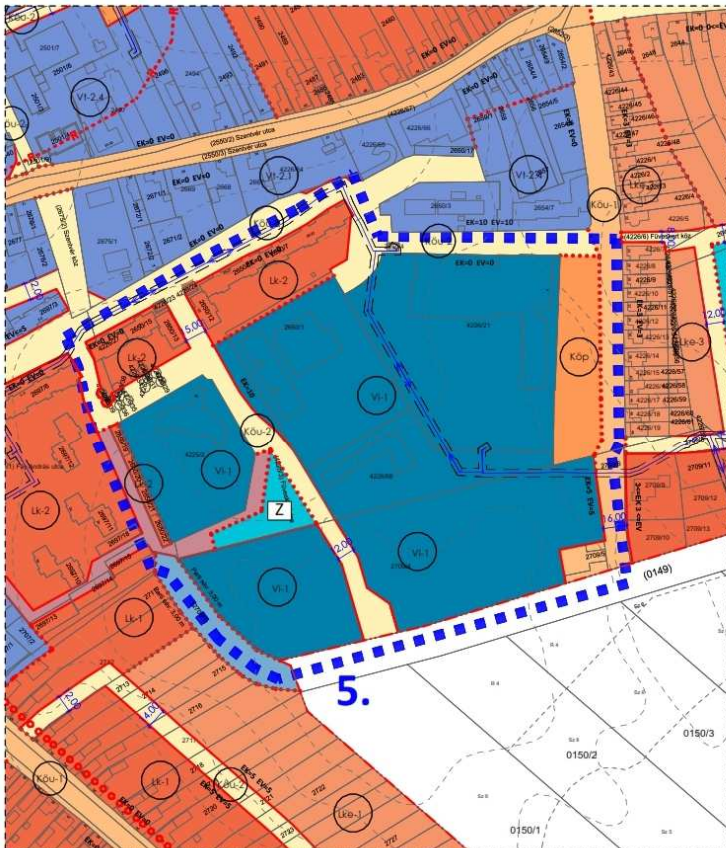
2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A tervezési terület a belterületen, a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Az út területéből terület leválasztása és csatlakoztatásának elősegítése az ingatlanhoz.	- út terület - beépített terület	- I. rendű közlekedési terület övezete (Kőu-1)	n.a.	n.a.	- Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gk-1)	n.a.	n.a.	-
 Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!						HATÁSOK	A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás; a településképi illeszkedés megvalósul; az épület újra hasznosításával az építészeti minősége javul			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felméréseivel készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését			
							A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint			
							Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület - a 419/2021 (VII.15.) korm.rend. 78/D.§ (4) bekezdése szerint - nem alakul ki;			
							A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat			
							Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.			
							A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns			
							A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.			
							A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.			

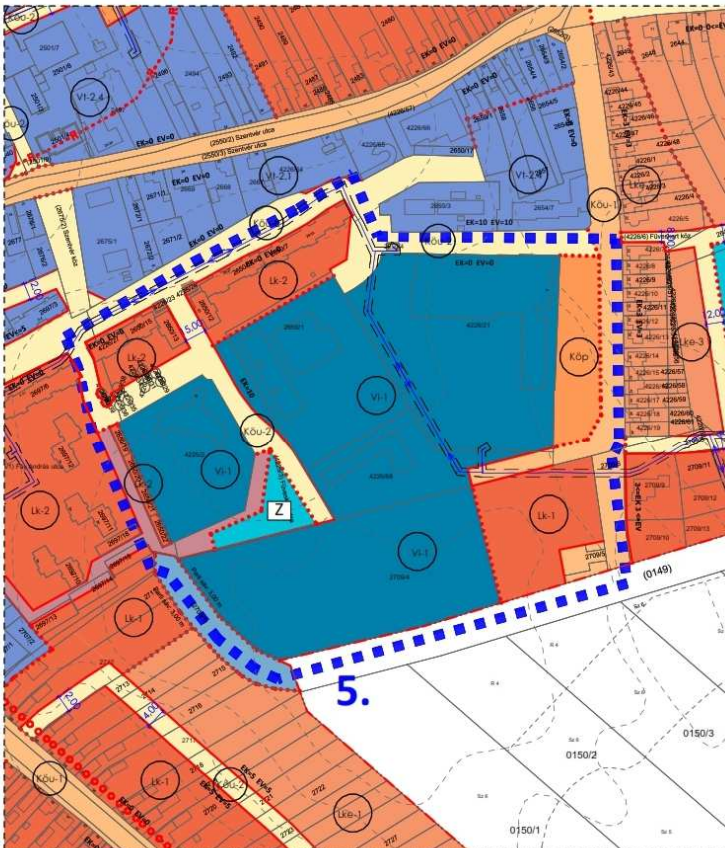
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Belterületen – a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt tömbben.	A „Vt-3” jelű építési övezet kiterjedésének és az építési övezeti szabályozás előírásainak módosítása, felülvizsgálata tervezett telekalakítás végrehajtásához.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület (Vt-3)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt-3.1)	n.a.	n.a.	-
							A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: a tervezett telekalakítás elősegítése okán nem releváns;			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: nem releváns.			
							A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint			
							Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.			
							A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: nem releváns.			
							Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.			
							A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns			
							A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.			
							A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.			

4.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Belterületen – a Váradi utca – Ifjúság utca – Városház utca sáv – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben.	A tervezési feladat a „Vt-2.4” jelű építési övezet szabályozási előírásainak módosítása, tervezett fejlesztés támogatása.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület (Vt-2.4)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület (Vt-2.11)	n.a.	n.a.	A rendelet szövegezése módosul, tervet nem érint.
 Hatályos terv részlete!	A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: nem releváns									
	A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.									
	A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: nem releváns									
	A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint									
	Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.									
	A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.									
	Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített helyi örökség található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található, melyeket a módosítás érdemben nem befolyásol									
	Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás nem változtatja meg a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az lehetőségét az ezzel kapcsolatos kockázatokat									
	Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.									
	A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns									
HATÁSOK	A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.									
	A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.									

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktívítási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Belterületen a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által határolt tömbben.	A tervezési feladat 2709/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett közlekedési területek szükségességének felülvizsgálata, törlése, valamint a tervezett idősek otthona és lakópark fejlesztésének támogatása.	- beépítetlen terület	- II. rendű közlekedési terület övezete (Köu-2) - Intézmény terület övezete (Vi-1)	n.a. 0,58	n.a. 0,29	- Intézmény terület övezete (Vi-1) - Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk-1)	n.a. 0,58	n.a. 0,70.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
	A szükséges minimum elve: valós igények (szociális ellátásban felmerülő és a lakhatásban felmerülő egyaránt) és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
	A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés célja elősegíti a helyi társadalmi és szociális konfliktusok megelőzését, jól elhatárolható területek és rendeltetések biztosításával eltérő korcsoportok igényeinek megfelelően.
	A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezet és annak elért védettségi szintje nem változik; ilyen elemet nem érint
	Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület - a 419/2021 (VII.15.) korm.rend. 78/D.§ (4) bekezdése szerint - nem alakul ki;
	A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
	Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
	Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat (környezeti és társadalmi területen egyaránt), keretet szab a tovább vitelére;
	Akadálymentességre vonatkozó követelmények: A megvalósítás, kivitelezés szintjén biztosítódik, helyi egyed előírás nem egészíti ki;
	A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
	A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.
	A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség - figyelembe véve a sajátos jogintézmények önkormányzati ingatlanokat érintő elemeit - nem keletkezik.

3. Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat tervezet

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (..... ..) KT. számú határozata
a 25/2022. (III.25.) Kt. számú határozat jóváhagyott
Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2025. napjával módosítja Nyírbátor Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **25/2022. (III.25.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** belterületen, a Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A terv leírása szerinti mértékben a településközpont terület-felhasználás módosul **kisvárosias lakóterület terület-felhasználásra.**

1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-08/2024 munkaszámú tervlap

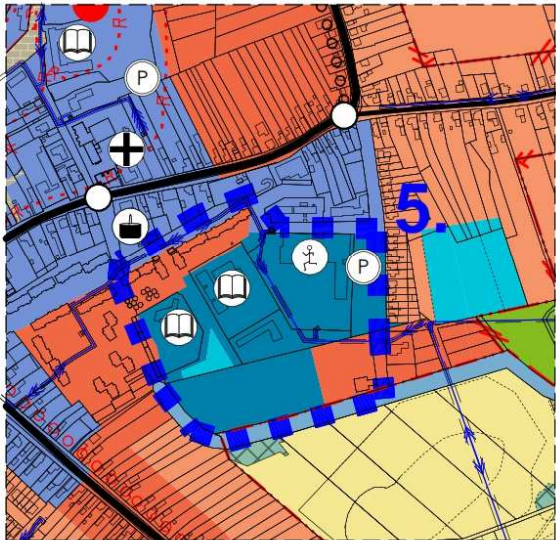
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Nyírbátor, 2025hónap

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

		
NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET M = 1:8 000		
	Jelmagyarázat Beépítésre szánt területek Kisvárosias lakóterület (Lk) Intézmény területe (Vi) Beépítésre nem szánt területek Közpark (Z) Szimbólumok Oktatási központ Sport központ Parkolóhely Belterületi határvonal Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV feszültség szinttel) Védőtávolság és mérete Tervezési terület határa	
NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 25/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A/2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA		
P.H.		
..... polgármester		
..... jegyző		
 Labbanicz András e.v. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146 em@il.labbanicz.a@gmail.com	MEGRENDŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-08/2024
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2025. szeptember
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET	TERVFAJTA: szerkezeti terv
		MÉRÉ TARÁNY: M = 1:8000
	TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbanicz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  Labbanicz András

2.számú melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz.

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások fejezete az alábbiakkal egészül ki:
„86. Intézményi területből kisvárosias lakóterület kialakítása: 0,58 ha”

A Leírás „4. A település területi mérlege” bekezdése helyébe az alábbi lép:

„4. A település területi mérlege

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		41,02	41,6
Kertvárosias lakóterület		384,06	384,06
Falusias lakóterület		92,97	92,97
Településközpont vegyes terület		74,80	74,80
Intézményterület vegyes terület		14,21	13,63
Kereskedelmi szolgáltató terület		232,69	232,69
Ipari gazdasági terület		211,44	211,44
Üdülőházas üdülőterület		1,37	1,37
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület - Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum - Sport és rekreációs terület - Nagy kiterjedésű közműterület - Temető terület - Honvédelmi terület - Hulladékkezelő területe - Lovas turisztikai terület - Mezőgazdasági üzemi terület - Egyedi szolgáltatások területe		331,57	331,57

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		3414,92	3414,92
Egészségügyi erdőterület		72,79	72,79
Védelmi erdőterület		62,14	62,14
Általános mezőgazdasági terület		1362,4	1362,4
Kertes mezőgazdasági terület		223,26	223,26
Közpark		8,45	8,45
Természetközeli terület		71,00	71,00
Burkolt vagy fásított közterület		3,63	3,63
Különleges terület: - Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület - Megújuló energiaforrások területe - Kegyeleti park		81,88	81,88

A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:

6 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	128/2025. (X.08.) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+24,81
2.	A/2025. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	0
3.	terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	0
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+24,81

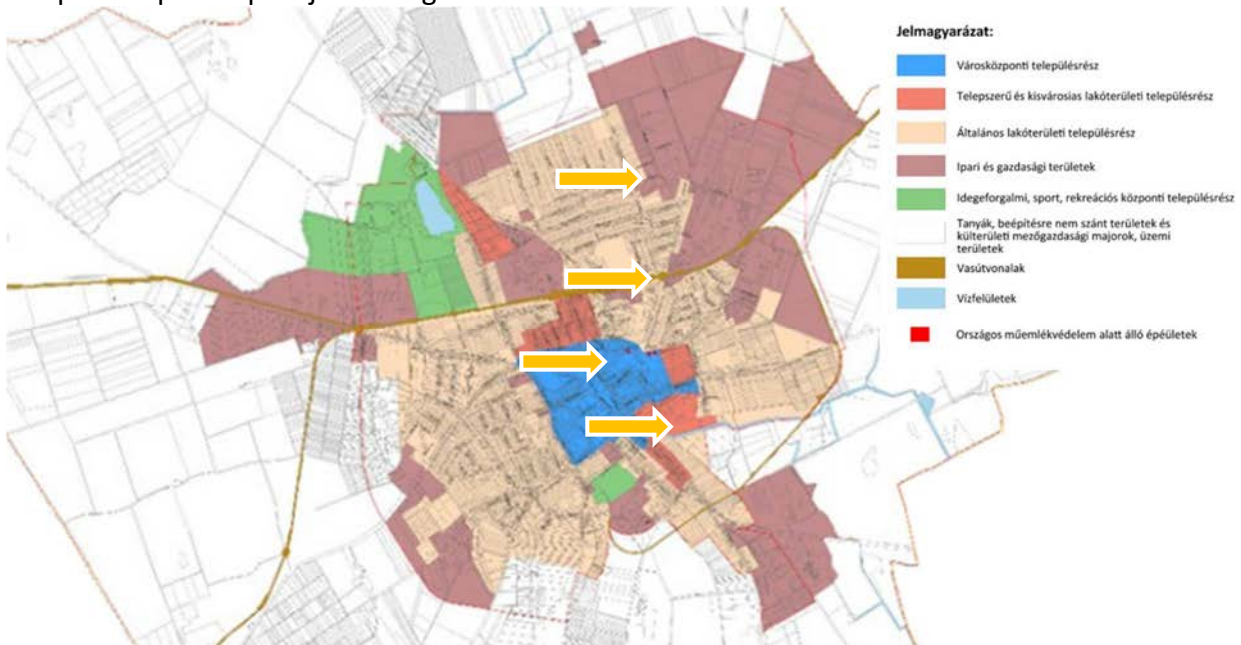
4. Alátámasztó és egyéb munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja 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 érdemben nem módosítja 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 érdemben nem módosítja 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 érdemben nem módosítja 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 nem került kidolgozásra, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás, 1,0 ha-t meghaladó méretben nem tervezett.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyírbátor Város Önkormányzata képviselő-testületének 13/2024. (III.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A fejlesztési terület településképi szempontjából meghatározó területeknek minősül.



A teljes közigazgatási területre vonatkozó általános építészeti követelmények a következők:

17. § (1) Az anyaghasználatra és színezésre vonatkozó követelmény kiterjed az építmény településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(2) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, - különösen élénkvörös, élénk kék, okkersárga, neon zöld- nem alkalmazhatók.

(4) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

(5) Homlokzatokon és tető héjaljzatként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

18. § (1) Az épületek színezésénél a városképpel való összhang és az építészeti egység érdekében a homlokzat teljes falfelületén a fehér, a pasztell- és földszínek árnyalatainak alkalmazása megengedett, rikító színek nem alkalmazhatóak.

(2) A lábazaton, valamint az oromfalak, és homlokzati ornamentikai díszítésénél sötétebb színek is alkalmazhatóak, de rikító színek nem.

(3) A telepszerű, iparosított technológiával épült lakóépületek homlokzati színezésénél épületenként megtervezett színdinamikai terv nélkül meghatározott színek nem alkalmazhatók.

(4) Homlokzat anyaghasználatát átalakítani, megjelenést megváltoztatni, erkélyt, teraszt, loggiát lehatárolni az épülethez, és a közvetlen környezethez nem igazodó módon nem megengedett.

a) Utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő homlokzati felületeken az épület egészére vonatkozó ahhoz illeszkedő színvilágú színezési terv alapján lehet, lakásonként, rendeltetési egységenként nem.

b) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználat nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.

c) Új homlokzatképző elem megalkotása során a már meglévőkhöz illeszkedő tömegformálású, anyaghasználatú építészeti megoldásokon túl más megoldásokat nem lehet alkalmazni.

A tervezett módosításokhoz kötődő, ismert építési beruházások az általános építészeti követelmények – színezés, anyaghasználat – ismeretében kerültek fejlesztésre, az 1. és 5. beavatkozás esetében. A 2. módosítás telekalakításhoz kötődő és a 4. beavatkozás épület elhelyezési szabályváltozásai településképi előírások szempontjából nem relevánsak. A 3. beavatkozási pont telekméret és rendeltetés elhelyezés korlátozásai a követelmények szempontjából nem relevánsak.

A településképet meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények a következők:

20. § (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház, mobilház, konténerház, továbbá műanyag lambériás borítású épület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz, és

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően

a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos és illeszkedő a környezetéhez.

(6) Az épület homlokzati síkjára rögzített, kiálló, kitekerhető árnyékoló szerkezet a homlokzat tagolásának, építészeti viszonyrendszere egysége kialakításának figyelembevételével lehet elhelyezni. Az árnyékoló szerkezetek nem egészíthetők ki, építhetők össze szélfogóval, oldalfallal

(7) Dobogót kialakítani csak indokolt esetben lehet. E rendelet szempontjából indokolt a dobogó kialakítása szintkülönbség áthidalása, növényzet feletti áthidalás esetén.

21. § (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:

a) az épület telken történő kialakult telepítéstől nem eltérő telepítésével, és

b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fászszerű növények telepítésével.

(2) A zöldfelület kialakítása során

a) nem ültethető: allergén, nem őshonos növényzet, különösen gyalogakác, zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajták,

b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos ingatlan használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.

c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül- mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

22. § (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

(2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és a közterület felől látható oldalkerti homlokzaton csak az épület megjelenéséhez illeszkedve vagy takart módon – a kialakult környezetet hátrányosan nem megváltoztatva – helyezhető el.

(3) Épületeken utcaképben közvetlenül megjelenő antenna, hírközlési berendezés takarás nélkül nem helyezhető el.

- (4) A bejárat elő lépcsőt, az akadálymentesítésre szolgáló építményt, a rámpát és elemeit, közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy
- a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához,
 - b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezés esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg, és
 - c) a rámpa, elő lépcső lefedésére nem alkalmazható olyan anyag, mely nem igazodik az épületen alkalmazott homlokzatképző anyagokhoz, színekhez.
- (5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

Az 1. és az 5. beavatkozási pontok építészeti és zöldfelületi fejlesztései a meghatározó településrészre vonatkozó, már ismert követelmények betartásával kerülnek megtervezésre, a települési főépítész kontrollja mellett. A tervezett módosítások nem követelik meg a meglévő előírások módosítását, kiegészítését.

A tervezett magastetős, épületek az érintett lakóterületi és gazdasági területek követelményeinek megfelelőek. Anyag használatukban a terület jellegéből adódó kritériumoknak megfelelőek.

A meglévő épületeket leszámítva a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelületek biztosításának elsődlegessége teljesül, a telepíthető fafajták követelménye teljesíthető.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

1. és az 5. beavatkozási pontra vonatkozóan

A meglévő utak (I. és II. rendű utak) törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik, a szabályozás terven az érintett útszakaszok területe a szomszédos építési övezetekbe olvad bele

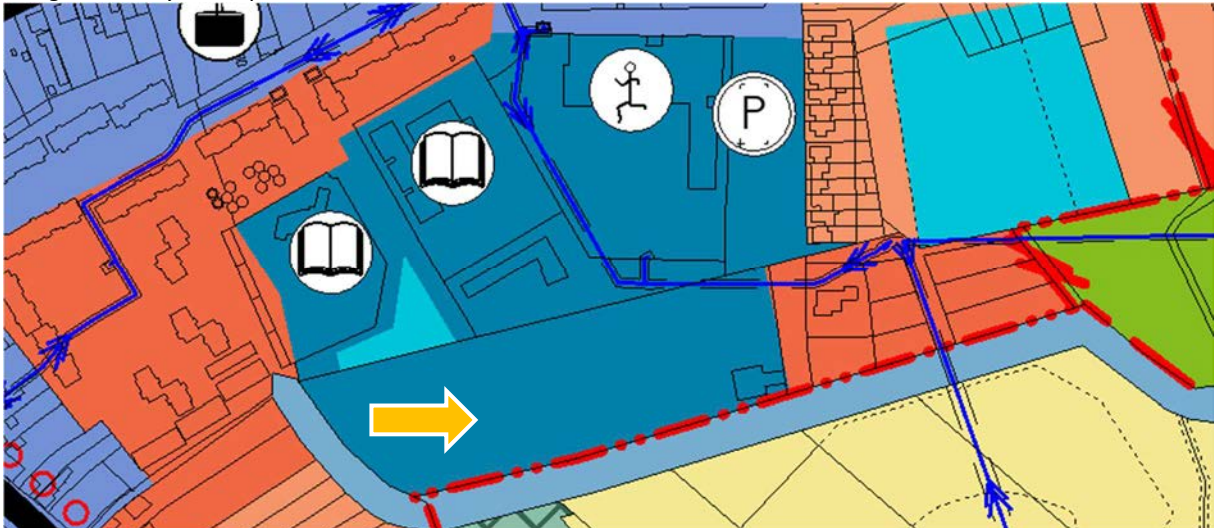
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint, mert:

- a hatályos településszerkezeti terv az ingatlant
 - 1. beavatkozás esetén kereskedelmi szolgáltató terület,
 - 5. beavatkozás esetén intézményi terület,
- a hatályos településrendezési eszközök 2022. márciusában kerültek jóváhagyásra, a 2021. július 1-jét megelőző szabályok szerint készült; (314/2012. (XI.8.) Korm. tartalommal)
- a hatályos településrendezési eszközök teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfelelték a természetvédelmi jogszabályoknak;

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből – 1. beavatkozási tervre vonatkozóan



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből – 5. beavatkozási tervre vonatkozóan

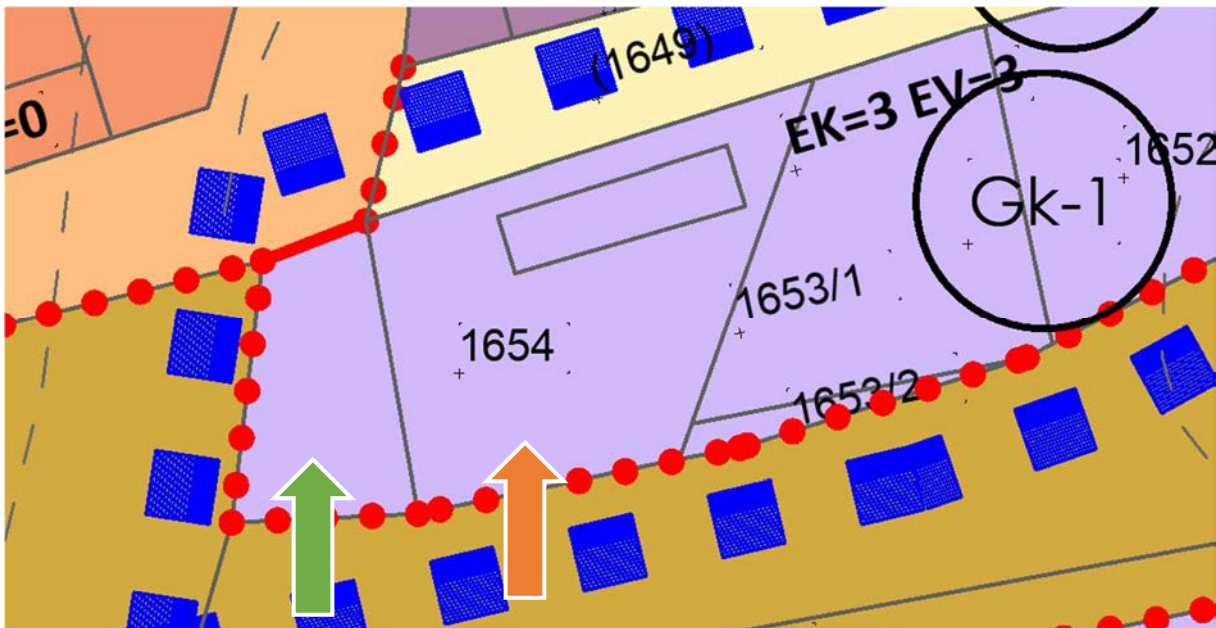


4.3. Szabályozás megalapozása, kialakítása, vizsgálatok, irányelvek

1. Beavatkozási pont:

A 1607 hrsz-ú Derzsi utca déli végén lévő, az út közlekedési felületének fel nem használt részét (cca. 416nm területtel) a tulajdonos Önkormányzat el kívánja adni. Az ingatlanrész a Transzit-Food Kft. beruházásában - meglévő épületállomány felújításával – kamionmosó kialakítása célját szolgálja. A telekalakítás során az 1654 hrsz-ú ingatlan 1188 nm területe a leválasztott 416 nm-rel összevonva, együttesen meghaladja az építési övezetre vonatkozó, a legkisebb alakítható telekméret nagyság 1500 nm-ét.

A módosítás során ezért a paraméterek felülvizsgálata, módosítása nem szükséges.



2. Beavatkozási pont:

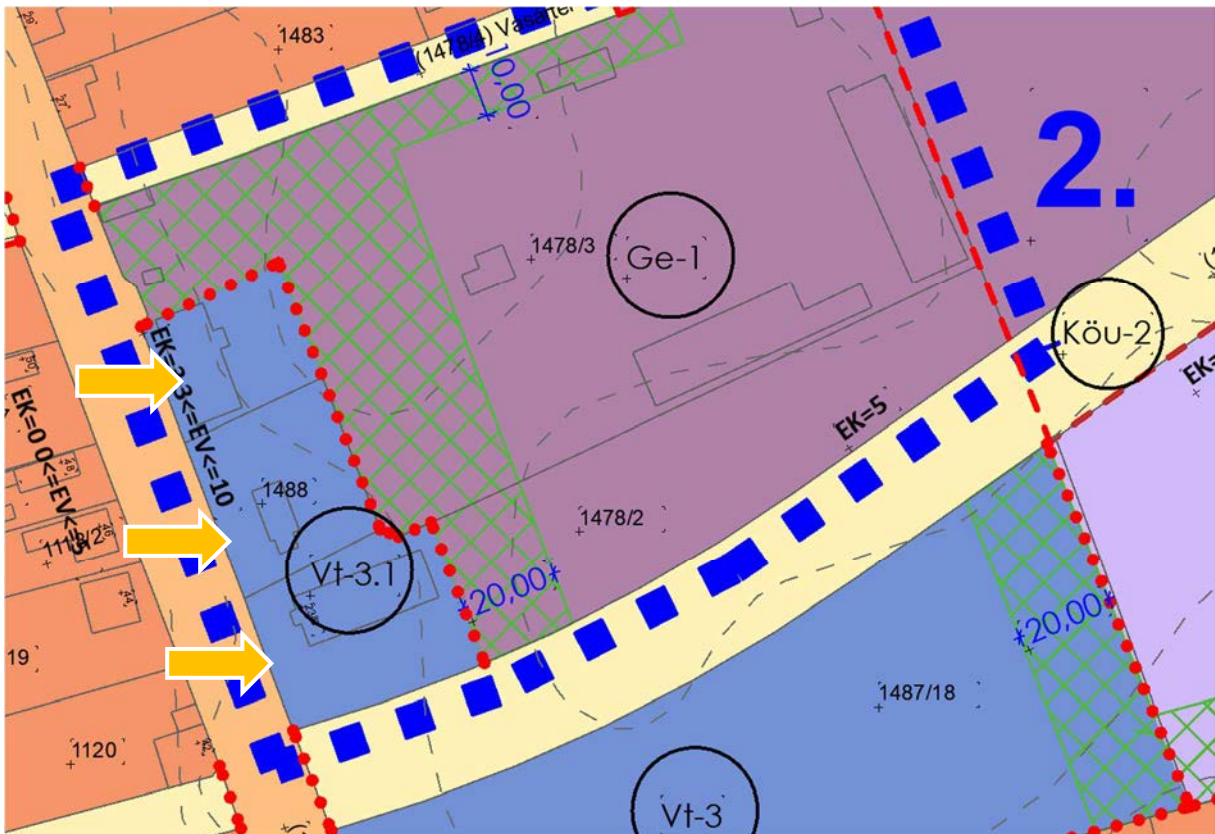
Az 1478/3 és 1488 hrsz-eket érintő telekalakítás eredményes végrehajtásának elősegítéséhez egyedi szabályok kialakítása szükséges, az egyedi pozícióban lévő ingatlanok kialakításához, módosításához.

Ezért az érintett építési övezet differenciálásra kerül „Vt-3.1” jelöléssel. Az építési övezetre vonatkozóan következő egyedi szabályok kerülnek megállapításra:

- a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méterben kerül megállapításra, csökkentve az eredeti övezet 9,5 méteres értékét;
- a beépítési mód oldalhatáron állóra módosul szabadon álló épület elhelyezésről, ebben az esetben a Rendelet 16.§ (6) bekezdése alkalmazható az érintett kialakuló és átalakuló ingatlanokra és épület állományukra vonatkozóan (16.§ (6) *Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszi a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.*);
- az oldalkert mérete jelenleg a Rendelet 14.§ (3) bekezdése szerinti ((3) *Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában: a)*

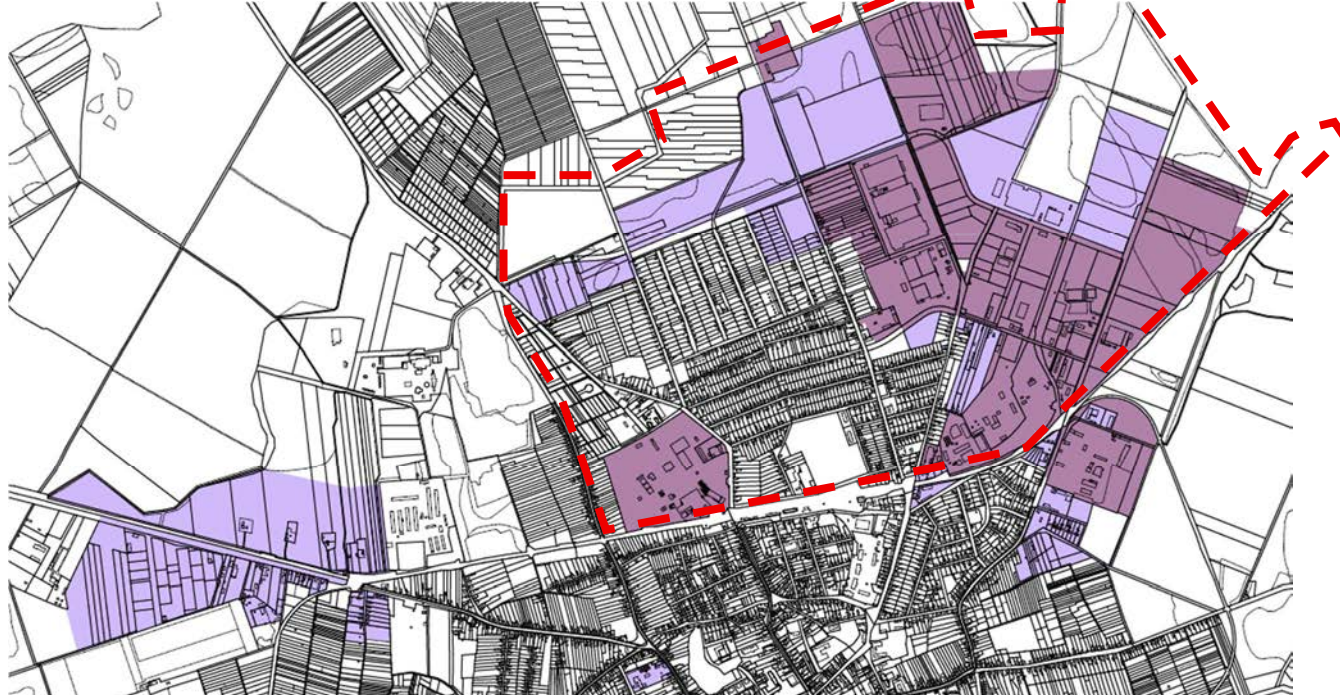
oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság, b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.), azonban a csökkentett építménymagasság miatt az OTÉK szerint megengedhető 4,0 méterben kerül rögzítésre.

Az épület elhelyezés változó szabályai a tényleges épület elhelyezést érdemben nem befolyásolja, a szélesebb ingatlanok esetén az épület elhelyezés már most is szabadon álló. A kialakuló telek esetén viszont a szomszédos kapuáthajtó – ami a 1478/3 hrsz tényleges megközelítését biztosítja – meghagyása adottságként kezelendő, így ez csak oldalhatáron álló épületelhelyezést engedhet meg a későbbiekben.



3. Beavatkozási pont:

Ipari gazdasági és kereskedelmi szolgáltató építési övezetek a város szerkezetében és tervezési területen belül



(Forrás: saját szerkesztés)

A gazdasági területek fejlesztését támogató 23/2022 (XI.30.) önkormányzati rendeletben rögzített ingatlanok a térszerkezetben



(Forrás: saját szerkesztés)

Az érintett ingatlanok egy része:

Külterületen (zöld színezéssel a térkép jobb szélén), beépítésre nem szánt területen helyezkedik el. A település térszerkezetét érintően a megyei területrendezési tervben rögzített mezőgazdasági térségre vonatkozó kritériumok nem teljesíthetők egyéb ún. kompenzációs területek módosításával (a jelenlegi követelmény 75%-os küszöbértékét a település 60,31%-on teljesíti). Ezért ezen területek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területként történő felhasználása jelenleg nem lehetséges, jelentős területi ráfordítás nélkül.

Belterületen (zöld színezéssel a térkép bal szélén) beépítésre szánt lakó területen helyezkedik el. Az érintett ingatlanok gazdasági célú felhasználása nem támogatott és ebből kifolyólag gazdasági célú fejlesztéseket sem támogat közvetlenül munkásszálló/munkás szállás elhelyezése céljából. A terület elsőrendű felhasználása egyedi telkes lakóterületként definiált.

Kül, és belterületen elhelyezkedő megjelölt ingatlanok változó telekmérettel (sötétebb színnel a 1,5ha-t meghaladó, világosabb színnel az 1,5ha-t nem meghaladó színezéssel), struktúrával helyezkednek el a város térszerkezetében. A város elsősorban nagyobb terület igényű gazdasági fejlesztések befogadására koncentrál ezeken a területeken is. Ennek biztosítására egyfelől sajátos jogintézmény eszközét – elővásárlási jog rögzítése – másfelől a rendeltetések min. telekméretéhez történő rögzítését kell alkalmazni. Ezzel a feldarabolódást, az elaprózódást lehet megelőzni ezeken a területeken, amelyek a város ipari parkjához közvetlenül kötődnek vagy annak részei.

A hatályos HÉSZ-ben definiálásra és rögzítésre kerül a munkásszálló/munkásszállás fogalma

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

(...)

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

Ezzel egyértelműsíthető a rendeltetés kialakításának helyei a térszerkezetben. A gazdasági célú területeken a rendeltetés magasabb rendű jogszabály következtében nem helyezhető el. A lakó és vegyes területeken, a fő rendeltetések és az elhelyezhető rendeltetések közötti konfliktusok elkerülése érdekében csak egyedi jelleggel, körültekintően megvizsgált helyszíneken támogatható. Ennek HÉSZ-ben történő leképezésére új, 18./A§ kerül rögzítésre a már meglévő engedélyezett területek rögzítésével és a beavatkozási pontban rögzített területre vonatkozó egyéb szükséges előírásokkal (*megjegyzendő, hogy a felhatalmazás területi hatályát érdemes volna kiterjeszteni a település teljes közigazgatási területére és megvizsgálni a munkásszállók/ munkásszállások kialakításának lehetőségét és azok konfliktusait, ezek együttes kezelését).*

17.A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai

18.A. § (1) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

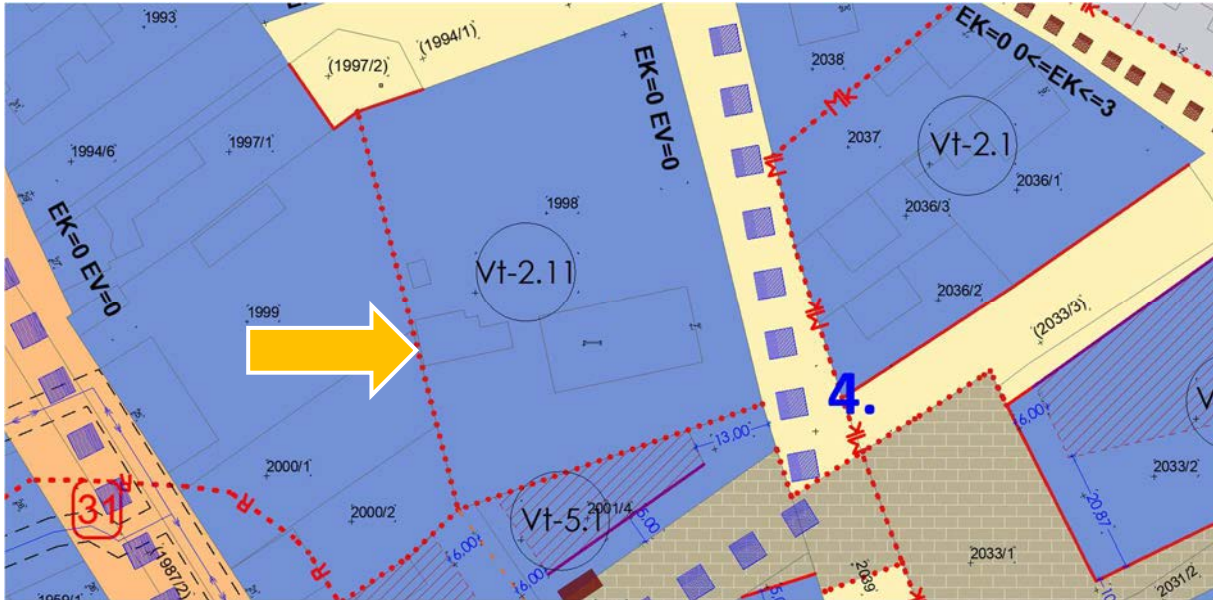
a) 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.

(2) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

a) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.

4. Beavatkozási pont:

Az 1998 hrsz-en megvalósítandó fejlesztés támogatásához egyedi szabályok kialakítása szükséges a meglévő épületállomány bővítéséhez, megújításához, különös tekintettel az épület elhelyezési szabályokra. Az építési övezetre vonatkozóan következő egyedi szabályok kerülnek megállapításra, az építési övezet kódjának megváltoztatásával (Vt-2.4-ről Vt-2.11-re):



	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
24A		Vt-2.11	szabadon álló	300	8	10	60	5,5-7,5

Ezzel a település közigazgatási területén elhelyezkedő további „Vt-2.4” jelű építési övezetektől elhatárolásra kerül. Az épület elhelyezés így szabadon állóra kerül megváltoztatásra, ahogy az a jelenlegi tényleges beépítési módot is tükrözi. Az egyedivé vált építési övezethez további speciális, az oktatási rendeltetést jobban kiszolgáló előírások is rögzítésre kerülnek, a meglévő épületállomány további felhasználhatóságának javítására. Ilyen az előkert mélysége, amely megjelenésében az oktatási intézmények esetében jellemzően közterületi jellegű.

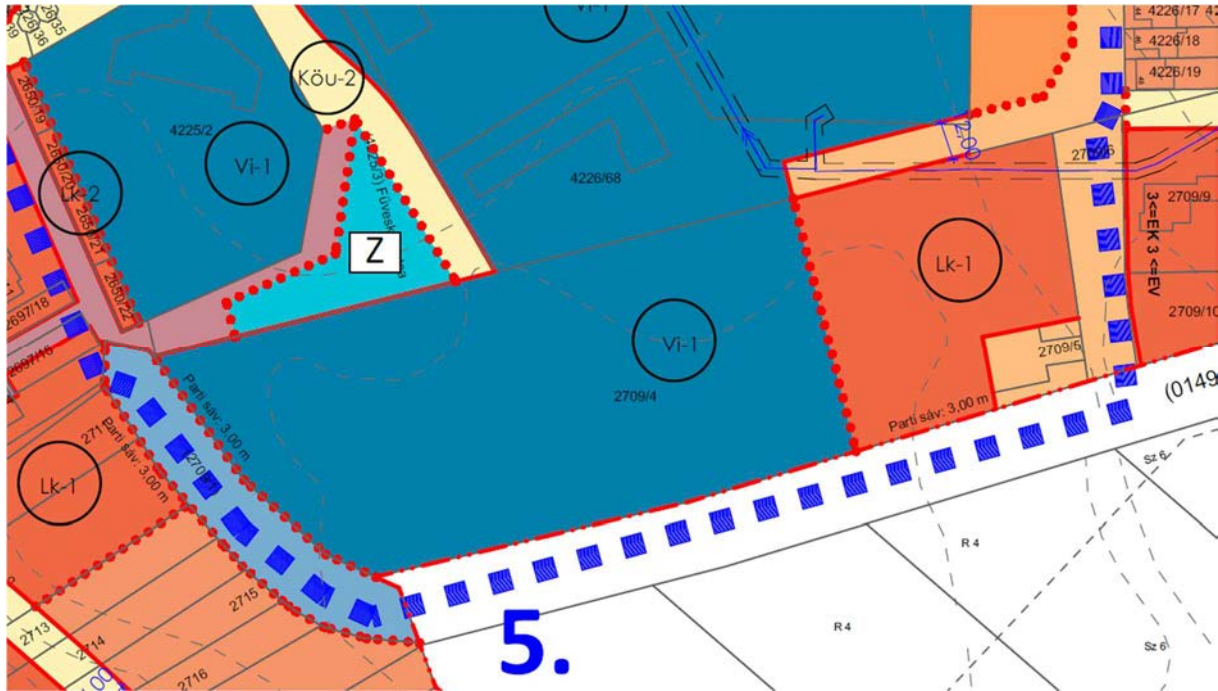
„(9) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”

5. Beavatkozási pont:

A 2709/4 hrsz ingatlan nyugati részére tervezett idősek otthona az oda tervezett közlekedési terület módosítását (rövidítését) igényli. A tervezett rendeltetés a jelenlegi építési övezeti előírásoknak megfelel, a normatív értékek felülvizsgálata a beruházás megvalósításához nem szükséges.

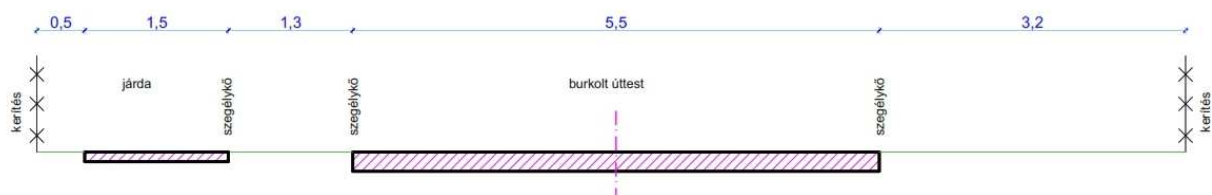


A 2709/4 hrsz ingatlan keleti részének hasznosítása lakóterületi célzatú. Az ide tervezett lakópark elhelyezését biztosító építési övezetet a jelenlegi intézményi építési övezetből kell kialakítani. A kisvárosias jellegű, egyedi épület elhelyezési előírások alapján, a közigazgatási területen már érvényes építési övezet kiterjesztése szükséges. Ezzel új építési övezet nem alakul ki, a meglévő „karakter2 mint követendő szabály tovább erősödik.

A Bethlen Gábor Középiskola és a mögötte elhelyezkedő szolgáltató központ megközelítését biztosító rendezett közterületi kapcsolat, a szabályozási terven rögzített 12,0 méter szélességű útszakasszal megoldásra kerül.

A Füveskert utca déli vége a csatorna irányában, a középiskola jelenlegi bejárájával





A terület délkeleti sarkában elhelyezkedő „átemelő” a továbbiakban is elkülönül a beépítésre szánt területektől.

A közművek – a fejlesztéshez szükséges kapacitással – a Füveskert utcán, a terület határán rendelkezésre állnak, a kialakuló lakóterület kiszolgálására alkalmas.

A terület déli oldalán halad a Nyírbátor-Vasvári-folyás, melynek parti sávja a korlátozza az intézményi és a lakó terület használatát, a szabályozási terveken rögzítettek szerint.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról 5/2022. (III. 25) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§-a kiegészül az m) ponttal:

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

(...)

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

2.§ A Rendelet kiegészül 18.A.§ előírásaival:

17.A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai

18.A. § (1) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

a) 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.

(2) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

a) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.

3.§ A Rendelet 23.§ a kiegészül a (9) bekezdéssel:

„22. Településközpont terület

23. § (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m²telekhányadot kell biztosítani.

(5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zárt sorú beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél. Sportépítmény esetén a megengedett épületmagasság 14,5 méterre is növelhető;

(6) A Vt-2.9 jelű építési övezetekben:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 20,0 méternél;

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.

(7) A Vt-6 jelű építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.

(8) A Várostarténeti sétánnyal határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:

a) A sétányt határoló fal magasságát – fák esetében a 20 éves korára vonatkozó paraméterek szerint - meghaladó növények telepítésének helye a fal vonalától számított 10,0 méteren belül (a törzsre vonatkozóan) nem lehet.

b) A történelmi sétánnyal határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépészeti terek, vizes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetők el.

c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.”

„(9) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”

4.§ A Rendelet 24.§ a kiegészül a (4) bekezdéssel:

„23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,

c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.

(2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

(3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,

b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.

(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.

5.§ A Rendelet 4. melléklete kiegészül a következőkkel:

4. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

Hunyadi utca: 139, 140, 141,

Indok: ÉTV 7 § (2) b) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, oktatás, sport, szabadidő feltételeinek biztosításával.

Táncsics u.: 1029/2, 1029/1, 1028/3, 1028/2, 1028/1, 1026, 1025, 1021/5, 1021/6, 1022, 1023/2, 1024, 1024/A, 1024/A/1, 1024/A/2, 1024/A/3

Indok: ÉTV 7 § (2) a) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása figyelembe véve a népesség lakásszükségletét.

József Attila u.: 4674/2, 4673, 4672, 4671, 4670, 4669, 4668/2, 4668/1, 4667, 4666, 4663, 4662, 4661, 4660, 4659, 4658, 4657, 4643, 4642, 4641,

Pipacs utca: 4607, 4608, 4609,

Gyöngyvirág utca: 4589, 4590, 4591, 4592, 4592/A, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4598, 4599, és a 0309/63-66,

Indok: ÉTV 7 § (2) d) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek, új munkahely teremtésének érdeke,

Császári utca: 0119/56, 0119/12, 0119/48, 0119/14-16,

Indok: Ipar Park bővítése

A település közigazgatási területén belül, a 113. sz. vasútvonaltól északra:

0119/12, 0119/48, 0119/14, 0119/15 0123/16, 0123/24, 0123/25, 0123/12, 0123/3, 0123/2, 0115/9, 0115/8, 0115/7, 0115/39, 0115/38, 0115/37, 0115/36, 0115/35, 0115/27, 0115/26, 0115/25, 083/6, 045/23, 014/19, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/21, 014/23, 014/25, 014/28, 014/14, 014/13, 013/8, 013/10,

Indok: gazdasági területek fejlesztése érdekében

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022 (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen

– a Derzsi út- 1649 hrsz-ú út – 110/113 sz. vasútvonal által közre zárt területen a 1607 hrsz-ú útból „Gk-1” jelű építési övezetbe történő átsorolás;

– a Rákóczi Ferenc utca – József Attila utca – Vásár tér és tervezett belterületi határvonal által közre zárt területen a „Vt-3” jelű építési övezet „Vt-3.1” jelű újonnan kialakított építési övezetbe sorolása;

– a 110-es vasútvonal – a 471. sz. főút – Nyírbátor/Nyírcsászári közös közigazgatási határvonal által közre zárt területen a gazdasági fejlesztések építési övezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése;

– a Váradi utca – Ifjúság utca – Várostarténeti sétány – Kossuth Lajos utca által közre zárt területen, a „Vt-2.4” jelű építési övezet előírásainak módosítása;

– Nyírbátor-Vasvári-folyás – a Fáy András utca – Füveskert utca által közre zárt területen a tervezett út terület egy szakaszának törlése, intézményi terület építési övezetének kisvárosias lakó építési övezetbe sorolása érdekében.

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,

erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

Nemzeti földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével,

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város a településtervezési, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2023 (II.20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról 5/2022. (III. 25) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§-a kiegészül az m) ponttal:

„m). Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”

2.§ A Rendelet kiegészül 18.A.§ előírásaival:

17.A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai

18.A. § (1) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól északra csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

a) 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében.

(2) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetők el:

a) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.

3.§ A Rendelet 23.§ a kiegészül a (9) bekezdéssel:

„(9) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:

a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.”

4.§ A Rendelet 24.§ a kiegészül a (4) bekezdéssel:

„(4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.”

5.§ A Rendelet 4. melléklete kiegészül a következőkkel:

„A település közigazgatási területén belül, a 113. sz. vasútvonaltól északra:

0119/12, 0119/48, 0119/14, 0119/15 0123/16, 0123/24, 0123/25, 0123/12, 0123/3, 0123/2, 0115/9, 0115/8, 0115/7, 0115/39, 0115/38, 0115/37, 0115/36, 0115/35, 0115/27, 0115/26, 0115/25, 083/6, 045/23, 014/19, 014/6, 014/7, 014/8, 014/9, 014/21, 014/23, 014/25, 014/28, 014/14, 014/13, 013/8, 013/10,

Indok: gazdasági területek fejlesztése érdekében”

6.§ A Rendelet 3. melléklete kiegészül a 2.sz melléklet szerinti 24A. sorszámú, a Vt-2.11 építési övezet és a 25A. sorszámú, a Vt-3.1 építési övezet előírásaival.

7.§ A Rendelet 1. melléklet S-2 rajzszámú (T-08/2025 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve, az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

8.§ A Rendelet 1. melléklet S-3 rajzszámú (T-03/2016 munkaszámú) települési térségen belüli területek szabályozási terve várostörténeti sétány, az 1. melléklet szerinti, S-2 rajzszámú (T-08/2024 munkaszámú), a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

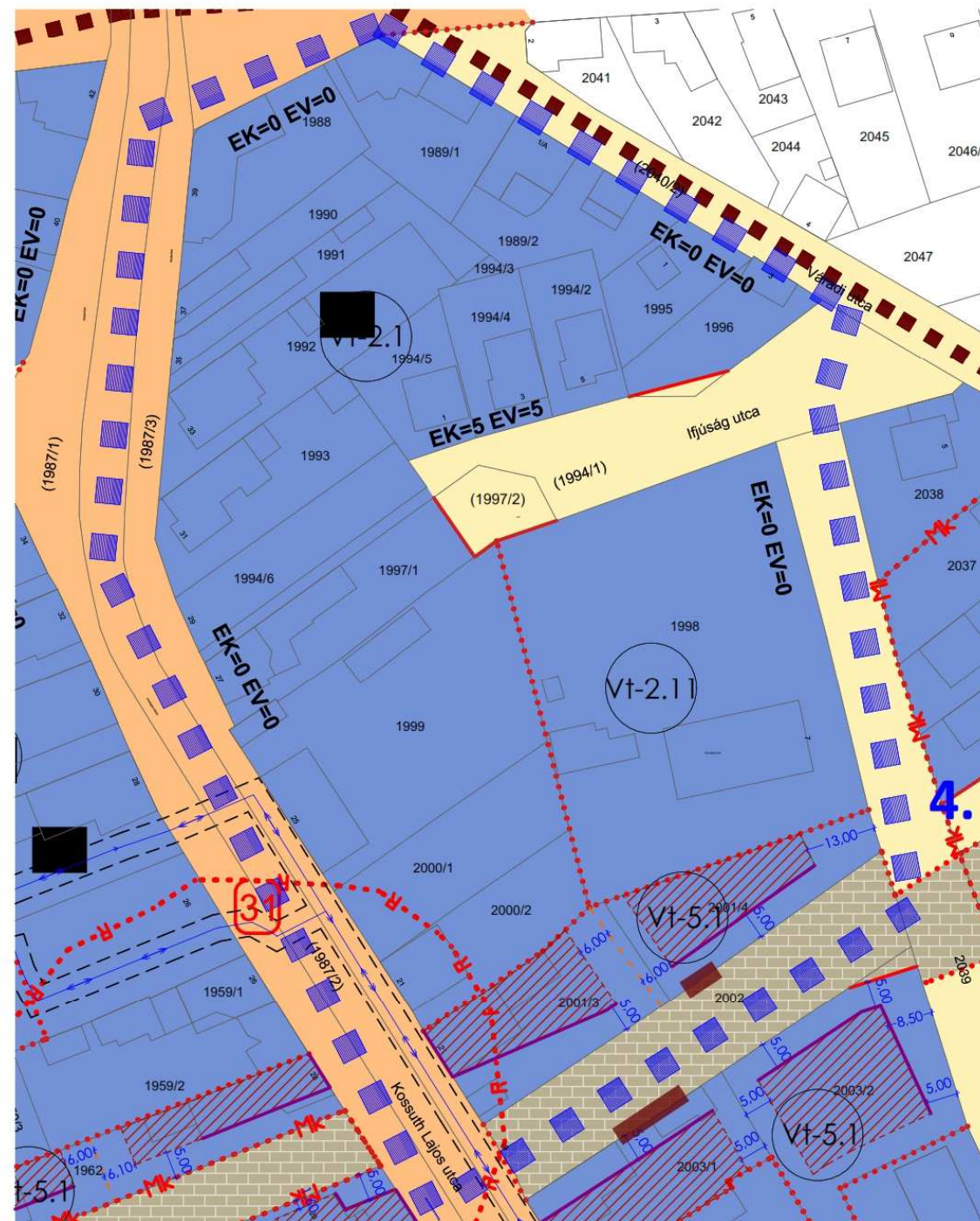
9.§ Ez a rendelet a 2025. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Máté Antal
polgármester

Dr. Bora Bernadett
jegyző

ZÁRADÉK: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörömben eljárva – Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet – 2025. hó napján kihirdetem.

Dr. Bora Bernadett
jegyző



Jelmagyarázat

Településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)

II. rendű közlekedési terület övezete (Köu-2) -
Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút

 Építési hely

Villamosenergia átviteli hálózat (22 KV
feszültséginttel, biztonsági övezettel):

- Küllerületen: 5,0-5,0 m,
- Belterületen: 2,5-2,5 m

 Szabályozási vonal és méretezése

Övezethatár

Építési vonal

.....R..... Régészeti lelőhely

EV= Kötelező építési vonal
az utcai telekhatártól

>=ÉV>= Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva

EV>= Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól

EK>= Előkert vonal

Tájékoztató rajzi elemek
(melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

----- Tervezett telekhatár

 Kialakítható bejárat

■ Helyi jelentőségű védett érték

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2022. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ
...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

polgármester

jegyző

MEGRENDELŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

MUNKASZÁM:	T-08/2024
------------	-----------

DÁTUM:
2025. szeptember

TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:
M = 1:4000

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK -
SÉTÁNY - SZABÁLYOZÁSI TERV

RAJZSZÁM:	
-----------	--

S-2

LA

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
em@l: labbancz.a@gmail.com

TERVEZŐ: Labbancz András
településtervező
TT-15-0378

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1.	<i>Sajátos használat szerinti terület</i>	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Az építési telek</i>				<i>Megenged ett max. épület magasság</i>
2.				<i>Legkisebb terület (m²)</i>	<i>Legkisebb szélesség (m)</i>	<i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>Legnagyobb beépítettség (%)</i>	
24A.		Vt-2.11	oldalhatáron álló	300	8	10	60	5,5-7,5
25A.		Vt-3.1	oldalhatáron álló	800	-	30	40	6,0

6. Nyilatkozatok

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során biológiai aktivitás érték változás nem jön létre.

Kelt.: Nyíregyháza, 2025. szeptember hó 01. nap.



.....
Labancz András
okl. településmérnök

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

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),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	4344,30	3090,85	71,15	3090,85	71,15	0	0	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	1022,15	605,83	59,27	616,51	60,31	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	42,58	42,58	100	42,58	100	0	0	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	18,97	18,97	100	18,97	100	0	0	
5.	Települési térség	érinti	érinti	1450,60	1450,60	100	1450,60	100	0	0	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	108,30	110,61	102,06	110,61	102,06	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	971,27	971,27	100	971,27	100	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2608,55	2497,46	95,74	2497,46	95,74	0	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	1555,36	1555,36	100	1555,36	100	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	599,34	599,34	100	599,34	100	0	0	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	549,34	549,34	100	549,34	100	0	0	
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	MaTrT 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 követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Településközpont terület - Intézményi terület - Kereskedelmi, szolgáltató terület - Ipari gazdasági terület - Különleges terület - Üdülőházas üdülőterület

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
a követelmény teljesítése:	A város, mint járásközpont 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója fogalmaz meg és rögzít irányelveket. A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	1450,60 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	191,27 ha
	új fejlesztési területek (C):	0 ha
a település belterületének és beépítésre szánt (1450,60ha) területének 20%-át (290,12 ha) a beépítettlen fejlesztési területek (191,27ha) nem haladják meg (13,19%).		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	1365,69 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	191,27 ha

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

a települési térség (1365,69ha) területének 20%-át (273, 14 ha) a beépítettlen fejlesztési területek (191,27 ha) nem haladják meg (14,01%).	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartozó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszerkezetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A tervezett új lakóterületek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre. Ezek a helyeken a működtetéshez szükséges infrastrukturális elemek rendelkezésre állnak.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb

Nyírbátor Város településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.

26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

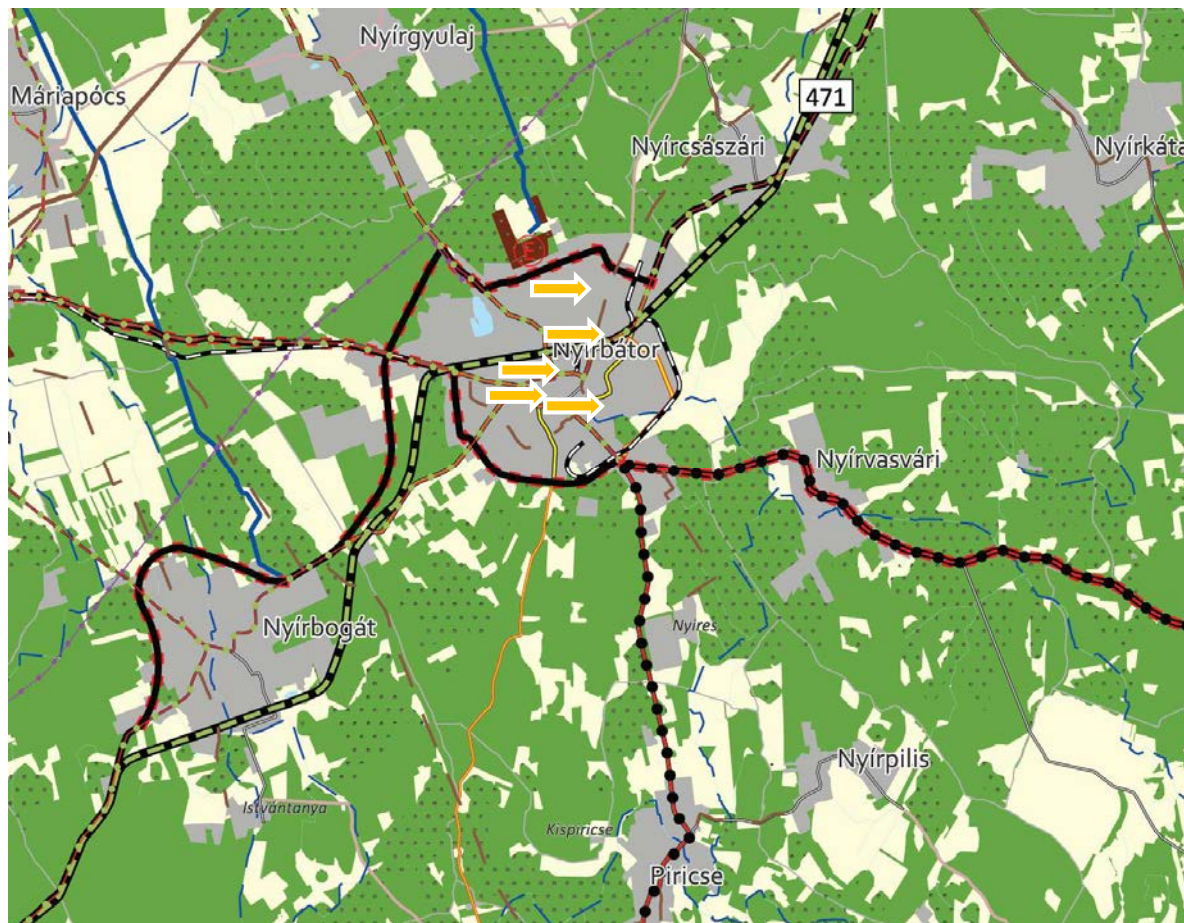
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A város 79/2019 (VIII.05.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója a gyümölcstermesztéssel, feldolgozással kapcsolatos fejlesztési irányokat is rögzít.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

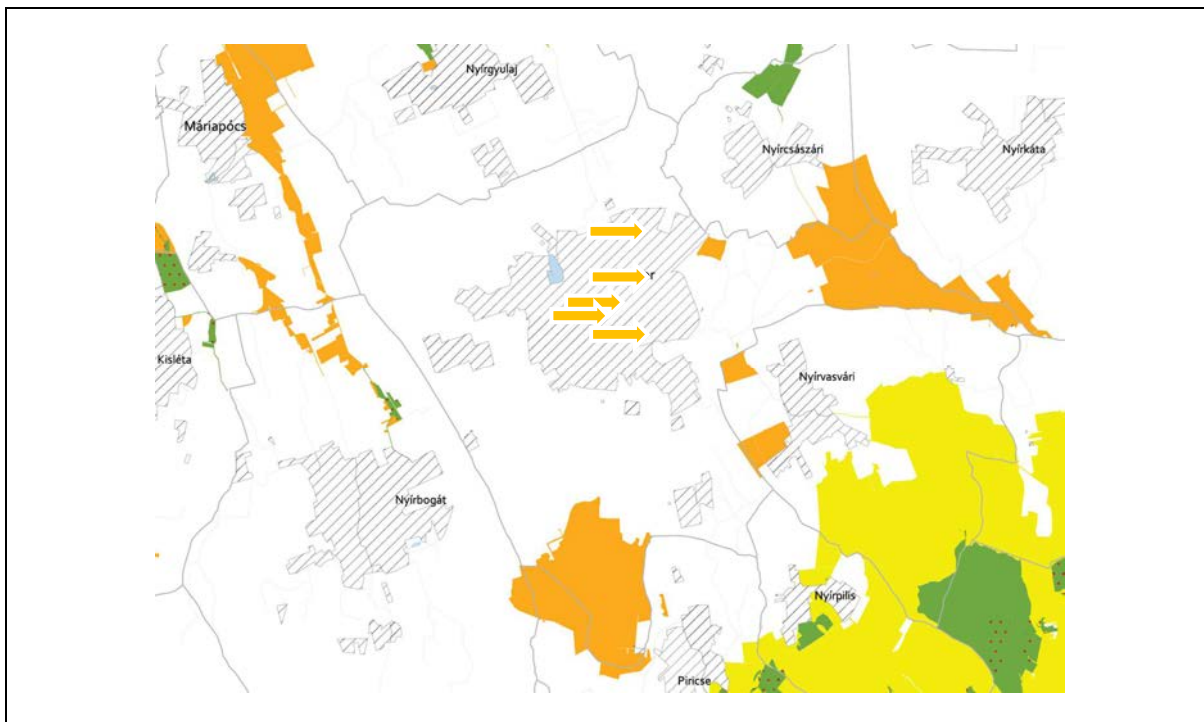
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(III.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

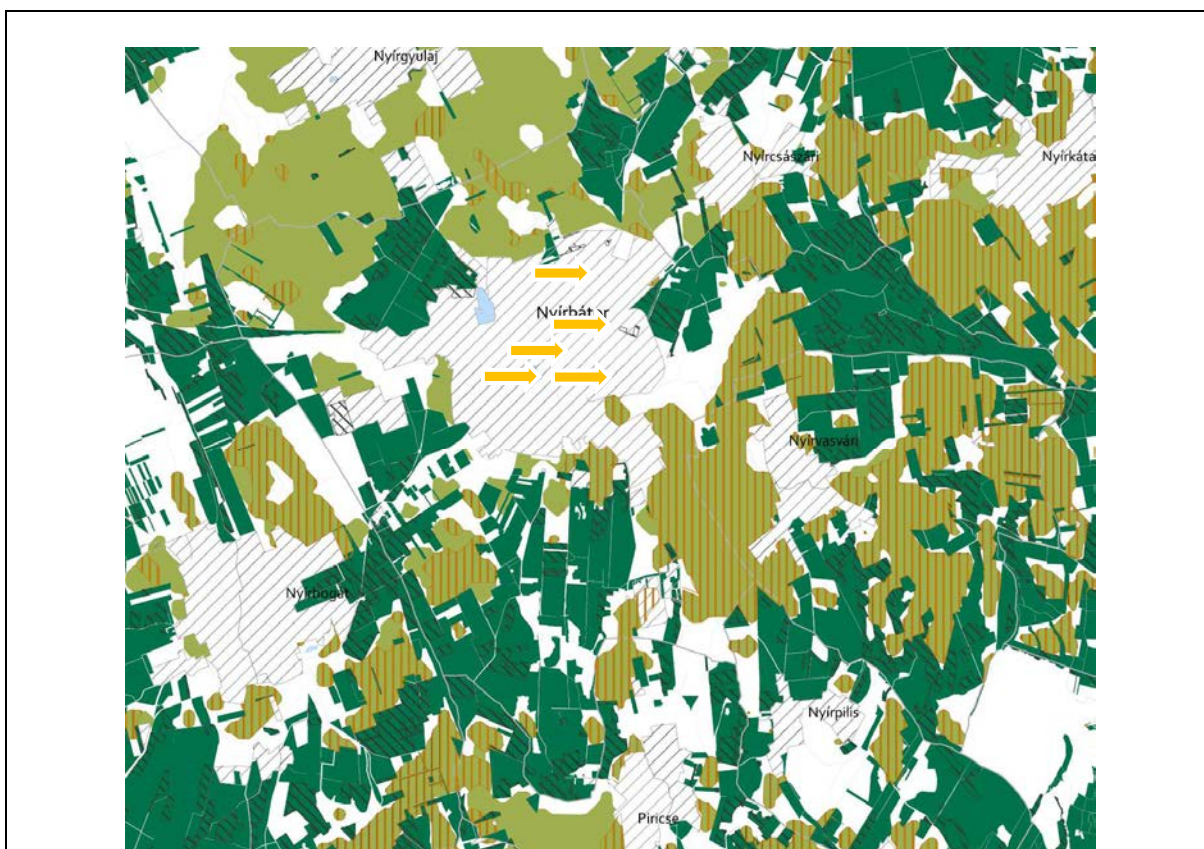
Térségi Szerkezeti Terv



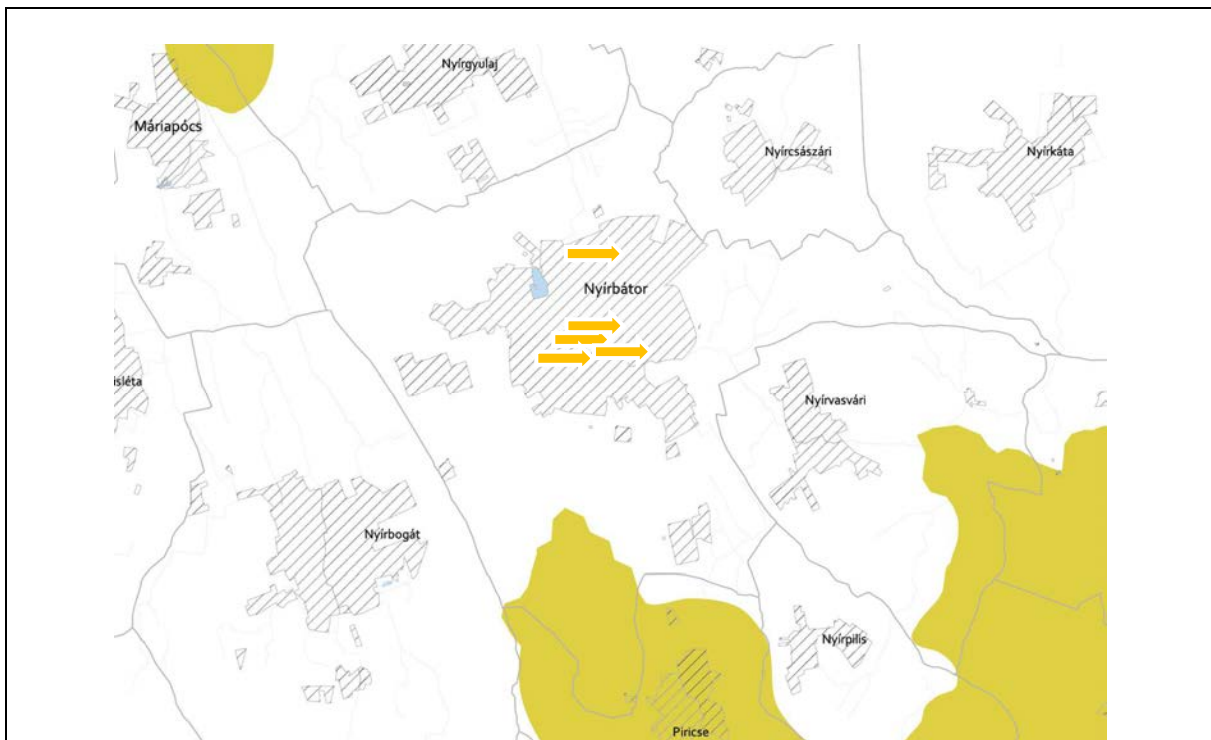
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevevett területek



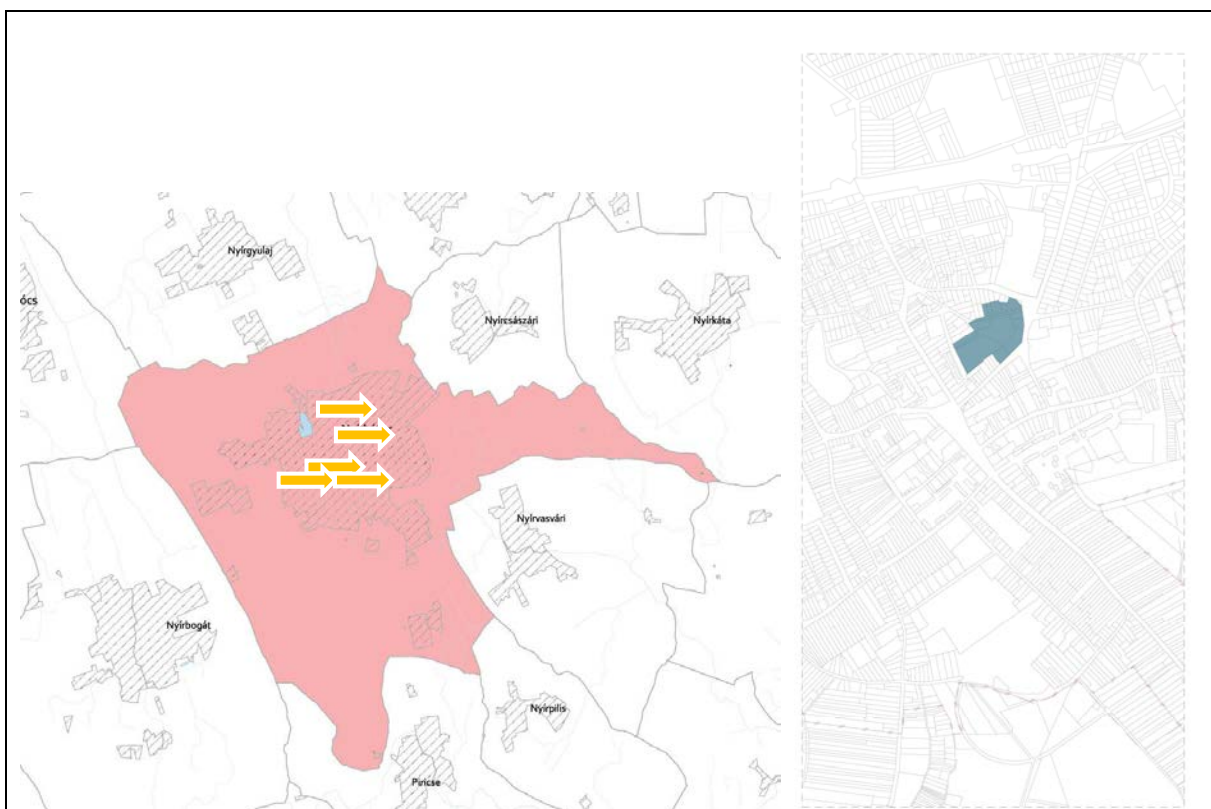
- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 8. Ökológiai puffer területének övezete



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



14. Tájképvédelmi terület övezete

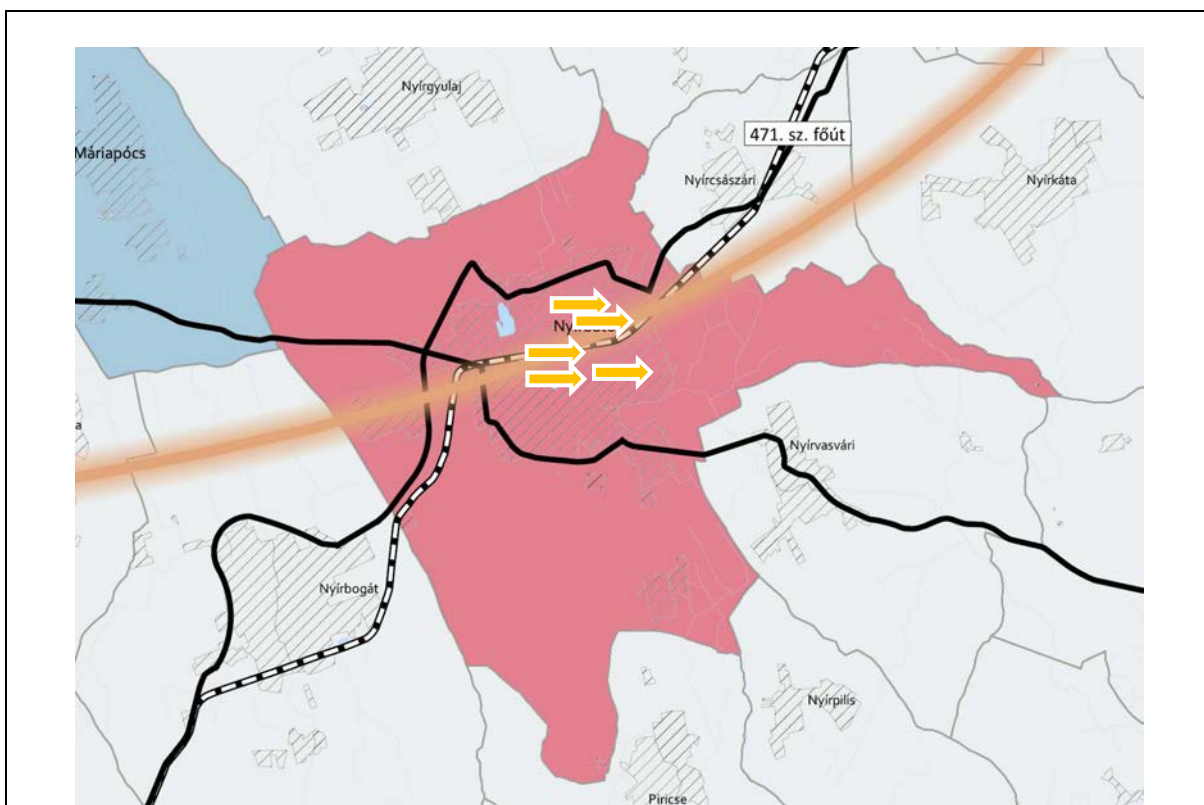


Lehatárolt terület

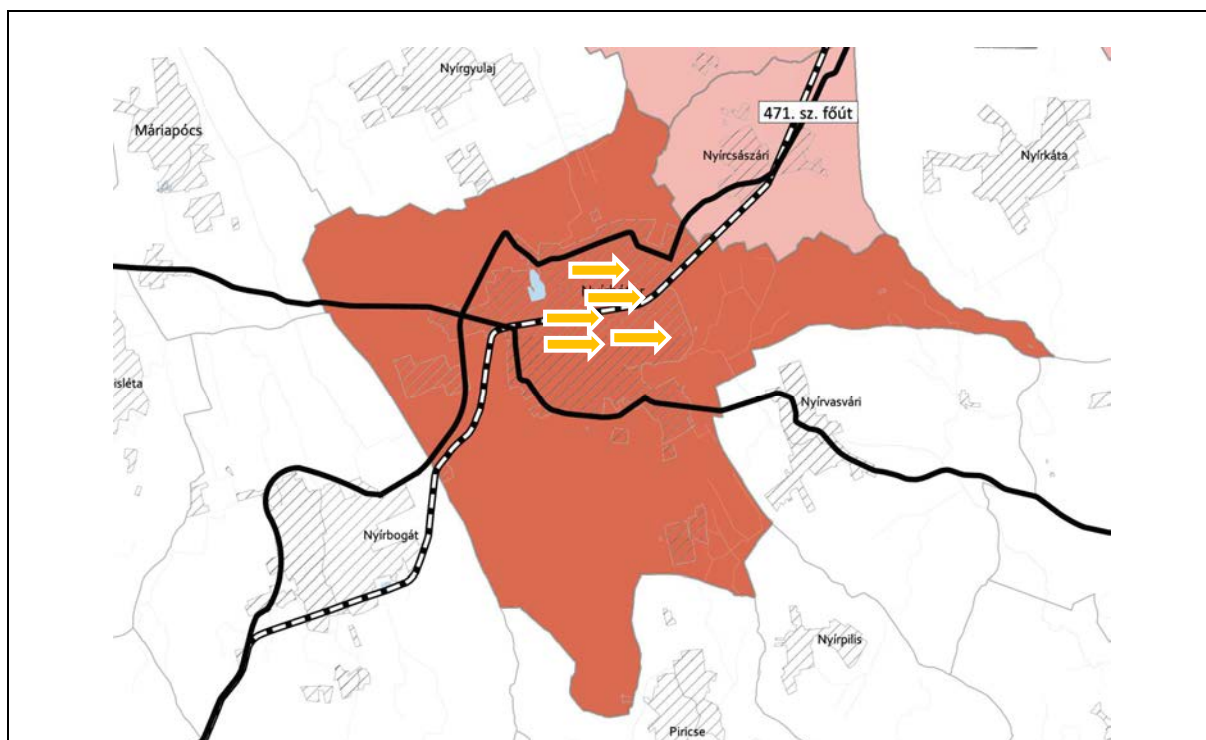
15. Világörökségi és világörökség várományos területek övezete



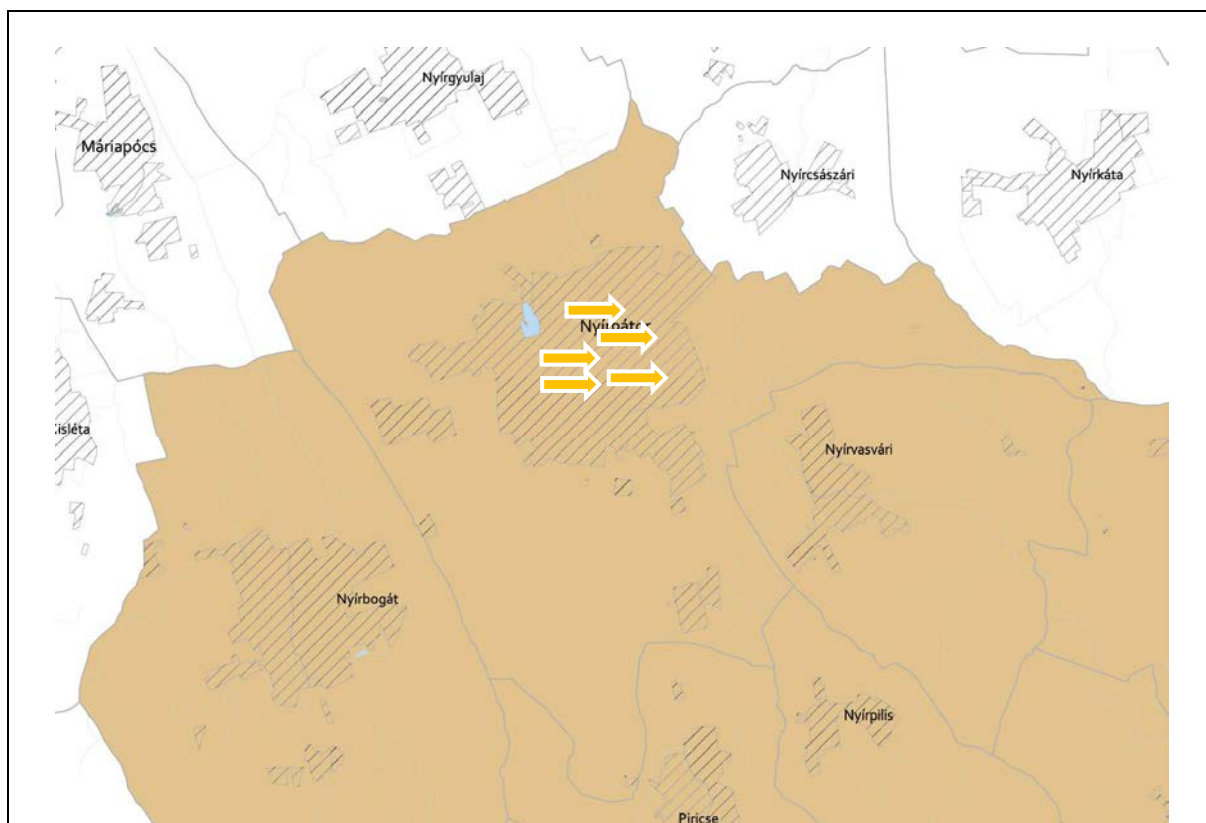
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



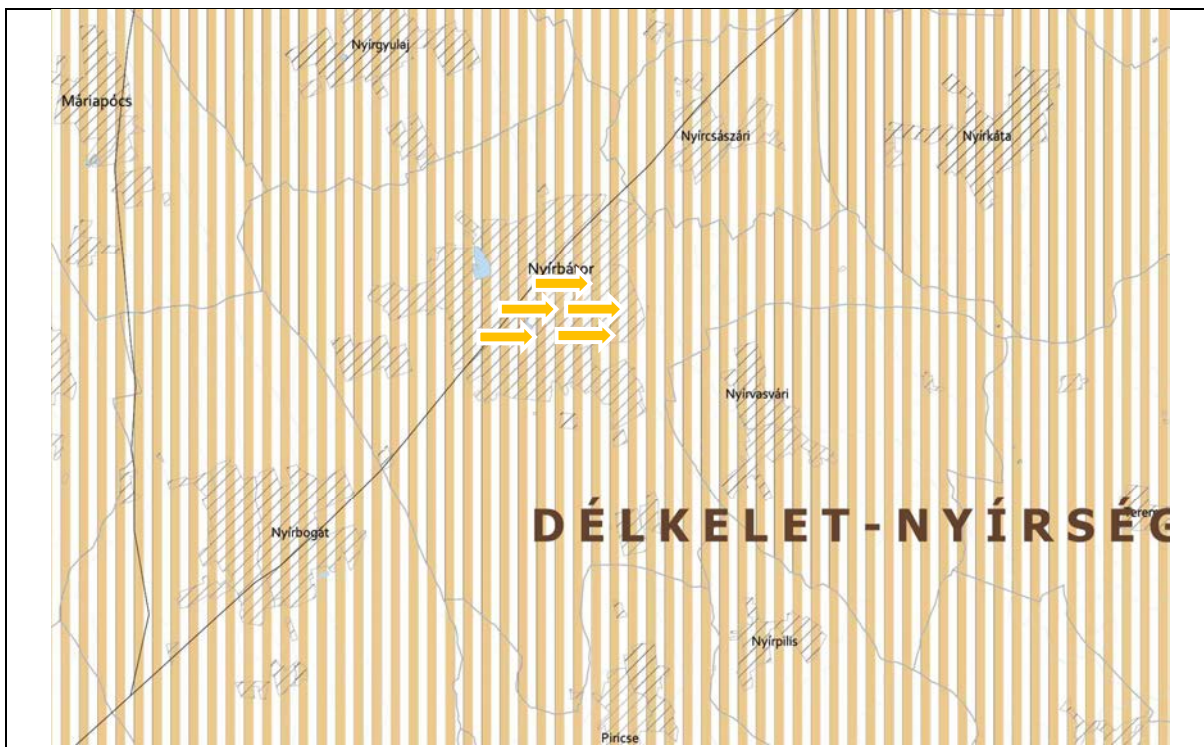
24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

