



Nyírbátor Város Településrendezési Tervének módosításához

Tárgyalásos eljárás -
Véleményezési
dokumentáció



„Unilever”

Tervező:

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

2019.

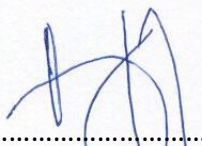
KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Unilever”

Település tervező/ Építész vezető tervező

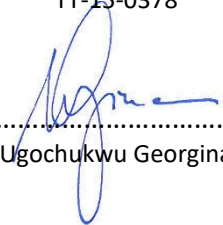

.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:

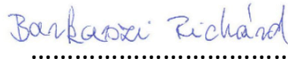

.....

Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:


.....
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő


.....

Barkaszi Richárd

KÜLZETLAP

Nyírbátor Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció

„Unilever”

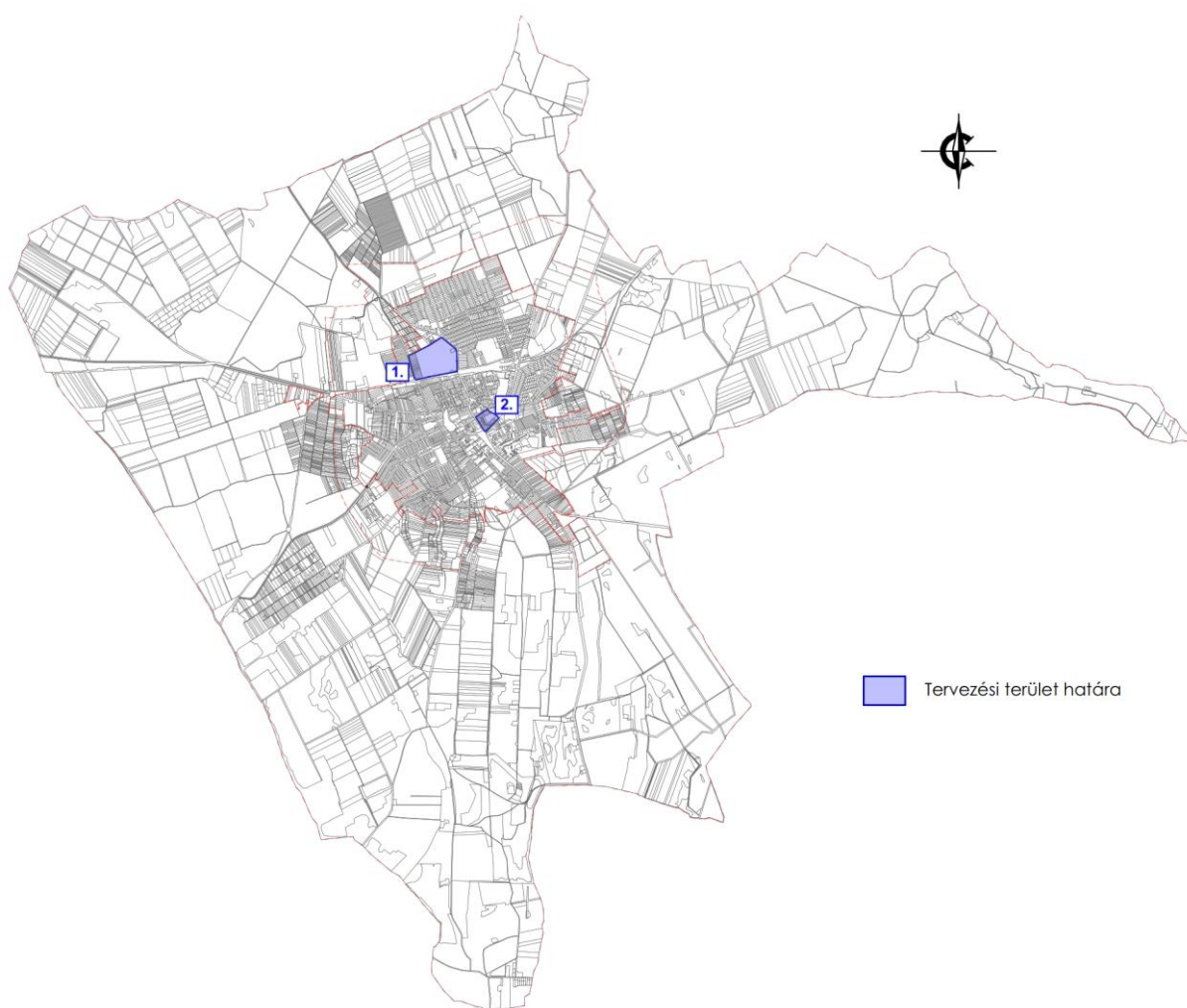
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	6
2. Beavatkozási pontok ismertetése	13
3. Településszerkezeti módosítások	15
4. Alátámasztó munkarészek	16
5. Szabályozási módosítások	19
5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	19
5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	22
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos településrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	26
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	26
6.2 Övezeti lehatárolás	27

1. Előzmények

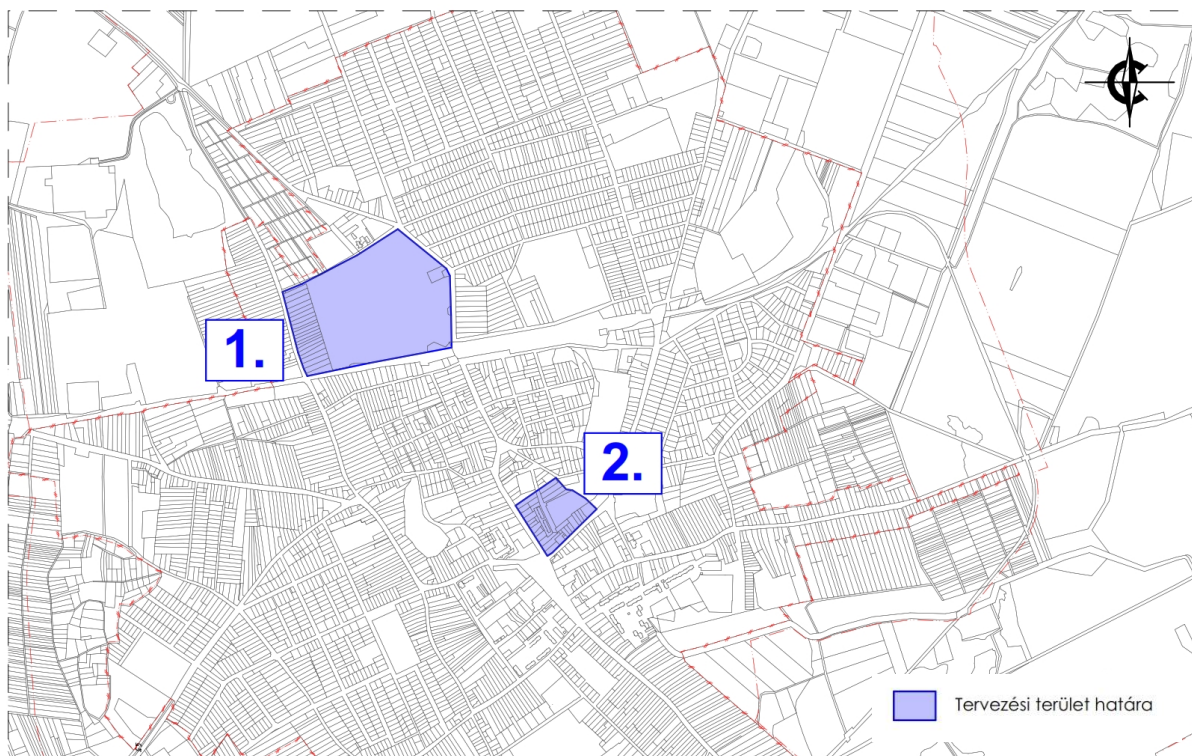
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

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

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágat



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási terület

Belterületen, a Bóni utca, Táncsics Mihály utca, a vasút és a Gyulaji utca által közre zárt tömb gazdasági területe a beavatkozás célterülete. A terület meghatározó vállalkozása az UNILEVER Mo. Kft.. A telephely jelentős mértékben bővül, a jelenleg használaton kívüli északi telek megvásárlásával (korábban BUNGE telephely).



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

A módosítás során a gazdasági terület kiterjedése minimálisan növekszik a hatályos tervekhez képest (teherportál behajtója, tervezett de meg nem valósult aluljáró területe). Ezek elsősorban csak a terület jogi rendezését hivatottak szolgálni, jelentősen nem befolyásolják a fejlesztéseket (illetve a telekvásárlás/megosztás megvalósíthatóságához szükséges).

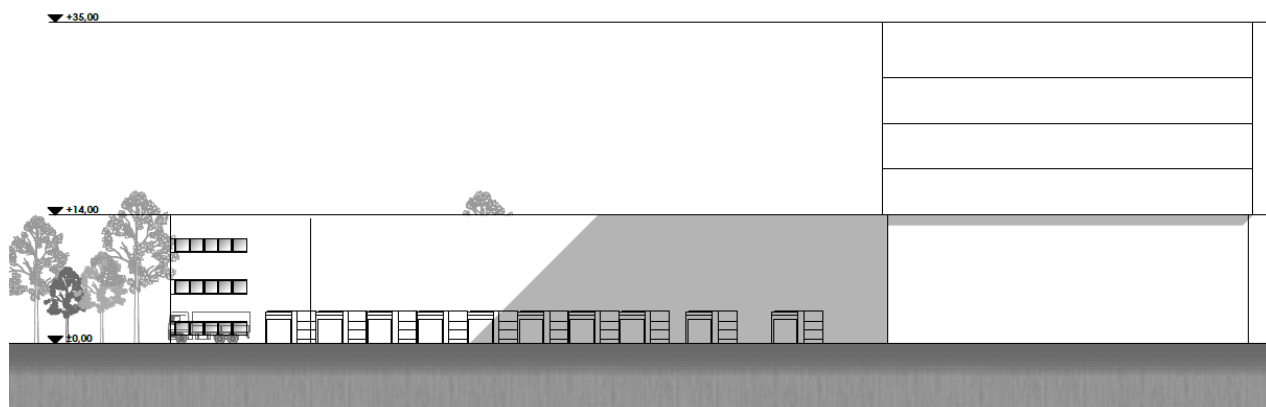
A megnövekedő UNILEVER telephelyre a jelenlegi fejlesztés keretében több új kiszolgáló, termelő és logisztikai épület kerül, kerülne elhelyezésre. Ezek több 1000 négyzetméter alapterületen és változó magasságban jelennének meg.

Különösen meghatározó lenne az az automata magas raktár, amely az üzem termelési kapacitását kívánja kiszolgálni. Az épülettömeg tervezett magassága 35,0 méter, az átlagos magassága az alacsonyabb dokkoló résszel összeépítve is meghaladja a 26 métert.

A tervezett módosítás során olyan településképet kevésbé befolyásoló technikai, technológiai, tájépítészeti megoldást kell tervezni, amely összességében a legkevesebb negatív hatással van a településre, illetőleg a település egészére (pl.: színezés megválasztása, textúra kialakítása, ténylegesen kialakított zöld sávok telepítése attraktív szélességben). A szabályozási előírások kialakítása során differenciált alövezet kialakítása mellett, rendeltetési megkülönböztetés is lehet megoldás a tervezett projekt megvalósítása érdekében.

Nyírbátor Város Településrendezési Tervéhez
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tervezett helyszínrajz és keleti homlokzat képe

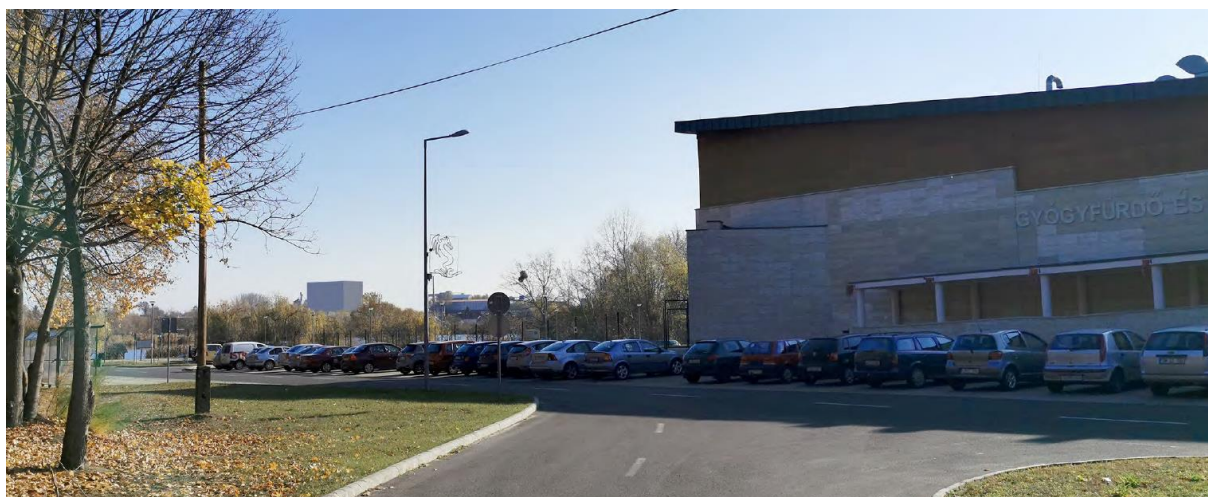


(Forrás: A STÚDIÓ 90 Építésztervező Kft.)

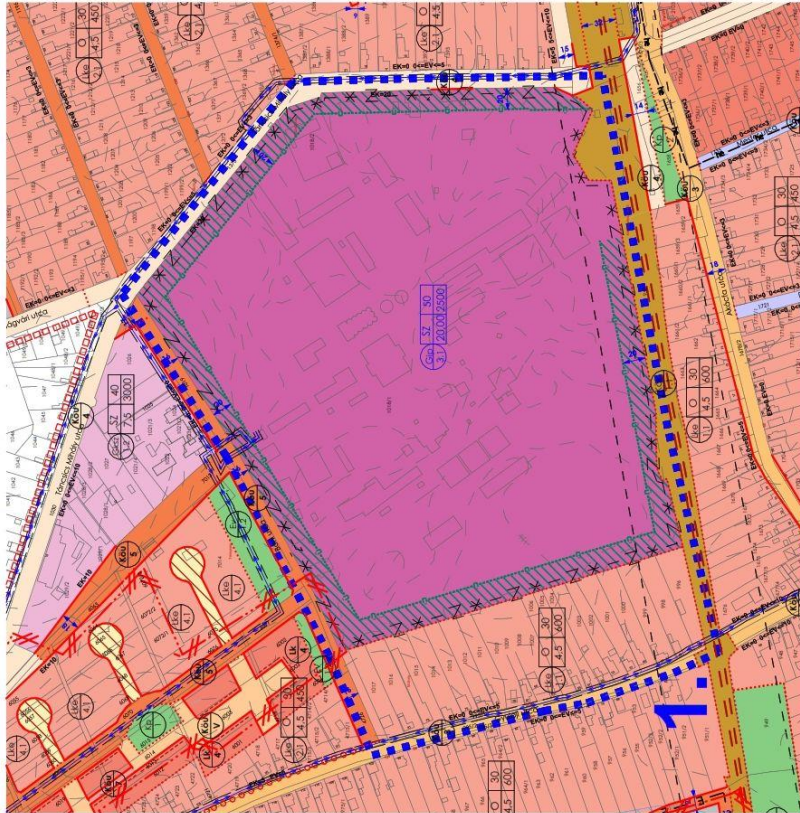


ART Vital Kft.

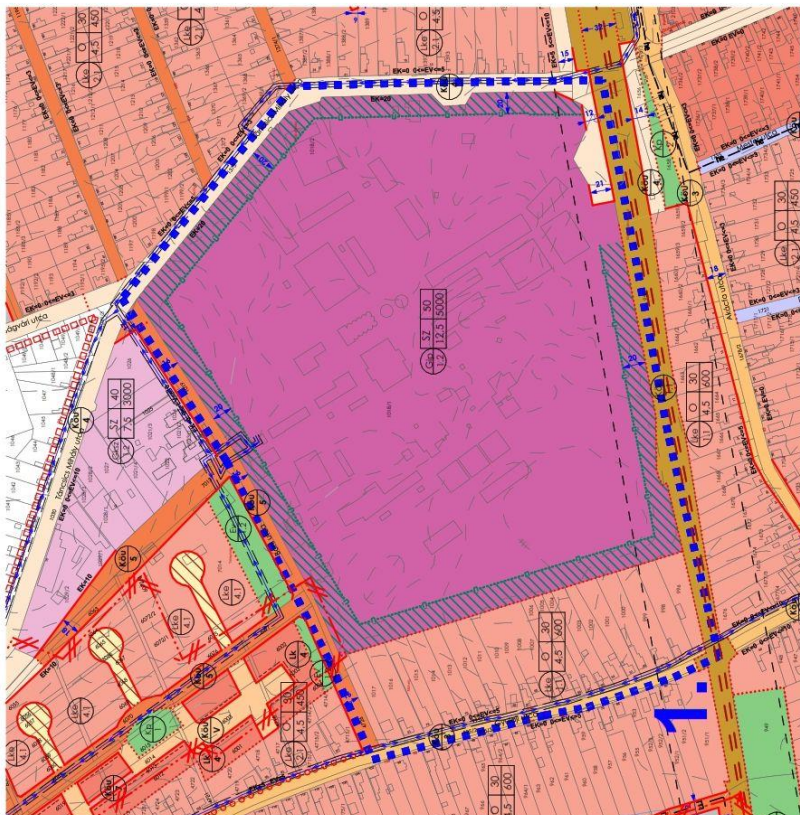
Tervezett épülettömeg helyszíni fotókba illesztve (Táncsics és Fürdő utca, Papok rétje)



(Forrás: A STÚDIÓ 90 Építésztervező Kft.)



Módosított terv részlete!

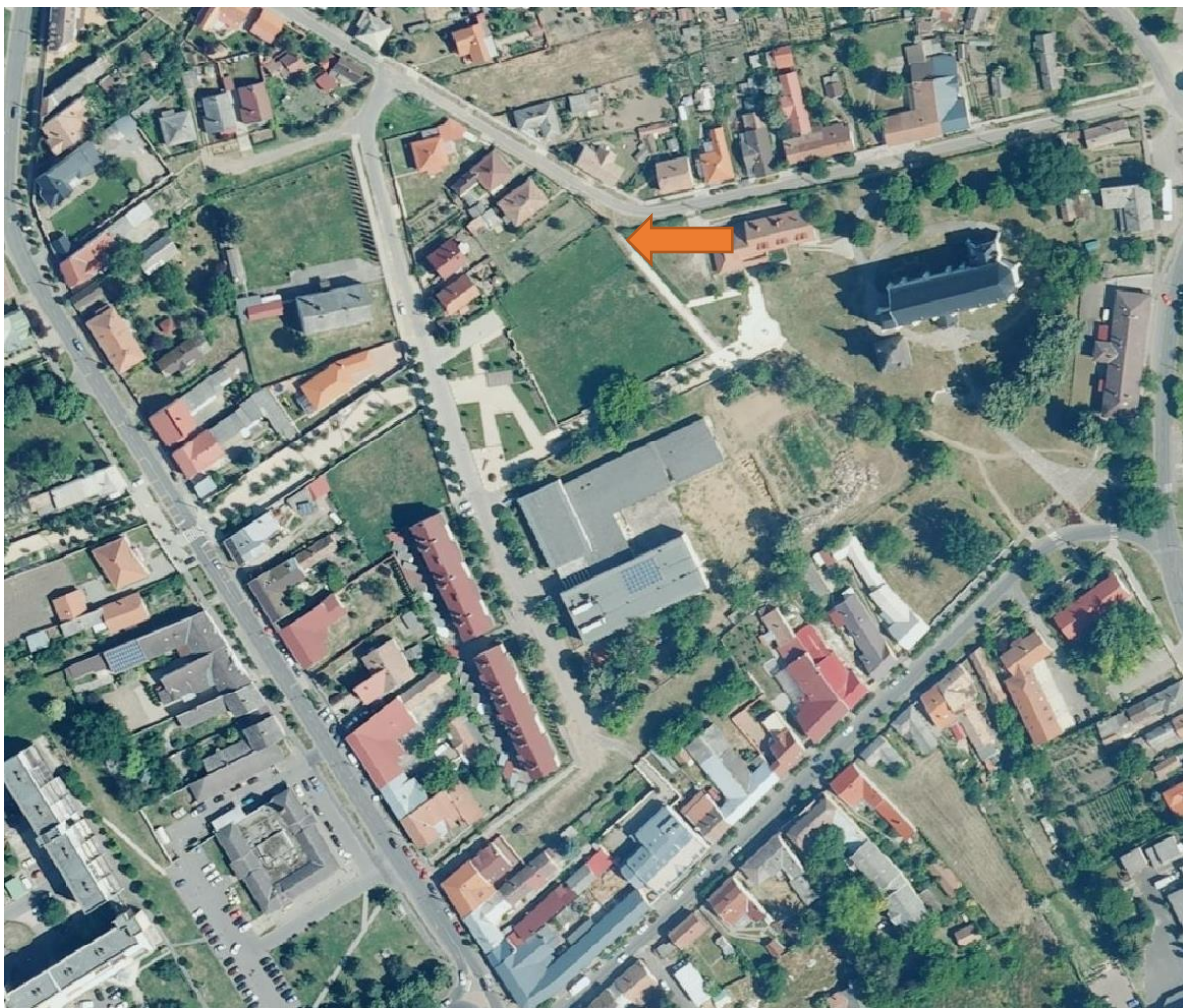


Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási terület

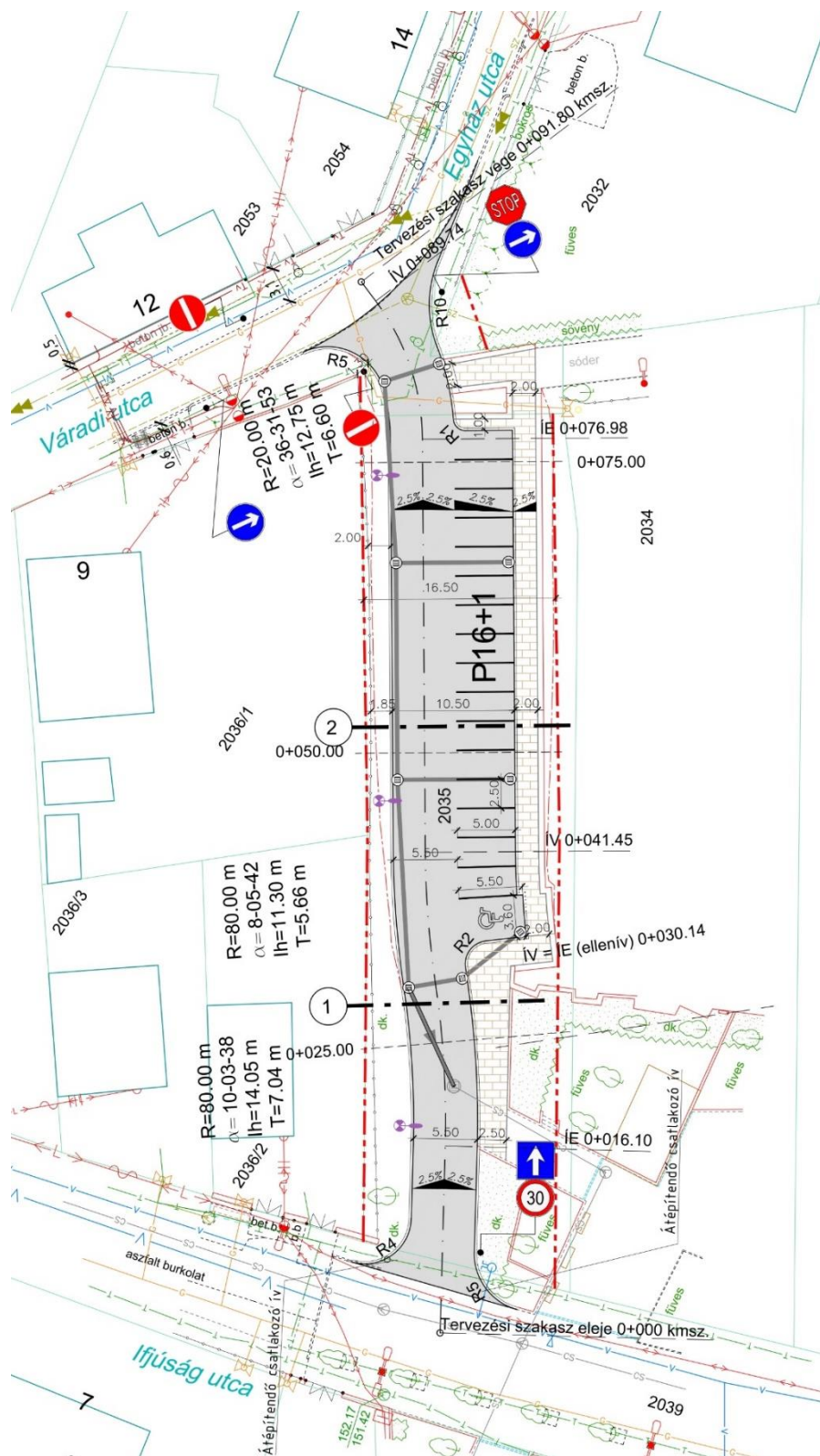
A tervezési terület a Báthori István utca – Kossuth Lajos utca – Várostarténeti sétány – Ifjúság utca - Várostarténeti sétány által határolt.

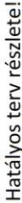
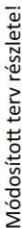
A Kossuth Lajos utca irányából, az Ifjúság utcán keresztül, az Egyház utca irányába szervezett forgalmi rend és közlekedési területek kerülnek/kerültek átszervezésre, tervezésre. Az Ifjúság utca zsák jellege megszűnik, így a tömb belsejében elhelyezkedő iskola jobb megközelíthetősége biztosított. A reggeli és a délután csúcs időszakban a forgalom áramlása zavartalanabb. A parkolási lehetőségek is tovább javulnak.



(Forrás: Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály)

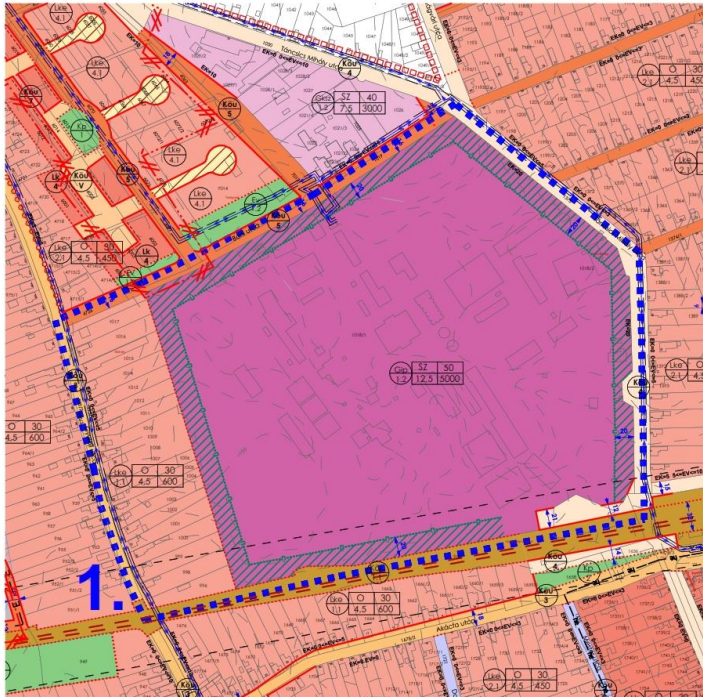
A módosítás során a tervezett átkötés parkolókkal szegélyezett szélességének biztosítása történik. Ennek során a 2034 hrsz-ú ingatlan területe ebből az irányból lecsökken, ami visszapótlásra kerül a keleti oldalra tervezett gyalogos átvezetés területéből.



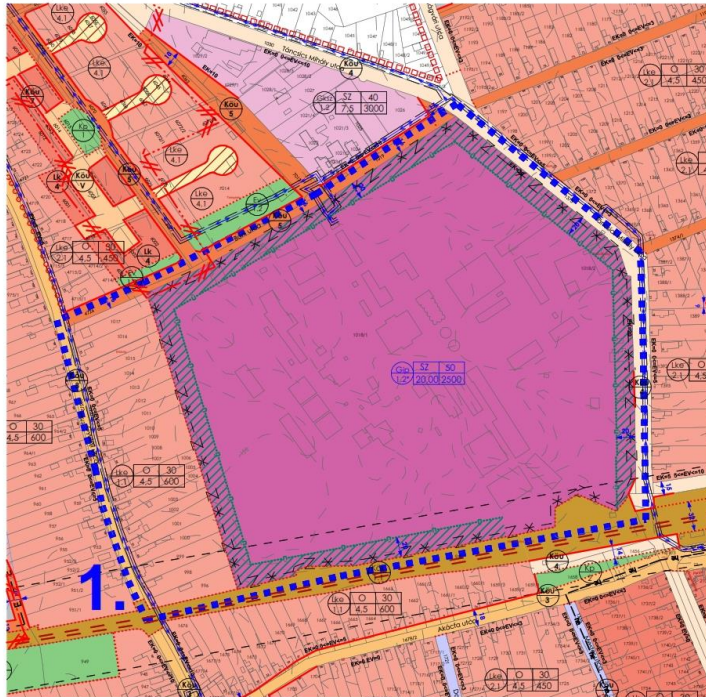


2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivi-tási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterületen, a Bóni utca, Táncsics Mihály utca, a vasút és a Gyulaji utca által közre zárt tömb (Unilever területe)	A területen elhelyezkedő UNILEVER üzemi területére tervezett épületállomány (pl.: automata magas raktár) elhelyezhetőségének biztosítása, a szükséges telekalakítások biztosítása.	- beépített terület	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.2)	n.a.	n.a.	- Ipari gazdasági terület (Gip/1.2*)	n.a.	n.a.	Településképi szempontból meghatározó épület kerül elhelyezésre, így a színezés, a masszív határoló zöldfelületek alkalmazása elengedhetetlen.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:		Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A tervezett fejlesztés a kapacitások (termelési és raktározási egyaránt) növelésével, a jelenlegi munkaerő állomány megtartásán túl, további munkaerő igényt támaszt. Így járulva hozzá a megélhetéshez.		
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A stabil munkaerő igénybevétellel, a jövedelem viszonyok pozitív alakulásával, az egyenlőtlenségek csökkenhetnek.		
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs
	Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.		
	Környezet-, természet- és tájképvédelem: A környezeti terhelés növekedhet a többletkapacitások megjelenésével. A tájképet jelentős mértékben negatívan befolyásolja az abban megjelenő nagy épülettömeg.		
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.		
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs
	Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:		Nem változik, hatása nincs

3. Településszerkezeti módosítások

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

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész az 1. beavatkozási ponthoz kidolgozásra és a dokumentáció végén csatolásra került.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás nem tervezett.

4.1. Közlekedési munkarész

Egyház – Ifjúság utca:

A tervezett beavatkozás a Nyírbátor 2035 hrsz-ú ingatlanon, az Egyház u. és Ifjúság u. közötti területen kerül kialakításra. Jelenleg az Ifjúság u. felől parkosított, térkő burkolattal ellátott terület található, amely kerítéssel el van választva az Egyház u. felé eső füves területtől. A telek ezen része jelenleg üres, nincs beépítve.

Az Egyház utca és az Ifjúság utca tulajdonosa és útkezelője Nyírbátor Város Önkormányzata, az út megvalósításához a 2032 hrsz-ú egyházi terület kisajátítása szükséges. Az Ifjúság utca ezen szakasza térkő burkolatú, két forgalmi sávossal, míg az Egyház utca egy forgalmi sávossal, kb. 4 m szélességű aszfalt burkolatú út. Az Egyház utca egyirányú a Váradi utca felől a Madách utca irányába. A két utca között a geodéziai magasságkülönbség viszonylag nagy, kb. 1.5 m.

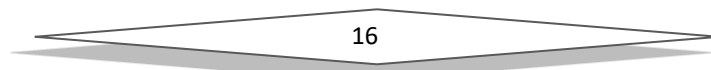
A tervezett összekötő út tervezési szakasza az Ifjúság utcától indul és az Egyház utcába csatlakozik. Az összekötő út teljes hossza 91.80 m.

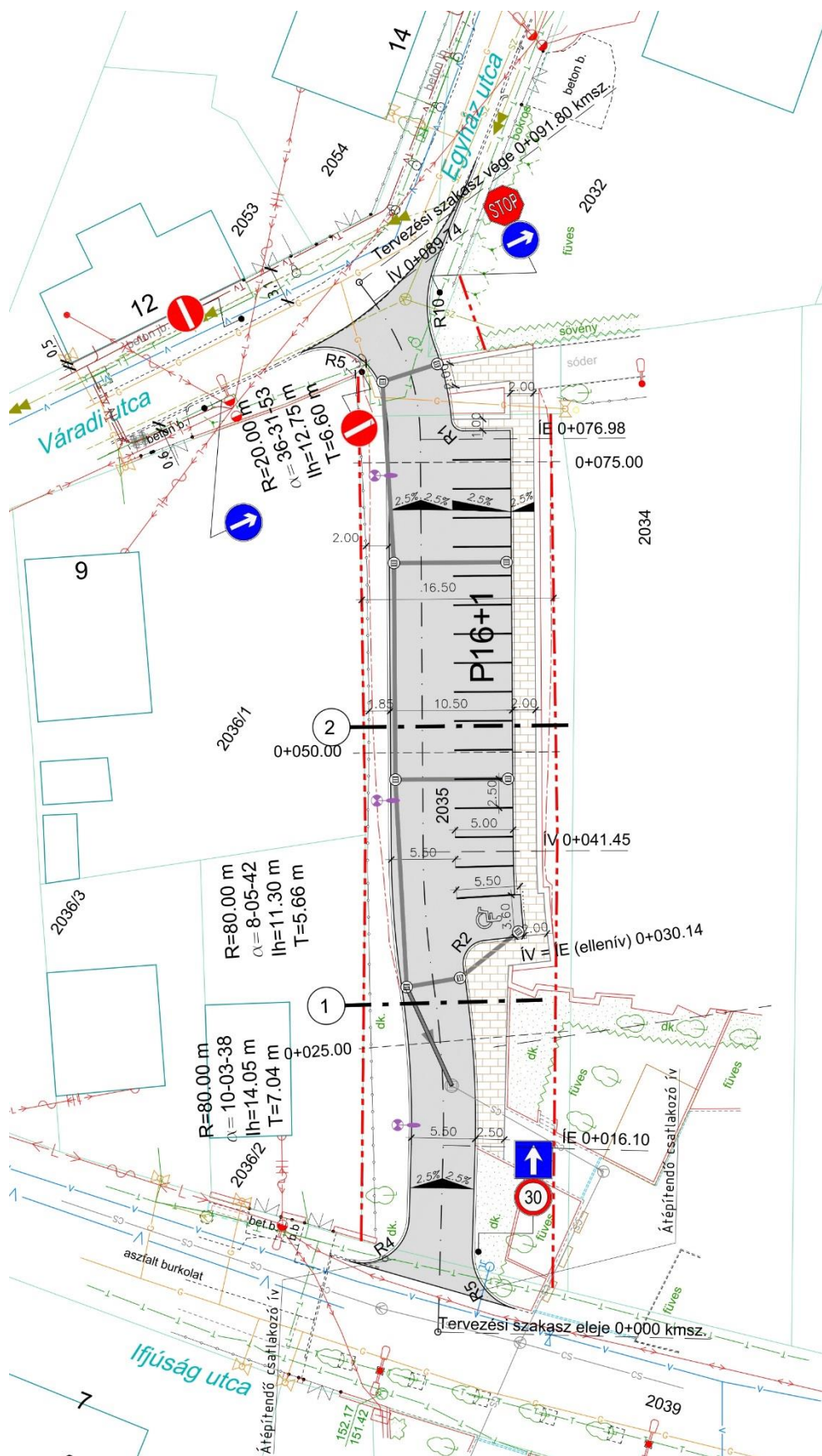
Az utat a jobb oldalra tervezett merőleges parkolók miatt el kellett húzni bal oldalra, hogy idegen területet ne érintsünk a beruházással. Az elhúzást $R=80m$ sugarú ellenívvel alakítottuk ki. A nagy magasságkülönbség miatt úgy kellett kialakítani az út vízszintes és függőleges geometriáját is, hogy a részsíkkal ne érintsünk idegen területet.

Az Ifjúság utcai csatlakozásnál jelenleg az egyik csatlakozó ív nincs kiépítve (egymásra merőleges szegélysor), így az útcsatlakozást át kellett építeni, személygépkocsi forgalomhoz megfelelő sugarú lekerekítésekkel kell kialakítani a lekerekítő íveket.

Ezen a szakaszon, ahol jelenleg is térkő burkolat található, a térkő burkolatot el kell bontani az alaprétegig, az aszfalt burkolat kialakításához fel lehet használni a már meglévő útalapot.

A tervezett összekötő úton 16 db normál és 1 db mozgáskorlátozott parkolót alakítottunk ki.





5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

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

„1/A. §.

Terv érvényességi határ

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

- a) T-55/2017 törzsszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási terv
- b) ~~T-22B/2019~~ **T-89/2019** törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
- c) ~~T-55/2017~~ **T-89/2019** törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

2. §. A Rendelet 13.§ kiegészül a (6A) bekezdés előírásaival:

„13. §.

Gazdasági területek

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

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

(3) A Gksz jelű övezet előírásai:

a) A Gksz 1.1-1.4 jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
- ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- ae) sportépítmény.

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

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

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

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

- (4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.
- (5) A Gip-1.... övezetek előírásai
- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
 - b) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetőek el.
 - c) Az övezetben önálló telken kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Az ipari telken a létesítményt szolgáló üzemi egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek
- (6) A Gip-2.... övezetek előírásai
- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület, amelyen belül az egyéb iparterületi funkciók mellett mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek, valamint jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetőek, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett
- (6A) A Gip-3.... építési övezetek előírásai:
- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipari terület építési övezete.
 - b) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási építmények helyezhetőek el.
 - c) Az építési övezetben önálló rendeltetésként kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épületek.
 - d) A megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 30,0 méter lehet.
 - e) Az építési övezet területén belül - a megengedett max. építmény magasság értékén túl - a raktárépületek megengedett építménymagassága max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 2%-áig.
 - f) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet – amelyet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani - a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, egy ütemben kell megvalósítani. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
 - g) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 5 %-ának mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
 - h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés szerinti táblázat kiegészül a 16. sorral

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

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.		építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
4.				szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület funkcionális övezet Gksz-1....	Gksz-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gksz-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gksz-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.		Gksz-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
11.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
12.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
13.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
14.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
15.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-2...	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40
16.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	20,0	50

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

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

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m² alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m² alapterületig.

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

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

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelete

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK/2019rendelete a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK VÁLTOZÁSÁRÓL ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

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

- „1.§ (1) b) T-89/2019 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv
c) T-89/2019 törzsszámú, S-3 jelű történelmi sétány szabályozási terv”

2. §. A Rendelet 13.§ kiegészül a (6A) bekezdés előírásaival:

„13.§ (6A) A Gip-3.... építési övezetek előírásai:

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipari terület építési övezete.
- b) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási építmények helyezhetőek el.
- c) Az építési övezetben önálló rendeltetésként kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épületek.
- d) A megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 30,0 méter lehet.
- e) Az építési övezet területén belül - a megengedett max. építmény magasság értékén túl - a raktárépületek megengedett építménymagassága max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 2%-áig.

- f) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet – amelyet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani - a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, egy ütemben kell megvalósítani. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
- g) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 5 %-ának mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

3. §. A Rendelet 13.§ (7) bekezdés szerinti táblázat kiegészül a 16. sorral

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
16.	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	20,0	50

II. Záró rendelkezések

4.§ Ez a rendelet a 2020. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék: a rendeletet kihirdettem:

Nyírbátor, 2020.hó napján

.....
jegyző

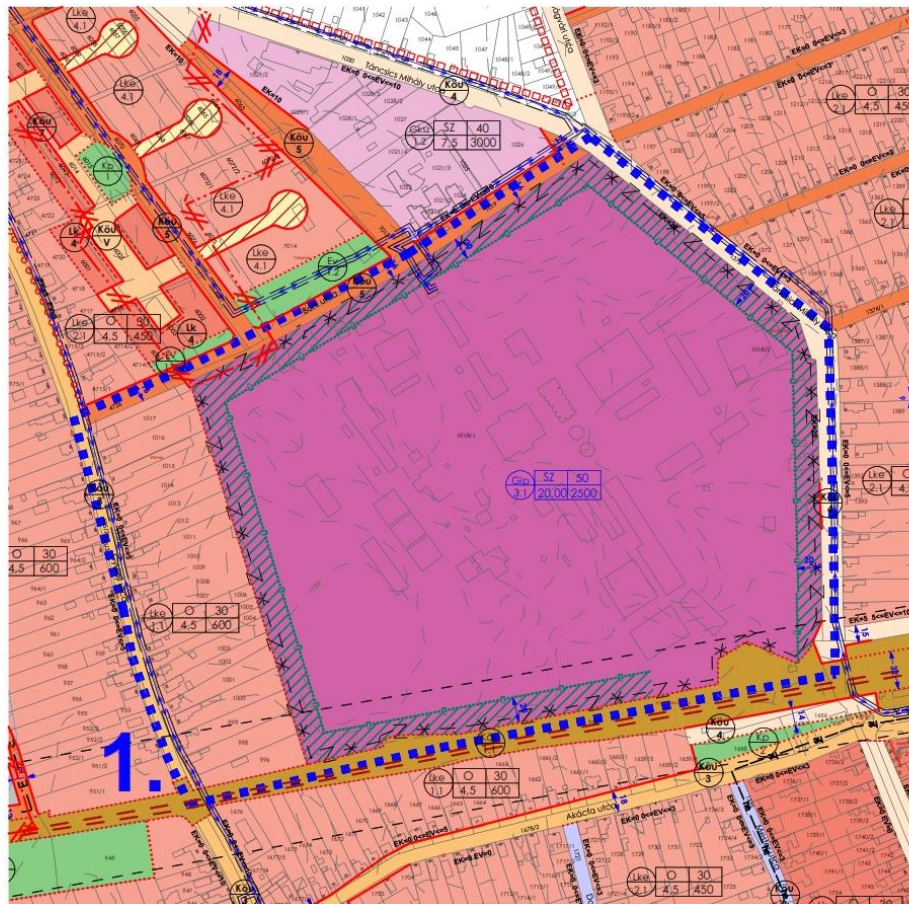
Melléklet



NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Belterület - Részlet

1. Beavatkozási pont M=1:5000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Gks** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gip** Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

- Erd** Erdőterület - védelmi
 - 1.1. Általánosodó erdő
 - 1.2. Általános védősáv
- Kp** Közpark
 - 1. Közpark
 - 2. Ligetes közpark
- Kou** Országos mellékút
- Kou** Helyi gyűjtőút
- Kou** Kiszolgáló út
- Kou** Vegyes használatú gépjárműút
- Kou** Kiemelt belterületi kiszolgáló út
- Kou** Közlekedési célú terület - magánút
- Kou** Kötött pályás közlekedési terület - vasút
 - 1.1. Pályavasúti övezet

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Védőtávolság
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Tervezési terület határa
- EV=** Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
- >=EV=** Építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
- EV>=** Építési vonal minimális mértéke az utcai telekhatártól
- HK>=** Hátsókerti vonal
- EK>=** Előkerti vonal
- EZ>=** Előkerti zóna

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-89/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2019. december
	NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	TERVFAJTA: szabályozási terv
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	MÉRETARÁNY: M = 1:5000
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378 ÜGYVEZŐ: Végh József
		RAJZSZÁM: S-2

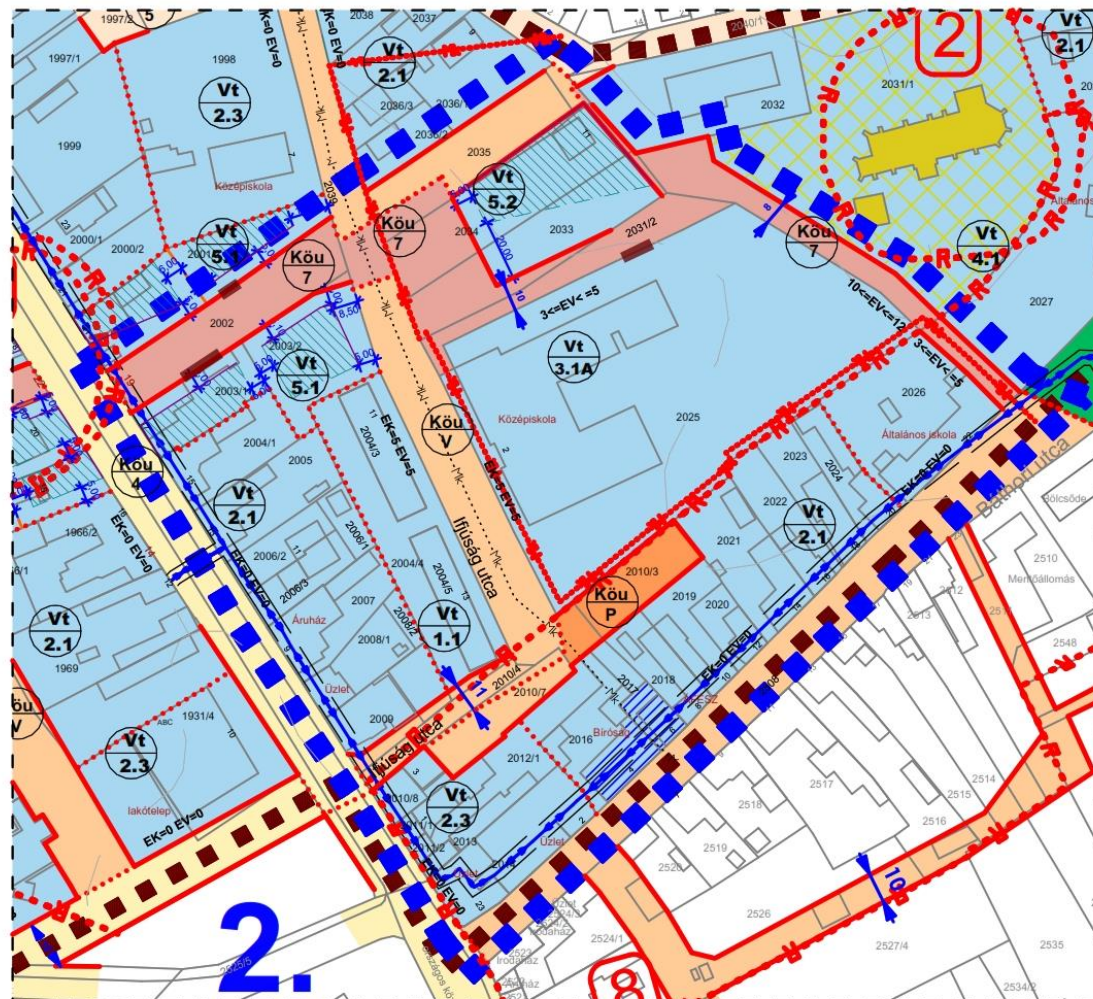


NYÍRBÁTOR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Belterület - Részlet

2. Beavatkozási pont

M=1:2000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

- Településközponti vegyes terület
 - Közpark
 - Helyi gyűjtőút
 - Kiszolgáló út
 - Gyalogút
 - Vegyes használatú út
 - Parkoló terület
 - Műemlék telke
 - Helyi védett épület
 - Építési hely
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Építési vonal
- Elektromos vezetékek és védőtávolsága
- Védőtávolság
- Műemléki környezet
- Régészeti terület határa
- Terv érvényességi határa
- 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
- HK>= Hátsókerítési vonal
- Beavatkozási terület határa

Tájékoztató rajzi elemek (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

- Tervezett telekhatár
- Kialakítható bejárat

területfelhasználás jel	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alkalmazható legkisebb telekterület
----------------------------	--------------------------------	---

Vt 1.1	Z 12,5	50 1000	Vt 3.1	SZ 9,5	40 1200
Vt 2.1	Z 4,5-5,5	60 300	Vt 3.1A	SZ 12,5	50 1200
Vt 4.1	SZ 12,5	30 2500	Vt 5.1	O 6,0	40 300
Vt 2.3	Z 5,5-7,5	60 1000	Vt 5.2	SZ 9,5	50 300

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677	MEGRENDELŐ: NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.	MUNKASZÁM: T-89/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: NYÍRBÁTOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. november
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv
	SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378 ÜGYVEZŐ IG.: Végh József	MÉRETARÁNY: M = 1:2000 RAJZSZÁM: S-3

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

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2019. december 02.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

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

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

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

RAJZI MELLÉKLETEK

Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

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

térképi bemutatása.

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

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség





