



Ügyiratszám: FŐÉP/1094-48/2022.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt/Máriás Éva/Telekfiné Bódi Mária

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK X./2021. – 2 területből visszamaradt 1 terület teljes eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK I./2022. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület egyszerűsített eljárásban)

Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról több területre vonatkoztatva. A módosítási javaslatok jellegükből adódóan többféle eljárástípusba lettek besorolva. A 2022. július 1. előtt indított eljárásokat *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm. rendelet), a 2022. július 1. után indított eljárásokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) alapján folytattuk le.

Módosítások X./2021. – 2 területből visszamaradt 1 terület (Új temető kijelölése)

A módosító eljárás **2 beavatkozási pontra** vonatkozóan indult 2021. decemberében FŐÉP/2605/2021.ügyiratszám **teljes eljárás** keretében. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében az előzetes tájékoztatási szakaszban 2022. januárjában – a vészhelyzet fennállása alatt - elektronikus úton lefolytatott előzetes partnerségi eljárásra és lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek az 1. beavatkozási pont vonatkozásában nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Erre a területre a módosító eljárást lefolytattuk, Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 122/2022. (VII.21.) KGY számú határozatával és 17/2022. (VII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a rendezési terv módosítását.

A módosító eljárás **2. beavatkozási pontjában** szereplő új köztemető kialakításánál az államigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat lefolytatását T. Állami Főépítész Úr SZ/4ÁF/00223-3/2021. számú véleménye kivételével, így a 2. beavatkozási pont tekintetében az eljárás folytatása elhalasztásra került.

A 2. beavatkozási pontra vonatkozóan Szalai Sándor környezetmérnök (15-0640) elkészítette a környezeti vizsgálat azonos tartalmú munkarészt, mellyel a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze a „környezeti hatások részletes elemzése” fejezetcím alatt kiegészítésre került. Így az eljárás folytatódhatott. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények ismeretében **112/2022. (VII.14.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését a 2. beavatkozási pont vonatkozásában.

A **lakossági fórum és a partnerségi véleményezés** meghirdetésre került a 2022. július 8-án. A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeltek, a válaszadók a módosítást támogathatónak tartották. 2022. július 19-én a Polgármesteri Hivatal Bencs termében a lakossági fórumot megtartottuk. A lefolytatott lakossági fórumra a módosítást befolyásoló lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott



hatáskörében eljárva **138/2022. (IX.27.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Véleményezés céljából a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveket és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalt és megküldtük véleményezésre a 2. beavatkozási pontra vonatkozó véleményezési dokumentációt. A beérkezett észrevételek, vélemények kiértékelése megtörtént, a szakhatóságok a módosításokat nem kifogásolták. A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a véleményeket, észrevételeket **148/2022. (IX.29.) sz. határozatában elfogadta.**

Mindezek ismeretében 2022. november 7-én **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 8. sz. melléklet!)**

Módosítások I./2022. – 1 terület

A módosító eljárás 2022. júniusában indult el FŐÉP/1028/2022. ügyiratszámom **1 beavatkozási ponton a Déli Ipari Park területén.** Magyarország Kormánya a 47/2022. (II. 17.) számú Korm. rendeletével módosította az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet, ami alapján a Nyíregyházi Ipari Park bővítése kiemelt fejlesztési területté vált, így a módosítás **tárgyalásos eljárás** keretein belül lefolytathatóvá vált.

Az előzetes tájékoztatási szakasz lezajlott, a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. Vélemények alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága **113/2022. (VII.14.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**

A **lakossági fórum és a partnerségi véleményezés** meghirdetésre került 2022. szeptember 16-án. A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeltek, a válaszadók a módosítást támogathatónak tartották. 2022. szeptember 22-én a Polgármesteri Hivatal Bencs termében a lakossági fórumot megtartottuk. A lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva **156/2022. (X.25.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Mindezek ismeretében a 2022. november 15-én megtartott egyeztető tárgyalás után **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 9. sz. melléklet!)**

Módosítások II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület

A módosító eljárás **3 beavatkozási pontra** vonatkozóan indult 2022. júniusában FŐÉP/1094/2022. ügyiratszámom **egyszerűsített eljárás** keretében. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek



véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését az 1. és 3. beavatkozási pont vonatkozásában. A módosító eljárás **2. beavatkozási pontja** az Állami Főépítész által kért feltételek teljesüléséig **elhalasztásra kerül**. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **139/2022 (IX.27.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését az 1. és 3. beavatkozási pont vonatkozásában.**

A **lakossági fórum és a partnerségi véleményezés** meghirdetésre került a 2022. október 7-én. A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeljük, a válaszadók a módosítást támogathatónak tartották. 2022. október 13-án a Polgármesteri Hivatal Bencs termében a lakossági fórumot megtartottuk. A lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva **153/2022. (X.25.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Véleményezés céljából a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerint megkerestük a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerveket és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalt és megküldtük véleményezésre a 2 területre vonatkozó véleményezési dokumentációt. A beérkezett észrevételeket a záró szakmai véleménykérő dokumentáció készítésénél figyelembe vettük, a vélemények kiértékelése megtörtént. A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a véleményeket, észrevételeket **167/2022. (X.27.) sz. határozatában elfogadta.**

Mindezek ismeretében 2022. november 7-én **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 10. sz. melléklet!)**

A módosító eljárás **3. beavatkozási pontja** a Beruházó kérelmére **elhalasztásra kerül.**

Módosítások III./2022. – 4 terület

Magyarország Kormánya a 155/2013. (V. 24.) Korm. rendeletében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé** nyilvánította a LEGO Manufacturing Kft. által Nyíregyháza MJV közigazgatási területén lévő Nyugati iparterületen megvalósuló, gyárépítéssel kapcsolatos beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 60/2022. (IV.28.) számú *határozataival* döntött a Jósa András Múzeum, a Szikla utca melletti záportározó és a Szittyta utca melletti záportározó területére vonatkozóan a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**. Mindezek ismeretében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható volt az E-TÉR egyeztető felületén.**

Az eljárás 2022. októberében **MÓDOSÍTÁSOK III./2022.** néven 4 területre vonatkozóan FŐÉP/1462/2022. ügyiratszámom indult meg. Az adatszolgáltatási szakasz lezajlott. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés 2022. júniusában FŐÉP/1094/2022. ügyiratszámom más folyamatban lévő módosító eljárásunkhoz megtörtént, a kapott adatok felhasználhatóak voltak.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. Nyíregyháza MJV Közgyűlése



Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **155/2022. (X.25.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A partnerségi véleményezés meghirdetésre került. 2022. október 13-án a Polgármesteri Hivatal Bencs termében a **lakossági fórumot** megtartottuk. A partnerségi véleményezésre és a lefolytatott lakossági fórumra lakossági **észrevétel, vélemény nem érkezett**. Mindezek ismeretében Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága **154/2022. (X.25.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett helyi partnerségi véleményeket**.

2022. november 15-én **Állami Főépítész Úr szakhatósági egyeztető tárgyalást** kezdeményezett, majd az ott elhangzottak alapján **záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta**. A záró szakmai vélemény alapján az 1. beavatkozási területre (Jósa András Múzeum) a módosítási javaslat kisebb javításra került. *(lásd 11. sz. melléklet!)*

A fentebb részletezett 4 db eljárásból 3 esetében a módosítási javaslatai szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását is, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. *(lásd 1. sz. melléklet!)* A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része is módosul. A **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. *(lásd 4.-7. sz. melléklet!)* A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(lásd 2. és 3. sz. melléklet!)*

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lépnek hatályba, az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadástól számított 15. napon lépnek hatályba, a teljes eljárás esetén az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadást követő napon lépnek hatályba.

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva **a mellékelt határozat tervezet és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni** szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2022. november 21.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közyűlésének
...../2022. (XII.1.) számú
határozata**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás
módosításának jóváhagyására**

A közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a 122/2022. (VII.21.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítész Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK X./2021. –2 területből visszamaradt 1 terület teljes eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK I./2022. –1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület egyszerűsített eljárásban

lefolytatott rendezési tervi módosításait figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2022. december

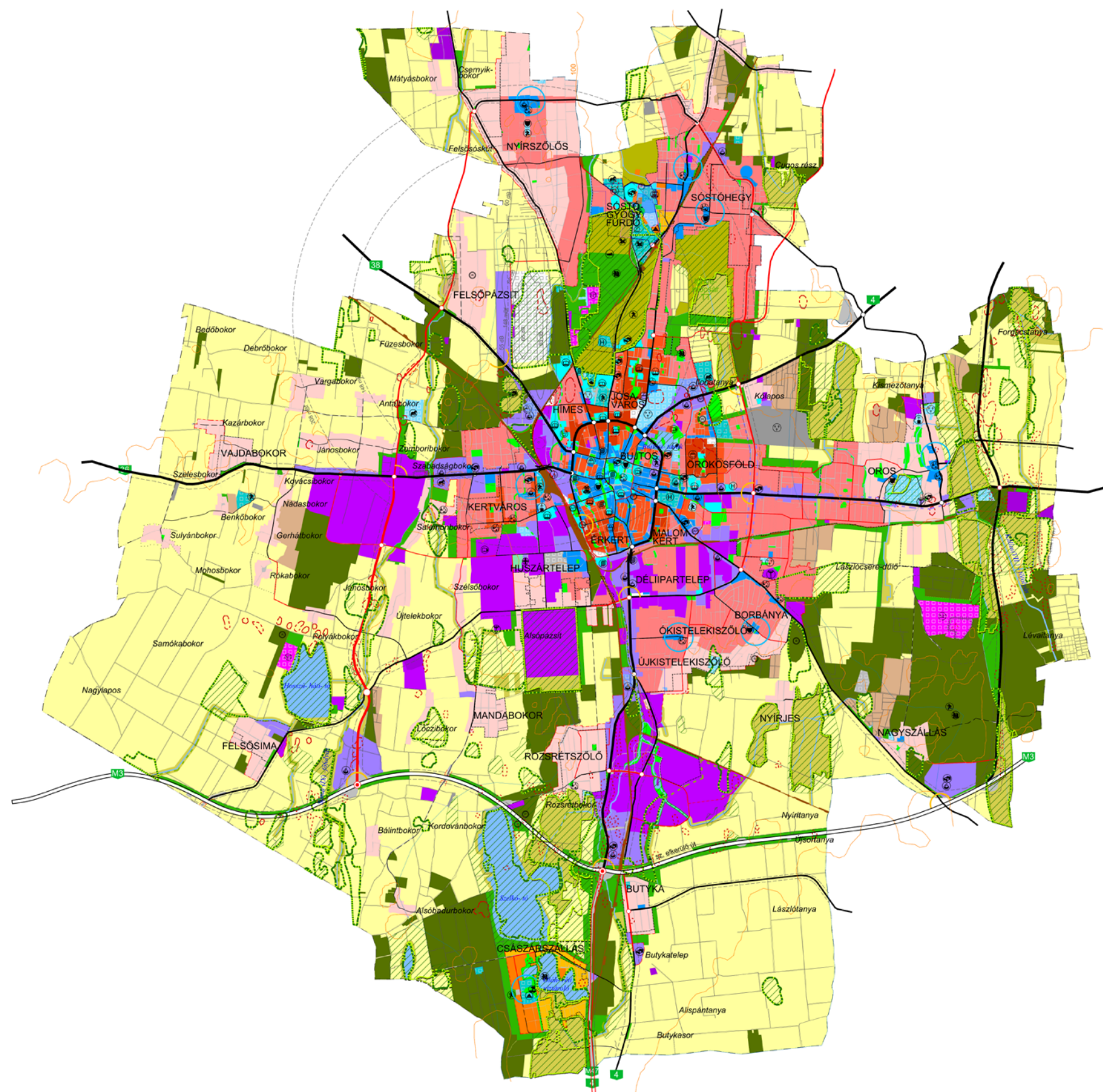
Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

NYÍREGYHÁZA MJV
117/2005. (V.4.) sz. KGY határozattal jóváhagyott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJA
M = 1 : 85 000



Területfelhasználás		Szintjel- szimbólum mm/m	Közvetlen közvetlenség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőtáras üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfelházhasznosított üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	Kiü	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkó	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8	K-En			Megülő energiatermék hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető terület
6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgyűjtőterület

---	Kereskedelmi- szolgáltató sáv
---	Közpark jellegű zóldsáv
---	Erdő jellegű zóldsáv
---	Tartalék temető

Művi értékvédelem	
---	Régészeti terület
---	Helyi védettségű telekszerkezet

Táj és természetvédelem	
---	Natura 2000 terület
---	Ex lege védett terület határa
---	Természeti terület határa
---	Ökológiai hálózat
---	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Környezetvédelem	
---	Bányatelek területe
---	Védőávolságok
---	Jelentősebb vízfolyás
---	Rekultiválendő terület

Közlekedés	
---	Meglévő Tervezett
---	Autópálya
---	Országos főút
---	Országos mellékút, települési főút
---	Gyűjtőút
---	Külterületi út
---	Távlati vasúti nyomvonal
---	Szintbeni csomópont
---	Különszintű csomópont
---	Híd
---	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
---	Autóbusz- pályaudvar
---	Vasúti pályaudvar
---	Vasútmegálló
---	Repülőtér
---	Útpajzs

Közművek, híradás	
---	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
---	Távfütőmű
---	Villamos állomás
---	Szennyvíztisztító
---	Híradástechnikai torony

Intézmények	
---	Igazgatási központ
---	Oktatási központ- főiskola
---	Művelődési központ
---	Egyházi központ
---	Kórház
---	Kereskedelmi (bevásárló) központ
---	Piac
---	Vásárváros
---	Kiránduló központ
---	Turisztikai alközpont
---	Arborétum, botanikus kert
---	Vadspark
---	Lovaglás
---	Sportközpont
---	Szabadidőközpont
---	Strand
---	Termálközpont
---	Vidámpark
---	Élménypark
---	Kemping
---	Szálloda
---	Temető
---	Kegyeleti park
---	Kilátó
---	Egészségügyi központ

Egyéb tervi elemek	
---	Településhatár
---	Belterületi határ
---	Tervezett belterületi határ
---	Városkapu
---	Városrész- központ
---	Szintvonal
---	Gyógyhely
---	Gyógyhely védőterülete
---	Hidrogéológiai védőzóna
---	Településképvédelmi terület határa
---	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

A .../2022. (... ..) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály
Településtervezés:
Labbancz András TT-15-0378
 2022. december

2. sz. melléklet a FŐÉP/1094-48/2022. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		<p align="center">Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására</p> <p align="center">(Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK X./2021. –2 területből visszamaradt 1 terület teljes eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK I./2022. –1 terület tárgyalásos eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület egyszerűsített eljárásban, és MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület egyszerűsített eljárásban)</p>		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően az önkormányzat, az állam vagy a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			A módosítások során a beruházók megvalósíthatják a tervezett fejlesztéseket.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

10

RENDELET TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2022. (.....) önkormányzati
rendelete**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK X./2021. – 2 területből visszamaradt 1 terület teljes eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK I./2022 – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület egyszerűsített eljárásban)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. mellékletében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Felső- Tisza- vidéki Vízügyi Igazgatóság Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Nepegeszségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Kozuti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály (út, vasút)

Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasuti Hatósági Főosztály (vasút)

Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály (viziút)

Innovációs és Technológiai Minisztérium Leginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály (légi közlekedés)
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (mint katonai légügyi hatóság)
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Foldhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdu-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Nemzeti Földügyi Központ
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-fokapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafeügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (Debreceni Hatósági Iroda)
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály 1. (gyógytényező)
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész,

a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör) kiegészül a 10. § (9) bekezdés előírásaival:

„(9) Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (övezeti jele: K-t)

- a) Az övezet területén a temető rendeltetéshez, üzemeltetéséhez kapcsolódó valamint a szükséges kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el
- b) Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 méter.
- c) Az övezet területén elhelyezhető építmények esetében a megengedett beépítés mértéke 2%.
- d) Az övezet területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi fedettség 40%.
- e) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- f) Az övezet határán 30m széles sávban három szintes növényállomány telepítése szükséges, honos fajok alkalmazásával ”

2.§ Az Ör. kiegészül a 31. § (13) bekezdés előírásaival:

„(13) Záportározóhoz kötődő vízgazdálkodási zóna védőterületének a szabályozási tervlapon jelölt korlátozási sávjába eső telkeken, ill. telekreszekben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el ”

3.§. Az Ör. 36. § (4) bekezdés j) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„j) A központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vk 105X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 1.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: 800 m²
 - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
 - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság. 7,5-9,5 m
 - 1.5 a védelem alatt álló épületekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
 - 1.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
2. A Vk 702630 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 2.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: 1500 m²
 - 2.2 legnagyobb beépíthetőség. 40%
 - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30%
 - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út fele + 1 m-rel növelhető.
3. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 3.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: kialakult,
 - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult,
 - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé +1 m-rel növelhető.
4. A Vk 706087 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: adottságtól függő,
legkisebb telekmélység: adottságtól függő,
legkisebb telekterület: adottságtól függő,
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: 10%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság. 12,5 – 16,0 m
 - 4.5 az építési övezetben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 80%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.”

4. § Az Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő MÓDOSÍTÁSOK X./2021. néven teljes eljárás szerint 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

5.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő MÓDOSÍTÁSOK I./2022. néven tárgyalásos eljárás szerint 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

6.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 3. mellékletében lévő MÓDOSÍTÁSOK II./2022. néven egyszerűsített eljárás szerint 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

7.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabalyozási tervlapok modositását jelen rendelet 4. mellékletében lévő MÓDOSÍTÁSOK III./2022. neven egyszerűsített eljárás szerint 4 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

8. §. (1) Ez a rendelet a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A 4.§ az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(3) A 6.§ az elfogadást követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(4) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2022.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

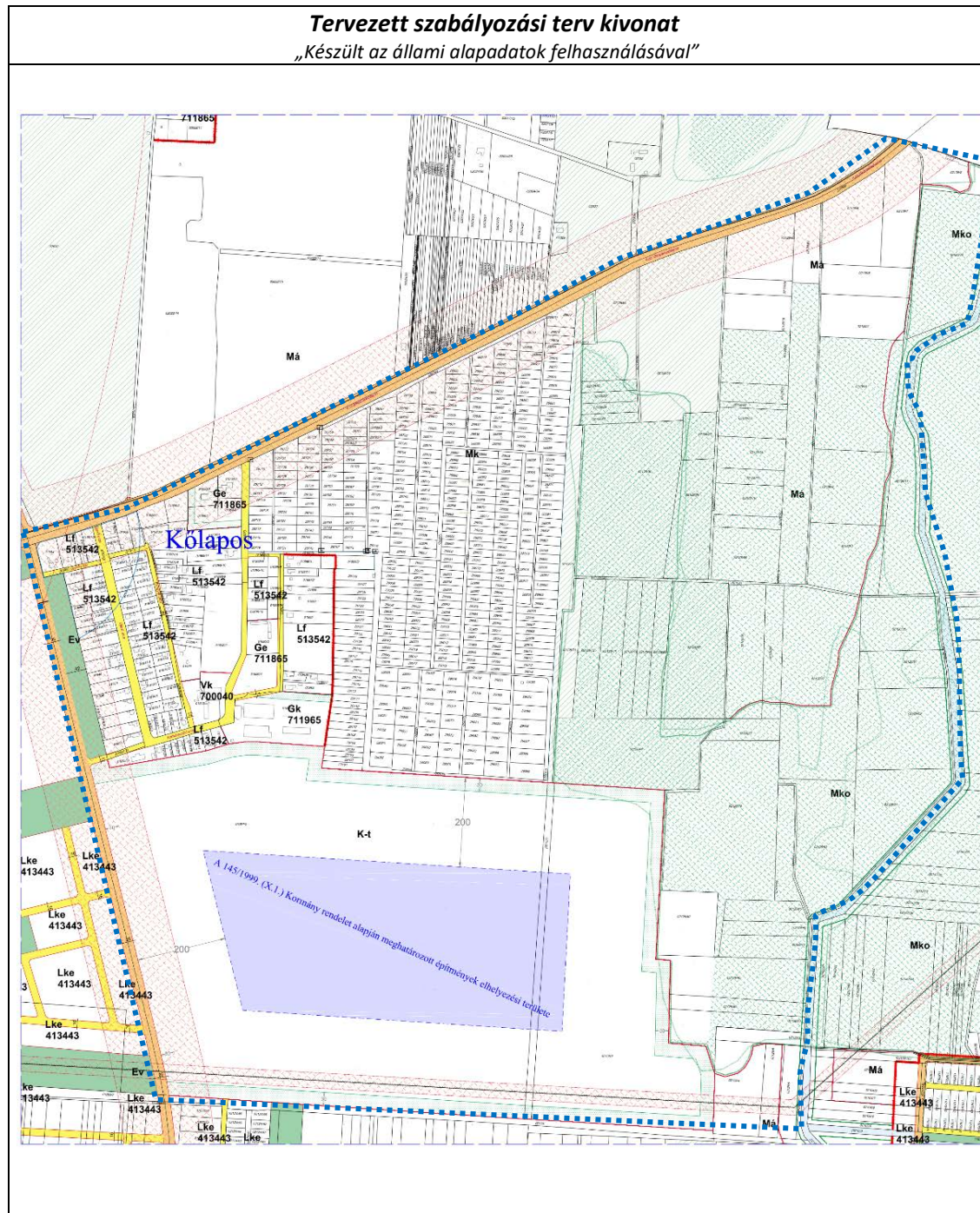
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2022. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete**

MÓDOSÍTÁSOK X./2021. – 2 területből visszamaradt 1 terület teljes eljárásban

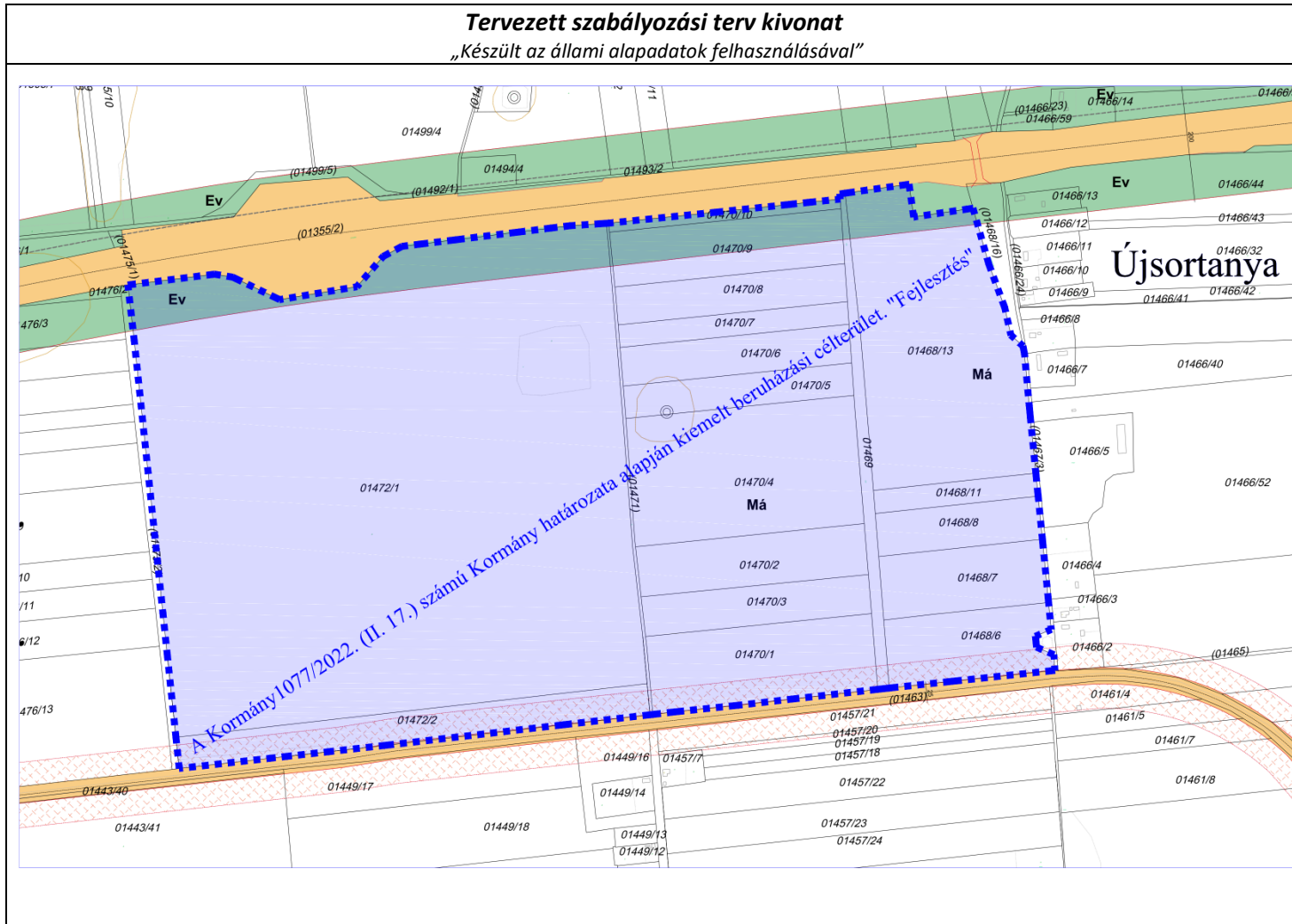
1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **122/2022. (VII.21.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **17/2022. (VII.22.)** számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.

2. Beavatkozási pont



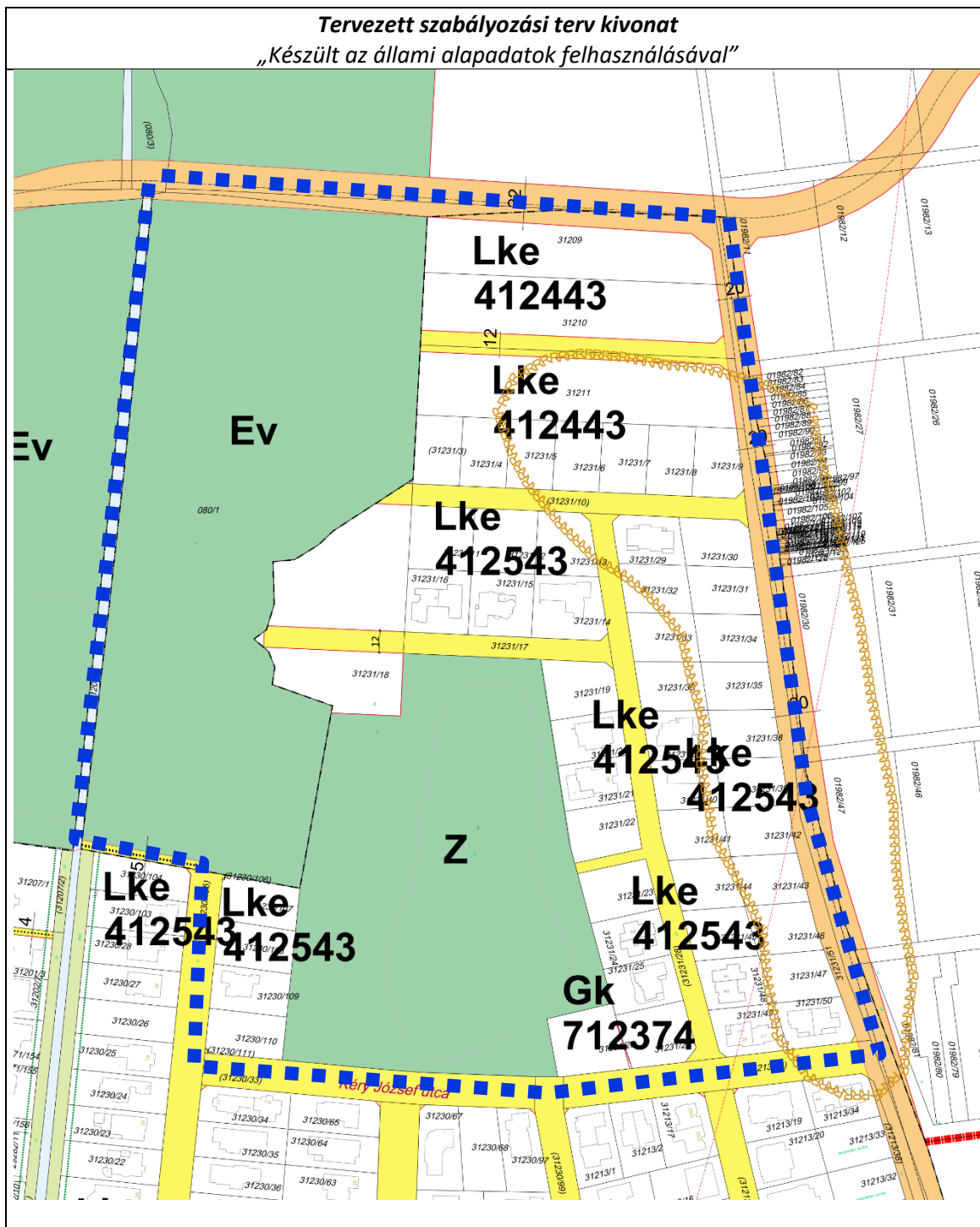
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2022. (.....) önkormányzati rendeletének 2. melléklete
MÓDOSÍTÁSOK I./2022. –1 terület tárgyalásos eljárásban



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2022. (.....) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 1 terület egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont



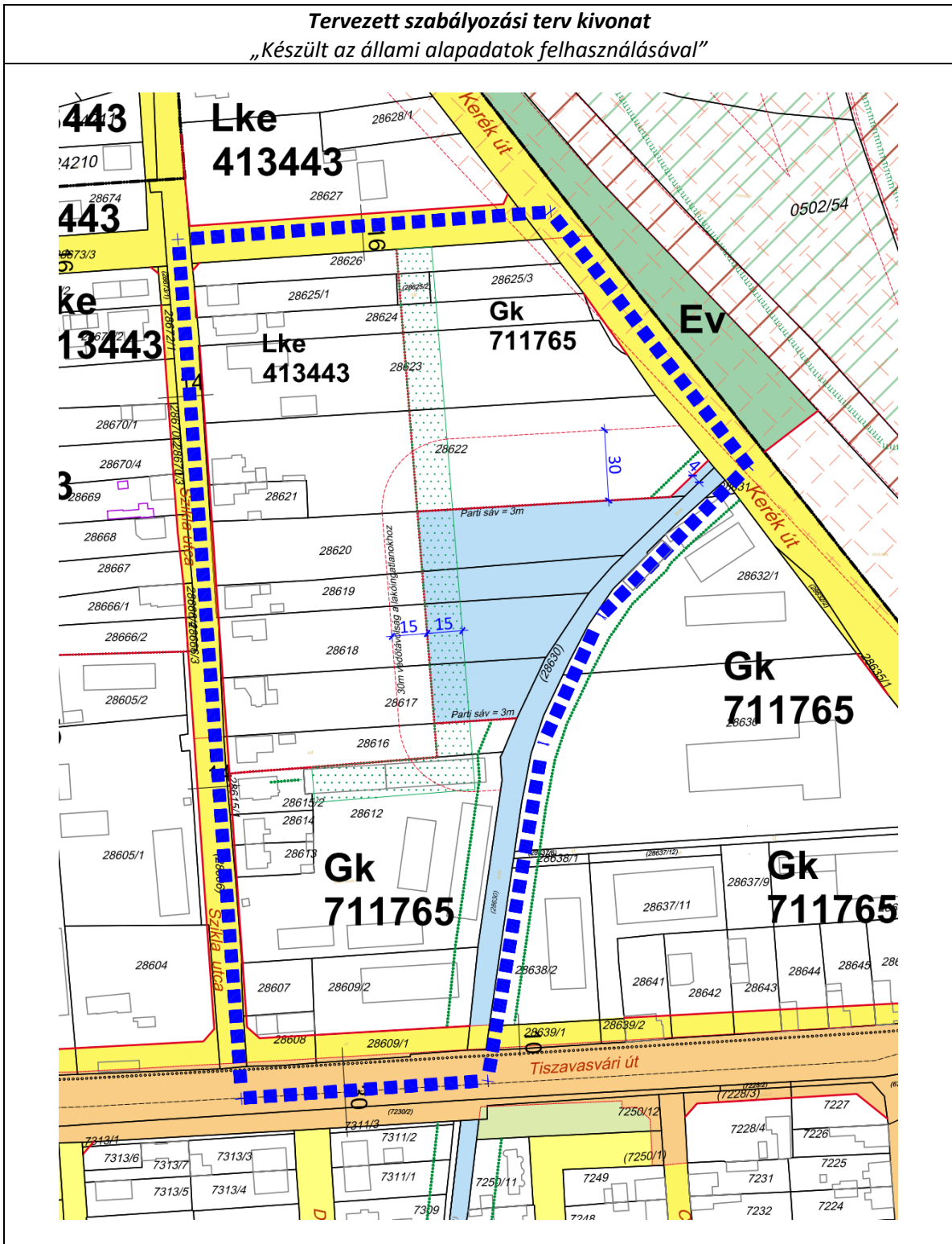
2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet **elhalasztásra került, nem került jóváhagyásra.**

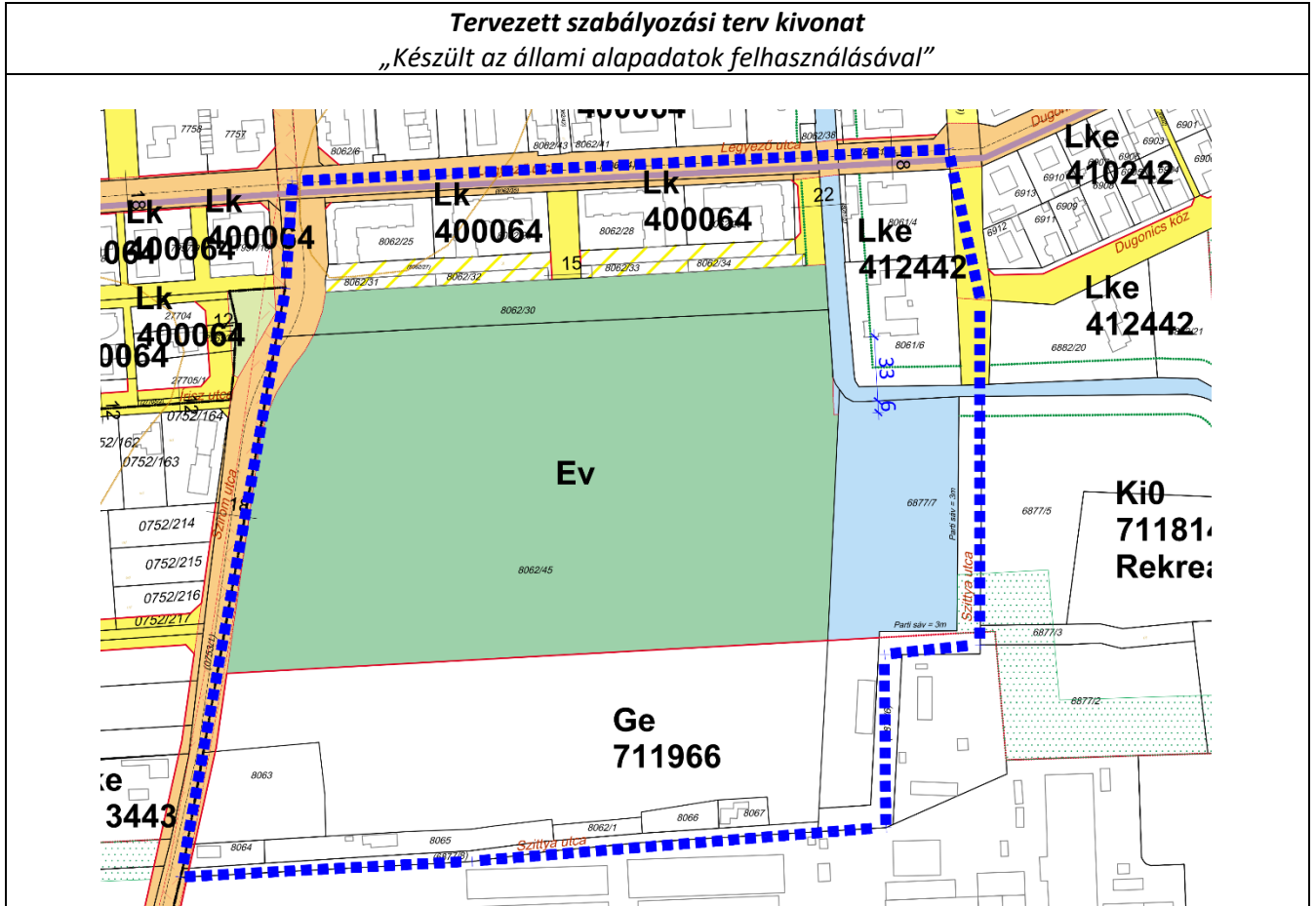
3. Beavatkozási pont

A 3. beavatkozási ponton a módosítási tervezet **elhalasztásra került, nem került jóváhagyásra.**

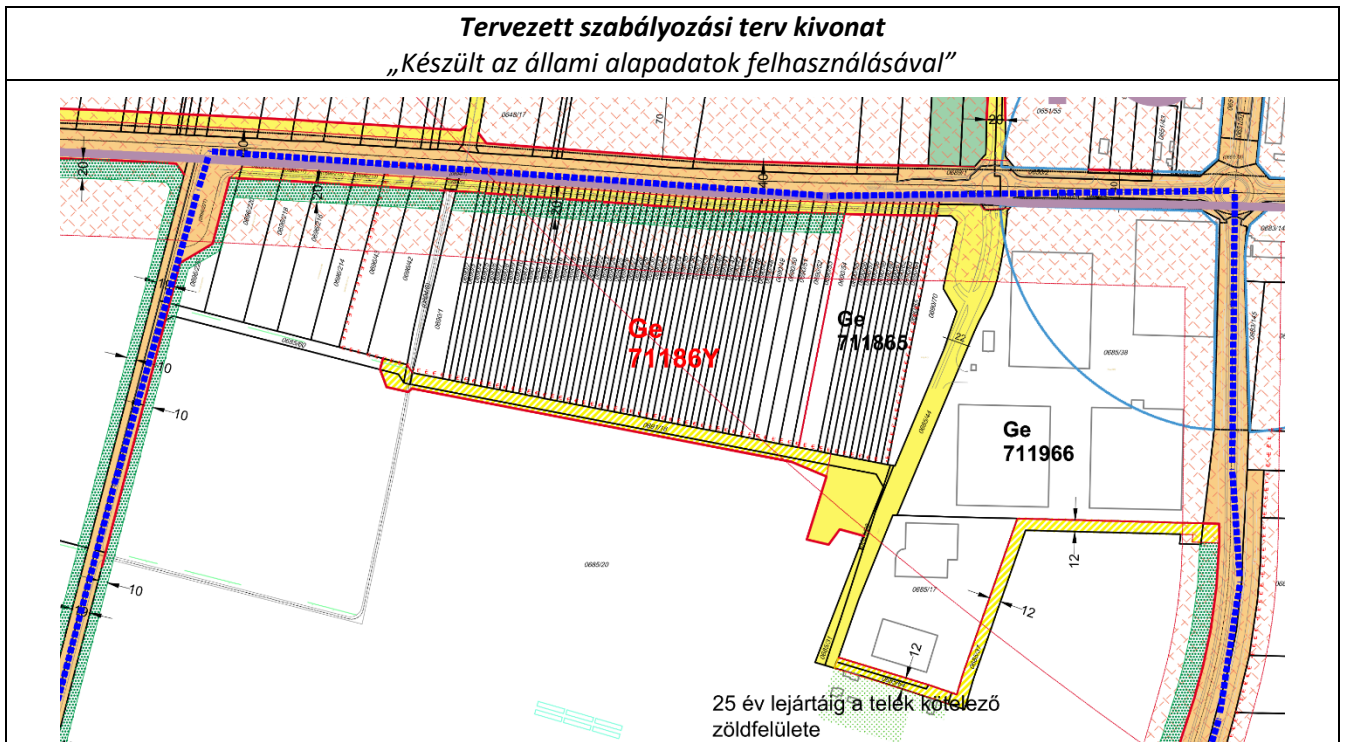
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont





KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem érinthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
VONALAK	
	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épületsarok helye
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Tranzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút kereszteződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőtér üdülőkörzete
Üh	hétvégi-nyaraló üdülőkörzete
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖA	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ...X...	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zárt sorú - általános
	6. zárt sorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1 180 m ²
	2 450 m ²
	3 600 m ²
	4 720 m ²
	5 1000 m ²
	6 1500 m ²
	7 2500 m ²
	8 4000 m ²
	9 10000 m ²
	0 adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX.	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1 = < 5%
	2 = < 15%
	3 = < 20%
	4 = < 30%
	5 = < 40%
	6 = < 50%
	7 = < 60%
	8 = < 80%
	9 = < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1 = < 3,5 m
	2 = < 4,5 m
	3 = < 6,5 m
	4 = < 7,5 m
	5 7,5-9,5 m
	6 9,5-12,5 m
	7 12,5-16,0 m
	0 adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

2022. október

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:

MÓDOSÍTÁSOK X./2021. – 2 területből visszamaradt
1 terület

Eljárás típusa:

Teljes eljárás
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Végső szakmai véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Teljes eljárás, végső szakmai véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervezők:


Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378


Szalai Sándor
Környezetmérnök,
Környezetvédelmi ökológus
Vízellátás-csatornázás szakmérnök
15-0640

Városi főépítész:


Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Teljes eljárás – végső szakmai véleményezési dokumentáció

MÓDOSÍTÁSOK X./2021.

2 területből visszamaradt 1 terület

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	7
1.1	Hatályban lévő településrendezési eszközeink	7
1.2	Átnézeti térkép	7
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok	7
1.4	Módosítással érintett beavatkozási pontok	8
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	9
1.5.1	1. Beavatkozási pont	9
1.5.2	2. Beavatkozási pont	9
2	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3	Településszerkezeti módosítások	14
4	Alátámasztó munkarész	18
4.1	Főépítési nyilatkozat	18
4.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	19
4.3	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	19
4.4	Környezeti hatások részletes elemzése	20
5	Szabályozási módosítások	40
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések	40
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezete	43
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	47
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	47
6.2	Övezeti lehatárolás	48
6.3	Rajzi mellékletek	49

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

54/2021. (VIII.26.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2021. év szeptemberi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Chem- System Kft. Nyíregyháza, Tó u. 5. sz. alatti telephely tömbjén veszélyességi övezet kialakítása,
- MÉH Hulladékgazdálkodási és Környezetipari Zrt. Nyíregyháza, Kinizsi u. 1. szám alatti telephelyén lévő ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónából (Gk) zavaró hatású ipari gazdasági zónába (Gip) sorolása,
- Bottyán János utca menti iparterületen lévő Nyíregyháza 6867/3, 6865/21 és 6865/22 hrsz.-ú ingatlanokon lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése,
- Nyíregyházi Egyházmegye Nyíregyháza- Rozsrétszőlő 14128 hrsz.- ú ingatlanon településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyházi Egyházmegye Nyíregyháza- Borbánya 9732/3 hrsz.-ú ingatlanon településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyháza, Kemecei út 0284/8 hrsz.-ú külterületi ingatlan tervezett II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt parkoló területének törlése,
- Nyíregyháza- Sóstógyógyfürdő Élmenyfürdő területén településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyháza- Kőlapos 01884/5 hrsz.-ú ingatlan keleti részén tartalék temető kijelölése.

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. augusztus 24.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**112/2022.(VII.14) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK X./2021 – 2 területből visszamaradt 1 terület, teljes eljárás)**

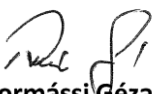
A Bizottság

a teljes eljárásban folyamatban lévő MÓDOSÍTÁSOK X./2021. néven 2 területen történő rendezési terv módosítás esetében:

1. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján az eljárás **2. beavatkozási pontjára vonatkozóan** környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2022. július 14.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**138/2022. (IX.27) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK X./2021. - 2 területből elhalasztás miatt maradt 1 terület, teljes eljárás)

A Bizottság

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- teljes eljárásban 2 területből elhalasztás miatt maradt 1 területen -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2022. szeptember 27.

**Tormási Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének

148/2022. (IX.29.) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához - MÓDOSÍTÁSOK X./2021., 2 területből elhalasztás miatt maradt 1 terület, teljes eljárás - szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról

A Közgyűlés

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- teljes eljárásban 2 területből elhalasztás miatt maradt 1 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a városi főépítést a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

k.m.f.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester 




Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) A Közgyűlés tagjai
- 2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



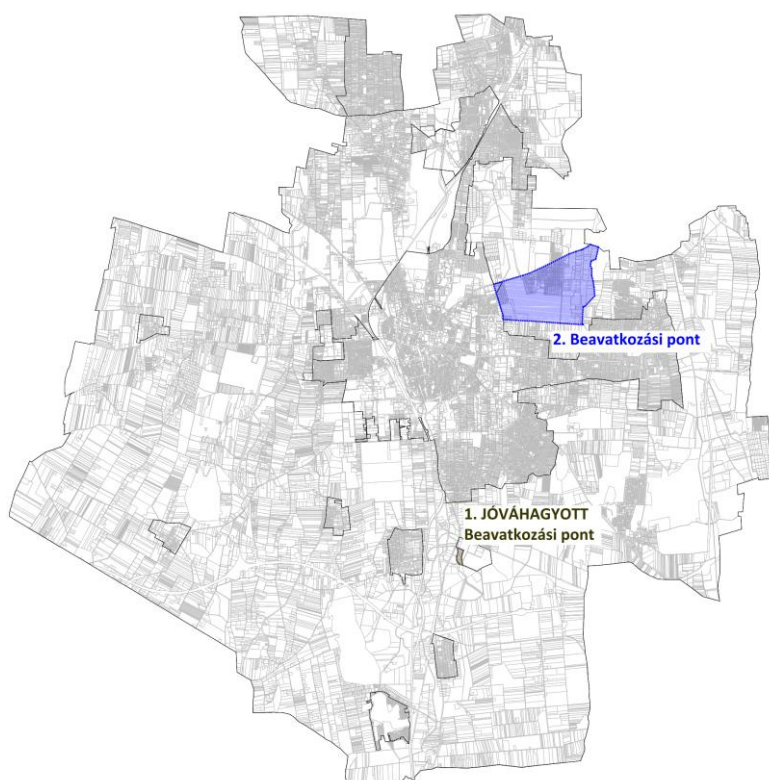
1 Előzmény

1.1 Hatályban lévő településrendezési eszközeink

117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

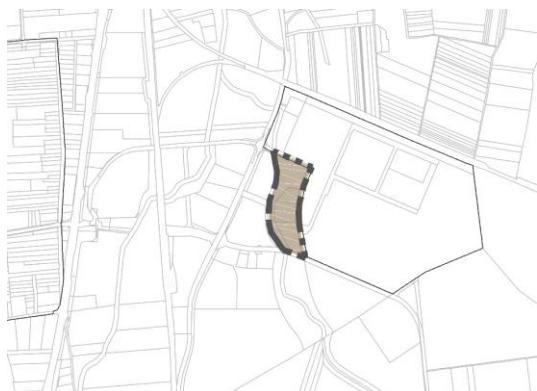
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

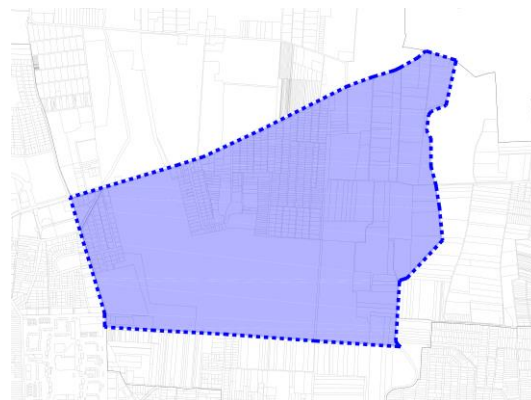


1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Jóváhagyott Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont





1.4 Módosítással érintett beavatkozási pontok

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	A beavatkozási pont Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 59/2022. (IV.28.) számú önkormányzati határozatával, valamint a 9/2022. (IV.29.) számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.			
2.	54/2021. (VIII.26.)	F5-E6	4. sz. főközlekedési út – Közigazgatási határ – 02140 hrsz.-ú csatorna – 02125 hrsz.-ú út – 01883/2 hrsz.-ú út – 31035/26 hrsz.-ú út – 31026/2 hrsz.-ú út	Nyíregyháza – Kőlapos 01884/5 hrsz.-ú ingatlan keleti részén új városi köztemető kijelölése vált szükségessé.

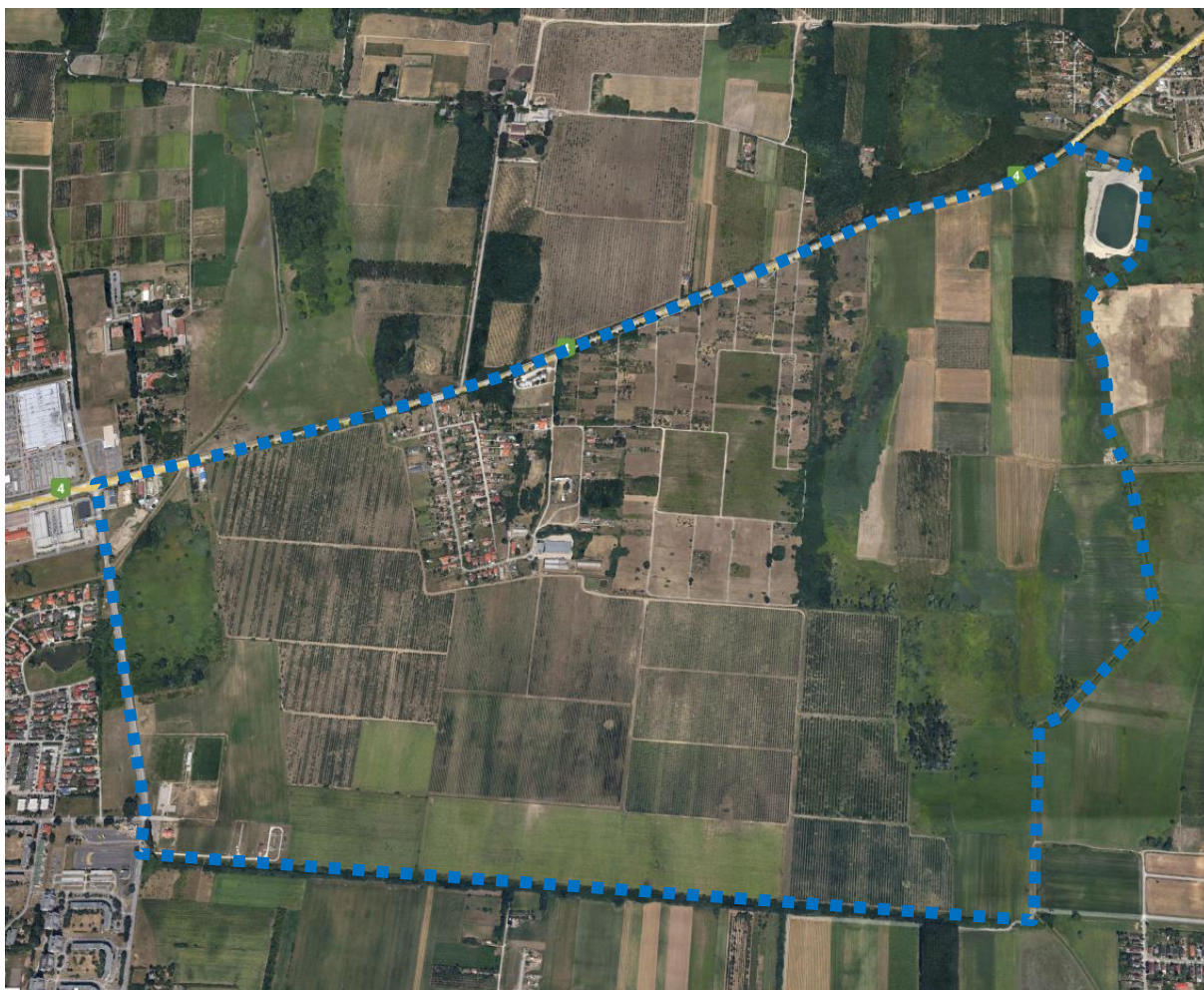
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **59/2022. (IV.28.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **9/2022. (IV.29.)** számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.

1.5.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza 4. sz. főközlekedési út – Közigazgatási határ – 02140 hrsz.-ú csatorna – 02125 hrsz.-ú út – 01883/2 hrsz.-ú út – 31035/26 hrsz.-ú út – 31026/2 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

Nyíregyháza – Kólapos 01884/5, 02127 és a 02128/2 hrsz.-ú ingatlanok területén új városi köztemető kijelölése vált szükségessé. Nyíregyháza MJV a temetőt az épített és a természeti környezet harmóniájára figyelemmel tervezi kialakítani, a kert jelleg megőrzése mellett. A kialakítás során a hozzá kapcsolódó szolgáltatások is elhelyezésre kerülnek. A temető területének fásításánál elsődleges szempont, hogy a szomszédos beépítésre szánt területektől elhatároljon a felmerülő zavaró hatásokat minimalizálja. (mind a temető irányába valamint onnan kiindulva). A fásítás további szempontja lehet, hogy segítse a tájékozódást a parcellahálózaton belül, és ne akadályozza a közlekedést.



Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

A helyi építési szabályzat 14. § (2) értelmében:

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m²-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak
1. szabadon álló beépítési mód szerint,
 2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
 3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
 2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Eg
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-



A helyi építési szabályzat 13. § (3) értelmében:

„Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

- a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.
- b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	K-t
Terület-felhasználás	Különleges beépítésre nem szánt temető terület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	10.000
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
Megengedett építménymagasság	12,5
Megengedett zöldfelület	40%

A helyi építési szabályzat 10. § (9) bekezdése értelmében:

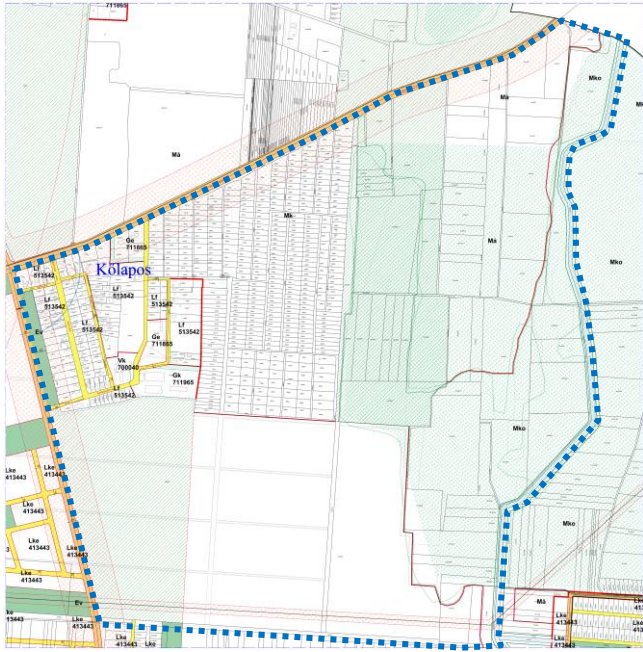
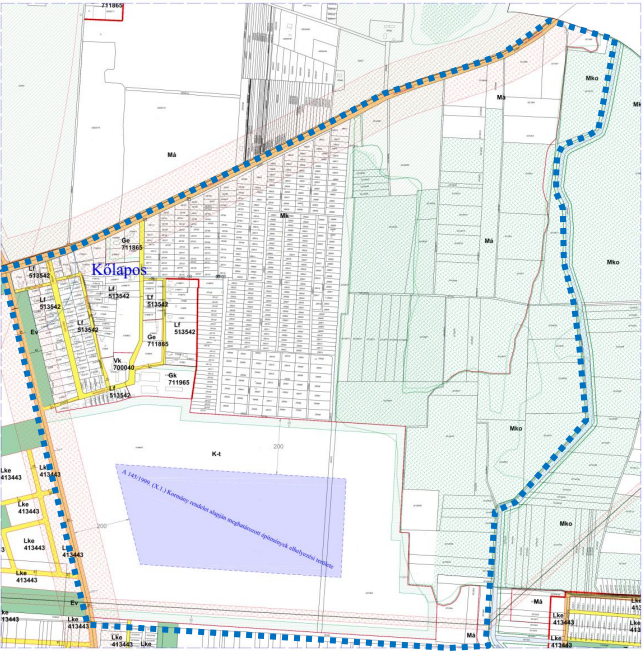
„(9) Különleges beépítésre nem szánt temető terület (övezeti jele: K-t) övezete

- a) Az övezet területén a temető rendeltetéshez, üzemeltetéséhez kapcsolódó valamint a szükséges kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 méter.
- c) Az övezet területén elhelyezhető építmények esetében a megengedett beépítés mértéke 2%.
- d) Az övezet területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi fedettség 40%.
- e) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- f) Az övezet határán 30m széles sávban három szintes növényállomány telepítése szükséges, honos fajok alkalmazásával.”



2 Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés				
1.	Nyíregyháza Keleti I. utca – Északi I. utca – Keleti II. utca – 31553/1 hrsz.-ú csatorna által határolt terület.	A Nyíregyháza 31552/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének Közpark zónából (Z) Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő módosítása valósul meg.	„kivett udvar és távközlési bázisállomás”	Közpark zóna	0,114	-	- Egyéb ipari, gazdasági zóna (Ge)	0,114	-	-				
<p>Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 59/2022. (IV.28.) számú önkormányzati határozatával, valamint a 9/2022. (IV.29.) számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.</p>							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:				Nem változik, hatása nincs.			
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.							
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.			
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.			
							Építészeti és régészeti örökség védelme:				Nem változik, hatása nincs.			
							Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.							
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs.			
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása 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.										
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.														

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Nyíregyháza 4. sz. főközlekedési út – Közigazgatási határ – 02140 hrsz.-ú csatorna – 02125 hrsz.-ú út – 01883/2 hrsz.-ú út – 31035/26 hrsz.-ú út által határolt terület.	Nyíregyháza – Kőlapos 01884/5, 02127 és a 02128/2 hrsz.-ú ingatlanokon új városi köztemető kijelölése, valamint a 02128/4, 02128/80 és a 02128/48 „b” hrsz.-ú csereingatlanokon gazdasági erdő kijelölése történik.	„Beépítetlen terület”	Mezőgazdasági általános zóna (Má) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	92,385	-	Különleges beépítésre nem szánt temető terület (övezeti jele: K-t) övezete	92,385	-	-
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A zsúfolt, kapacitásának határain járó városi köztemető mellé új, rendezett viszonyokat biztosító, kertészeti szempontból aktívabb, a lelki kapcsolódást jobban előtérbe helyező temető kerül tervezésre.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett rendeltetés a környezetre jelentős környezeti hatást nem fejt ki, természeti értékekkel érintett területekkel nem határos. A tájkép átalakulhat, időben előre haladva a mezőgazdasági jelleg ligetes, fás jeleget ölthet (hasonlóan a jelenleg használt városi temetőhöz).</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A tájkép átalakul, de a terület határán szükséges átmeneti zöldfelületek segíthetik a tájvédelmi követelményeknek való megfelelést. Az alacsony beépítettség és a magas zöldfelületi mutató mindezt megerősíti.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Új kapacitások, új infrastruktúra elemek jönnek létre.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása: A terület használatának intenzitása kis mértékben nőhet, a zöldfelületi mutatók minimálisan csökkennek a jelenlegi használathoz képest. A terület irányába általános jelleggel új közlekedési kényszerek alakulnak ki. Egyedi jelleggel viszont időnként robbanásszerűen megnőhet a terület irányába mutató kényszerek nagyságrendje</p>					



3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2022. (...) önkormányzati
határozata**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás
módosításának jóváhagyására**

A Közigyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a/2022. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/17/2022. törzsszámú, 1 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2022.

Erről értesülnek:

- 1.) a Közigyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség		
Kód	Jel				
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület	
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület	
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület	
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület	
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület	
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület	
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület	
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület	
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület	
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület	
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfélgézház üdülőterület	
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület	
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel	
5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel	
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület	
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület	
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület	
5.7	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület	
5.8	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe	
6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület	
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület	
7.0	Z			Zöldterület	
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő	
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő	
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő	
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertés terület	
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület	
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	
10	Vg			Vízgazdálkodási terület	
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv	
				Közpark jellegű zöldsáv	
				Erdő jellegű zöldsáv	
				Tartalék temető	

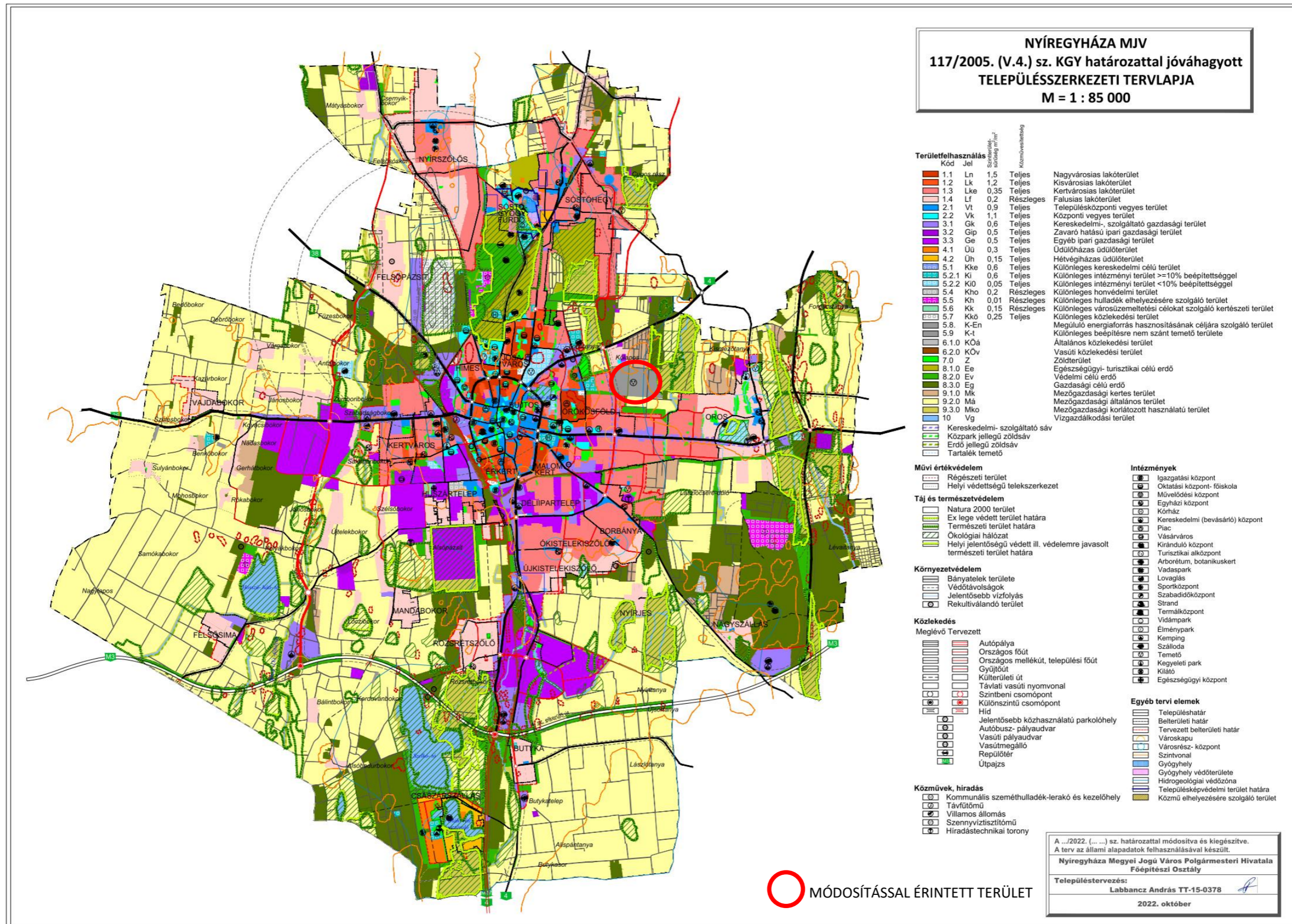
Művi értékvédelem	Intézmények		
	Régészeti terület		Igazgatási központ
	Helyi védettségű teleszerkezet		Oktatási központ- főiskola
			Művelődési központ
			Egyházi központ
			Kórház
			Kereskedelmi (bevásárló) központ
			Piac
			Vásárváros
			Kiránduló központ
			Turisztikai alközpont
			Arborétum, botanikus kert
			Vadaspark
			Lovaglás
			Sportközpont
			Szabadidőközpont
			Strand
			Termálközpont
			Vidámpark
			Élménypark
			Kemping
			Szálloda
			Temető
			Kegyeleti park
			Kilátó
			Egészségügyi központ

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem	Közlekedés	Egyéb tervi elemek
	Natura 2000 terület		Meglévő
	Ex lege védett terület határa		Tervezett
	Természeti terület határa		Autópálya
	Ökológiai hálózat		Országos főút
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa		Országos mellékút, települési főút
			Gyűjtőtűt
			Külterületi út
			Távlati vasúti nyomvonal
			Szintbeni csomópont
			Különszintű csomópont
			Híd
			Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
			Autóbusz- pályaudvar
			Vasúti pályaudvar
			Vasútmegálló
			Repülőtér
			Útpajzs

Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távfűtőmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztítómű
	Híradástechnikai torony



Tervezett Szerkezeti Terv

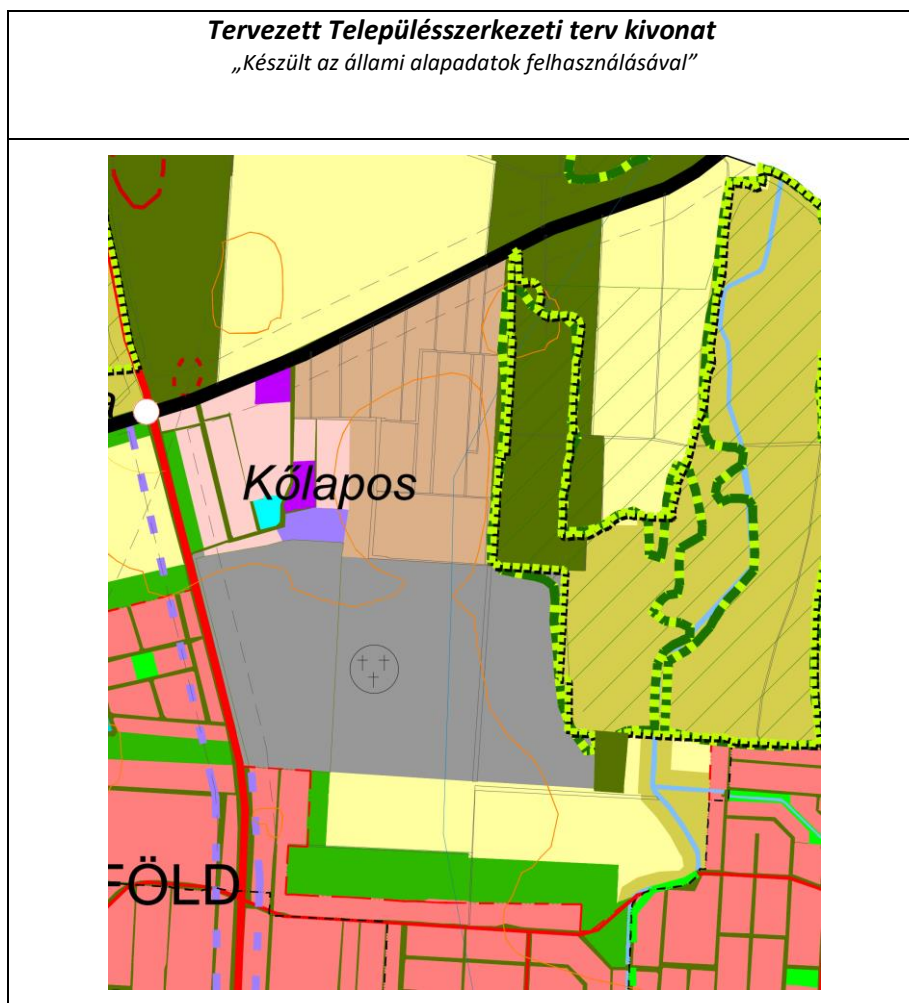




1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **59/2022. (IV.28.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **9/2022. (IV.29.)** számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.

2. Beavatkozási pont





4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítési nyilatkozat

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 kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.



4.4 Környezeti hatások részletes elemzése

Megbízónk (Nyíregyháza MJV főépítészeti Osztálya) kérte, hogy vizsgáljuk meg a város keleti részén új köztemető kialakításához alkalmas tömb földrészletét, mint rendezési terv által érintett módosítási pontot, a módosítással érintett funkcióváltozással együtt fellépő hatások jelentőségének eldöntése érdekében.

A szakértői vélemény összeállításához az alábbi dokumentációkat használtuk fel.

- Nyíregyháza Város szerkezeti terv kivonat
- Nyíregyháza Város Szabályozási terv kivonat
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben szereplő szempontokat
- Előterjesztés: Nyíregyháza új köztemető létrehozásának előkészítő munkáihoz 2020.03.15.

Alkalmazott figyelembe vett jogszabályok, előírások

- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról a temetkezésről szóló
- 1999. évi XLIII. törvény, a temetőkről és a temetkezésről 2013. évi CXXXVIII. módosításának figyelembevételével.
- 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról

1. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

1.1. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet iránymutatása alapján

A meghatározáshoz a fenti jogszabály iránymutatása alapján az alábbiakat mérlegeltük. Jelentős hatása a terv, a hatásterület jellemzői alapján az alábbi esetekben:

Attól függően, hogy a program milyen mértékben

1) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

2) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

3) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenn-tartható fejlődés elősegítésére;

4) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

5) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.



1.2. Az 1999. évi XLIII. törvény, a temetőkről és a temetkezésről 2013. évi CXXXVIII. módosításának figyelembevétele

Ez a törvény határozza meg a temetőkkel, a temetkezési emlékhelyekkel és a temetkezési tevékenység ellátásával összefüggő jogokat, kötelezettségeket és feladatokat.

A temető üzemeltetését e törvényben, kormányrendeletben, temetőszabályzatban, továbbá köztemető esetén önkormányzati rendeletben, és a kegyeleti közszolgáltatási szerződésben meghatározott rendelkezések szerint kell ellátni.

Rendelkezik a Temetkezési szolgáltatási tevékenységről 25. § (1).

8. § (1) * A temető beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni. A települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzat tervezetének a vallási közösségek tulajdonában lévő temetőre vonatkozó beépítési előírásaival kapcsolatban kikéri az érintett vallási közösség véleményét.

(2) * A temető és a temetkezési emlékhely építményei, közművei, egyéb infrastrukturális létesítményei építéséhez, létesítéséhez, bővítéséhez, továbbá a kegyeleti emlékhely létesítéséhez külön jogszabályban előírtak szerint a tulajdonosnak engedélyt kell kérnie.

37. § * (1) Hamvasztó üzemi építményt létesíteni vagy átalakítani, felújítani a helyi építési szabályzatnak megfelelően és építési engedély birtokában lehet.

1.3. A 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról

1. § (1) * Koporsós földbetemetés céljára temetőt vagy temetkezési emlékhelyet (a továbbiakban együtt: temető) létesíteni vagy bővíteni csak olyan területen lehet, ahol a talajvíz legmagasabb szintje a talajszint alatt 2,5 méternél igazolhatóan nem emelkedik magasabbra.

3. § (3) A temető bekerítésének vagy élő sövényvel való lehatárolásának módját a helyi építési szabályzat határozza meg. Ha a temetőt tömör vagy áttört kerítéssel határolják, mellet-te - a kerítés külső vagy belső oldalán - cserje, illetőleg fa ültetvényt kell telepíteni. Ha a kerítés urna elhelyezését is szolgálja, a cserje vagy fatelepítést úgy kell elvégezni, hogy az urnahelyek megközelítését ne akadályozza.

4. § (1) A temetőben keletkezett hulladék rendszeres gyűjtéséről, elhelyezéséről és kezeléséről a köztemető fekvése szerinti települési önkormányzat rendeletében, illetőleg a temető-szabályzatban (a továbbiakban együtt: szabályzat) foglaltak szerint kell gondoskodni.

(2) A vízvételt (kút, közkifolyó) - a csurgalékvíz megfelelő elvezetésével - legalább 150 m-enként biztosítani kell.

11. § (3) * A sírgödör mélysége 2,5 méter mélységben, vagy annál mélyebben található talajvízszint esetén 2 méter. Koporsós rátemetés esetén úgy kell mélyíteni, hogy a felülre kerülő koporsó alzata legalább 1,6 méter mélységbe kerüljön. A rátemetés feltételeit a nyilván-tartó könyvbe be kell jegyezni. A sírgödört az üzemeltető hozzájárulásával természetes - a talajban lebomló - anyaggal burkolni lehet.



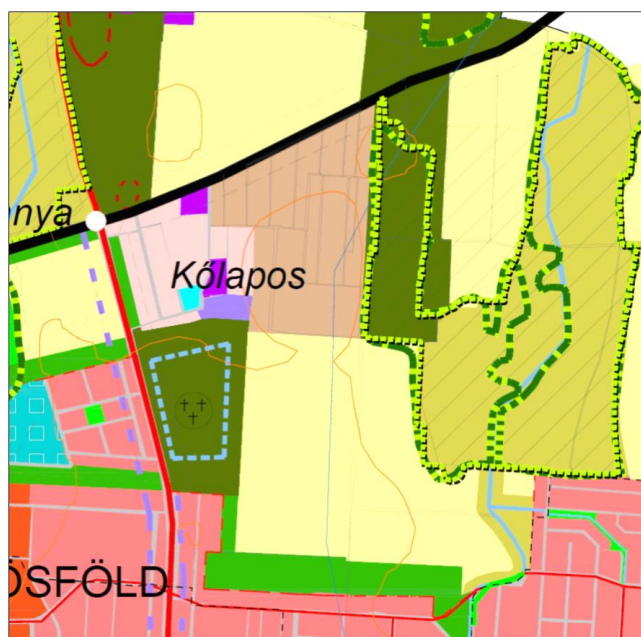
48. § (4) * Temető területén kívül, fekvőbeteg-ellátást nyújtó egészségügyi intézmény, szanatórium, szociális ellátó intézmény, lakó- és szállásépület, üdülő, oktatási, nevelési és kulturális intézmény, vendéglátóhely, vendéglátóüzlet ingatlanától számított 1000 méteres távolságon belül hamvasztóüzem nem üzemeltethető. Temető területén belül hamvasztóüzem akkor üzemeltethető, ha a temető bármely kerítésétől számítva minden irányba legalább 200 méteres védőtávolság biztosítható.

A temető kialakítása vonatkozóan a jogszabály az alábbi környezetvédelemmel kapcsolatosan fontos előírásokat támasztja:

- Temetőt vagy temetkezési emlékhelyet (a továbbiakban együtt: temető) létesíteni vagy bővíteni csak olyan területen lehet, ahol a talajvíz legmagasabb szintje a talaj-szint alatt 2,5 méternél igazolhatóan nem emelkedik magasabbra.
- A temető bekerítésének vagy élő sövényvel való lehatárolásának módját a helyi építési szabályzat határozza meg.
- Hulladékok rendszeres gyűjtéséről, elhelyezéséről és kezeléséről a köztemető fekvése szerinti települési önkormányzat rendelete szabályozza.
- Közkifolyók létesítéséről (ivóvízhálózat kiépítéséről) gondoskodni kell.
- Hamvasztóüzem vendéglátóhely, szociális,- egészségügyi intézménytől, 1000 méteres távolságon belül nem üzemeltethető.
- Hamvasztóüzem létesítése a kerítéstől befelé 200 méteres távolságban lehetséges.

1.4. Módosításra kijelölt tömb ismertetése

A Főépítészeti irodától megkapott módosításra kijelölt tömb Nyíregyháza 4. Számú főközlekedési út-Közigazgatási határ -02140 hrsz.-ú csatorna – 02125 hrsz.-ú út -01883/2 hrsz.-ú út -31035/26 hrsz.-ú út -31026/2 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület. Az 1. ábrán Nyíregyháza város szerkezeti tervén fekete színű szaggatott vonallal ábrázoltuk. Északi része (V. barna) kertés mezőgazdasági (Mk) terület középső, módosítással érin-tett területe általános Mezőgazdasági terület (Má) terület felhasználási kód 9.2.0.



1. ábra: Beavatkozás helyszíne: A módosításra kijelölt tömb lehatárolása szerkezeti terven (fekete színű szaggatott vonallal)

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



A város jóváhagyott szerkezeti tervén látható egy kisebb Zöld színű terület Nyugati irányba, amely már korábban temetőterületként került kijelölésre. A mostani lehatárolt módosításra kijelölt terület (Má) funkciójában a korábbi temető funkcióhoz kerülne kibővítésre, ezzel együtt a korábban kijelölt temető területről délre található kertvárosias lakóterület (LKe) is temetőkert számára módosításra kerülne.

1.5. A temető területességének lehatárolása

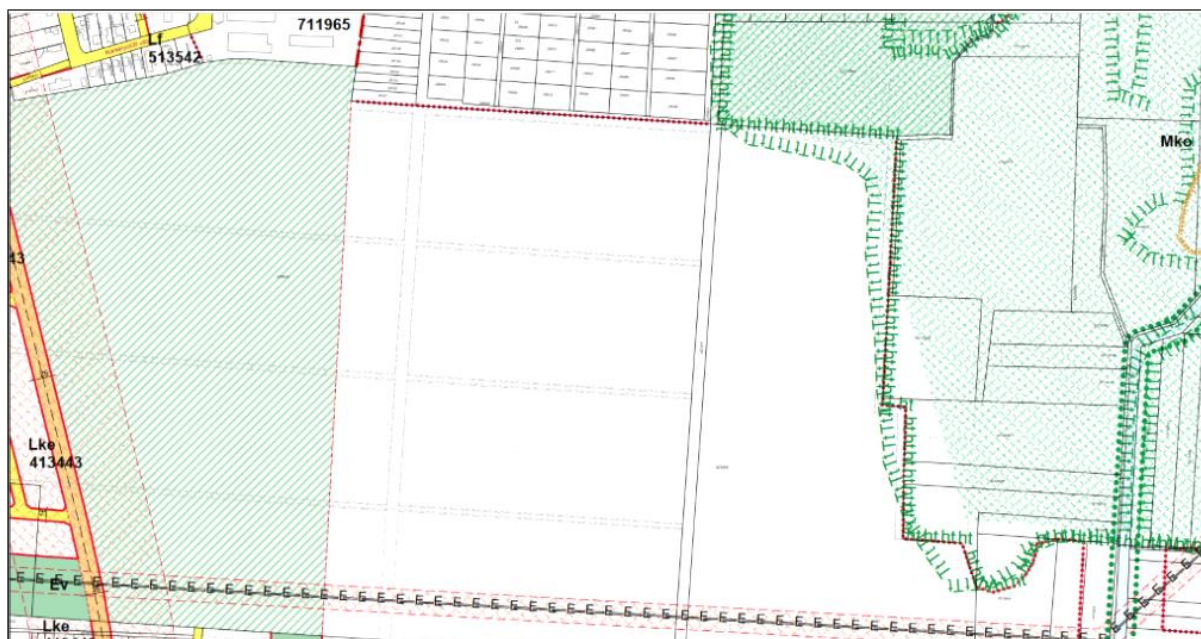
A Főépítési iroda által megadott teljes tömb nagyságból csak egy részterület került a temető kialakításához kijelölésre. A részterület pontos meghatározása a 2020.03.15-én készült új köztemető előkészítő előterjesztés anyagában történt meg az ebben szereplő területegységet és funkciókat vettük át.



2. ábra: A Tömbbelsőből lehatárolt terület az új köztemető kialakításhoz

1.6. Lehatárolt helyszín vizsgálata

A beavatkozások alapján, az alábbi 3. ábra szerinti korábbi tömbből egy lehatárolt terület-egység alakítható ki, melynek területén a temetőkert kialakítása a korábbi tanulmányterv és előterjesztés szerint biztosítana helyett (lehatárolás kék szaggatott vonallal) a temető megvalósításához.



3. ábra: A temetőkert területének kialakítása a beavatkozás lehatárolt helyszíne: Szabályozási terv szelvénye

(Forrás: helyszínrajz http://varoshaza.nyiregyhaza.hu/lib/rend_terv/2_2/220309_2_2_szabalyozasi_terv_2022.pdf)

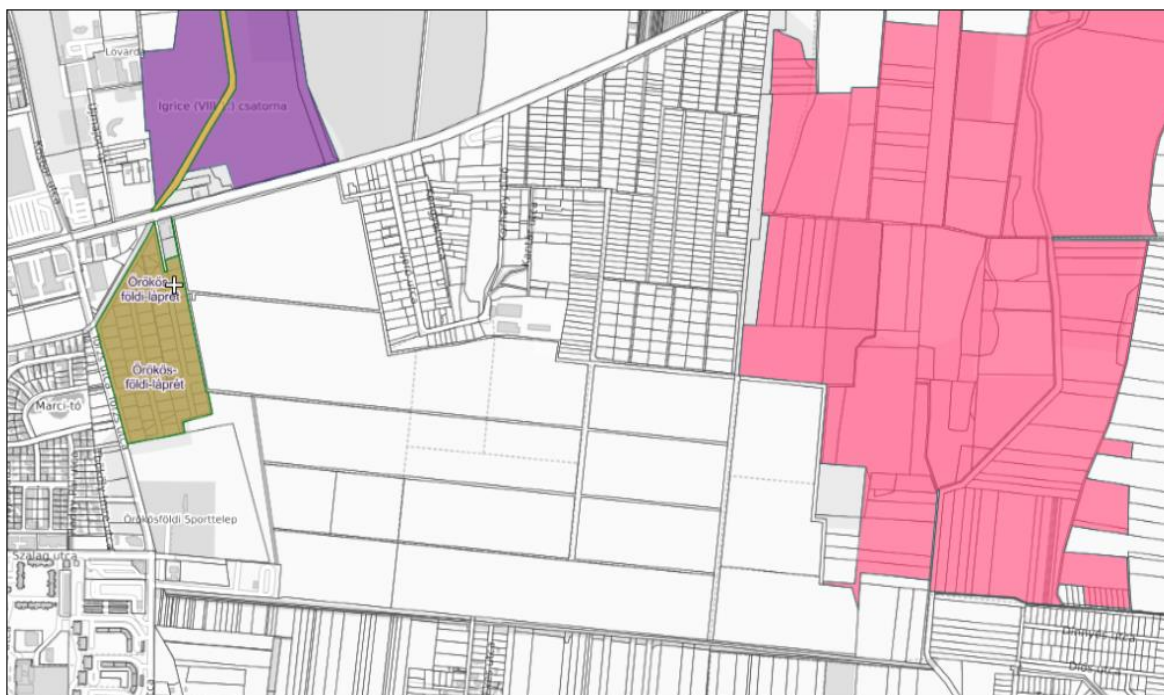


4. ábra: Beavatkozás helyszíne a temetőkert területének kialakítása Légifotó alapján
(Forrás: Google Map 2021.10)



1.7. Természetvédelmi érintettség vizsgálata

A alábbi 5. ábrán bemutatjuk a temetőkert kialakításnak természetvédelmi érintettségét.



5. ábra: Beavatkozás helyszíne a temetőkert területének kialakítása Természetvédelmi érintettség
(Forrás : OKIR TIR)

A temető lehatárolt területét zöld színű szaggatott vonallal jelöltük. A tágabb környezetben 1 km körzet 3 féle természetvédelmi területi jelenlét található, ebből egy közvetlen érintettség látható. A területtől Keleti irányban több helyen közvetlen érintettséggel ökológiai hálózat (folyosó) eleme rózsaszín borítással ezt a szerkezeti terv is részletesen bemutatja.

Keleti irányban Igrice (VIII/1. Csatorna) déli partján légvonalban kb. 500 méterre a temető Nyugati oldalától ex lege lápi területek (Örökös földi láprét) sárgás barna színnel.

A területtől Északi irányban a 4. Számú főút túl oldalán Igrice (VIII/1. Csatorna) partján lég-vonalban kb. 700 méterre a temető Északkeleti sarkától az Igrice rét ökológiai hálózat (mag) eleme lila színnel található.

Mindhárom területen található egyedi tájérték lápi területeken magas sások, az ökológiai hálózati területen pedig üde gyepek.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

Az egyedi tájértékek nem függetlenek az őket létrehozó természeti, vagy társadalmi folyamatoktól. Megőrzésük, illetve új értékek keletkezése hosszú távon elsősorban úgy biztosítható, ha ezek a folyamatok (például a zöldinfrastruktúra hálózatának fejlődése, a természetes és természetközeli élőhelyek, védett fajok megmaradása, a biológiai sokféleség megőrzéséhez is hozzájáruló hagyományos gazdálkodási formák) hosszú távon is fennmaradnak. Azoknak az ember alkotta egyedi tájértékeknek a megőrzése is fontos azonban, amelyek eredeti funkciójukban már használaton kívül kerültek (például népi építészeti gazdasági épület, felhagyott vasútvonal menti őrház, egykori kastélyhoz tartozó magtár). Ebben az esetben a fenntartható hasznosítást egy új, a közösség szempontjából is megfelelő funkció megtalálása biztosíthatja.

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



1.8. A helyszín bemutatása

A beavatkozás helyszíne Nyíregyháza város keleti részén Örökösöldi lakótelep keleti oldalán húzódó Szalag utca túloldalán Nyíregyháza és Nyírpazony település közötti területen helyezkedik el. Északi irányból Kőlapos település részben érinti. A területen jelenleg mező-gazdasági tevékenységet folytatnak (30% gyümölcsös, 70% gabona), korábban jellemzően gyümölcsösök voltak itt telepítve 2003. évtől légifotókon igazolhatóan.



6. ábra: Beavatkozás környezetének ismertetése
(Forrás: Google Map 2021.10)

A terület déli oldalról 01883/2 hrsz erdősáv túloldalán Mezőgazdasági terület található ennek túloldalán már megjelennek lakó övezetek melyek 2017. évtől indultak jelentős fejlődésnek, beépítés növekedésével területfoglalással.



7. ábra: Terület határolása Déli irányból

Nyugati irányból a Keletei elkerülő út túloldalán 2014-évből felszentelésre került modern stílusú Görög katolikus templom található. Ettől északi irányba 2018-évtől a Bózsik football akadémia kapott helyett.



8. ábra: Terület határolása Nyugati irányból



9. ábra: Terület határolása Észak-Nyugati irányból

A területnek természetes felszíni lefolyása van nem a Keleti oldalon húzódó vízfolyás (02140 hrsz.-ú csatorna) irányába, hanem láthatóan Nyugati irányban a város felé.



10. ábra: Terület határolása Keleti irányból 2022.05.



A területet déli oldalon keresztezi egy nagyfeszültségű transzformátorállomás ennek becsatlakozó légvezetékei a térség tájképi elemeire jelentős hatással van, légvezetékek párhuzamosan haladnak Keleti irányba.



11. ábra: Transzformátor állomás a szomszédos területen

Lakóövezetek távolsága, érintettsége:

- Déli irányba erdősávtól Déli irányban 35 méterre nagyfeszültségű légvezeték nyom-vonalától 100 méterre foltokban már történt beépítés.
- Nyugati irányba Örökösöldi lakótelep bérháza légvonalban 750 métere húzódnak.
- Keleti irányba Orosi kertváros beépítésű házai 50-70 méterre közelítik meg a projekt helyszínét.
- Északi irányba Kőlapos település falusias beépítésű házai 30-70 méterre kerülnek.

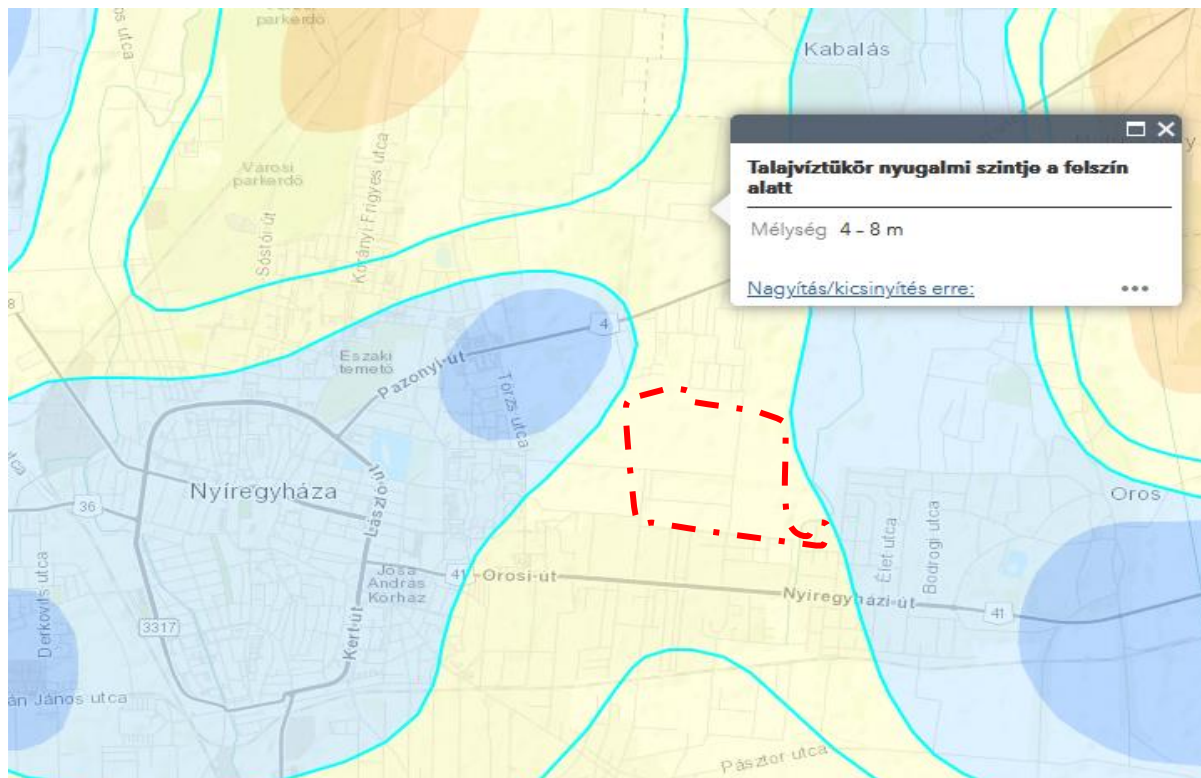
A területnek többféle aspektusa van. Nyugatra a település irányában a később megvalósításra kerülő Keleti elkerülő út túlsó oldalán Görög katolikus modern templomépülete kapott helyett. Ettől északra egy sportlétesítmény (futball akadémia) található, továbbhaladva természetvédelmi területi (ex lege Örökösöldi láp) tömb található.

A templomtól keletre a feltárt tömb felé egy transzformátor telep létesítménye található, ami ipari benyomású. A területről Déli irányban kertvárosi területek húzódnak sűrű beépítéssel.

1.9. A tevékenység későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

Elvárás a terület kiválasztásával kapcsolatban hogy a rendelkezésre álló terület nagyságát tekintve is több száz éven át képes legyen biztosítani a város folyamatos temetkezési igényét. Ez alapvetően azt jelenti, hogy a tervezés mindenképpen időtálló és funkcióiban hosszú távú megoldásokat kell, hogy felvonultasson.

A temető kialakításánál 1.3. fejezetben hivatkozott jogszabályi előírások alapján a terület kijelölésénél figyelemmel kell lenni a talajvízviszonyokra. Mint a 12. ábrán látható a temető kijelölt területén (piros háló) a talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt a mbfsz. Talajvíz-térképei alapján 4-8 méter közötti.



12. ábra: Talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt.
(Forrás: Magyarország talajvíztérképei <https://map.mbfsz.gov.hu/tvz/>)

A területet Keleti és Nyugati irányból is határolja, olyan talajvíztükör melynek mélysége a felszín alatt csak 1-2 méter (világoskék színnel) között van.

Jelenleg a területen magas talajvízállás nincs, mivel ez elmúlt 12 évet aszályos időjárás jellemezte, az éves csapadékmennyiség mintegy 25% százalékkal csökkent a korábbi nem aszályos évek átlagától.

Korábbi tapasztalatok alapján tudjuk, hogy a talajvíz áramlás magassága azon felszín alatti tényező melynek változása relatíve gyorsan akár 1-2 csapadékosabb évszámot követően is bekövetkezhet. Az elvárások biztosításhoz szükséges a pontos talajvíz állás feltérképezése annak, irányának és mennyiségének vizsgálata, amely monitoring hálózattal biztosítható.

Az aszályos időszak megszűnését követően a talajvíz viszonyok jelentősen megváltozhatnak, 50 év vonatkozásban a korábbi térképtől jelentősen el is térhetnek. A talajvíz áramlási iránya gyakorta évszakfüggő különösen, ha vannak a közelben felszíni vízfolyások, mint az Igrice és a Nyugati irányban található belvízlevezető csatorna.



Tavaszi hóolvadás idején a telített csatornák felől a homokos talajok feltöltése előfordulhat. A magas talajvíz igazolása a közelben található ex-lege lápi területek közelsége, ÉK irányba légvonalban kb. 500 méter, ami a magas talajvíz jelenlétét támasztja alá (magas sások) a Keleti területen található, az ökológiai hálózati területen pedig üde gyepek.

1.10. A megvalósítás befolyásol-e más tervet vagy programot - vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A megvalósítás szempontjából jelenlegi információk alapján a városrendezési tervét befolyásolja, melynek módosítása szükséges a tervezési program megvalósításához.

A város jelenlegi szerkezeti tervén a közelben fel van tüntetve (kijelölésre került) egy temetkezésre szolgáló kisebb terület.

Az új rendezési tervnél ezt a változást kezelni szükséges, és amennyiben a terület temetkezésre alkalmas, ennek javítását átvezetését is terv jóváhagyásokat követően, el kell végezni a szerkezeti terven. Belterületi határok és arányok megváltoznak. Beépítés szintén változni fog. Fentiek alapján kijelentjük, hogy terv jelentős beavatkozás a környezetbe, és több tervvel is kapcsolatban van.

1.11. A fenntarthatóság vizsgálta a fejlődés elősegítésére

„A temető területének kialakítása során fontos szempont a fenntarthatóság vizsgálata.”

Definíció alapján a fenntarthatóság vizsgálata során valamilyen végrehajtani kívánt tevékenységet, létesítményépítést, működtetést kell elbírálni fenntarthatósági szempontból.

Fő kérdés, hogy a tevékenységünk, beavatkozásunk eredményeképpen létrejövő folyamatok a fenntarthatóbb rendszerállapot felé képeznek-e elmozdulást, vagy pedig, rossz esetben éppen ellenkezőleg, a tervezett tevékenység távolítana a fenntarthatóságtól.

Folyamatok alapján a megvalósításnak három lényeges szakasza van, melynek hatása van a fenntarthatóság állapotára:

- Tervezés,
- Építés, kivitelezés létesítmény megvalósítása,
- Üzemeltetés, fenntartás, működés.

Tervezés:

Lényeges hogy vannak olyan tervezési szempontok, amelyek következményei a későbbi üzemeltetésből származó hatásokat hivatottak csökkenteni. Parkolók kialakítása gyűjtő és fő-utakról történő megközelítés, feltáró utca nyitása, belső temetőn belüli létesítmények tájolása, elhelyezése a későbbi külső zajterhelések csökkentése érdekében is fontosak. Fontos szempont klímaváltozások ellensúlyozásra - a városi hősziget hatás csökkentése (erre a temető, mint aktív zöldfelületi rendszer elem kiváló) - amely a jelentős burkolt felületi arány miatt Nyíregyháza szempontjából is tapasztalható. Az itt kialakított beépítési arány, zöld felületek minősége, megválasztása (levél és szerves anyag produktumok felmérése), a megfelelő költség szempontokat és tartósságot figyelembe véve komoly mérnöki feladat. Zöld felületek szakszerű megtervezése az ehhez kapcsolódó növényállomány kiválasztása



Építés:

Építés során a közművek kiépítése, kiváltása, a terület rendezése meglévő adottságok megváltoztatása, mint kerítésépítés, természetes felszín lefolyási viszonyainak megváltoztatása, zöld felületek arányának megváltoztatása. Természetesen minden építési tevékenység, a környezet számára negatív kibocsátásokkal jár. Ezen folyamatok áttekintése során ezek megvalósításnak időbelisége nem jelentős (kedvező esetben 6 hónap). Az építési beavatkozás a projekt elemek valamint a terület adottságai miatt ez esetben nem tekinthetők jelentős hosszantartó negatív hatást kiváltó tevékenységnek.

Üzemeltetés:

Üzemeltetés során fenntarthatóság vizsgálata nagyban függ a létesítmény várható kibocsátásától. A létesítmény bevonásával járó negatív kibocsátásokkal. Az üzemeltetésre gyakorolt kedvezőtlen hatások mérséklése különösen fontos. Tervezői koncepciók megvalósítása, során az alábbi tevékenységek megfelelő kezelésével tehetünk a legtöbbet a fenntarthatóság biztosítása érdekében:

- Létesítmény megközelítése közlekedési kapcsolatok kialakítása - parkolók, tömegközlekedéssel való elérhetőség - illetve a megközelítéshez használt közlekedési irányok helyes megválasztása a meglévők további terhelése nélkül különösen fontos az itt közlekedők és élő emberek szempontjából Emissziók, zavarás csökkentése, közlekedés biztonság megőrzése.
- Burkolatokról épületekről kikerülő csapadékvizek felfogása, helyben tartása, hasznosítása. Párolgás elősegítése negatív klímahatások csökkentése. Alapvetően figyelem-be veendő azonban, hogy a temető területén a csapadékvíz elvezetésének megoldása nem lehet felületről történő szikkasztás a betemetett részekben.
- Hulladékáramok kedvező kialakítása (teljes körű szelektív hulladékgyűjtés megvalósítása) zöldhulladék vonatkozásban helyben komposztálással és visszaforgatott hasznosítással. A temetőben kiszállított és megfelelően begyűjtött zöldhulladék erre alkalmas és jelentős megtakarítás érhető el vele. Szerves anyag visszajuttatása a környezetbe fontos szempont a növények tápanyagtartalmának megőrzése érdekében is.
- Megújuló energiák felhasználásának vizsgálata előirányzata és beépítése projektbe (geotermikus, napelem).

1.12. A terv vonatkozik-e olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak Tudomásunk szerint a kijelölt területen nincsenek környezeti problémák. A terület felszín alatti közegének állapotáról, nem rendelkezünk információval. Annak minőségi illetve szennyező anyagok jelenlétéről vagy ilyen irányú érintettségéről, vizsgálat illetve információ hiányában nyilatkozni nem tudunk. A helyszíni bejárás alkalmával erdős területrészen (hrs. 01883/1; 01883/2a; 01883/2b) találoztunk illegális hulladékok jelenlétével.

1.13. A program jelentős-e a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából

Jelenleg a címben található érintettségek nem állnak fenn.

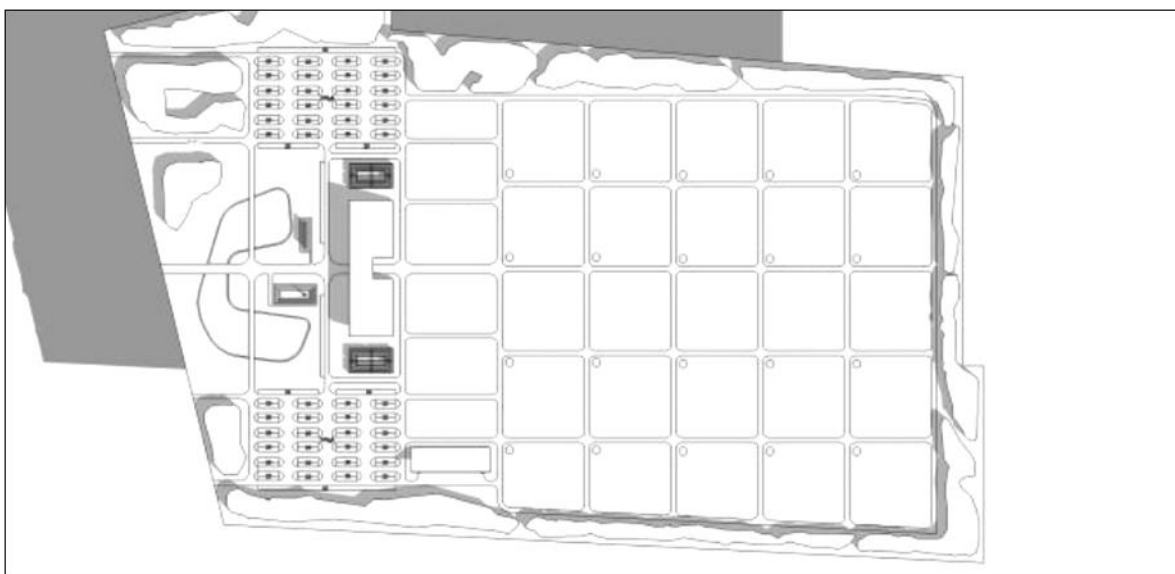


2. Az új temető funkciói

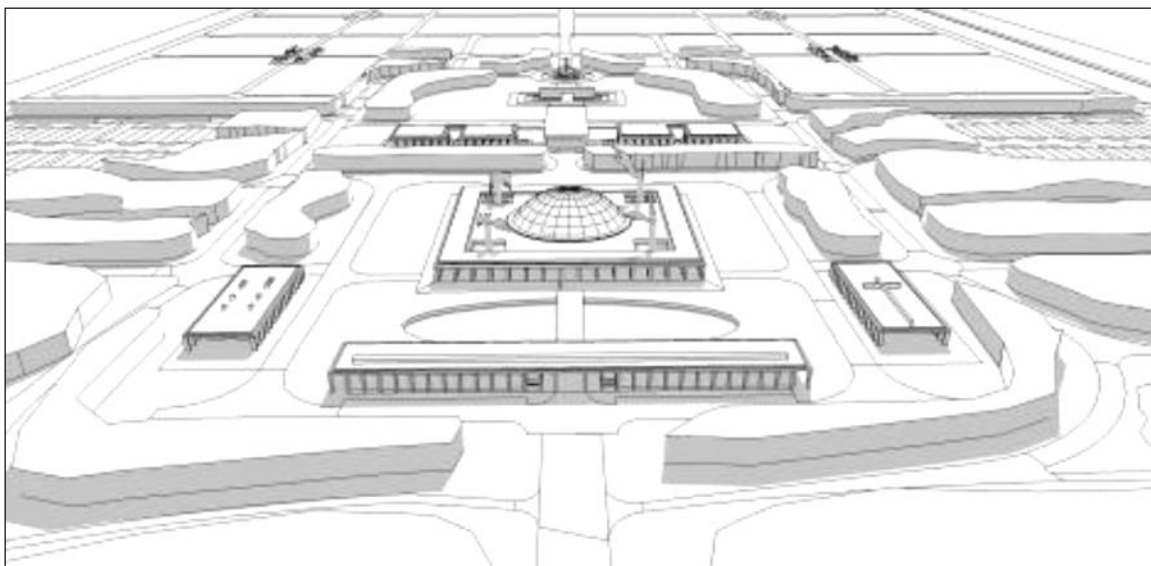
A várható hatások feltérképezéséhez szükséges minimálisan elvi szinten meghatározni várható műszaki beavatkozás nagyságát, kialakítását, funkcióit. Ezen funkciókat az új temető előkészítő előterjesztésből vettük át. Fentiek figyelembevételével az új temető nyitásához az alábbi alapfeltételeket határozza meg az előterjesztés:

2.1. Funkcionális kialakítások

- Terület körbekerítése a rendeletnek megfelelő zárt kerítéssel
- Erdőtelepítés, tereprendezés, parcellák kialakítása, fasortelepítés-ligetesítés, belső úthálózat kialakítása,
- Ravatalozó építése
- Hamvasztó épület építése
- Bemutatóterem, és ügyfélszolgálati épület
- Igazgatási, adminisztrációs, és szociális épület
- Üzemeltetéshez szükséges egyéb épületek
- Csatlakozó út, és a szükséges parkoló mennyiség építése
- Közműcsatlakozások, belső hálózatok kiépítése
- Belső parkosítás a további ütemezéseknek megfelelően



13. ábra: Alternatíva lehetséges beépítéshez (helyszínrajz)



14. ábra: Várható beépítési elrendezési tömegvázlat

2.2. Várható tervezői feladatok

- Szabályozási tervi véglegesítése
- Területismertető talajmechanikai-hidrológiai szakvélemény készítése
- Komplex tervezési munka (engedélyes terv)

3. Várható környezeti hatások megjelenése a program megvalósítása során

A temető megvalósítása során várható hatások az alábbiak lehetnek:

- Építés kivitelezés során várható hatások (határozott ideig fennálló)
- Üzemeltetés, működés során várható hatások (határozatlan ideig)



Építés kivitelezés során várható hatások				
Hatótényező/ tevékenység	Közvetlen hatások/hatásfolyamatok	Hatásviselő	Hatásterület	Közvetlen hatás jellege
Beépítési területen növényzet eltávolítása	növényzet élőhelyek károsodása , szegélyhatások és élőhely fragmentáció , invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: rövidtávú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	állatfajok populációinak és egyedszámának csökkenése, átrendeződése, bolygatás, zavarás , invazív állatfajok felszaporodása	fauna		
Területfoglalások: Felvonulási, létesítési terület	igénybevétel	földtani közeg	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	kitermelt talaj átmeneti tárolóterületek kialakítása és környezetének fenntartása	földtani közeg	közvetlen: a kitermelt talaj átmeneti tárolási területe	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	építés során keletkező hulladékok munkahelyi és üzemi gyűjtőhelyek kialakítása üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a munkahelyi és üzemi hulladékgyűjtő helyek tárolási területe	tartósság: rövid távú erősség: közepesen erős jelentőség: kis jelentőség
	élőhelyek életterének csökkentése , szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna	közvetlen: a beépítési terület Közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
Beépítési területen termőtalaj letermelése, deponálása	növények föld alatti részének és szaporítóanyagának pusztulása, élőhely károsodása szegélyhatások és élőhely fragmentáció állatok élőhelyének, populációinak és egyedszámának csökkenése, bolygatás, zavarás	flóra fauna	közvetlen: a vonal-as létesítmények nyomvonala	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
	talaj kiporzása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: gyenge jelentőség: kis jelentőség
	por talajra ülepedése , talajba mosódása	földtani közeg		
	a leülepedett por fiziológiai hatása	flóra, fauna		
	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet		
	munkagépek zajkibocsátása miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		
munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet települési környezet (ember)	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete		
Beépítési területen közművek, valamint a létesítmények megépítése, kivitelezése	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	levegőkörnyezet települési környezet (ember)	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: közepes jelentőség: közepes jelentőség
	munkagépek zajkibocsátása miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		

Az építési kivitelezési fázisban várható jelentősebb hatások a területrendezése során a létesítmények környezetében termőtalaj letermelése, deponálása közben várható.

Közvetlen hatások várhatóak munkagépek zajkibocsátása miatti zaj-terhelésből, valamint a munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelésből.

Hatásviselő a levegőkörnyezet és a települési környezet (ember).



Üzemeltetés, működés során várható hatások					
Hatótényező/tevékenység	Közvetlen hatások/hatásfolyamatok	Hatásviselő	Hatásterület	Közvetlen hatás jellege	
Létesítmények működése:	növényzet élőhelyek károsodása , szegélyhatások és élőhely fragmentáció , invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: nagy	
	lefolyási viszonyok megváltoznak	flóra, fauna			
	kerítések hatására élőhelyek életterének csökkentése , területi feldarabolódás, mozaikosság szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna			
	A földbe temetések miatt a földtani közeget érő diffúz jellegű terhelések megjelennek.	földtani közeg flóra, fauna, élővíz befogadók települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete, település területe	tartósság: hosszú távú erősség: közepes jelentőség: nagy	
	Hulladékok mennyisége növekszik	földtani közeg flóra, fauna települési környezet ember			
	Krematórium miatt a levegőt, érő terhelések emissziók növekedése levegőterhelés	földtani közeg flóra, fauna levegőkörnyezet települési környezet ember			
Látogatók gk használatának közvetett hatásai. Többlet zajkibocsátás miatti zajterhelés	települési környezet (ember)				

A temető belépésével várhatóan új közlekedési kényszerek alakulnak ki, a városrészen emiatt a levegőt érő emissziók növekednek.

Felszíni lefolyási viszonyok megváltoznak, ezzel a talajvízháztartás megváltozik

Növényzet beépítéssel párolgás megváltozik a városi hősziget hatás javul.

Tájkép megváltozik, ennek hatása a jelenlegi állapot (tervek hiánya) nem ítéhető meg azonban hatása biztosan lesz.

3.1. Védőtávolságok meghatározása

A temető létesítése során legalább olyan fontos, a környezet temetőre gyakorolt hatása, mint a temető hatása a környezetre. A mai városi temetőben annak zsúfolt környezeti beépítése miatt gyakorlatilag egy szertartást sem lehet úgy végighallgatni, hogy a külső környezetből belépő zajhatások ezt ne zavarnák. Ennek megelőzésre a temető körül aktív zöldfelület (védelmi célú erdő) kialakítása szükséges, valamint a környezetében történő beépítéseket is korlátozni szükséges.

- Az OTÉK 38. § (8) bekezdését kiegészítette az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 11. §-ával, amely rögzítette, hogy „Új vagy újra megnyitott temető, temetkezési emlékhely telkén belül legalább 30 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani. E követelményt működő temető, temetkezési emlékhely bővítési területére is alkalmazni kell.”

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



- Temető területén belül hamvasztóüzem akkor üzemeltethető, ha a temető bármely kerítésétől számítva minden irányba legalább 200 méteres védőtávolság biztosítható.
- Temető területén kívül, fekvőbeteg-ellátást nyújtó egészségügyi intézmény, szanatórium, szociális ellátó intézmény, lakó- és szállásépület, üdülő, oktatási, nevelési és kulturális intézmény, vendéglátóhely, vendéglátóüzlet ingatlanától számított 1000 méteres távolságon belül hamvasztóüzem nem üzemeltethető. A hamvasztóüzemek működése nem okoz közvetlen egészségi ártalmat, de mivel működésük pszichés megterhelést okozhat a közvetlen környezetében élők számára, ez indokolja a védő-távolság bevezetését.

3.2. Megközelítés

Az új temető kiépítése nagyban kapcsolódik a meglévő terület megfelelő szintű hasznosításához. A temető kiszolgálása a meglévő úthálózatról nem biztosítható anélkül, hogy környező lakótelep jelentősen terhelt bekötőútjain további jelentős forgalmat ne generáljon. Ennek elkerülése érdekében a város Keleti elkerülő főút kialakítása a temető Nyugati oldalán a főbejárathoz közel valósul, meg amely az új temetőt könnyen megközelíthetővé teszi. A temetőt tömegközlekedési járással való elérhetőségét, ki kell dolgozni valamint a parkolók pontos kialakítása még szükséges.

4. Összefoglalás, javaslat

4.1. SWOT- elemzés

“A SWOT egy olyan elemzési technika, amivel a projekt életképességét vizsgáljuk meg. Feltérképezi az elemzés tárgyának az erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit. A stratégiaalkotás egyik lépése.”

Az SWOT elnevezés az elemzés során vizsgált négy terület angol elnevezéseinek kezdőbetűiből tevődik össze:

- Strengths – erősségek
- Weaknesses – gyengeségek
- Opportunities – lehetőségek
- Threats – veszélyek

A SWOT-analíz során mérlegeljük a projekt belső adottságait (Erősségek, Gyengeségek) és a külső környezet hatótényezőit (Lehetőségek, Veszélyek).

- **Erősségek:** a beruházás azon belső erőforrásai és képességei, amelyek más területekhez képest versenyelőnyt jelentenek. Erre a fontos tényezőkre alapozva érhető el annak sikeres pozitív megvalósítása.
- **Gyengeségek:** olyan erőforrások és képességek, amelyek versenyhátrányt jelentenek a megvalósítás során - kiküszöbölése a siker elérésében fontos szerepet játszik.
- **Lehetőségek:** olyan külső befolyásoló tényezők, a környezet olyan várható változásai, amelyek hozzájárulhatnak a beruházás jövőbeni lakossági elfogadásához, sikeréhez, melyek kihasználása, beépítése a stratégiába versenyelőnyhöz vezethet.
- **Veszélyek:** várható kedvezőtlen tényező a beruházás környezetében, amely hátráltathatja a stratégiai tervet, a megvalósítás elérését.



Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Megfelelő védőtávolságok még biztosítottak • Hosszú távú működés biztosítottnak látszik Településközponti funkciók könnyű elérhetősége • Város keleti elkerülő útja lehetővé teszi a gyors megközelítését • Meglévő úthálózattal több irányból is megközelíthető • A terület nem beépített • Szakrális építészeti alapvetési biztosítottak 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapcsolódó úthálózat felülvizsgálata szükséges • Meglévő környezeti adottságok nem (táj) egységesek (nagyfeszültségű légkabel, transzformátor állomás) • Kultúrnövény borítás nincs • <u>Közművesítési</u> csatlakozási pontok kiépítése szükséges
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • Megfelelő szintű mélységi tervezéssel, tájba illesztés, társadalmi elfogadás biztosítható • Környezeti fenntarthatóság szem előtt tartásával környezeti hatások mérsékelhetők • Lakossági támogatás megszerzése kellő időben történő bevonással • TAK alkalmazása 	<ul style="list-style-type: none"> • Talajvíz járás • Lakóövezetek védőtávolsága csökken, zavarásuk nő • Meglévő környezeti adottságok tovább romlanak

13. ábra: SWOT-analízis eredményeinek táblázatos összesítése

A lehetőségek és veszélyek feltárása után ezeket a kategóriákat, tényezőket érdemes tovább elemezni arra vonatkozóan, hogy várhatóan milyen hatással lesznek a projekt életére, stratégiájára.

4.2. Javaslat

A projekt megvalósítása hosszú távú döntés, egy város temetkezési szokásaiban. Temetkezési helyünk méltó tisztelet elődeink végső nyughelye számára.

Ahhoz hogy munkánk eredményeképpen, döntésünk a terület alkalmasságáról megfelelő szinten elő legyen készítve (alátámasztva) további műszaki vizsgálatokra van szükség, ezeket szorgalmazni kell. Amikor a vizsgálatok visszacsatolása pozitív alátámasztással bír, a területszerzési (kisajátítási) és szerkezeti tervmódosításokat fel kell gyorsítani. Tekintettel a projekt távlatára és volumenére, a hozzá kapcsolódó közlekedési infrastruktúra fejlesztés beruházásait, kapacitását és időbeliségét is hozzá kell igazítani.

Tervpályázat kiírásával, lakosság bevonásával javasolt a megfelelő projektet kiválasztani, ezzel a lakosságot társadalmi szinten is be lehet vonni a döntésünkbe (projekt mellé kell állítani).

A tervezési szempontok során kiemelten kell kezelni a környezetvédelmi fenntarthatósági szempontok megvalósítását a teljes projekt kapcsán.



Cél: A temető megjelenésével elfogadó települési környezet kialakítása a város ezen, települési részén is. Ennek eredményének igazolása, későbbi lakossági elégedettség mérésekkel keresztül történhet.

A módosítással feltárt környezeti hatások alapján, a tervezett rendezési terv módosítás környezetvédelmi szempontból támogatható.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) kiegészül a 10. § (9) bekezdés előírásaival:

„KÜLÖNLEGES ZÓNÁK

10. §

(1) Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)

- a) A területen elsősorban a 10 000 m² hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
- b) A területen kivételesen elhelyezhetőek
 1. a különleges rendeltetésű épületeken kívül szállás jellegű épületek, irodák, továbbá
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, szórakoztató és vendéglátó épületek.
- c) A területen az a) bekezdésben meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanulmány alapján szabad. 20 000 m² hasznos bruttó szintterület alatti épület engedélyezéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése nem kötelező.

(2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

- a) Az építési övezet területén elhelyezhetőek:
 - aa) különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények, kivéve, ha egyedi területi lehatárolás másként nem rendelkezik.
 - ab) A Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt területen belül a helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, szálláshely szolgáltató építmények helyezhetőek el. Szálláshely szolgáltató építmények elhelyezése esetén állattartó épülettől, állatkifutótól min. 5,0 méteres védőtávolság tartandó.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el. Amennyiben a szabályozási tervlapon az építési övezet kódjánál mégsem került rögzítésre az elhelyezhető építmény, építmény-csoport, úgy abban az esetben jelen bekezdés a) pontjában rögzítettek az érvényesek.
- c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.
- d) 50 A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.
- e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



- (3) Különleges közhasználatú építményi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel (Ki0)
- A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
 - A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
 - A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.
- (4) Honvédelmi és belbiztonsági zóna (Kho)
- A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.
 - A területen csak honvédelmi, ill. belbiztonsági célokat szolgáló építmények helyezhetők el.
- (5) Hulladék elhelyezésére szolgáló zóna (Kh)
- A területen a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek és az azzal kapcsolatos építmények, gypmesteri telep és energiatermelő létesítmény telepíthetők.
- (6) Városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna (Kk)
- A terület városüzemeltetési célokat szolgáló kertészet számára fenntartott terület.
 - A területen csak kertészettel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
 - A területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kivételesen telepíthetők lakások is.
- (7) Különleges közlekedési zóna (Kkő)
- A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.
 - A zónában csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbuszpályaudvar stb.) és azok rendeltetészerű működéséhez szükséges építmények területei, illetve nagykapacitású parkolók, és azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (7a) Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)
- A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
 - A területen csak a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
 - A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
 - A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.
- (8) A különleges zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.
- „(9) Különleges beépítésre nem szánt temető terület (övezeti jele: K-t) övezete
- Az övezet területén a temető rendeltetéséhez, üzemeltetéséhez kapcsolódó valamint a szükséges kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el.
 - Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 méter.



- c) Az övezet területén elhelyezhető építmények esetében a megengedett beépítés mértéke 2%.
- d) Az övezet területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi fedettség 40%.
- e) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- f) Az övezet határán 30m széles sávban három szintes növényállomány telepítése szükséges, honos fajok alkalmazásával.”



5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezete

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2022. (.....) önkormányzati
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK X. – 2 területből visszamaradt 1 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci
Bányafelügyeleti Osztály
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör.) kiegészül a 10. § (9) bekezdés előírásaival:

„10. § „(9) Különleges beépítésre nem szánt temető terület (övezeti jele: K-t) övezete

- a) Az övezet területén a temető rendeltetéshez, üzemeltetéséhez kapcsolódó valamint a szükséges kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 méter.
- c) Az övezet területén elhelyezhető építmények esetében a megengedett beépítés mértéke 2%.
- d) Az övezet területén kialakítandó legkisebb zöldfelületi fedettség 40%.
- e) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- f) Az övezet határán 30m széles sávban három szintes növényállomány telepítése szükséges, honos fajok alkalmazásával.”

2. § Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

3 §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2022. november

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
Z, Ee, Ev	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (kőztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összsvont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következnek, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem éríthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnnyak
	Többszintes területfelhasználás
HATÁRVONALAK	
	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
Ln 215465	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
R R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
SZ SZ SZ SZ SZ SZ	Helyi védettségű településszerkezet
VK VK VK VK VK VK	Helyi védettségű településkép
L L L L L L	Helyi védettségű temető
T T T T T T	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
ht ht ht ht ht ht	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
H H H H H H	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
P100	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
G150 (G...)	Jelentős szint alatti gépjárműutároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
PH300	Parkolóház gépjárműszámmal
100%	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
VONALAK	
	Tervezett szabályozási vonal
□ □ □ □ □ □	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épületsarok helye
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
22	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
T T T T T T	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMELK

Tr	Tranzformátor helye
11,4	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút kereszteződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
Gk 711765 (B)	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMELK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMELK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1.	Települési közigazgatási határa
2.	Belterületi határ
3.	Szabályozási vonal
4.	Beépítésre szánt terület határa külterületen
5.	Építési övezeteket, övezeteket olvászott határvonal
6.	Telekhatár
Művi védelmi határvonalak	
1.	Műemléki környezet határa
2.	Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak	
1.	Tájvédelmi körzet határa
2.	Országos természetvédelmi terület határa
3.	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertházas lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülöházazás üdülözóna
Üh	hétvégi házazás üdülözóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
K-En	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
KOá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Zv	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
K-t	különleges beépítésre nem szánt terület (övezeti jele: K-t) övezete
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mozgóvárosi
	4. belső kertességi
	5. külső kertességi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ..X...	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszertű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártosorú - általános
	6. zártosorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX.	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. < 5%
	2. < 15%
	3. < 20%
	4. < 30%
	5. < 40%
	6. < 50%
	7. < 60%
	8. < 80%
	9. < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. < 3,5 m
	2. < 4,5 m
	3. < 6,5 m
	4. < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

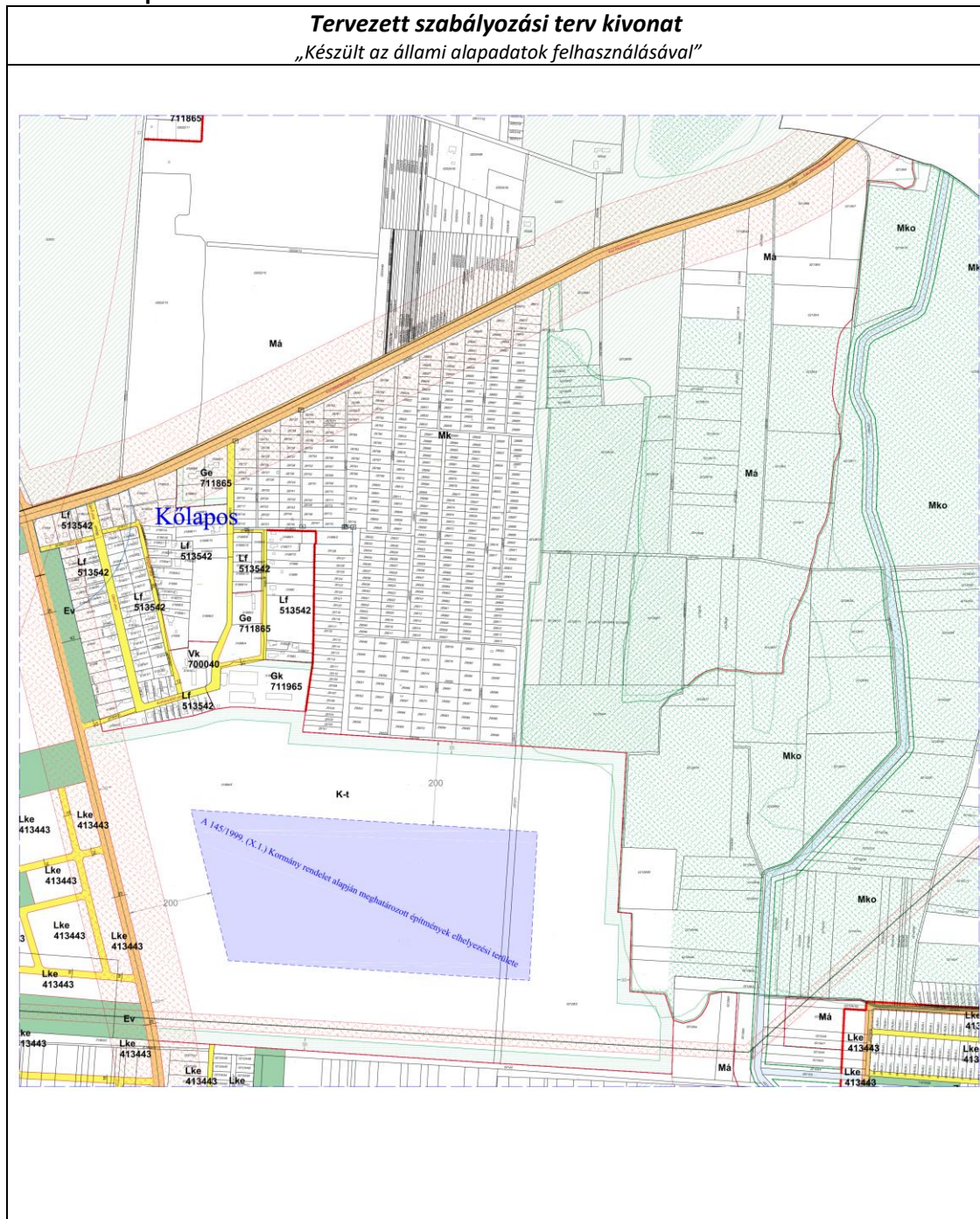
Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **59/2022. (IV.28.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **9/2022. (IV.29.)** számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.

2. Beavatkozási pont





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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2022. október


.....
Lábancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378



6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

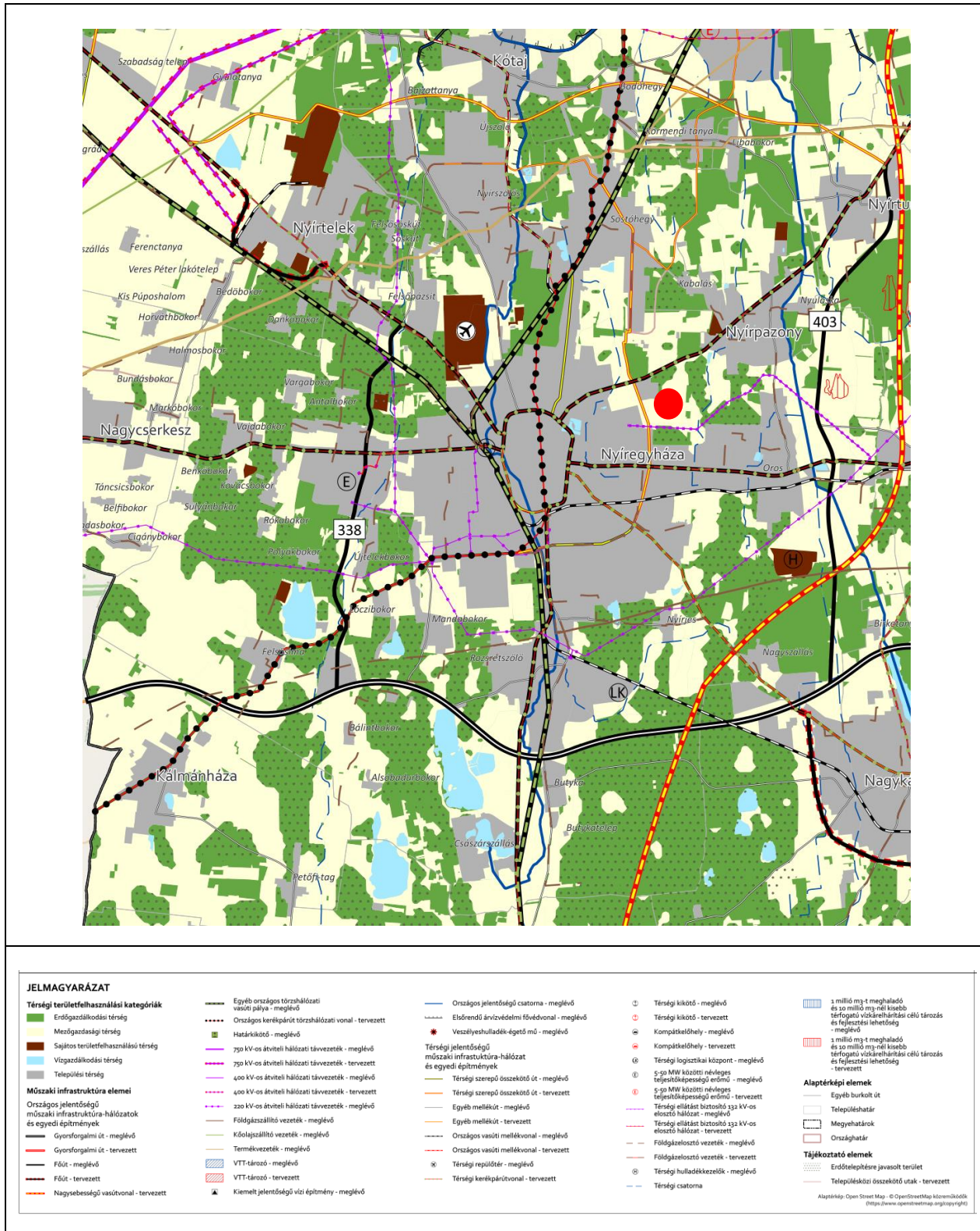
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha						
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6654,09	79,34	6561,71	78,23	-92,385	-1,33
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	0	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	0	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	7519,96	99,68	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	13218,5	100	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



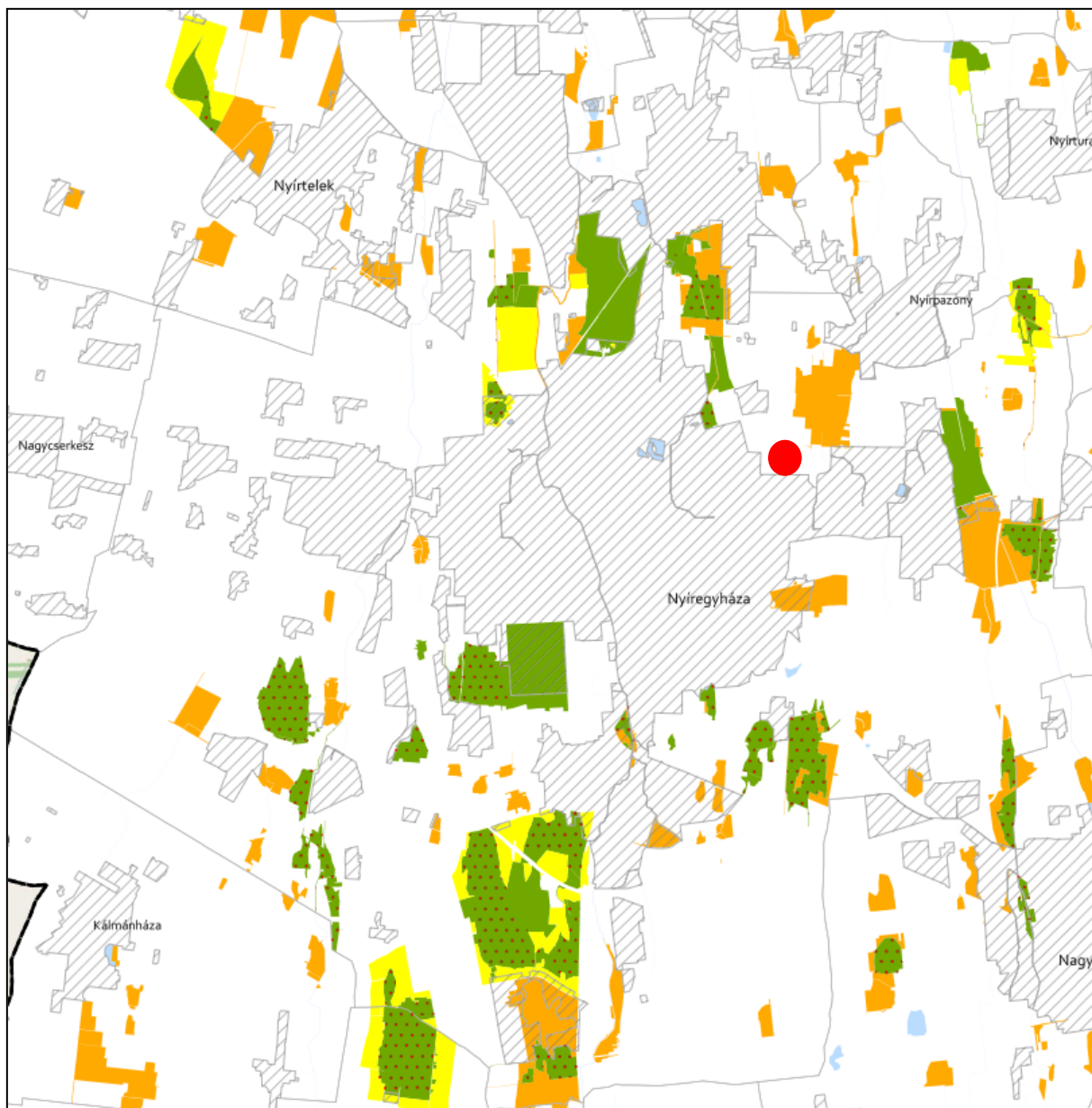
6.3 Rajzi melléletek

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (részlet) 1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez /a beavatkozási területek piros színrel jelölve a térképrészleten/













ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez




JELMAGYARÁZAT

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérkép elemei

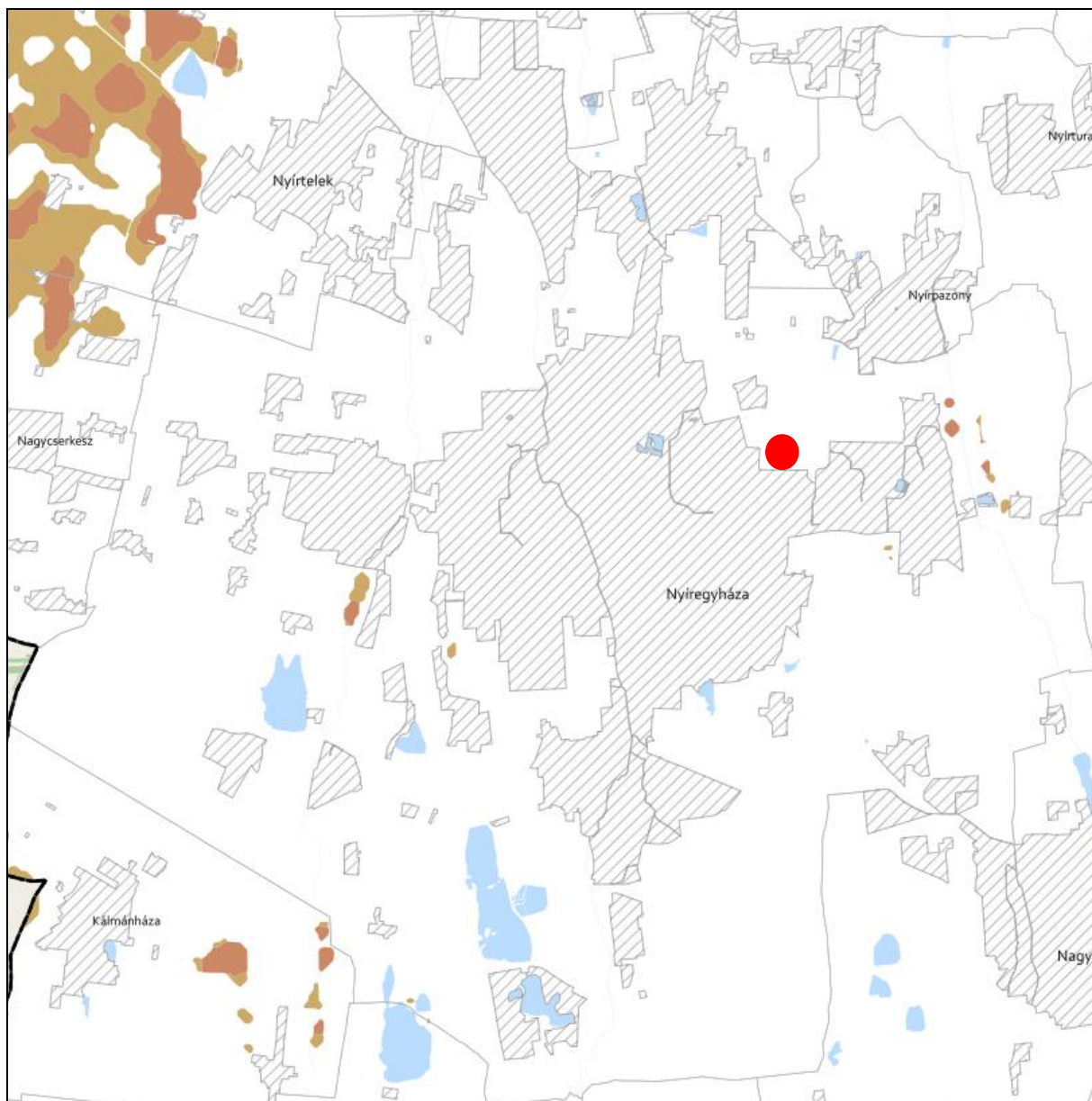
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

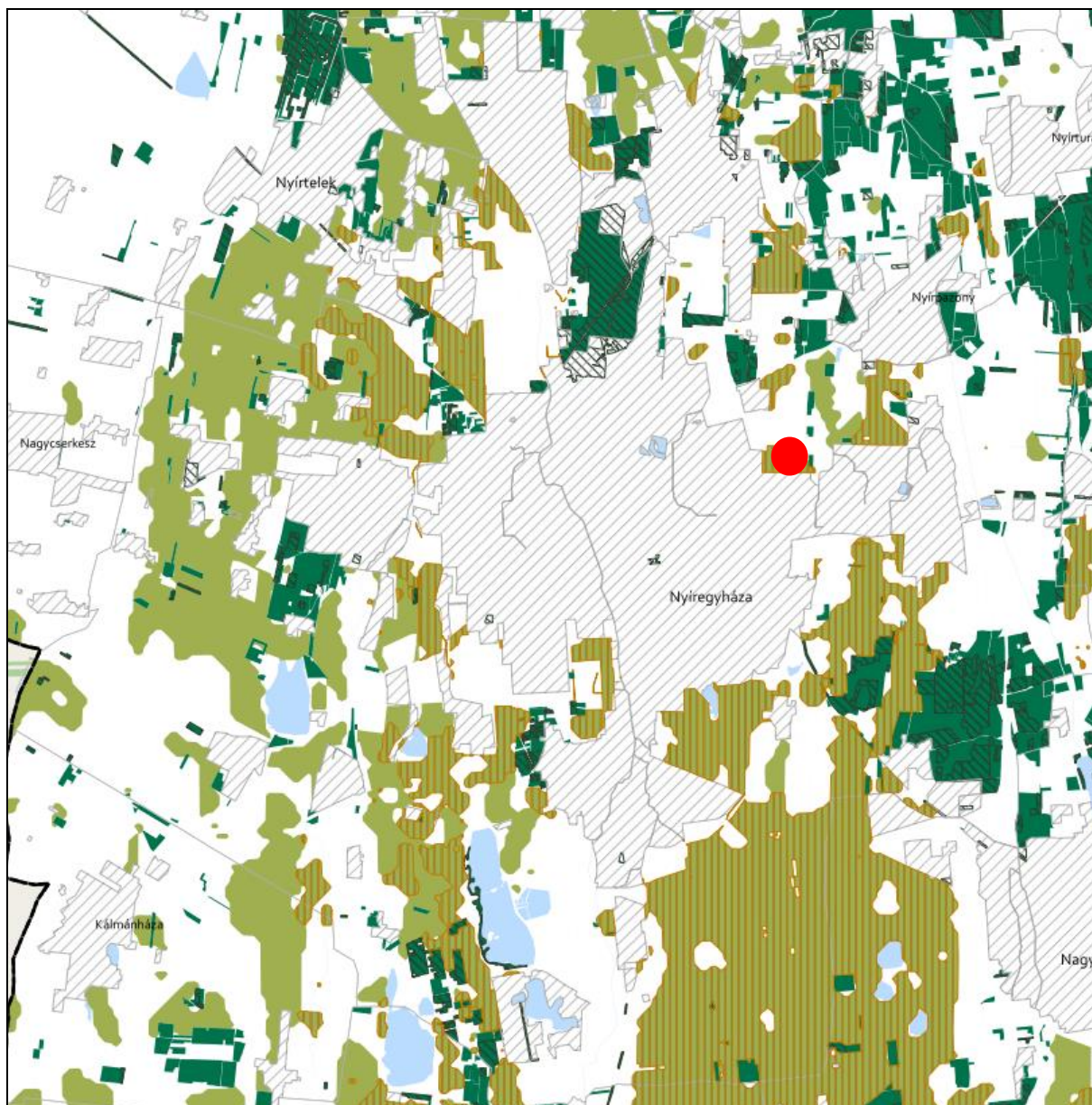
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

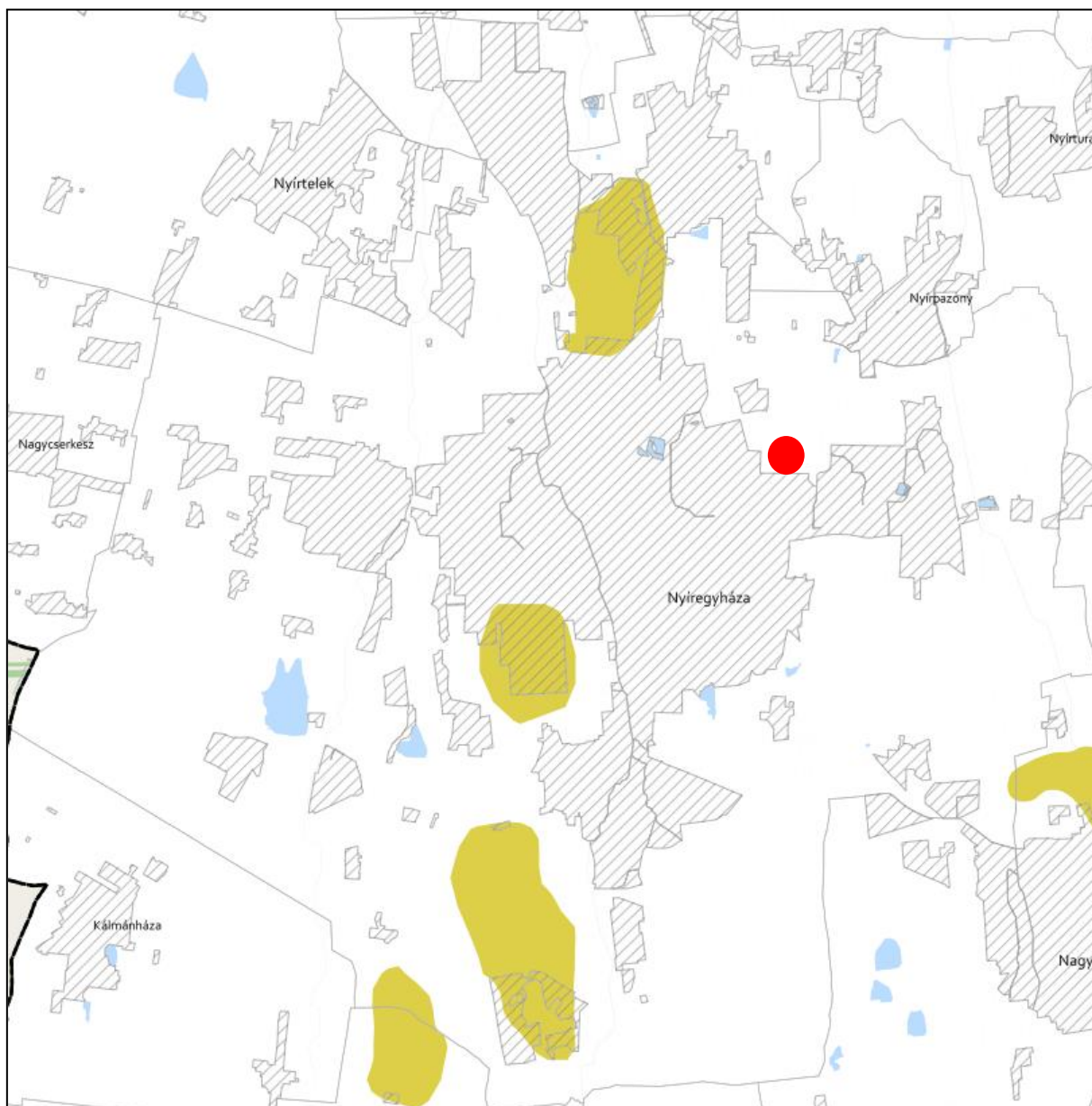
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

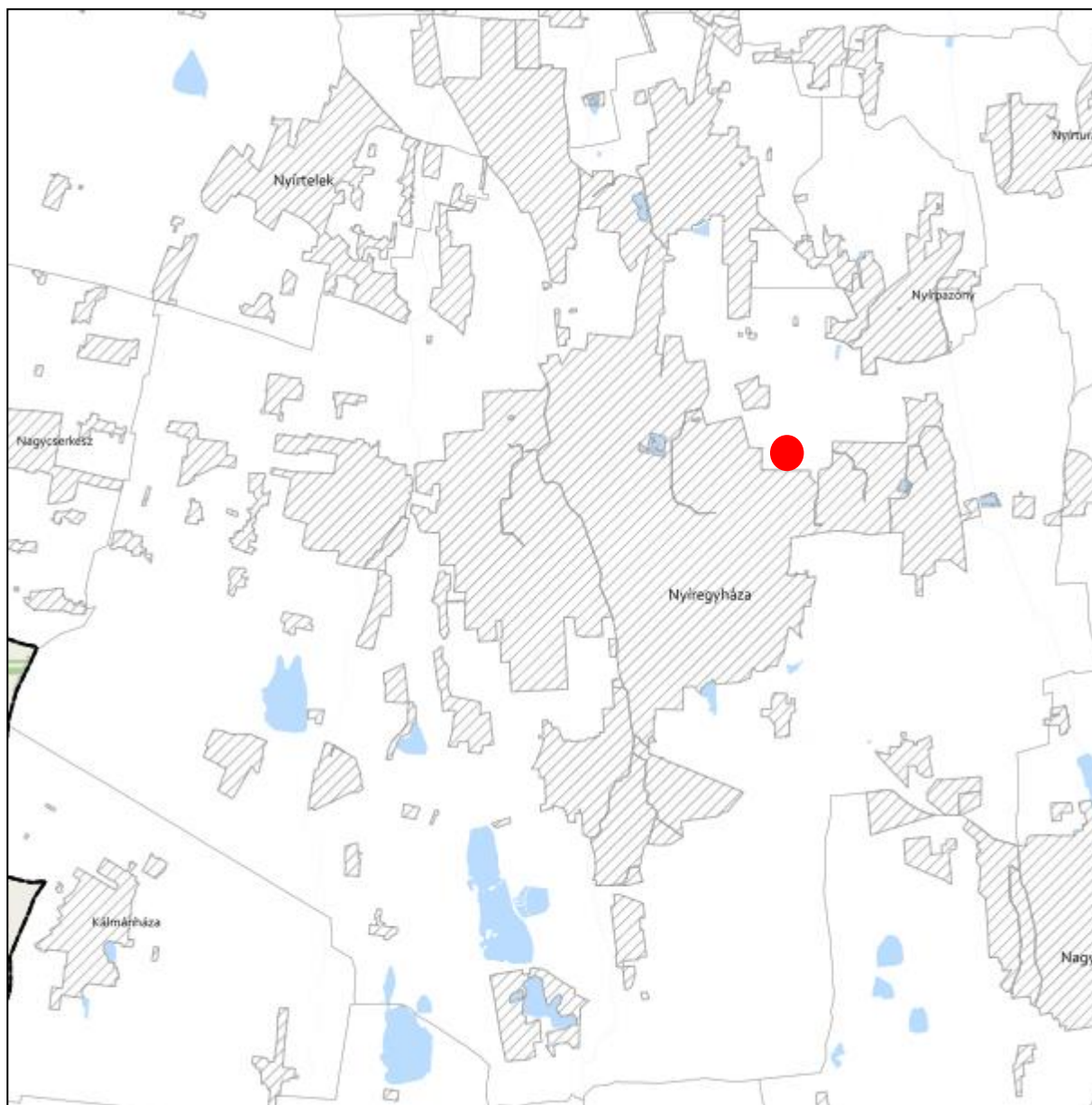
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

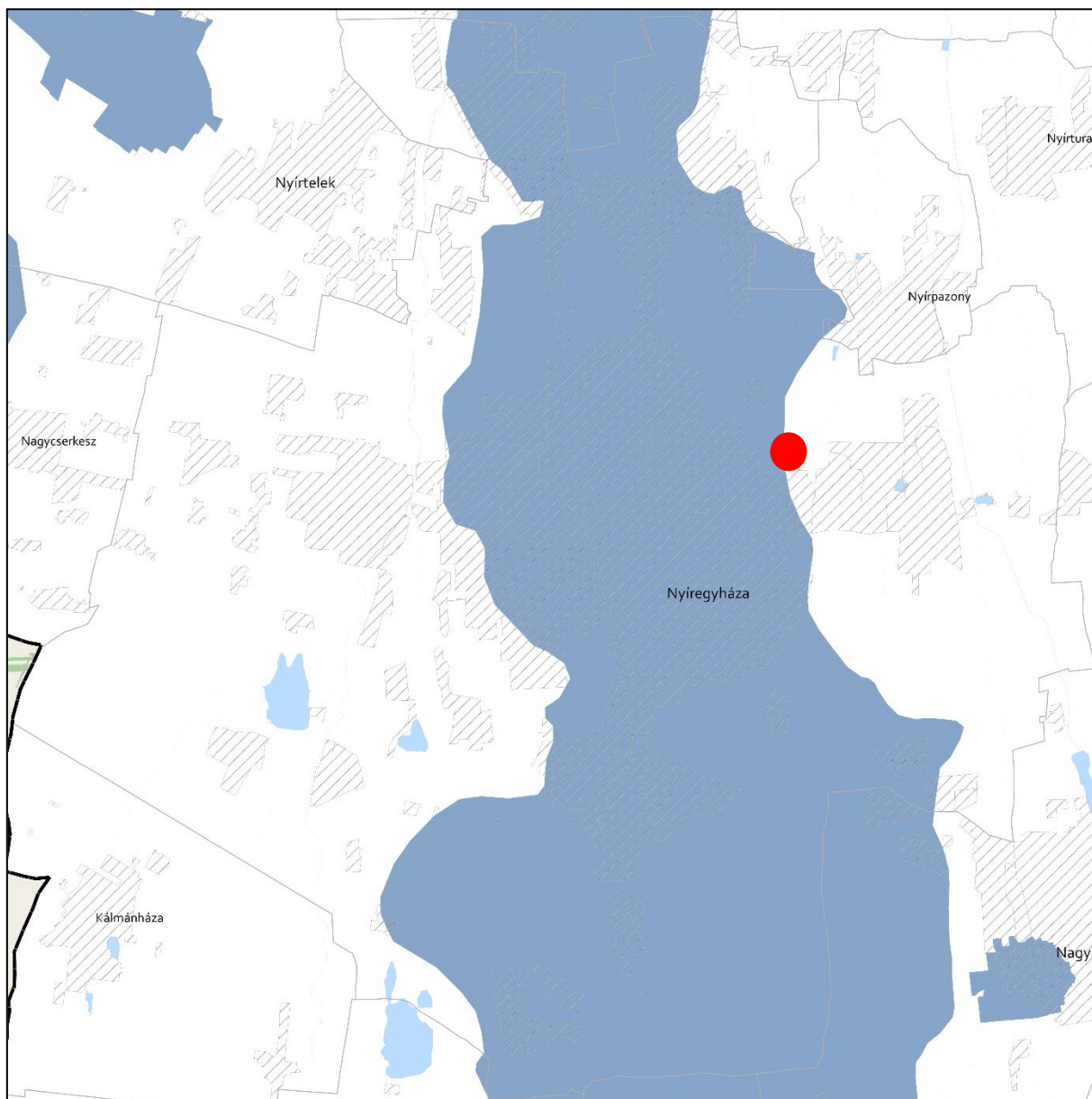
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

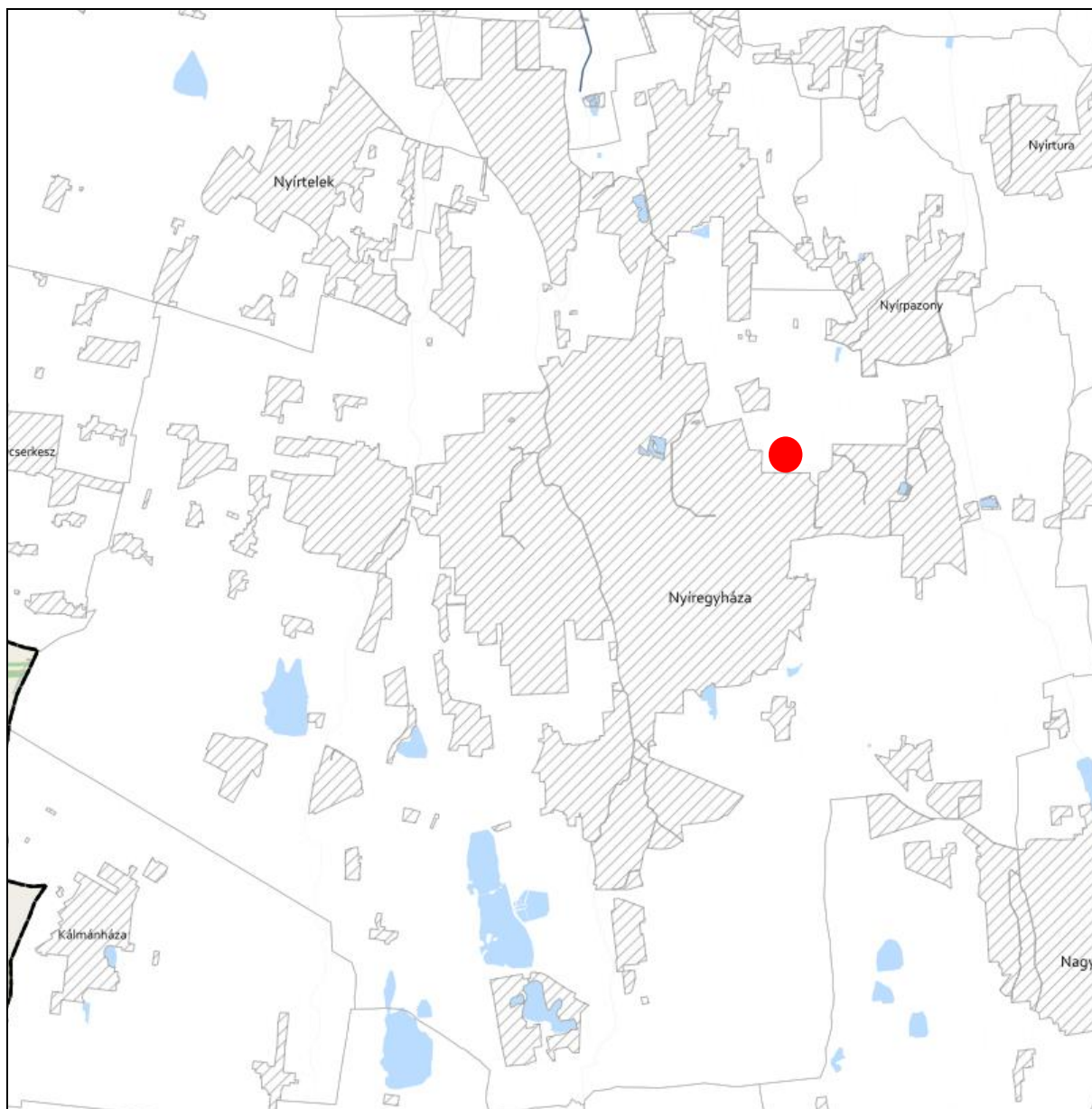
 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei



-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

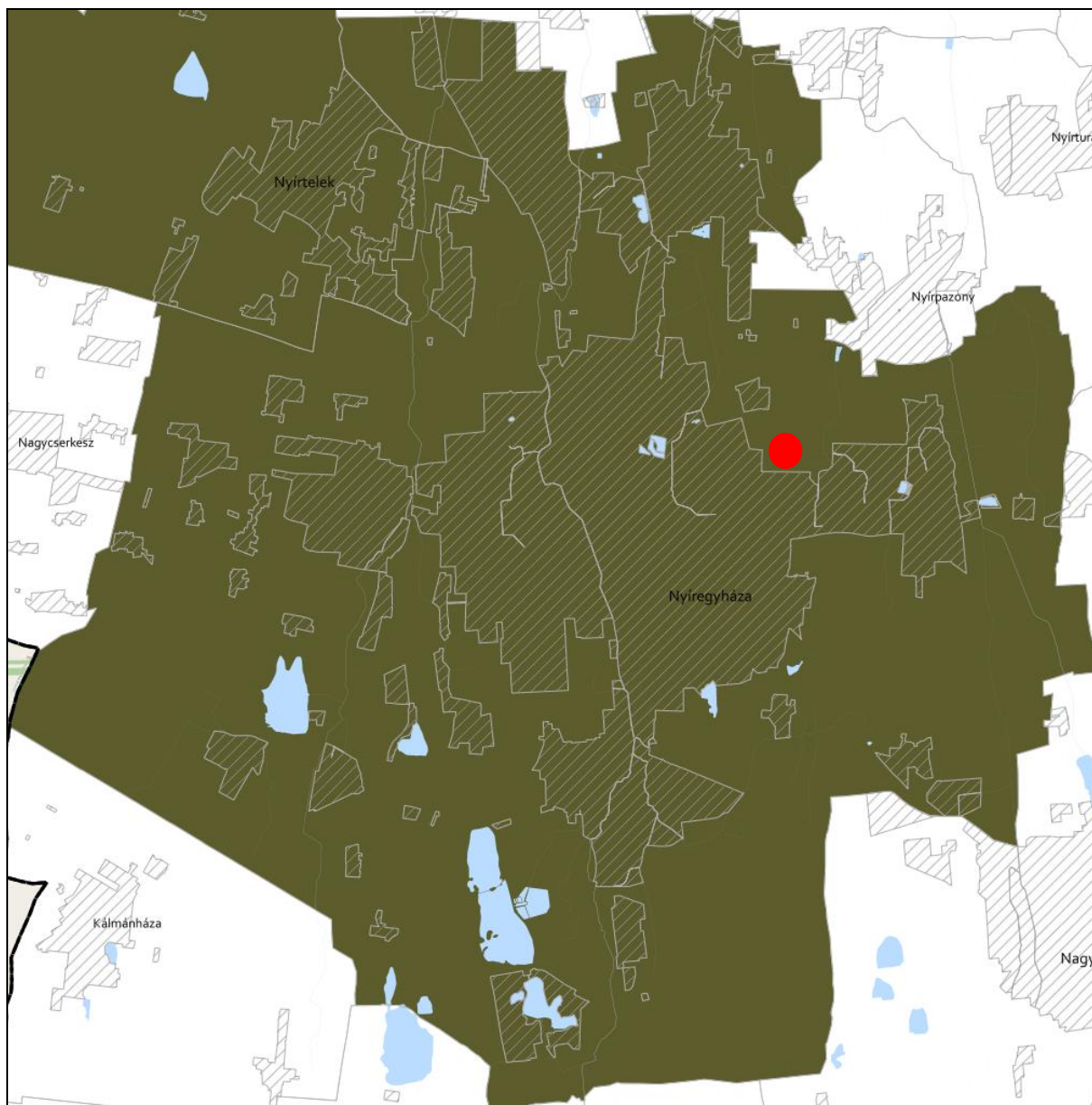
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

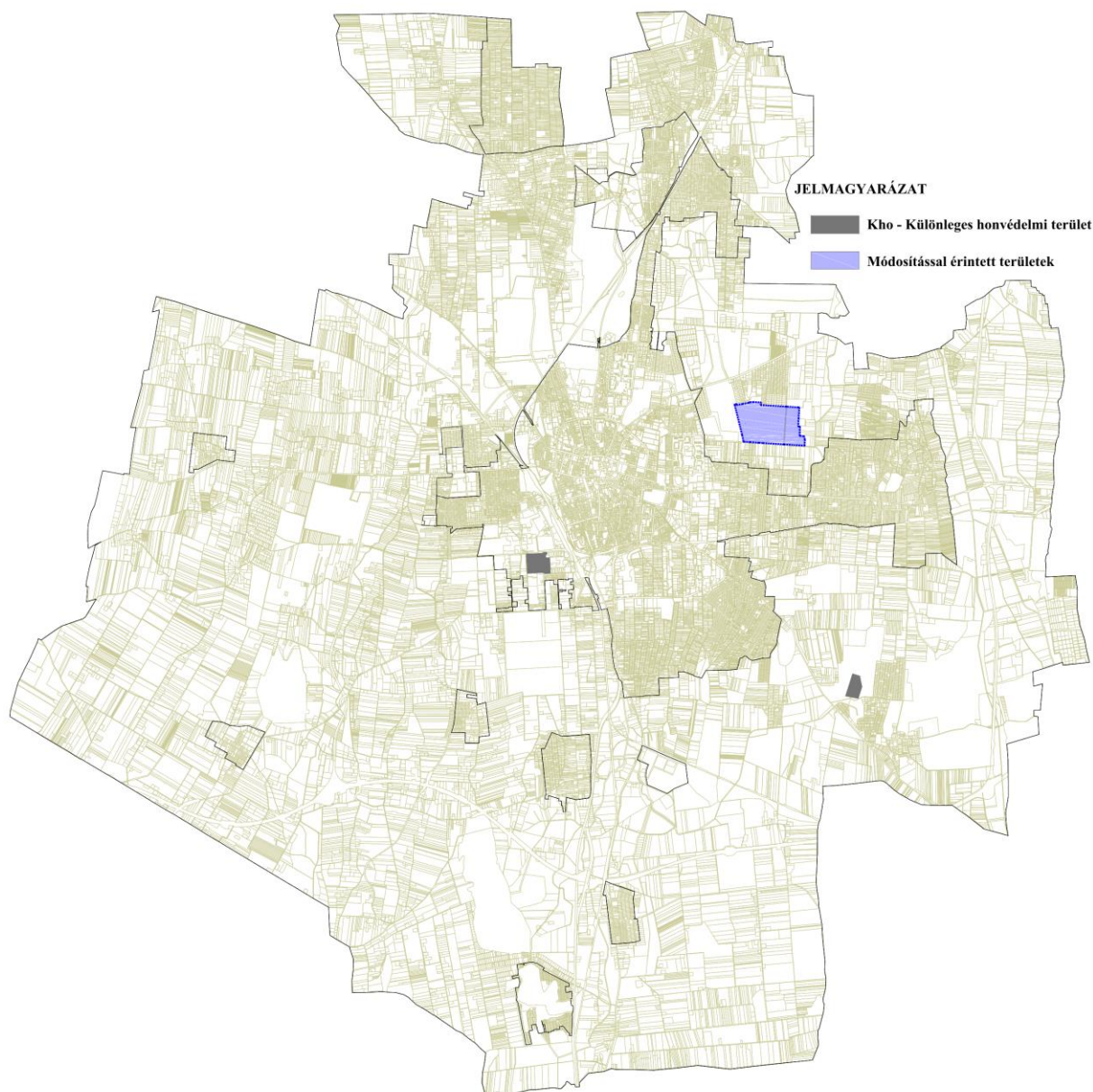
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



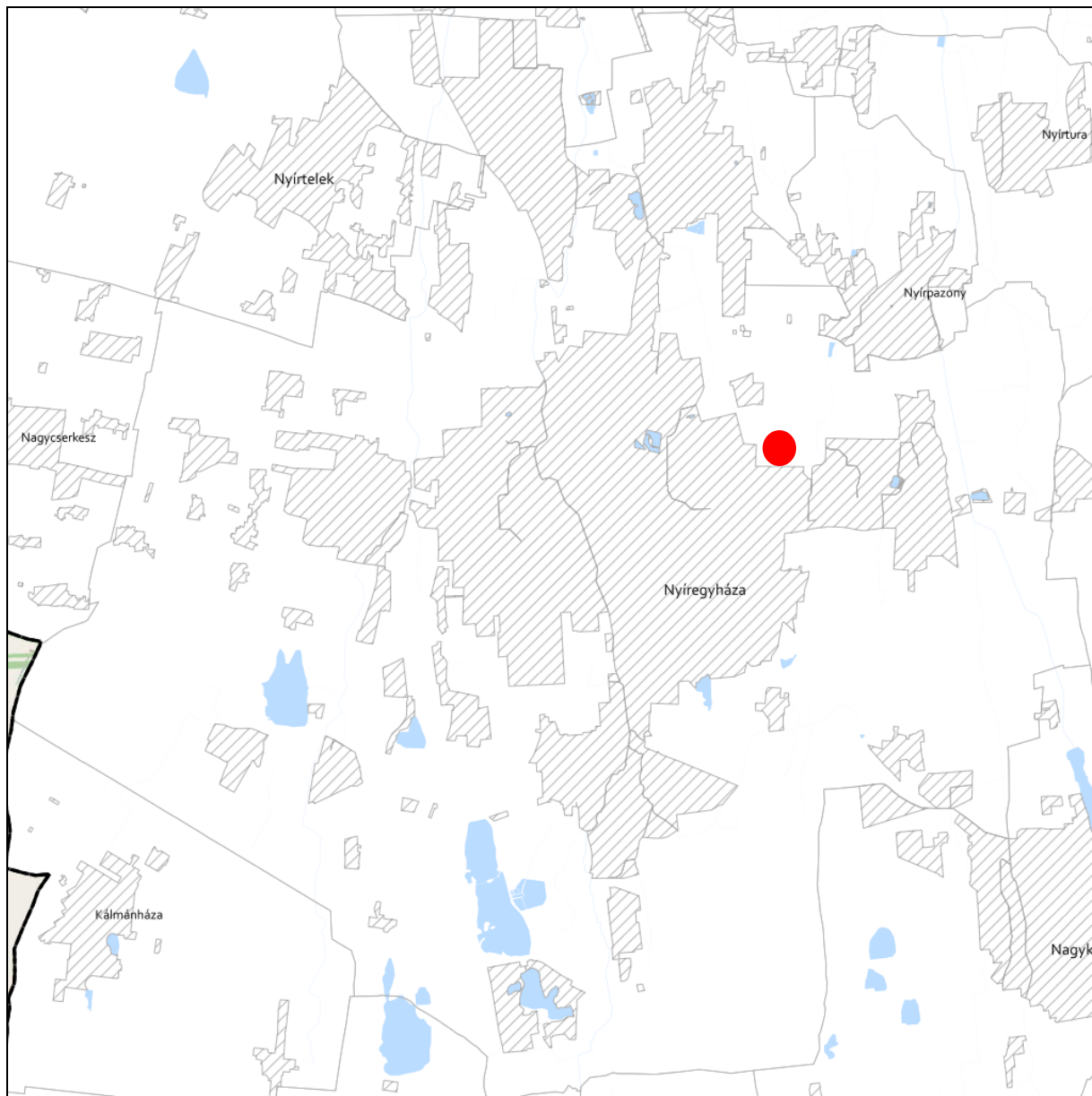
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:




Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek”.








**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

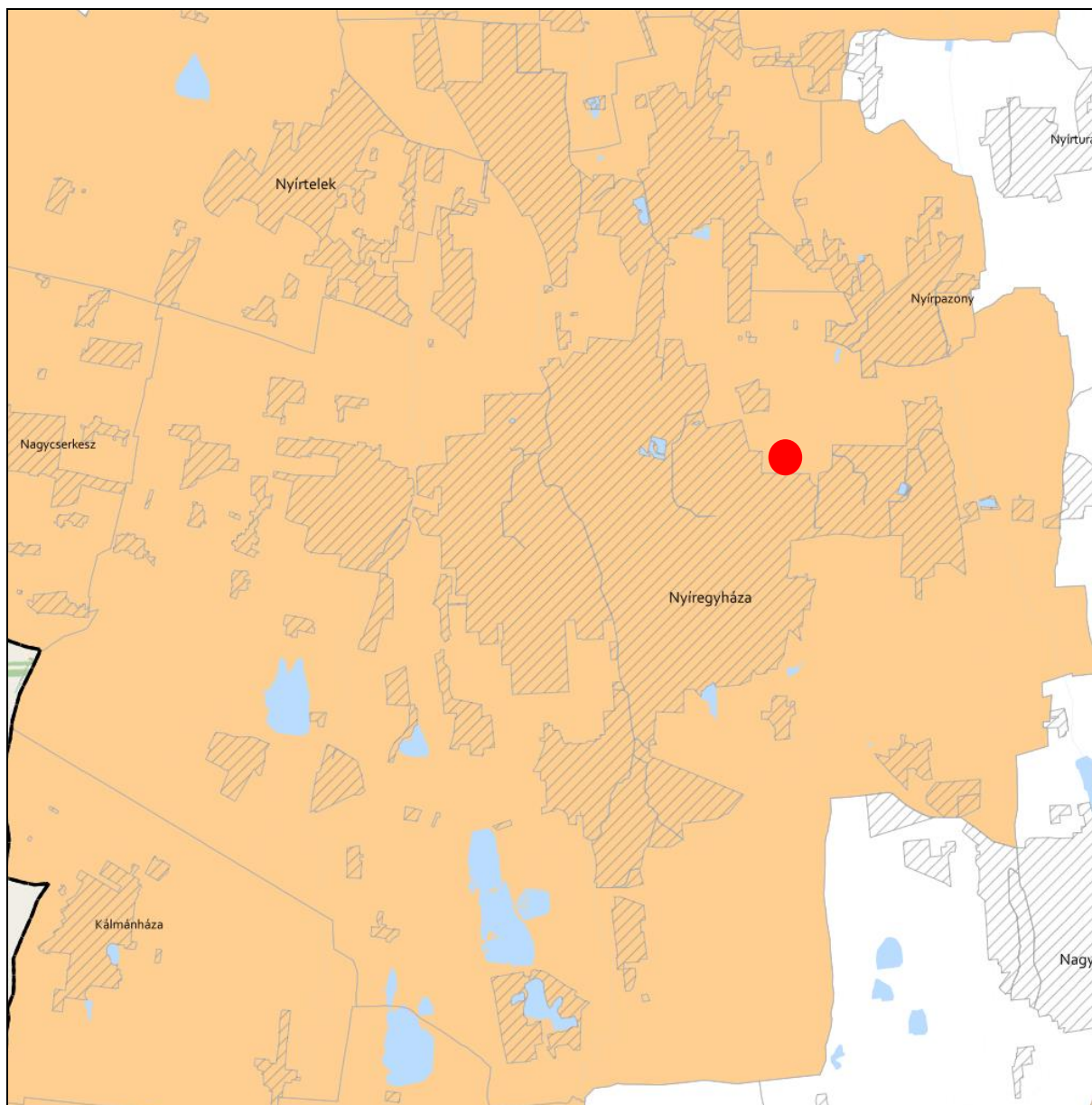
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

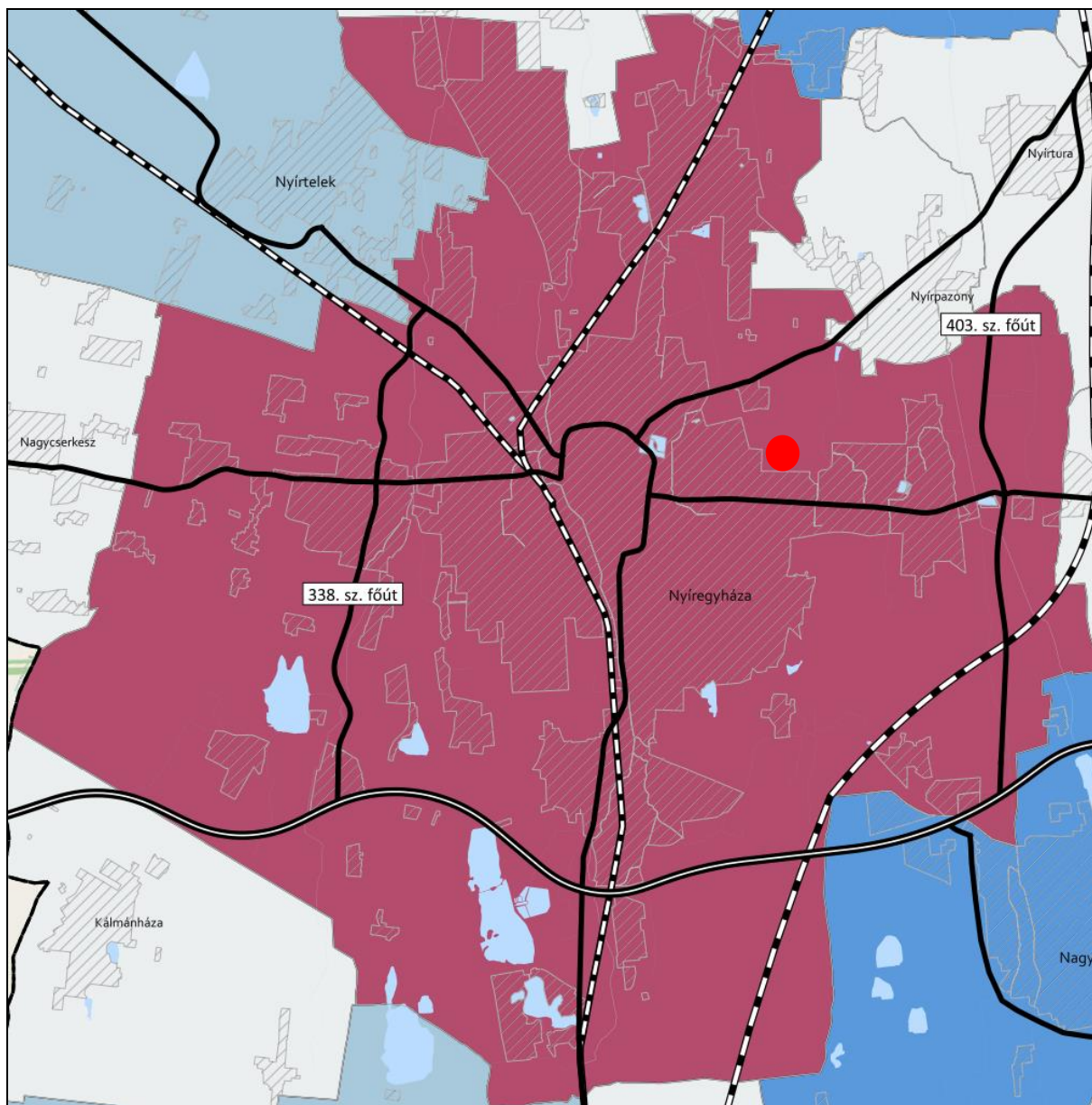
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉPZET ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

-  Regionális jelentőségű térszervező város
-  Térségi jelentőségű térszervező város
-  Járási jelentőségű térszervező város
-  Egyéb város
-  Hagyományosan vidéki település övezete

Tájékoztató elem

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

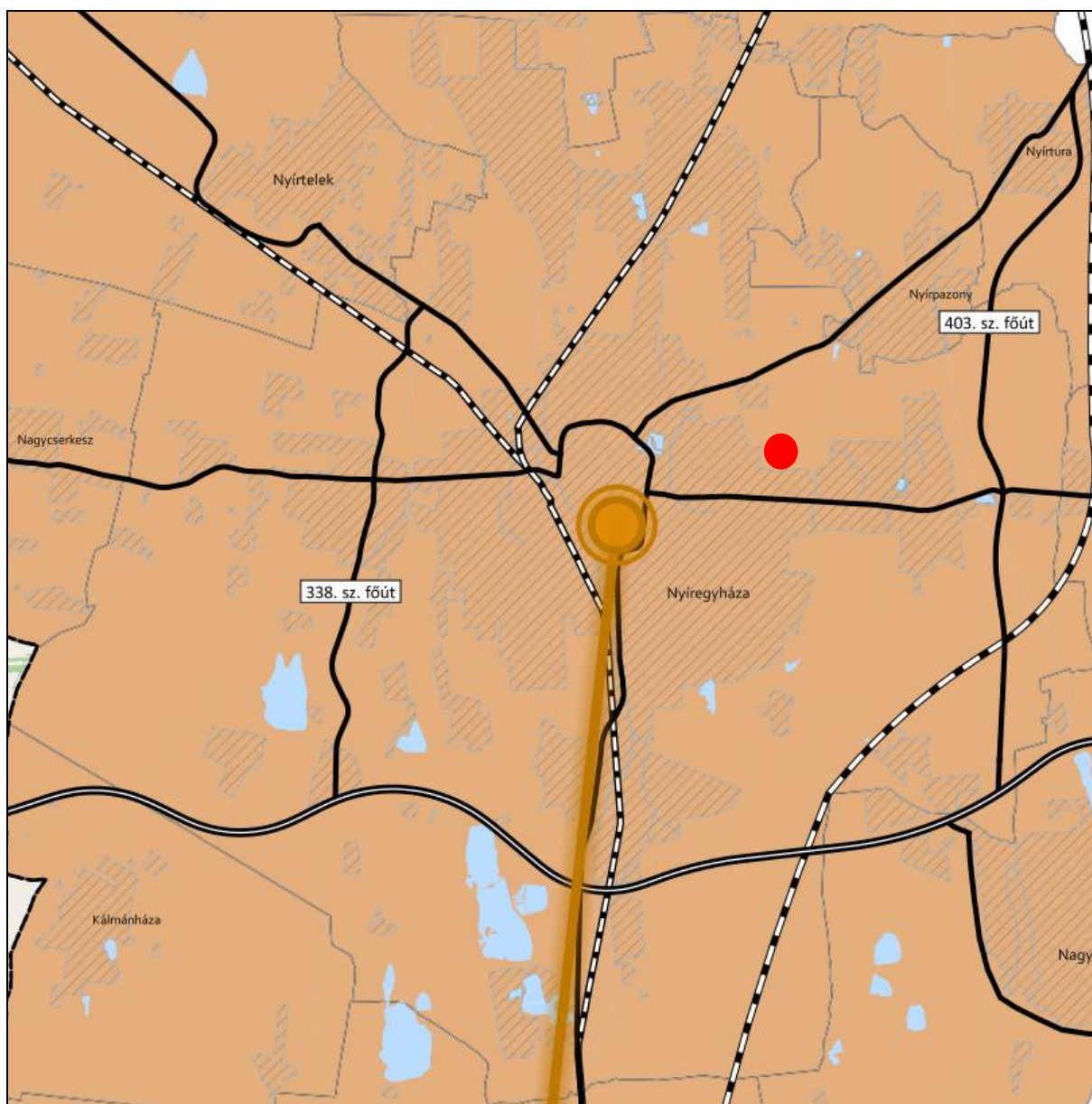
Alaptérkép elemei

-  Gyorsforgalmi út
-  Tervezett főút
-  Országos vasútvonal
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelület
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/17-90/2022.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárdai térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

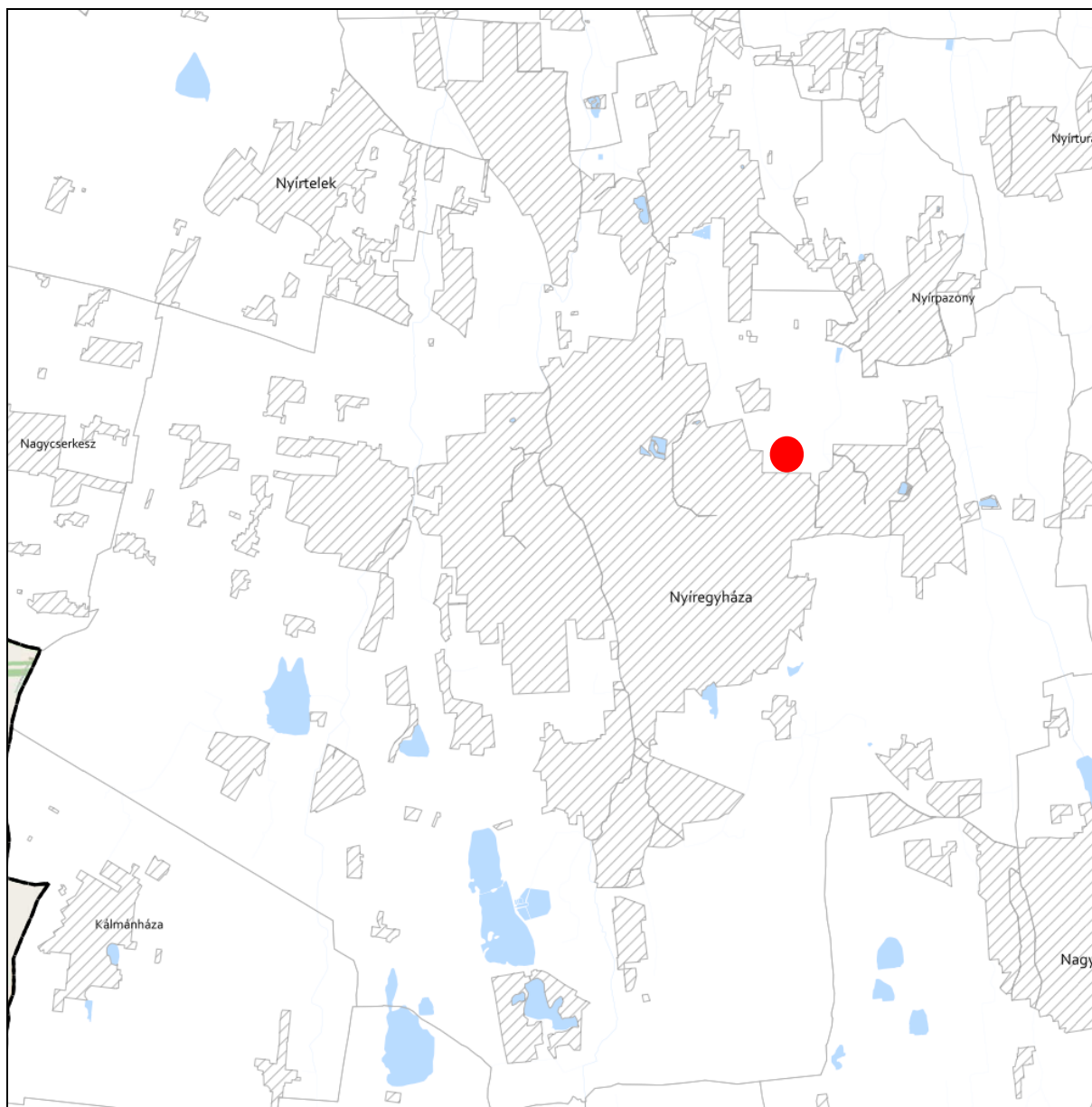
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

yiratszám: FŐÉP/17-90/2022.


NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

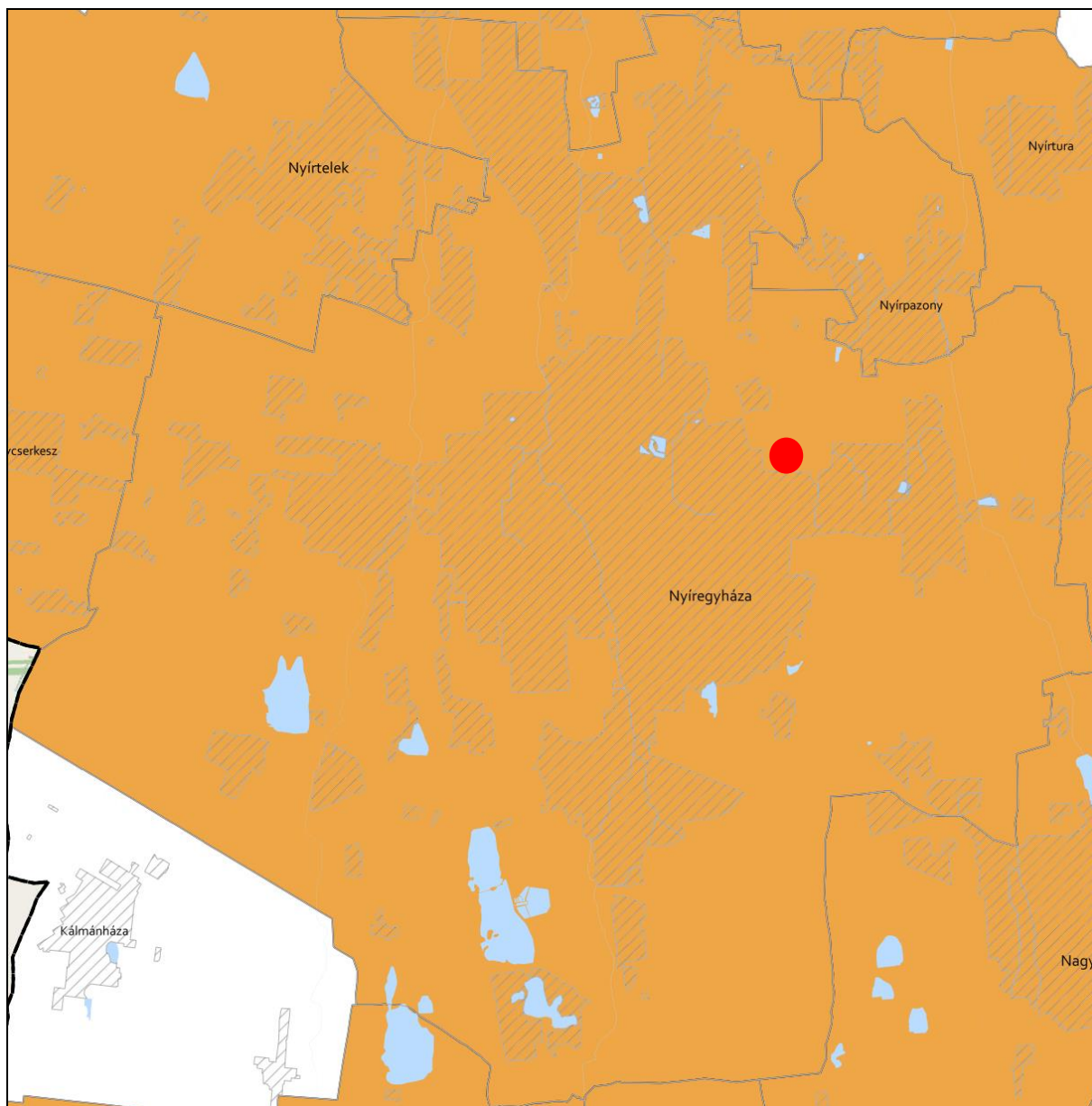
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei



-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár





FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez








JELMAGYARÁZAT

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
-  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
-  Megyét érintő kistéjék

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	8386,80 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	6654,06 ha
	tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	- 92,385 ha
	a tervezett módosítása után a mezőgazdasági terület (B)	6561,71 ha
(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül.		

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	MvM rendelet 3.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	7544,20 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	7519,96 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	7519,96 ha
(A)x0,95 ≤ (B), így a feltétel teljesül.		
követelmény:	MvM rendelet 3.§ (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	



16. Vízhősziget-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13218,50ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13218,50 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13218,50 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

2022. október

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK I./2022. – 1 terület

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján)
Végső szakmai véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Tárgyalásos eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály**

Tervezők:


.....
Labbanicz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építésmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési tervének
módosításához

Tárgyalásos eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások I./2022.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	7
1.1	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	7
1.2	Átnézeti térkép	7
1.3	A beavatkozási területek összefoglaló táblázata.....	7
1.4	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	8
1.4.1	1. Beavatkozási pont	8
2	Beavatkozási pontok ismertetése	10
3	Településszerkezeti módosítások	11
4	Alátámasztó munkarész	12
4.1	Főépítési nyilatkozat	12
4.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	13
4.3	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	13
5	Szabályozási módosítások	14
5.1	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	14



Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 47/2022. (II. 17.) Korm. rendelet**

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés *a*) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 86. §-sal egészül ki:

„86. § E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 47/2022. (II. 17.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr78.) módosított 6/Z. § (2) bekezdését, valamint a 2. mellékletében foglalt táblázat B:78 mezőjét a Módr78. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

2. § Az R.

a) 6/Z. § (2) bekezdésében a „földrészlet” szövegrész helyébe a „földrészlet, valamint a Nyíregyháza külterület 01472/1, 01472/2, 01468/6, 01468/7, 01468/8, 01468/11, 01468/13, 01469, 01470/1, 01470/2, 01470/3, 01470/4, 01470/5, 01470/6, 01470/7, 01470/8, 01470/9, 01470/10 és 01471 helyrajzi számú földrészlet” szöveg,

b) 2. mellékletében foglalt táblázat B:78 mezőjében a „02411 és 02412” szövegrész helyébe a „02411, 02412, 01472/1, 01472/2, 01468/6, 01468/7, 01468/8, 01468/11, 01468/13, 01469, 01470/1, 01470/2, 01470/3, 01470/4, 01470/5, 01470/6, 01470/7, 01470/8, 01470/9, 01470/10 és 01471” szöveg lép.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A Nyíregyháza megyei jogú város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1077/2022. (II. 17.) Korm. határozat alapján:

A Kormány a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2) és (3) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 62/A. §-ában foglaltakra figyelemmel – a beruházási célterületre történő művelési ág változás átvezetése céljából – beruházási célterületté nyilvánítja a Nyíregyháza megyei jogú város közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Nyíregyháza külterület 01472/1, 01472/2, 01468/6, 01468/7, 01468/8, 01468/11, 01468/13, 01469, 01470/1, 01470/2, 01470/3, 01470/4, 01470/5, 01470/6, 01470/7, 01470/8, 01470/9, 01470/10 és 01471 helyrajzi számú földrészleteket, valamint az ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészleteket.



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

66/2022. (IV.26) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év áprilisi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Falusias lakózónába (Lf),*
- *Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke),*
- *Nyíregyháza, Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (KiO) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),*
- *Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),*
- *Jósa András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása.*
- *Déli Ipari Park bővítése*
- *Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének javítása.*



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**113/2022. (VII.14) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK I./2022 – 1 terület, tárgyalásos eljárás)**

A Bizottság


az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK I./2022, 1 terület című módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2022. július 14.


**Tormássi Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

156/2022. (X.25.) számú

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK I./2022 – 1 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK I./2022. néven tárgyalásos eljárásban 1 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést elfogadja.

Utasítja: a Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2022. október 25.

**Tormási Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



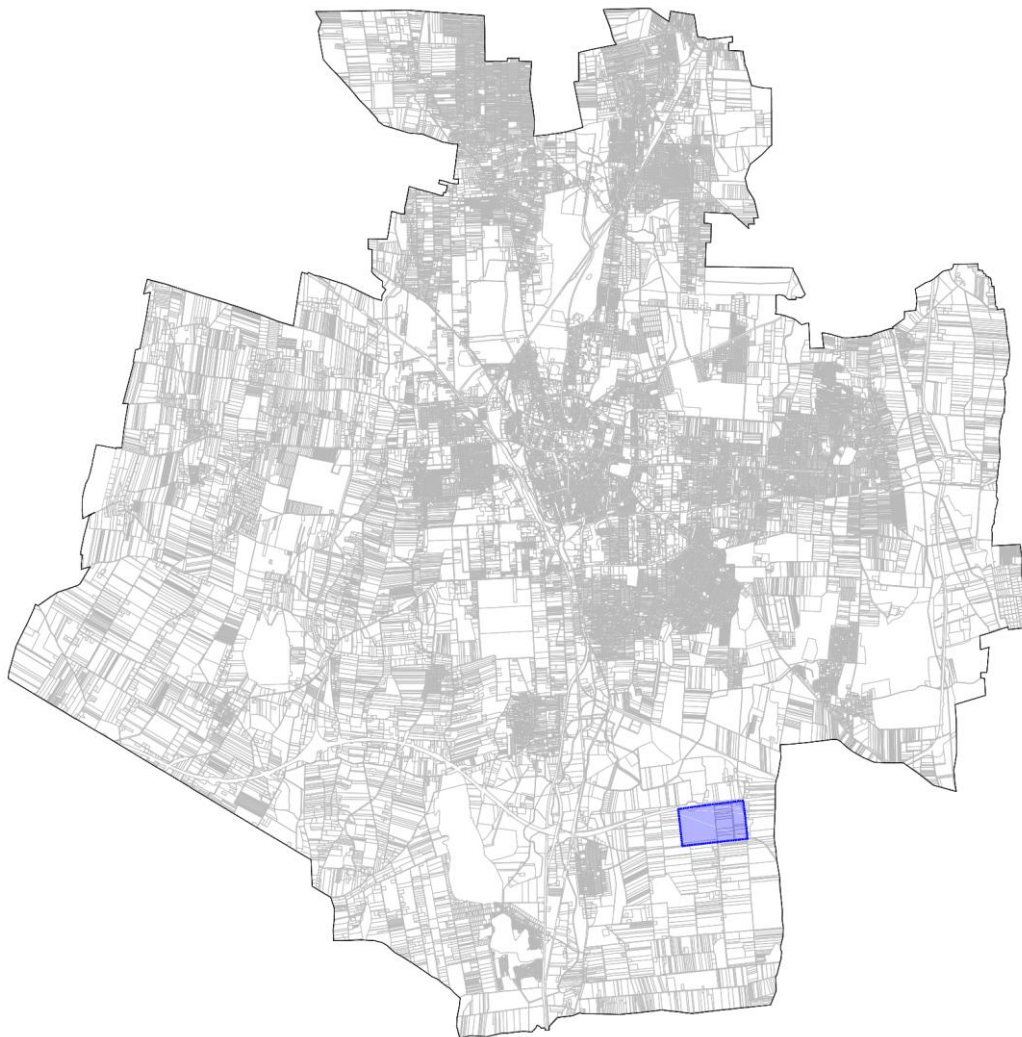
1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézet térkép



1.3 A beavatkozási területek összefoglaló táblázata

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	66/2022. (IV.26.)	J5, J6	M3 autópálya – Újsortanya út – Nagykállói u. – 01475/2 hrsz.-ú út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.4.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza M3 autópálya – Újsortanya út – Nagykállói u. – 01475/2 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának fejlesztési elképzelései megvalósításához a Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása Mezőgazdasági általános zóna (Má), és Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev).

A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében „a Nyíregyháza megyei jogú város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról” szóló 1077/2022. (II. 17.) Kormány határozata alapján felsorolt ingatlanok fejlesztési terület megjelölése kerül ábrázolásra a hatályos szabályozási terven.

A szabályozási terven rögzített felirat: A Kormány 1077/2022. (II. 17.) számú Kormány határozata alapján kiemelt fejlesztési terület. „Fejlesztés”

A módosítás során területfelhasználás, övezet, építési övezet valamint az ezekre vonatkozó övezeti szabályok és normatív értékek nem kerülnek módosításra.



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

Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Ev	
Építési övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

A Hész 13. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK 63 előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m² -t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak
 1. szabadon álló beépítési mód szerint,
 2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
 3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
 1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
 2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

A Hész 13. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

Az építési övezet tervezett besorolása, normatív értékek nem kerülnek módosításra.

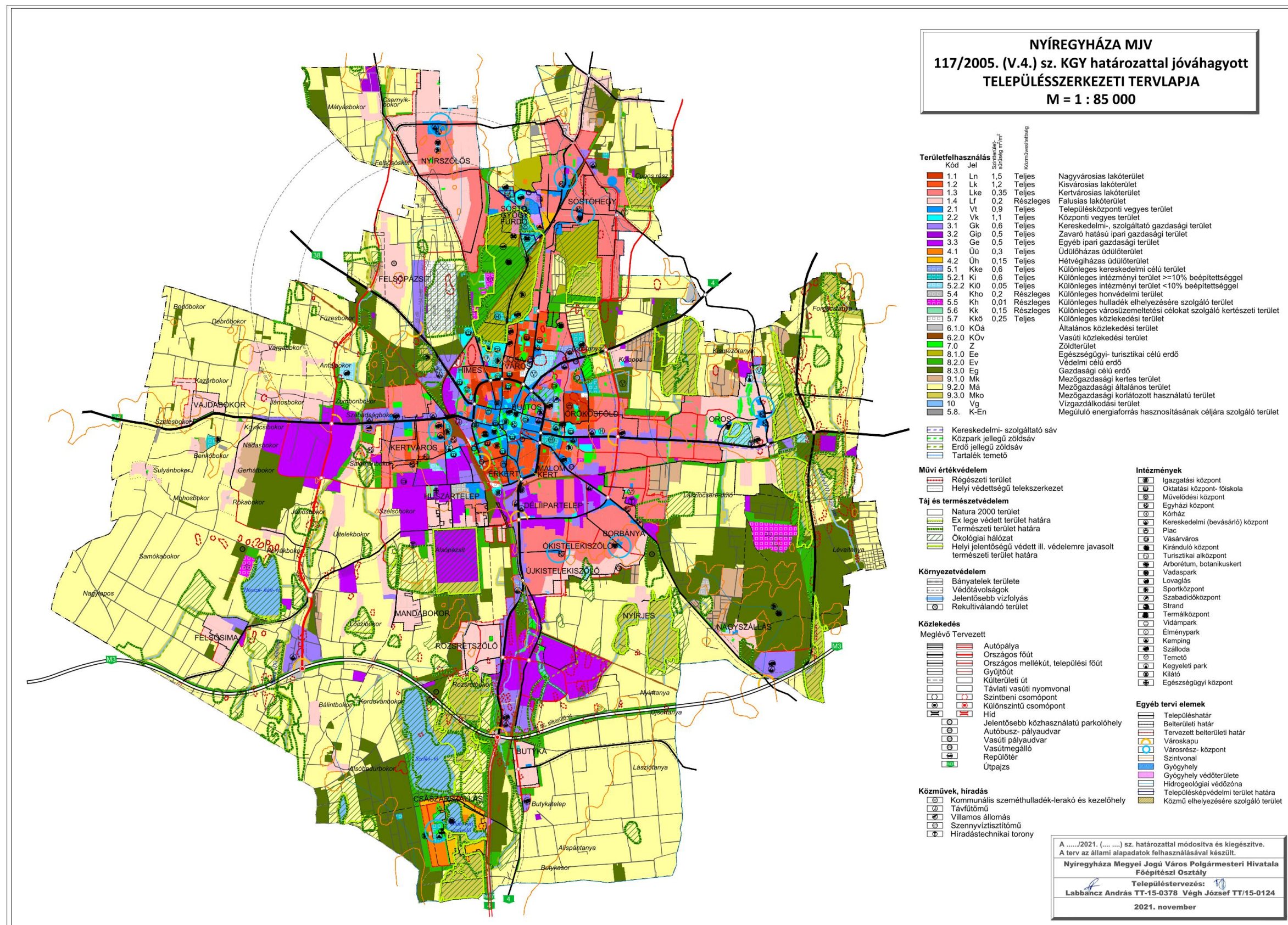


2 Beavatkozási pontok ismertetése

1.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Nyíregyháza M3 autópálya – Újsortanya út – Nagykállói u. – 01475/2 hrsz.-ú út által határolt terület.	A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.	„beépítetlen terület”	Mezőgazdasági általános zóna (Má), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)	100,64	-	Mezőgazdasági általános zóna (Má), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)	100,64	-	-
<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Kiemelt gazdaságfejlesztés biztosításával a város gazdasági potenciálja jelentősen megnövekedik. Nagyszámú helyben kialakított új munkahely jöhet létre.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában jelentős változást okoz (megvalósítás esetén jelentős közüzemi kapacitási igény merülhet fel).</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A terület ellátását és működését biztosító, a jelenlegi hálózatba illesztett kiegészítő infrastrukturális elemek beillesztésével biztosítja.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A hatályos építési és településképi Rendeletben biztosított, már meglévő eszközökkel biztosíthatóak a természeti és tájvédelmi kérdések.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A terület valamint az egyes építési telkek határán kialakítandó átmeneti sávok biztosíthatják a tájhasználatra és a tájszerkezetre gyakorolt negatív hatásokat.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: A jelenlegi kapacitásokon túl újak kiépítésére, kialakítására lehet szükség.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot megváltoztatja, a zöldfelületek a jogszabályokban meghatározott szükséges mértékben megvalósításra kerülnek.</p>			



3 Településszerkezeti módosítások



A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását és a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását.



4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás érinti a szakterületet az 2-es beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
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 tervezési területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

Új beépítésre szánt terület nem jön létre a módosítás során.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2022. (.....) önkormányzati
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK I. – 1 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlap módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

2 §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2022. október

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – I./2022. - Tárgyalásos eljárás, végső szakmai véleményezési dokumentáció -



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (közterület, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem érinthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnnyak
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hydrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
VONALAK	
	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épületsarok helye
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Transzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút keresztesződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlendő

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőter felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait az építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

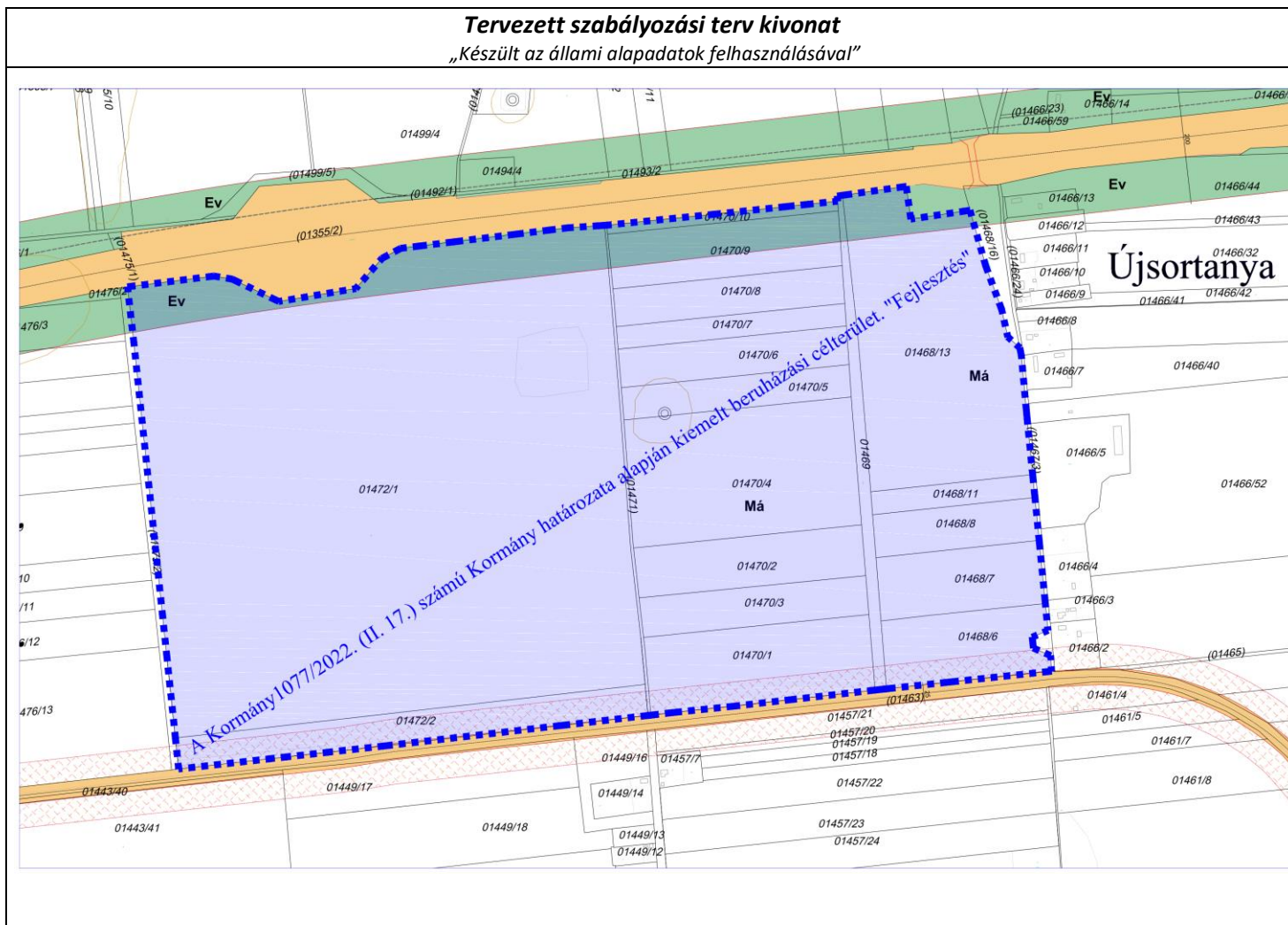
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kiev. városias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gp	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülésház és üdülőzóna
Üh	hétvégi házias üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln .X...a	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zárt sorú - általános
	6. zárt sorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
LnX.	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. = < 5%
	2. = < 15%
	3. = < 20%
	4. = < 30%
	5. = < 40%
	6. = < 50%
	7. = < 60%
	8. = < 80%
	9. = < 100%
	X,Y,Z sajátos előírás
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln 2154X(5B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. Beavatkozási pont



Ügyiratszám: FŐÉP/1028-26/2022.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

2022. október

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területből visszamaradt 2 terület

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
(a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Végső véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás – véleményezési dokumentáció
(a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervezők:


.....
Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Módosítások II./2022. – 3 területből visszamaradt 2 terület

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	8
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	8
1.2	Átnézeti térkép.....	8
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	9
1.4	Módosítással érintett területek	9
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	10
1.5.1	1. Beavatkozási pont	10
1.5.2	2. Beavatkozási pont	13
1.5.3	3. Beavatkozási pont	14
2	Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)	17
3	Településszerkezeti módosítások.....	20
1.	Beavatkozási pont	23
2.	Beavatkozási pont	23
3.	Beavatkozási pont	23
4	Alátámasztó munkarész	24
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	24
4.2	Tervezési beruházás- Telek újraosztási terv (1-es beavatkozási pont)	25
4.3	Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es beavatkozási pont)	26
4.4	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	28
4.5	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	28
4.6	Szabályozás kialakítása (1. beavatkozási pont)	28
	Kertvárosias lakóterületek és az abból min. 720 m ² alakítható telekméretű tömbök.....	29
4.6.1	Telekméret vizsgálat.....	30
4.6.2	Beépítési százalék vizsgálat	31
5	Szabályozási módosítások	32
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	32
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	32
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	37
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	37
6.2	Övezeti lehatárolás.....	38
6.3	Rajzi mellékletek.....	39



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**13/2022. (I. 25) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év januári megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *M-HOME Kft. a Nyíregyháza Makay István utca és a Kalevala sétány folytatásaként tervezett I. rendű közlekedési célú közterület csomópont délnyugati részén lévő telektömbökre vonatkozó szabályozási előírásban meghatározott telekméret csökkentése*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. január 25.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**104/2022. (VI. 14) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év júniusi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Nyíregyháza, 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) átsorolása Településközpont vegyes zónába (Vt).*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. június 14.

**Tormási Géza
a Bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**139/2022(IX. 27) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK II./2022 – 3 terület, egyszerűsített eljárás)**

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében.

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK II./2022 néven 3 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5 §.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2022. szeptember 27.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**153/2022. (X.25.) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK II./2022. - 3 területből visszamaradt 2 terület, egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK II./2022. - 3 területből visszamaradt 2 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja.**

Utasítja: a Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2022. október 25.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének

167/2022. (X.27.) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (MÓDOSÍTÁSOK II. – 3 területből visszamaradt 2 területre - egyszerűsített eljárás)

A Közgyűlés

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban a 3 területből visszamaradt 2 területre vonatkozó módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a városi főépítészt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) A Közgyűlés tagjai
- 2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



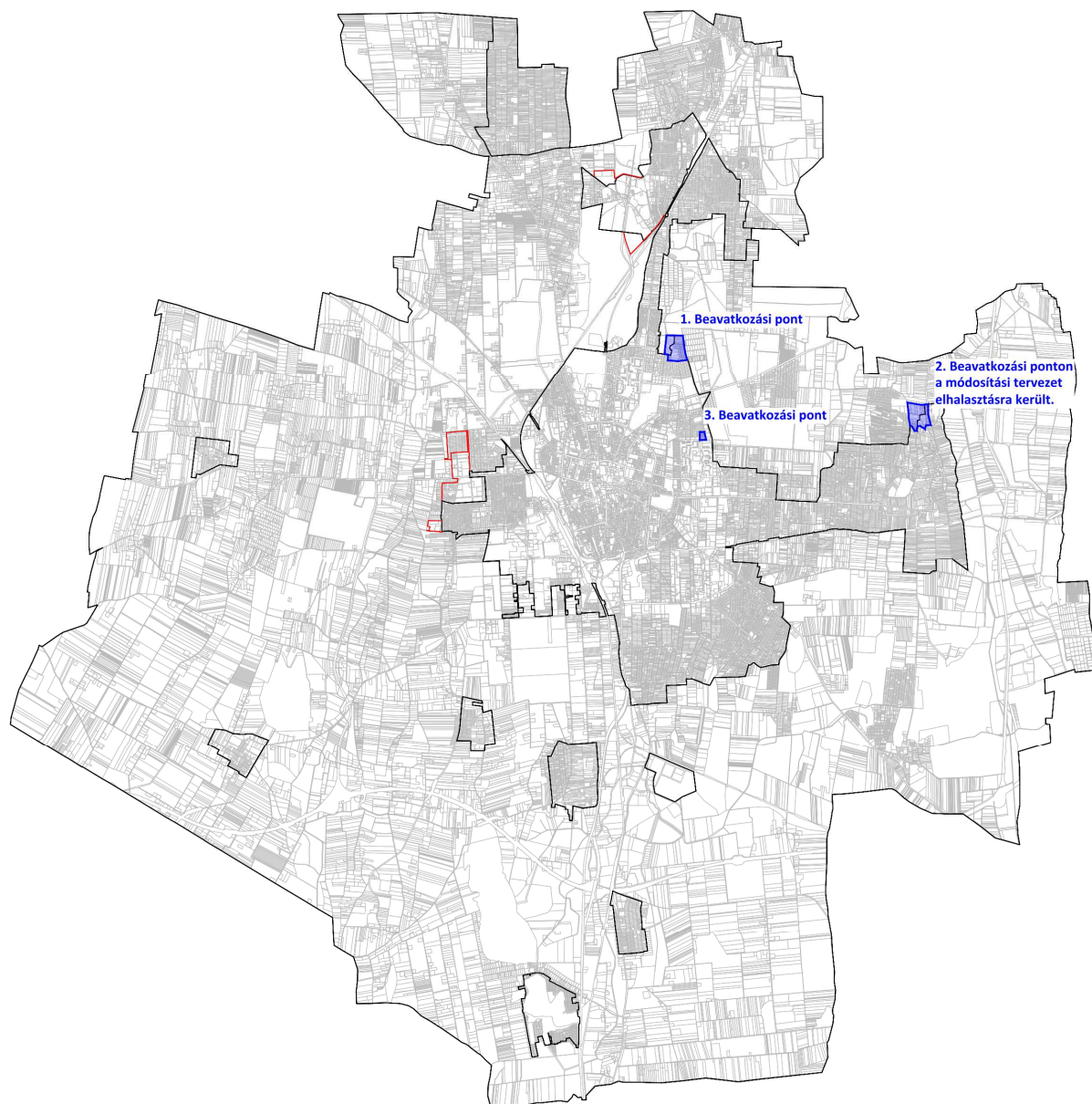
1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

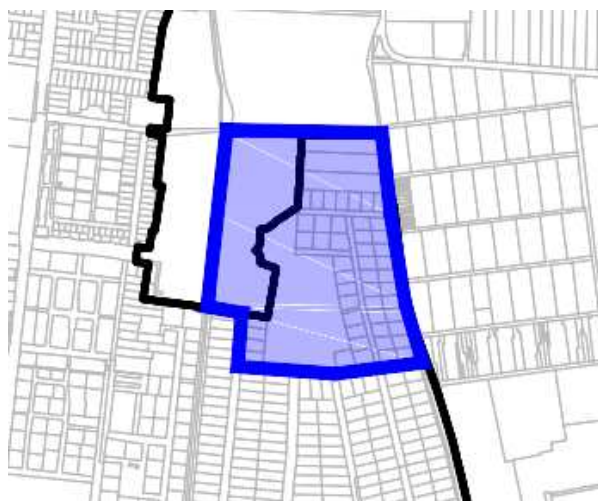
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

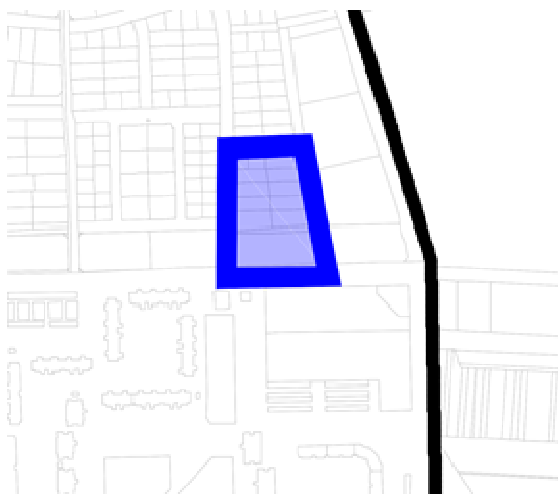


1.3 Átnézet térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



A 2. beavatkozási pont módosítási tervszövege elhalasztásra került.

1.4 Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	13/2022. (I.25.)	D5	Lehár Ferenc u.- 28031/1 hrsz-ú út- Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület- Törzs utca által határolt terület	A Nyíregyháza Makay István utca és a Kalevala sétány folytatásaként tervezett I. rendű közlekedési célú közterület csomópont délnyugati részén lévő telektömbökre vonatkozó szabályozási előírásban meghatározott telekméret csökkentése és a beépítési mód változtatása Lke 412543 → Lke 413443
2.	A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervszöveg elhalasztásra került.			
3.	104/2022. (VI.14.)	E5	Dobos András utca- Thököly Imre utca- Szalag utca- Ráday Pál utca által határolt terület	A Nyíregyháza 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolása Lk→Vt

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza központi részén bel- és külterület határánál a Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület – Makkay István utca- Kéry József utca- Lázár Károly utca- 31208 hrsz-ú csatorna által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

Az M-HOME Kft. a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a Nyíregyháza Makkay István utca és a Kalevala sétány folytatásaként tervezett I. rendű közlekedési célú közterület csomópont délnyugati részén lévő telektömbökre vonatkozó szabályozási előírásban meghatározott telekméret csökkentését kéri.



Régészeti örökséggel érintett a tervezési terület.

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védési jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
72417	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyíregyháza	335		EHG lakópark	szakmai			01982/48, 01982/51, 01982/38, 01982/29, 31230/100, 31213/36, 31213/34, 31211, 31213/35, 31212, 01982/81, 01982/30, 01982/47, 01982/120, 01982/128, 01982/127, 01982/126, 01982/125, 01982/124, 01982/123, 01982/122, 01982/121, 01982/119, 01982/118, 01982/117, 01982/116, 01982/115, 01982/114, 01982/113, 01982/112, 01982/111, 01982/110, 01982/109, 01982/108, 01982/107, 01982/106, 01982/105, 01982/104, 01982/103, 01982/102, 01982/101, 01982/100, 01982/99, 01982/98, 01982/97, 01982/96, 01982/95, 01982/94, 01982/93, 01982/92, 01982/91, 01982/90, 01982/89, 01982/88, 01982/87, 01982/86, 01982/85, 01982/84, 01982/83	850797	296196

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 412543
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertési
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Megengedett zöldfelület	45 %

A helyi építési szabályzat 6. § (3) bekezdése értelmében:

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.
- Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.
- Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- A területen
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen



- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.
- e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.
- f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- g) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.
- h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Megengedett zöldfelület	50 % ≤

A helyi építési szabályzat 6. § (3) bekezdése értelmében:

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.
- c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- d) A területen
- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a



- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen*
- *a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.*
 - e) *A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.*
 - f) *A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.*
 - g) *A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.*
 - h) *A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.*
 - i) *A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”*

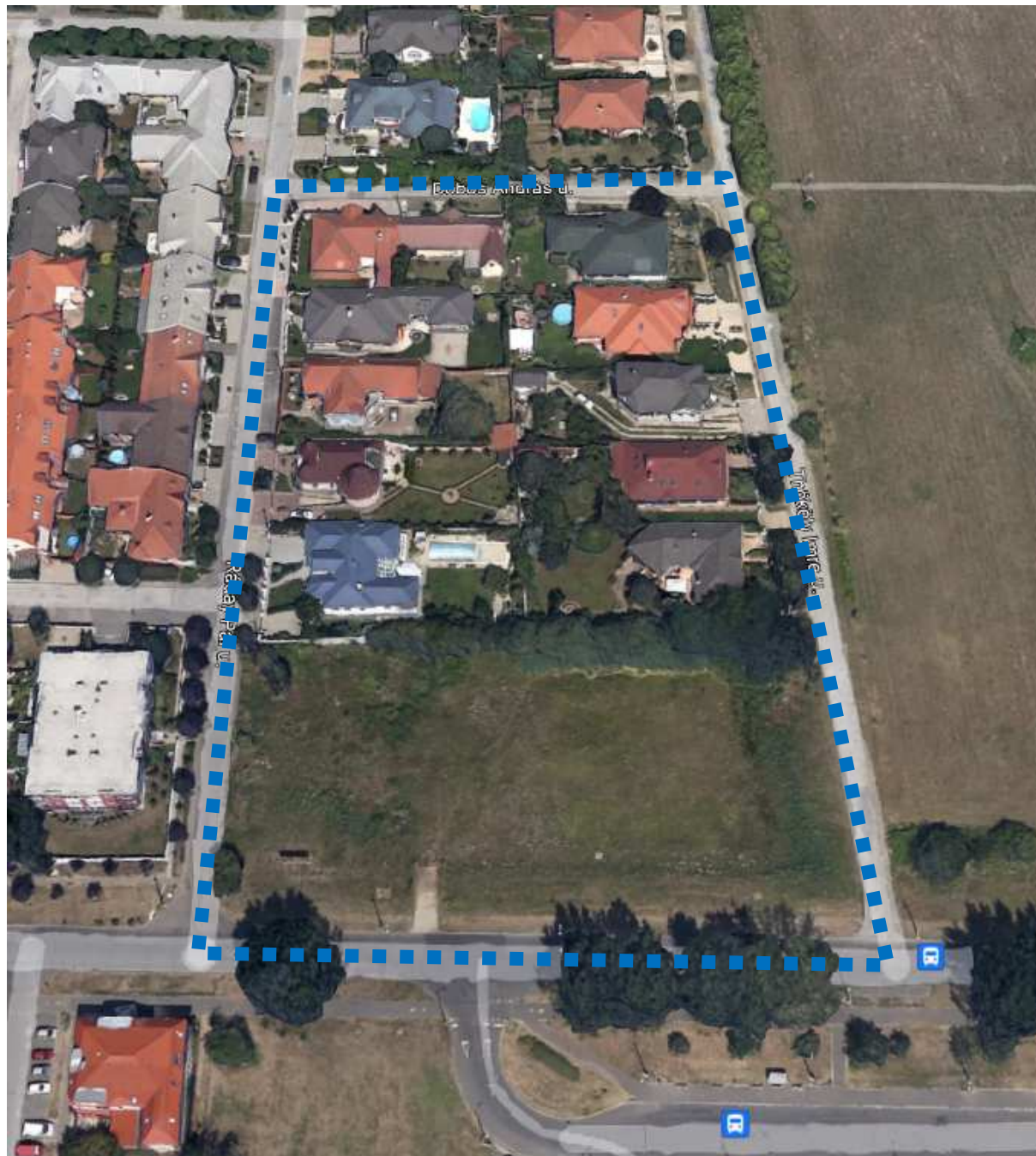
1.5.2 2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet **elhalasztásra került, nem került jóváhagyásra.**”



1.5.3 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza központi részén a Dobos András utca- Thököly Imre utca- Szalag utca- Ráday Pál utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

A CIVIS HŐ Kft. a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a Nyíregyháza 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolását kéri.



Régészeti örökséggel érintett a tervezési terület.

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védési jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
58877	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyíregyháza	244		Örökösöld	szakmai			01884/6, 31018/81, 31018/105, 31018/117, 31036/6, 31018/97, 31018/108, 31018/104, 31036/2, 31018/91, 31018/94, 31018/93, 31018/92, 31036/7, 31018/103, 31018/102, 31018/101, 31018/100, 31018/95, 31018/106, 31018/98, 31018/96, 31018/99, 31018/109, 31036/5, 31036/8, 31036/4, 01884/5, 01955/62, 01955/61, 01955/60, 01955/32, 01955/10, 22200/164, 01884/7, 01883/2, 31036/3, 31018/112, 31018/111, 31018/110, 31018/113, 31018/114, 31018/115, 31018/116, 31017	851529	294522

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lk 413252
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	450 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	4,5 m
Megengedett zöldfelület	60 % ≤

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

- A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetés egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- A területen
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
 - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- A zóna területén elhelyezhető rendeltetési egységek (r. e.) számát a telek területének (m²) „x” -el való elosztása utáni, lefelé kerekített egész szám adja.
„x” értéke:
 - 7,50 m építménymagasságig: 60 m² /r.e
 - 9,50 m építménymagasságig: 50 m² /r.e
 - 12,50 m építménymagasságig: 40 m² /r.e
- A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés – az építés helyét kivéve – biztosítható.”



Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 211764
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zónába
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló- telepszerű
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Megengedett zöldfelület	10 % ≤

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*
- b) A területen - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.*
- c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.*

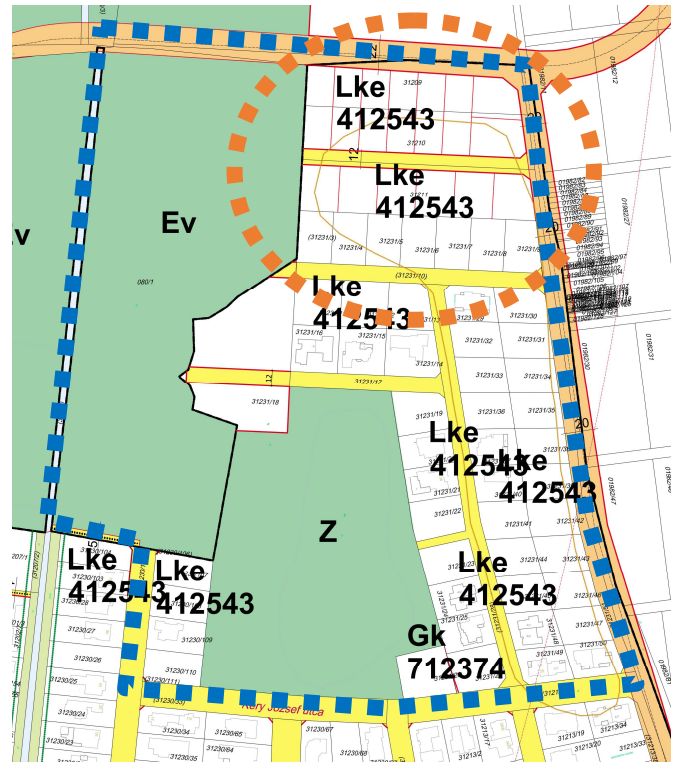
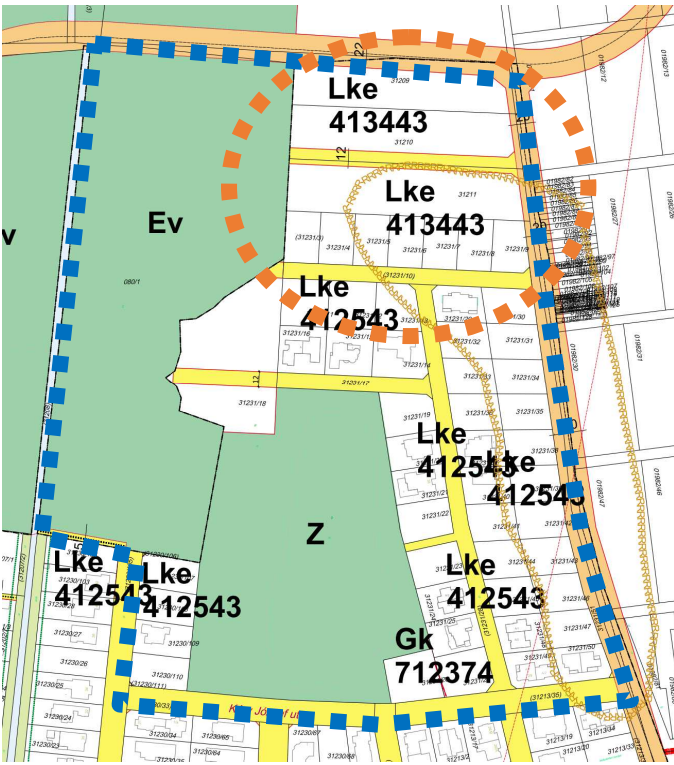
Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 211764
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zónába
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló- telepszerű
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Megengedett zöldfelület	10 % ≤

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*
- b) A területen - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.*
- c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.*

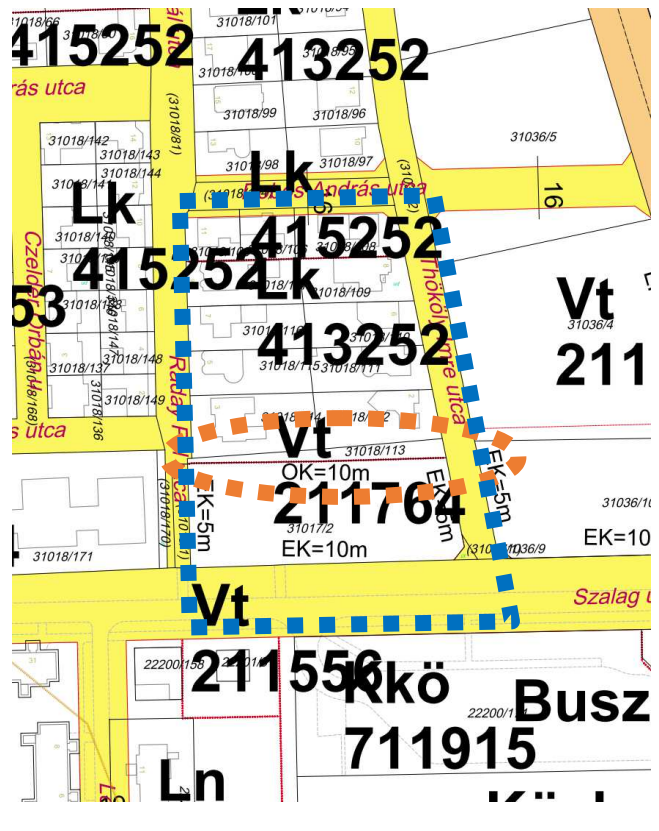
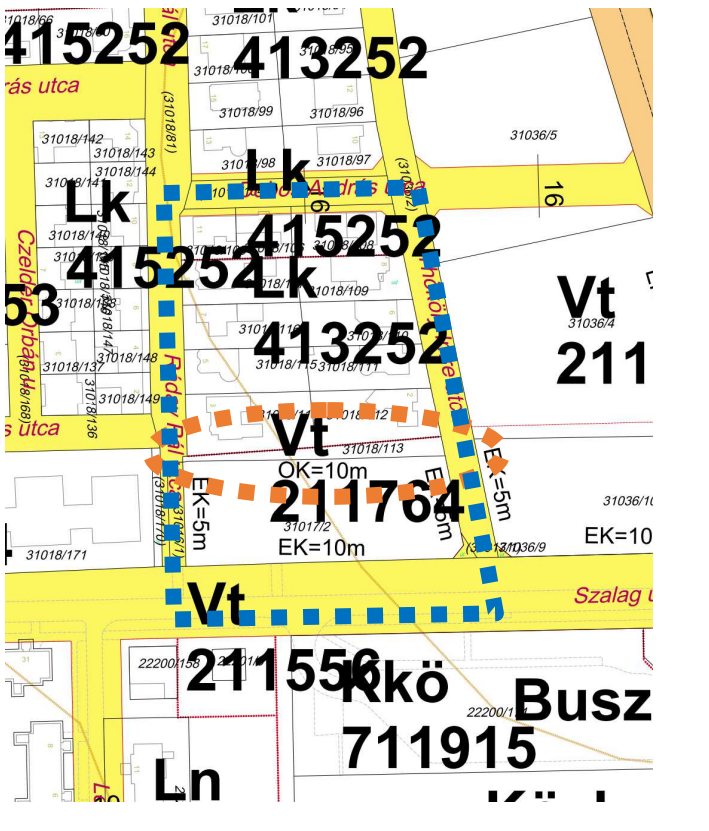
2 Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület – Makkay István utca- Kéry József utca- Lázár Károly utca- 31208 hrsz-ú csatorna által határolt terület.	Az M-HOME Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a Nyíregyháza 31209, 31210, 31211 hrsz.-ú belterületi ingatlanok újraosztásához a kialakítható minimális telekméret csökkentése és a beépítési mód változtatása történik.	„kivett beépítetlen terület”	- kertvárosias lakóövezet (Lke)	n.a	- kertvárosias lakóövezet (Lke)	n.a	-	- a beépítési mód változtatása szabadonálló- általánosról oldalhatáron állóra - telekméret csökkentése 1000 m ² -ről 720 m ² -re Lke 412543 → Lke 413443
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A tervezett beruházás megvalósítása után a település népességének lakásszükséglete mérséklődhet.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					



Modosításra kijelölt terület	Modosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
2. Magyarvég utca- Magyar utca-12487 hrsz-ú csatorna- Búcsú utca- Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület-02169 hrsz-ú földű által határolt terület.	A REÁL-FÉM Kft. a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a Nyíregyháza-Oros 12475/1, 12475/2, 12475/3 hrsz-ú ingatlanok Falusias lakózónából (Lf) Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) sorolása, valamint a Nyíregyháza- Oros 02171/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, illetve a telken lévő zöldfelület csökkentése történik.	„kivett telephely és bádogos műhely, kivett beépítetlen terület”	- falusias lakózóna (Lf)	0,929	-	- egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,929	-	Nem alakul ki új beépítésre szánt terület.		
A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.						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: Gazdaságfejlesztés biztosításával a város gazdasági potenciálja jelentősen megnövekedik. Helyben kialakított új munkahely jöhet létre.					
						A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs.	
						Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.	
						Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.	
						Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.					
						Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.					
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs.	
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása 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.							
Infrastukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs.							
Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot megváltoztatja, falusias lakózónából egyéb ipari gazdasági zóna kerül átsorolásra, zöldfelület csökken.											



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Nyíregyháza központi részén a Dobos András utca- Thököly Imre utca- Szalag utca- Ráday Pál utca által határolt terület.	A CIVIS HŐ Kft. a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a Nyíregyháza 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolása történik.	„kivett beépített terület, kivett beépítetlen terület”	- kisvárosias lakózóna (Lke)	0,0453	-	- településközpont vegyes zónába (Vt)	0,0453	-	Nem alakul ki új beépítésre szánt terület. Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolás történik Lk→Vt
Hatályos szabályozási terv kivonata		Tervezett szabályozási terv kivonata		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: Nem változik, hatása nincs. A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs. Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs. Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs. Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges. Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs. Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása 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. Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs. Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.						
 <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		 <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>								



3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2022. (...) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás módosításának
jóváhagyására**

A Közigyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a/2022. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1094/2022. törzsszámú, 3 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2022.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) a Közigyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Soronkénti számok m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfélgéphas üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	KiO	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű zóldsáv
- Erdő jellegű zóldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

Táj és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

Közlekedés

Meglévő Tervezett

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Sztintbeni csomópont
- Különsztintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- Útpajzs

Közművek, híradás

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfütmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztító
- Híradástechnikai torony

Intézmények

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

Egyéb tervi elemek

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Sztintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/1094-43/2022.

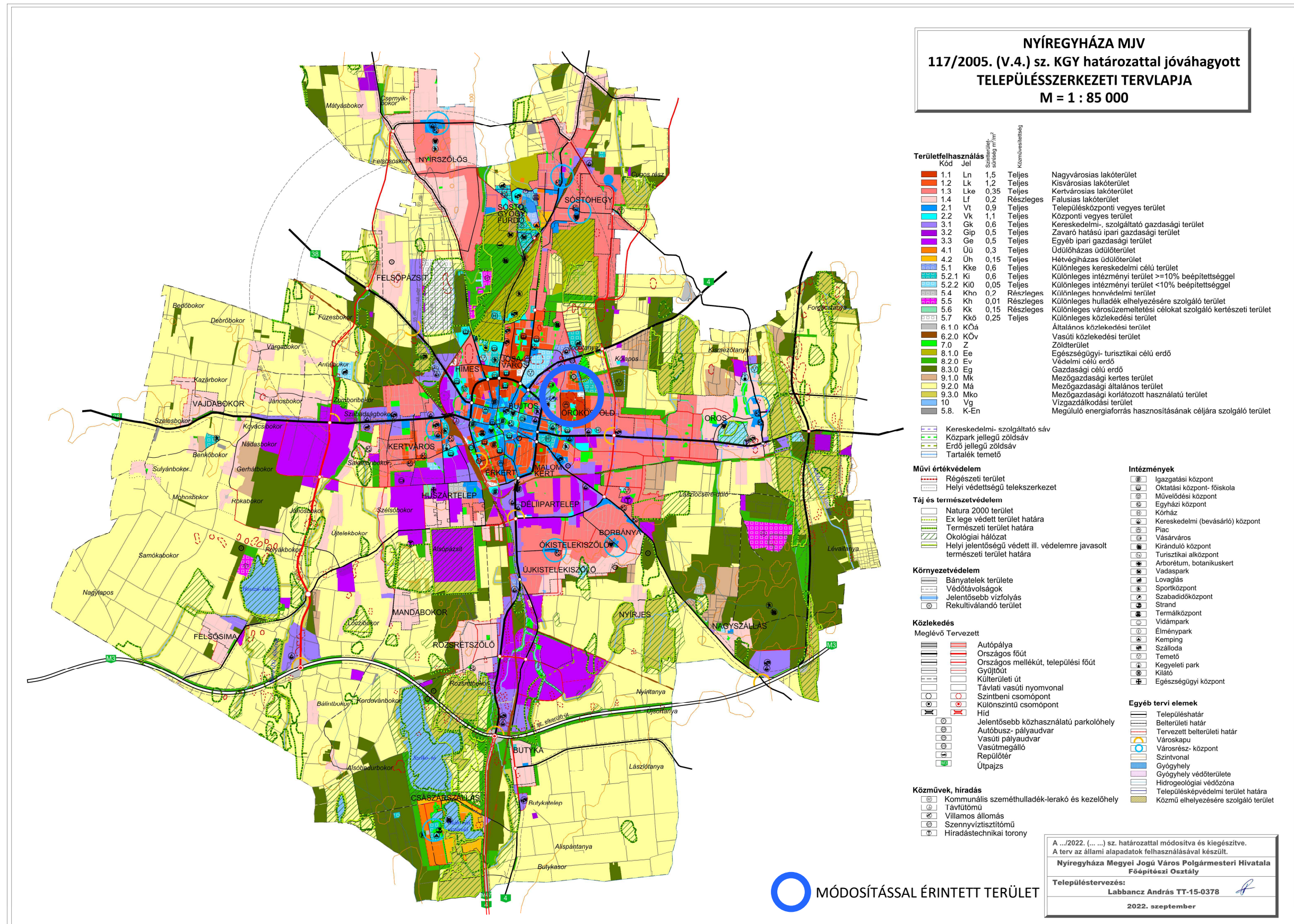
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



Tervezett Szerkezeti Terv



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A .../2022. (... ..) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály
Településtervezés:
Labancz András TT-15-0378
2022. szeptember

1. Beavatkozási pont

Az 1. beavatkozási ponton módosítási tervezete a szerkezeti terv módosítását nem igényli.

2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került, nem került jóváhagyásra.

3. Beavatkozási pont

Tervezett Település szerkezeti terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





4 Alátámasztó munkarész

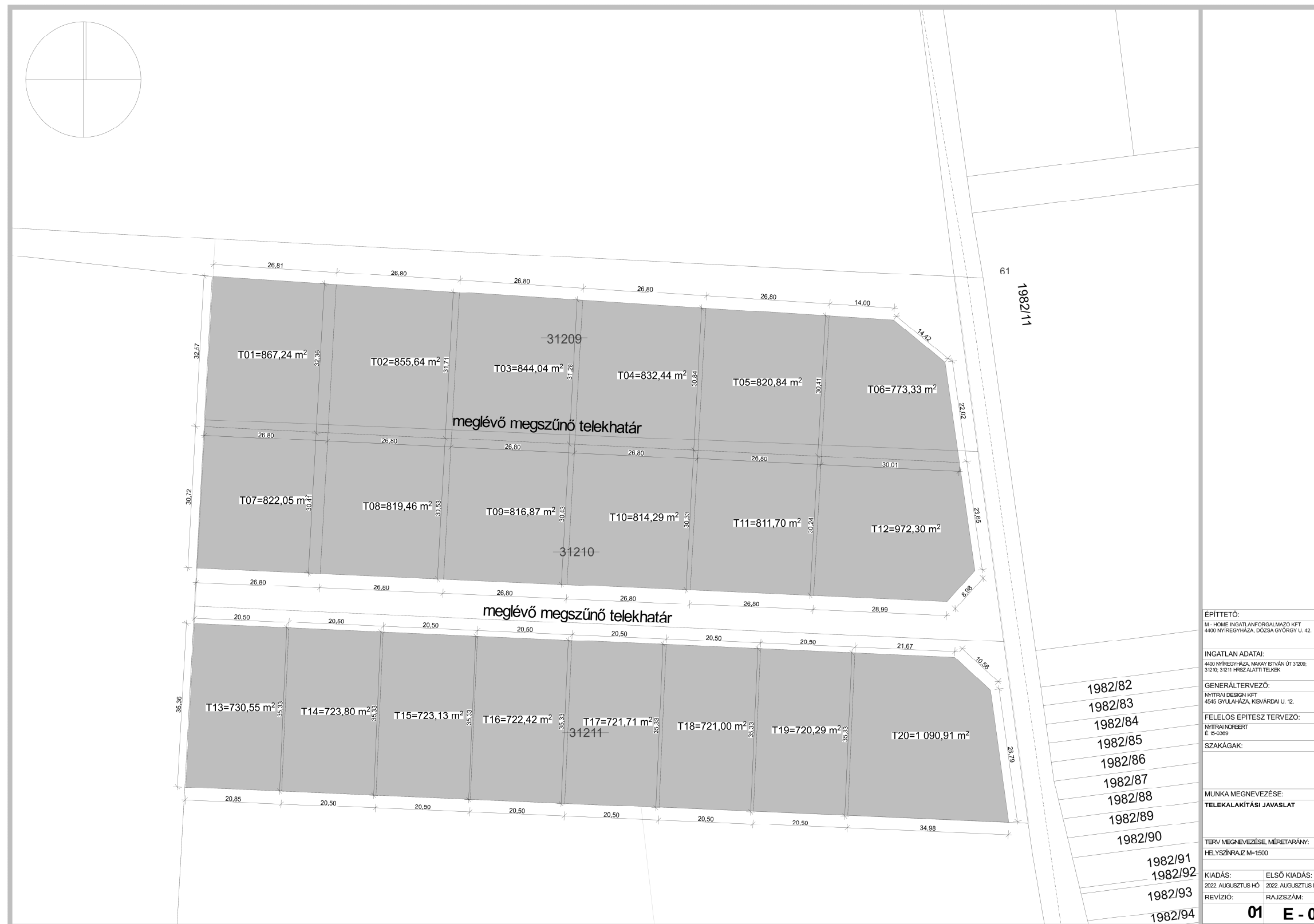
4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési 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 tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás kevesebb, mint 1 ha, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Tervezési beruházás- Telek újraosztási terv (1-es beavatkozási pont)



Nyíregyháza 31209, 31210, 31211 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett telek újraosztás terve
Tervező: Nyitrai Norbert É 15-0369

Ügyiratszám: FŐÉP/1094-43/2022.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es beavatkozási pont)

*„Makay István utca melletti új építésű ingatlanok
(hrsz:31209, 31210, 31211)
útépítés és közműellátás*

ENGEDÉLYES ÉS KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

BARTH-0033/2021.

Az építés helye nyíregyháza ÉK-i részén a Makay István utca térségében a 31209, 31210, 31211 helyrajzi számú ingatlanokon található, belterületi szakaszon. A nevezett ingatlanok a jövőben megosztásra kerülnek, 19 db építési telek kerülnek kialakításra, mely földhivatali eljárás folyamatban van. A tervezési területen kialakításra kerül 2 db az ingatlanok megközelítését biztosító közút és az ingatlanok ellátását biztosító vízvezeték hálózat, szennyvízelvezető hálózat és csapadékvíz elvezető hálózat. Külön szakági terv szerint a gázellátó hálózat, elektromos ellátó hálózat és gyengeáramú hálózat. Jelen műszaki leírás ezen útépítés és víziközműellátás műszaki megoldásait tartalmazza.

A Makay István utca szilárd burkolattal való ellátását Nyíregyháza Város Önkormányzata a 2022. évben kívánja megvalósítani, melyhez tartozó szakági kiviteli tervek a korábbi évben elkészültek. A Makay István utca megvalósításához szükséges engedélyek rendelkezésre állnak. Jelen tervdokumentációban a Makay István utcához kapcsolódó terveket figyelembe vettük, azok műszaki paramétereire alkalmazkodtunk.

Beruházó a tervezési területen megvalósítani kívánt fejlesztéseket a Makay István utca munkálatainak megkezdése előtt kívánja megvalósítani, mivel a közmű hálózatának kialakítása nagy mértékben érinti a Makay István utca területét.

Alapadatok:

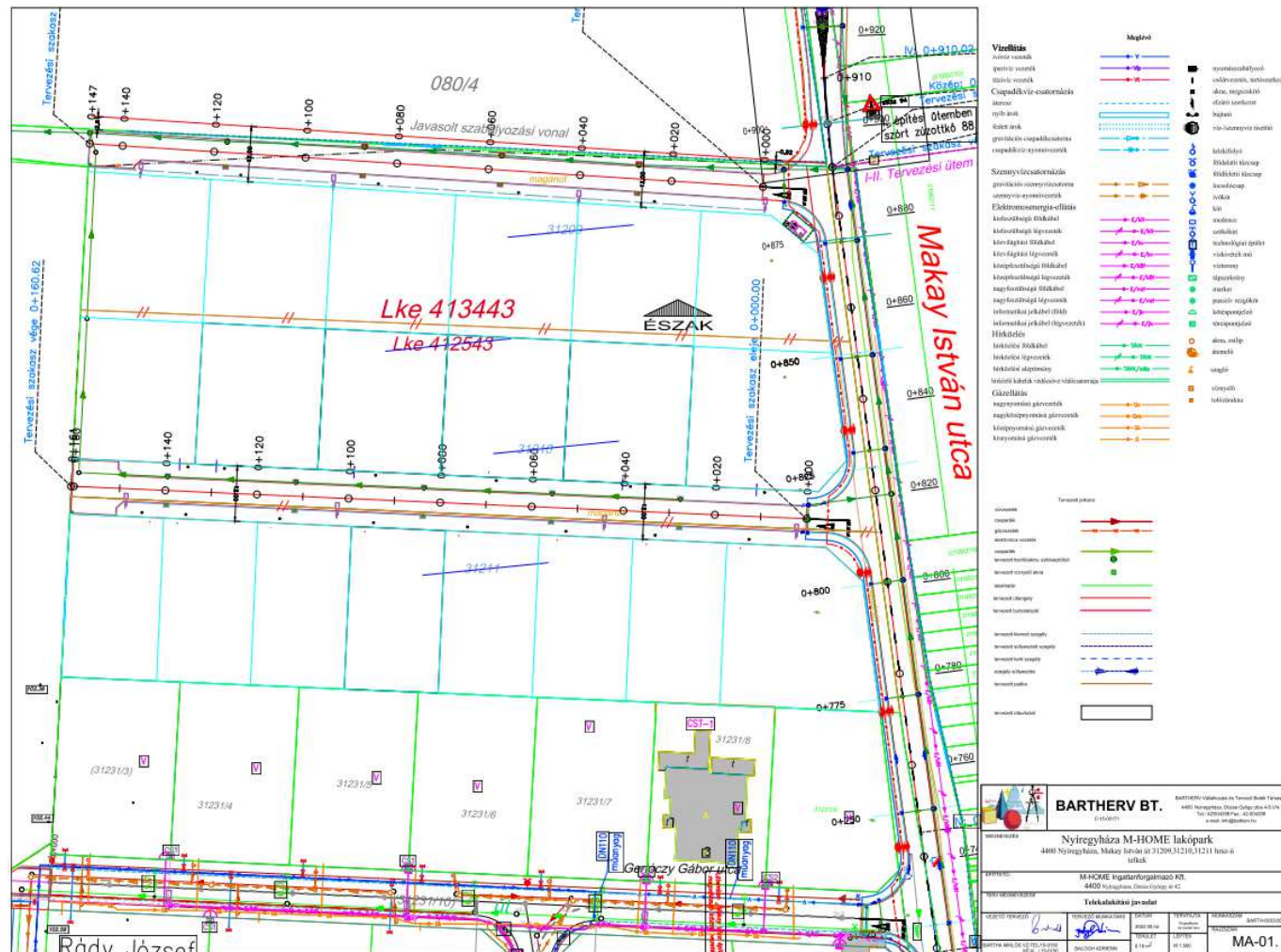
A közmű szakági terveinek műszaki megoldásai a

*a szakági, ágazati és általános szabványok, műszaki előírások, irányelvek
a közmű üzemeltetők nyilatkozatai / személyes egyeztetések /
helyszíni szemle, bejárás, környezeti kapcsolatok helyszíni felderítése*

alapján lettek kialakítva és jelen leírásban részletezve.

Tervezési megoldások:

A tervezési megoldások és munkamódszerek tekintetében alkalmazkodva a társtervezők számítástechnikai igényéhez a külső közmű, út terveit a nyíregyházi egységes digitális alaphoz alkalmazhatóan, AUTOCAD munkaállomáson, CIVIL 3D 2020 szoftverrel, digitális alaptérképen végeztük, melyen a térképi és helyszíni / digitálisan felmért / adatok egybevethetők és szavatolják a pontos kitűzési és térképi méreteket.”



Nyíregyháza 31209, 31210, 31211 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett telek újraosztás közlekedési terve
Tervező: Bartha Miklós VZ-TEL/15-0150, KÉ-K/15-0150 (BARTHERV BT. -4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. V/4.)

Ügyiratszám: FŐÉP/1094-43/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



4.4 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdeemben nem befolyásolják a településképi kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel. Az esetlegesen felmerülő településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.5 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

4.6 Szabályozás kialakítása (1. beavatkozási pont)

A város közigazgatási területén jelentős arányban van jelen kertvárosias lakóterület építési övezete. Ezen belül igen meghatározó – lásd a mellékelt vizsgálati térképen – a 720 m² legkisebb alakítható telekmérettel rendelkező telektömb. Ezek elsősorban az újonnan vagy a hatályos terv távlatában kerültek ilyen normatív értékhatárra szorítva.

Ez elsősorban az újonnan bevonandó lakóterületek számát és kiterjedését hivatott csökkenteni, koncepcionális jelleggel valamint a már meglévő területek jobb, intenzívebb felhasználását segíti elő.

Ezzel a települési térség – lakóterületek által okozott – tájban történő terjeszkedését tartja keretek között, illetve a termőfölddel történő takarékos bánásmód elvét tartja szem előtt.

Ezeknek az alapelveknek a következménye a már meglévő és az újonnan bevonandó lakóterületek területhasználati intenzitásának növelése – ahol erre lehetőség van a települési környezet és az élhető lakótér minőségének romlás nélkül – az alacsonyabb alakítható telekterület méret küszöbértékének lejjebb szorítása. A jelen beavatkozási pontban rögzített 720 m² ennek megfelel, a tervezett elképzelésnek – ahogy az a mellékelt telek kiosztási terv is illusztrálja - maradéktalanul eleget tesz.

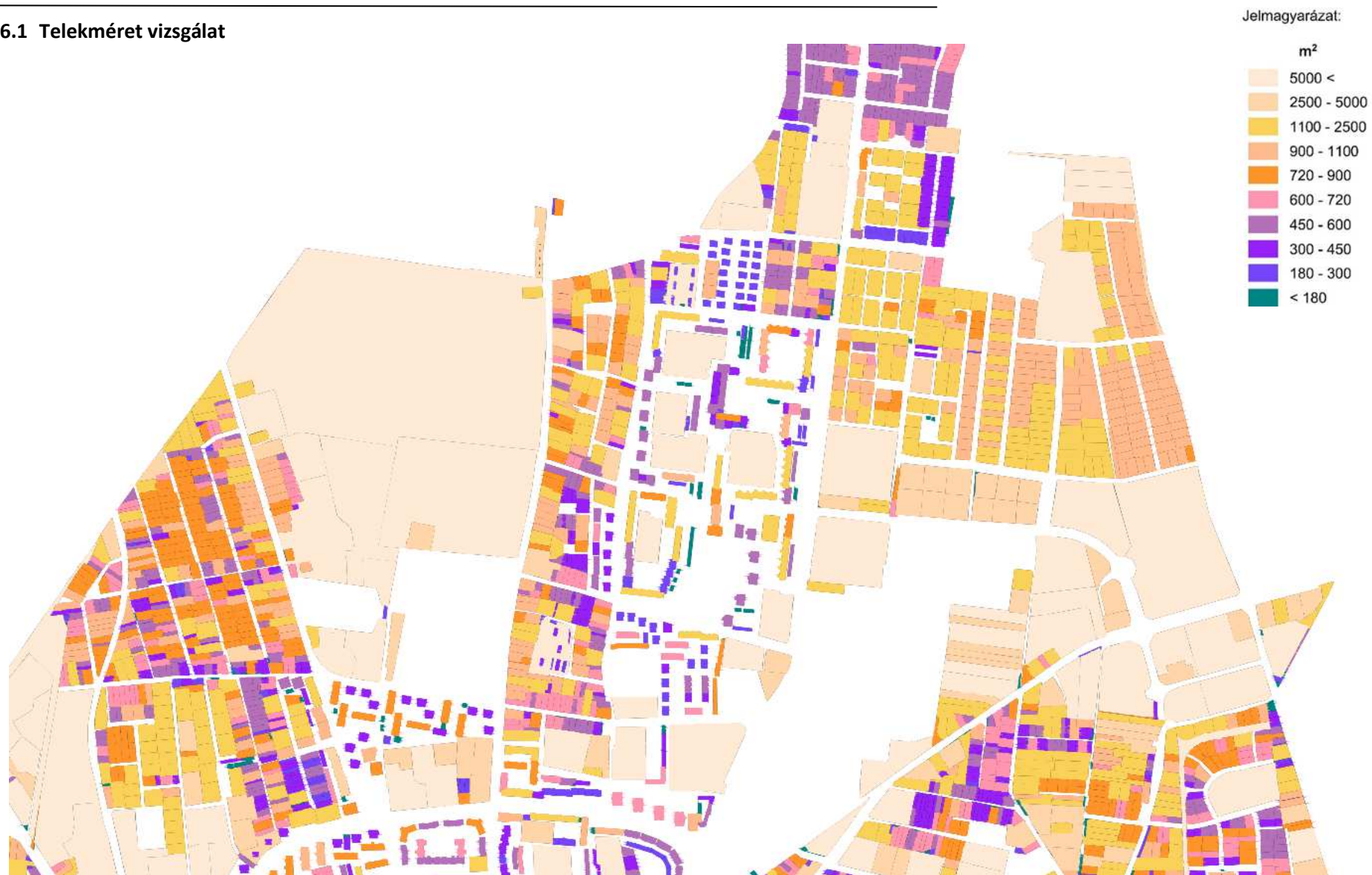


Kertvárosias lakóterületek és az abból min. 720 m² alakítható telekméretű tömbök



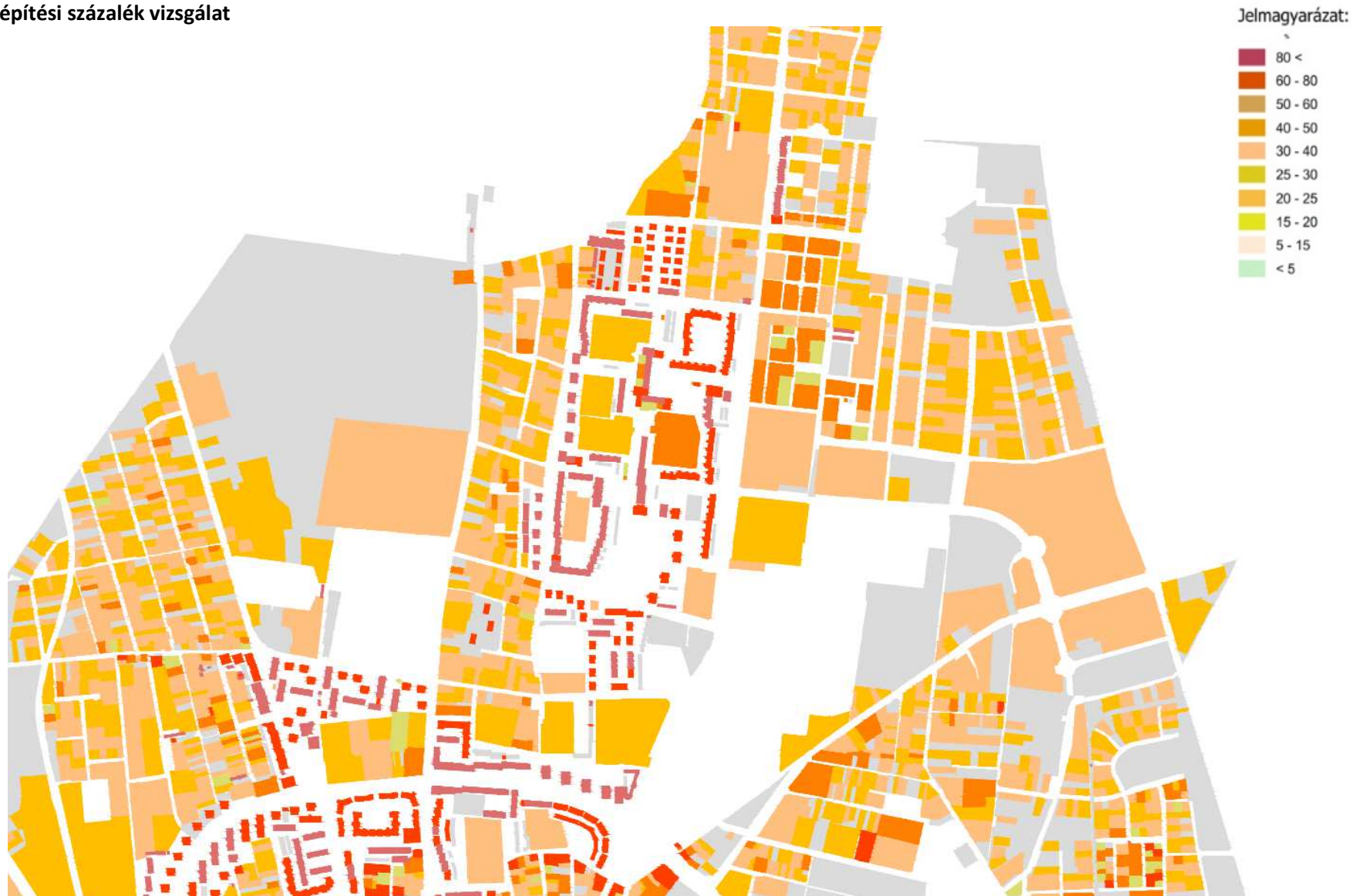


4.6.1 Telekméret vizsgálat





4.6.2 Beépítési százalék vizsgálat





5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének
...../..... (.....) Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott önkormányzati
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II. – 3 területből visszamaradt 2 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint Katonai Légügyi Hatóság



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

2. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2022. október

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Table with 2 columns: 'Nem települési döntési szint' and 'Települési döntési szint'. Lists various land use zones like 'I.rendű közlekedési célú közterület', 'Z, Ee, Ev', 'Telken belüli kötelező zöldfelület', etc.

HATÁRVONALAK

Table listing boundary types such as 'Tervezett belterület határa', 'Beépítésre szánt terület határa külterületen', 'Sajátos előírások területének határa', etc.

VONALAK

Table listing line types like 'Tervezett szabályozási vonal', 'Változtatási tilalom', 'Építési vonal', 'Épülethelyek', etc.

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMELK

Table listing point and symbol types such as 'Tranzformátor helye', 'Tervezett híd', 'Szintbeni út-vasút kereszteződés', etc.

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMELK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

Table listing informational symbols like 'Közlekedésből származó zaj mérése javasolt', 'Tervezett telekhatár', 'Magánút', etc.

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMELK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

Table showing the hierarchy of line types from 1. Település közigazgatási határa to 3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa.

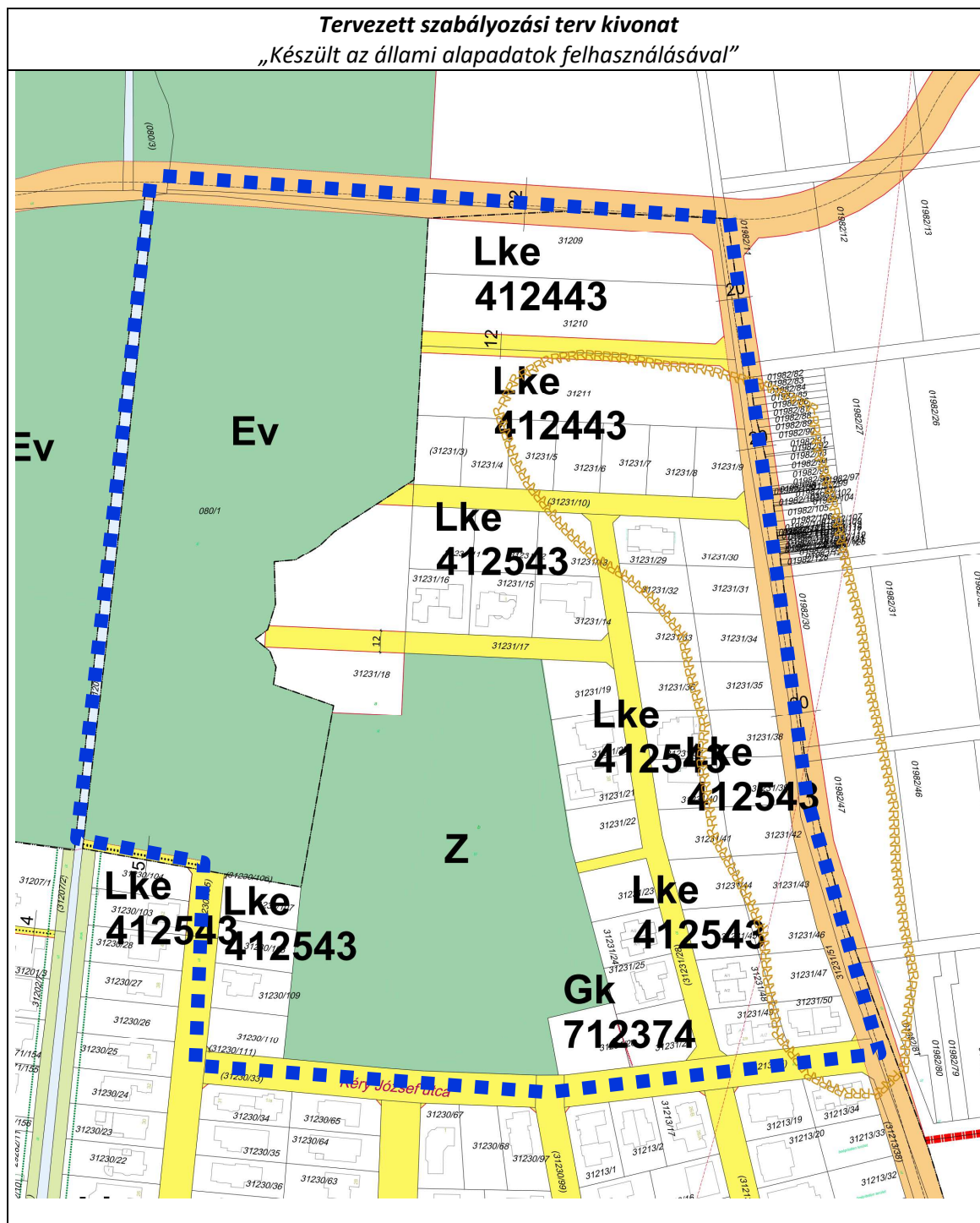
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Table detailing text-based symbols like 'Ln 215465 Építési övezet jele', 'Rendeltetési zónák jele és megnevezése', 'Beépítésre szánt területen belül', etc.





1. Beavatkozási pont





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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2022. október


.....
Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378



6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,
a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

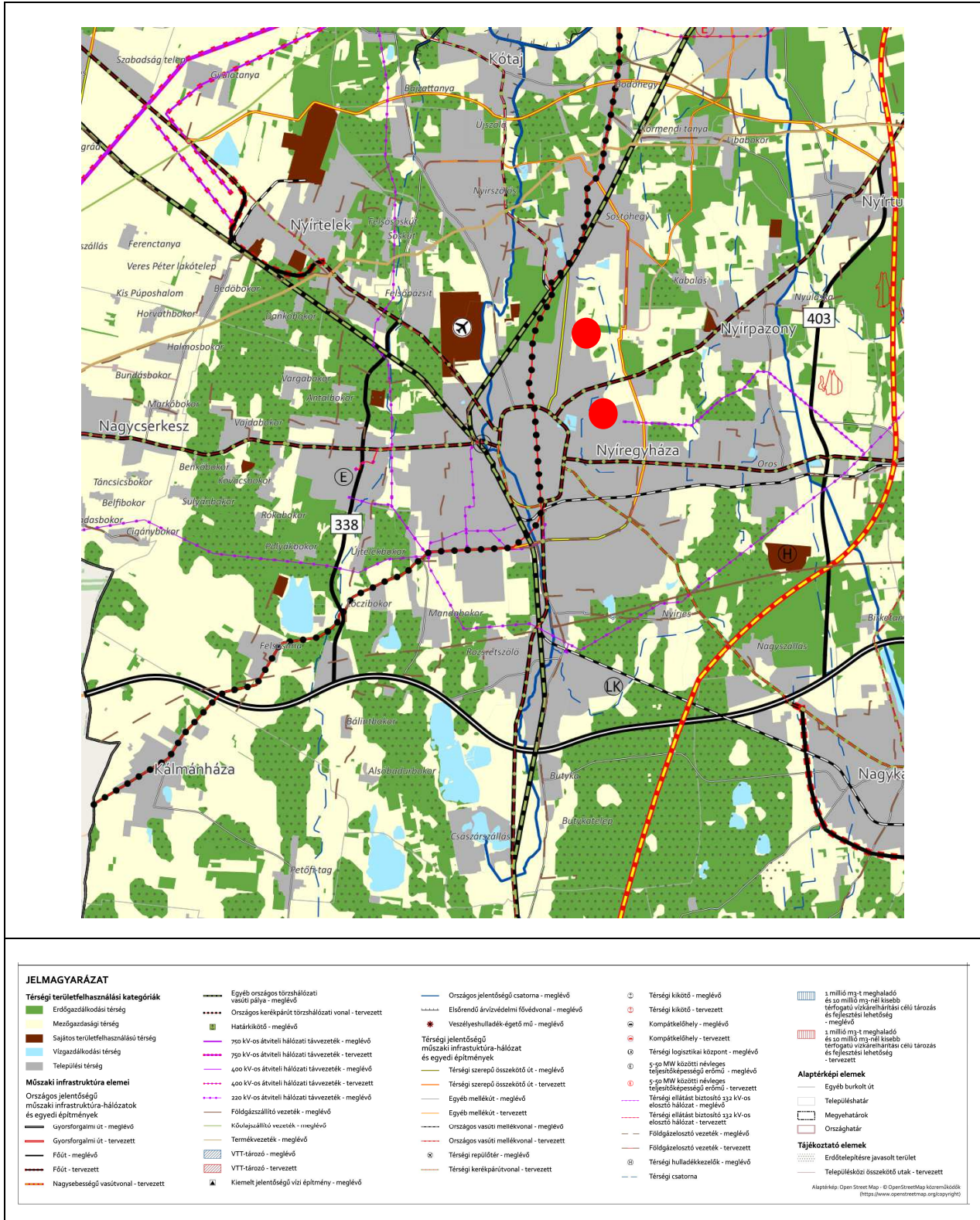
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	0	0	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	0	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	0	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	0	0	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



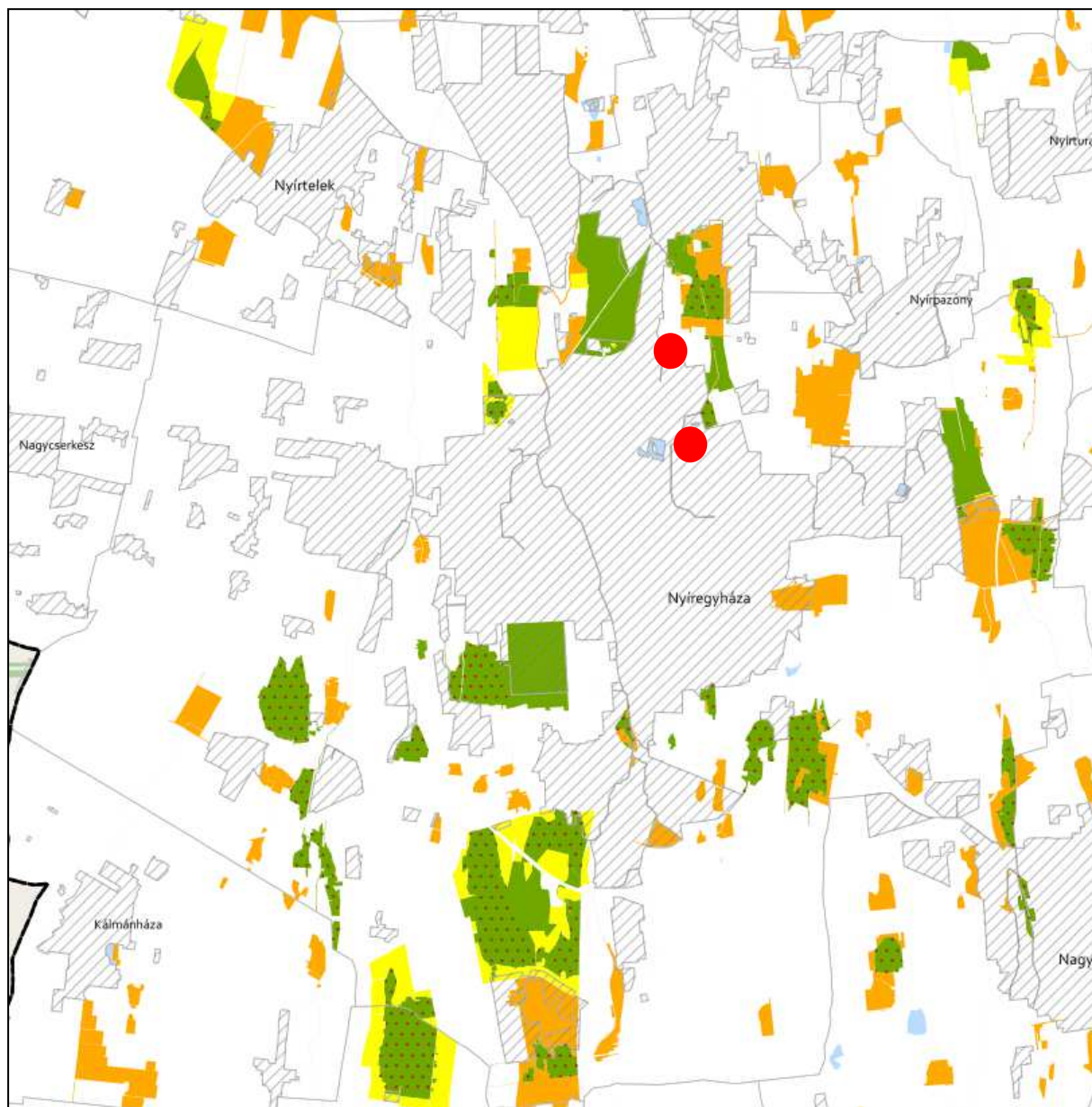
6.3 Rajzi melléletek

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (részlet) 1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez /a beavatkozási területek piros színrel jelölve a térképrészleten/













ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez




JELMAGYARÁZAT

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérkép elemei

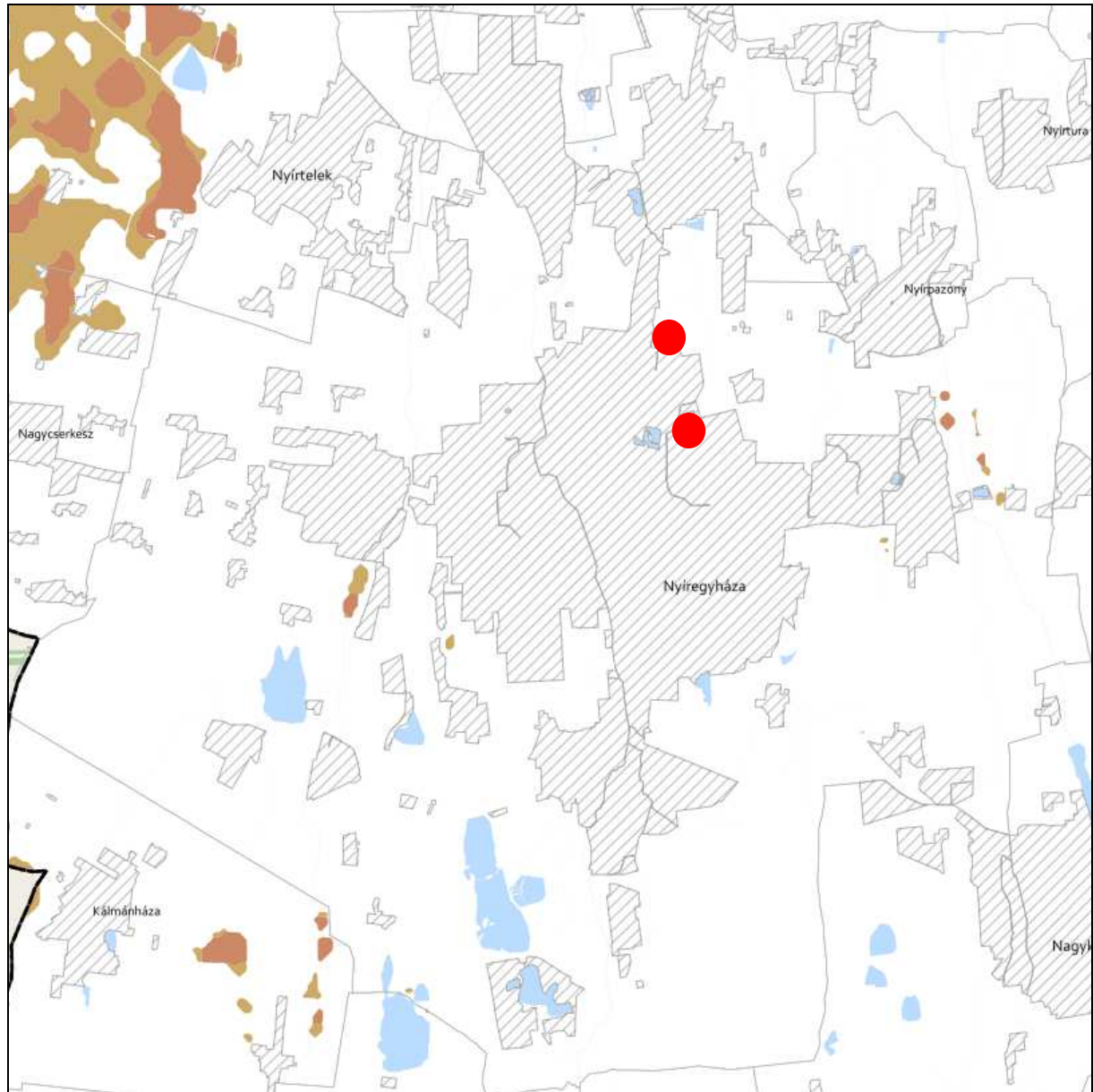
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



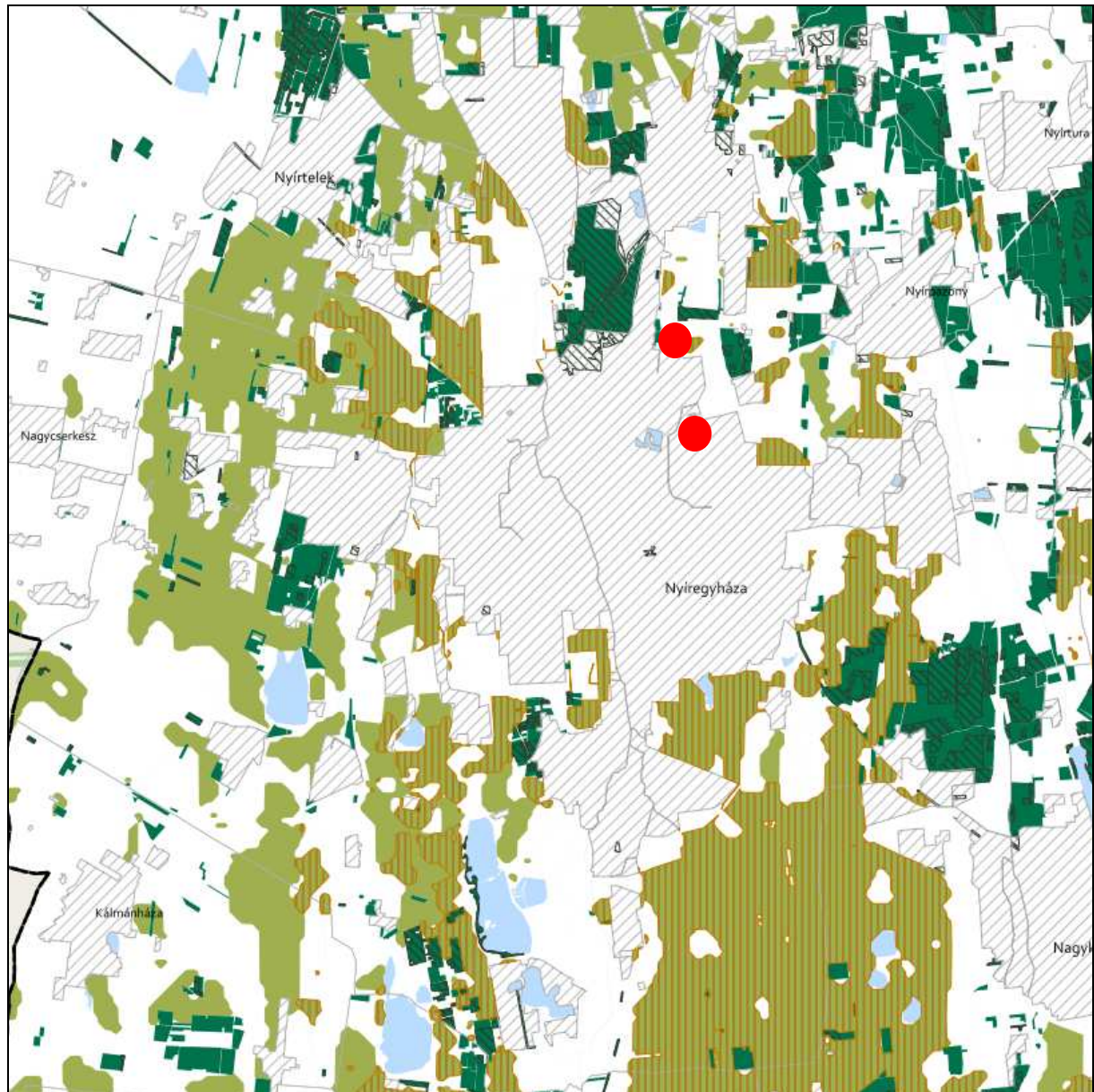
JELMAGYARÁZAT

-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

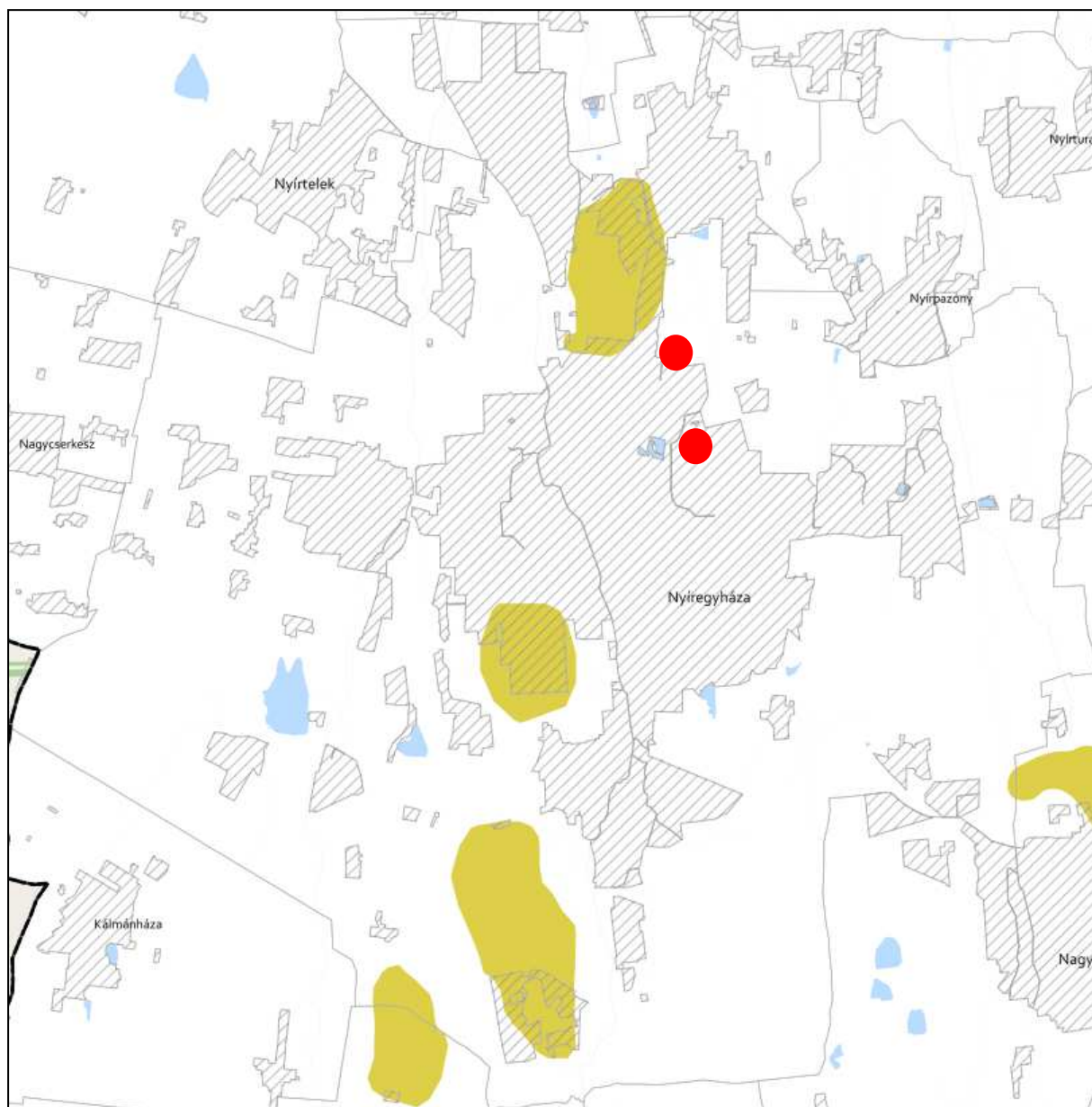
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

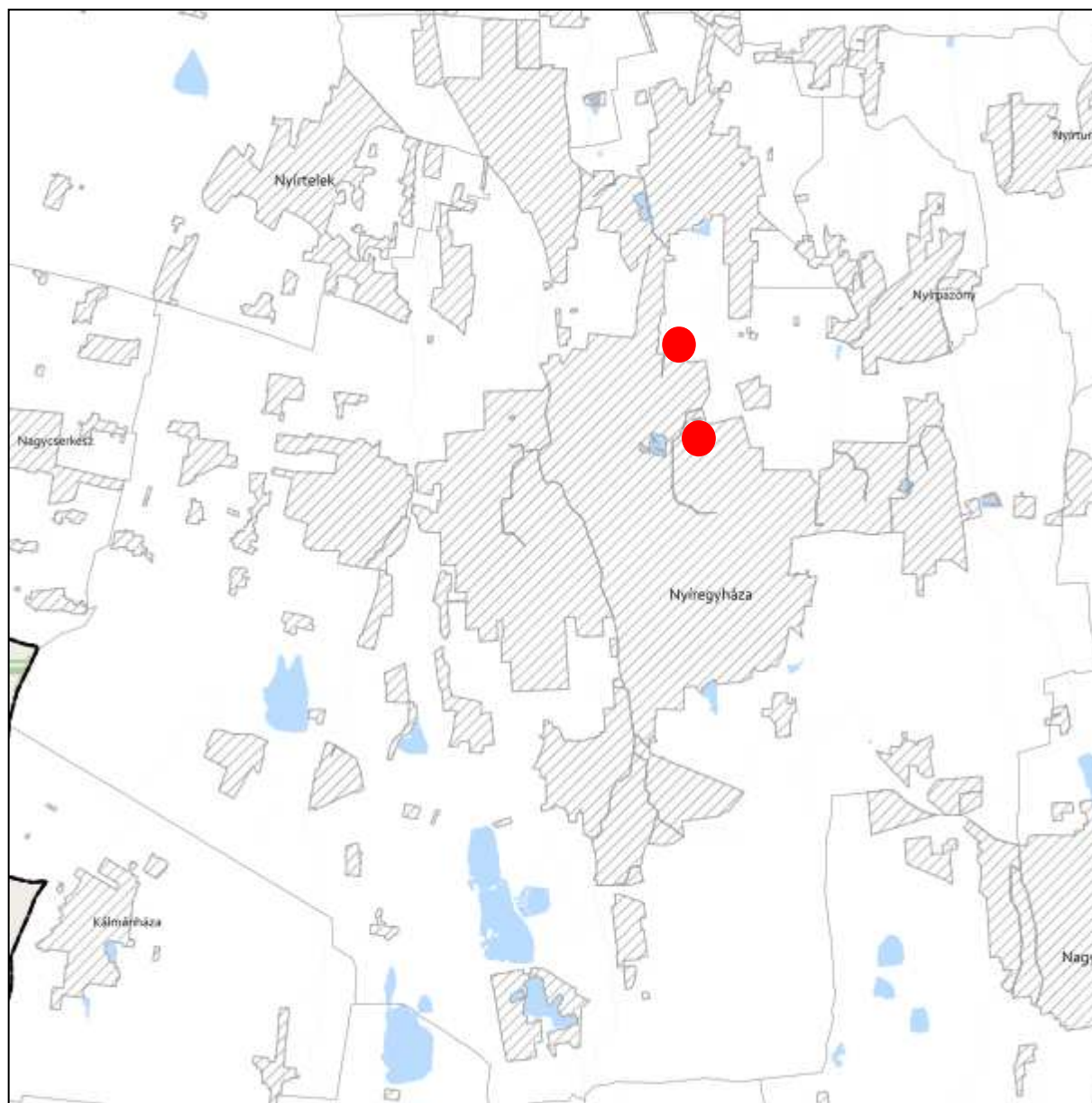
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

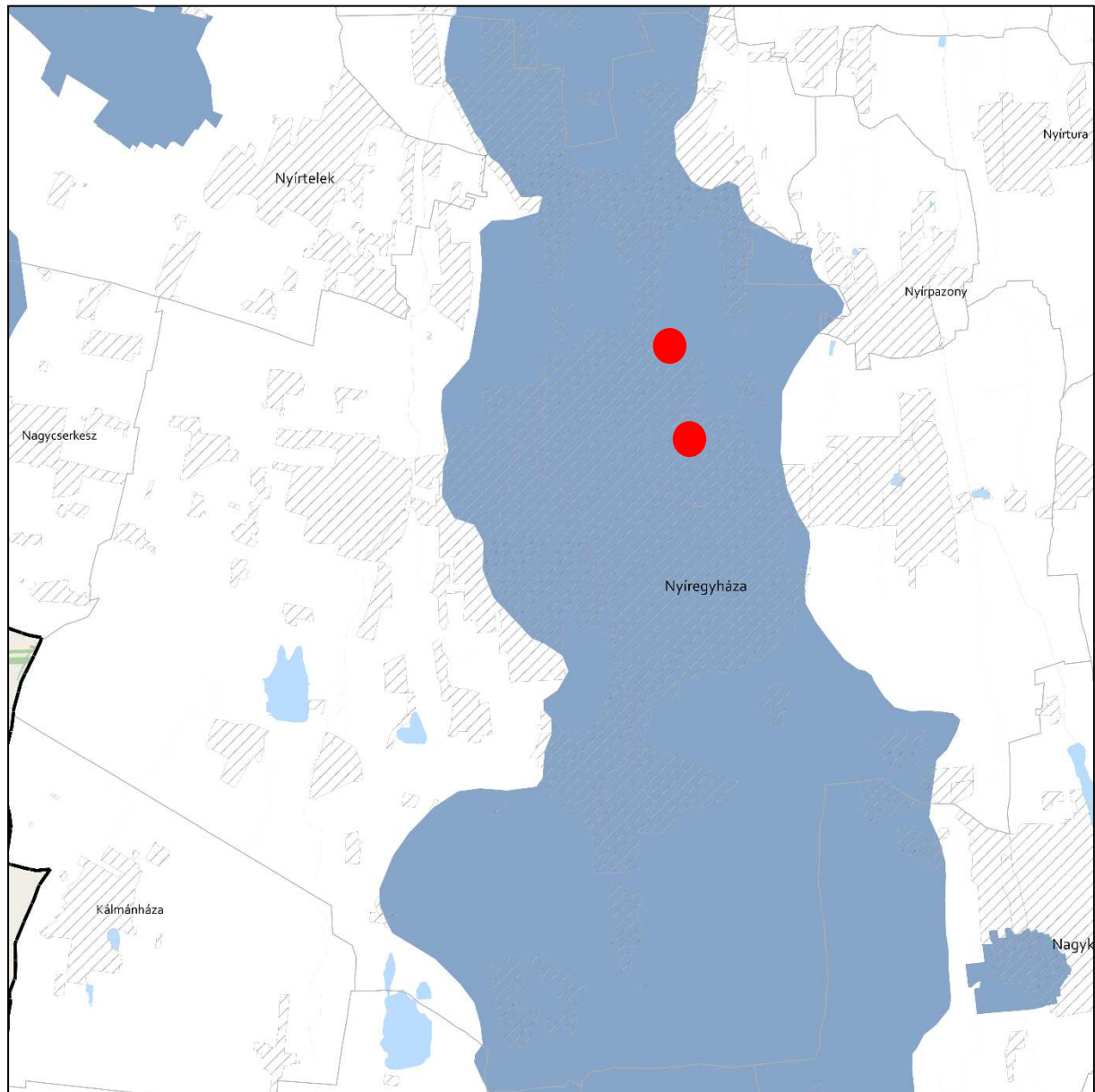
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

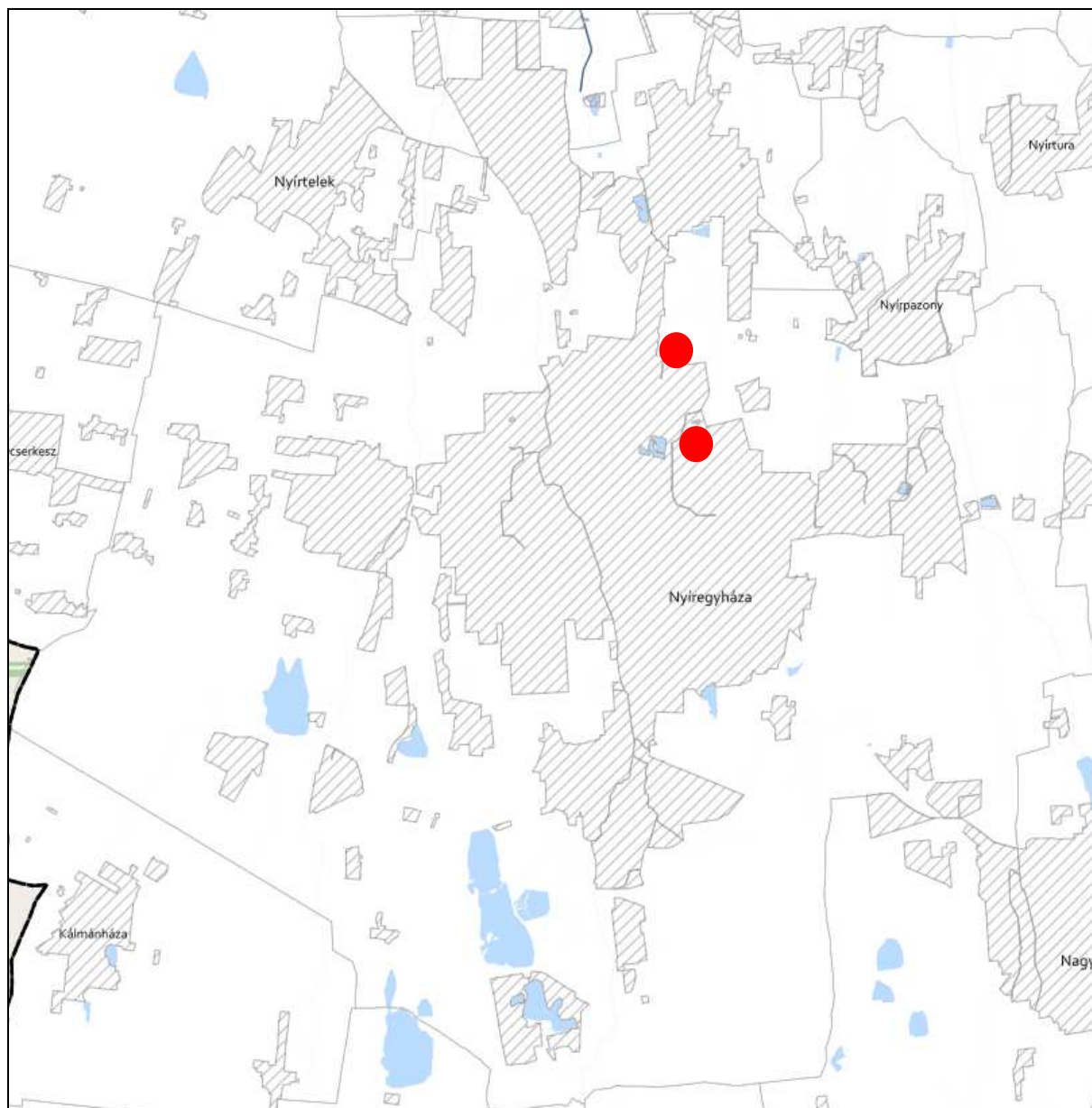
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

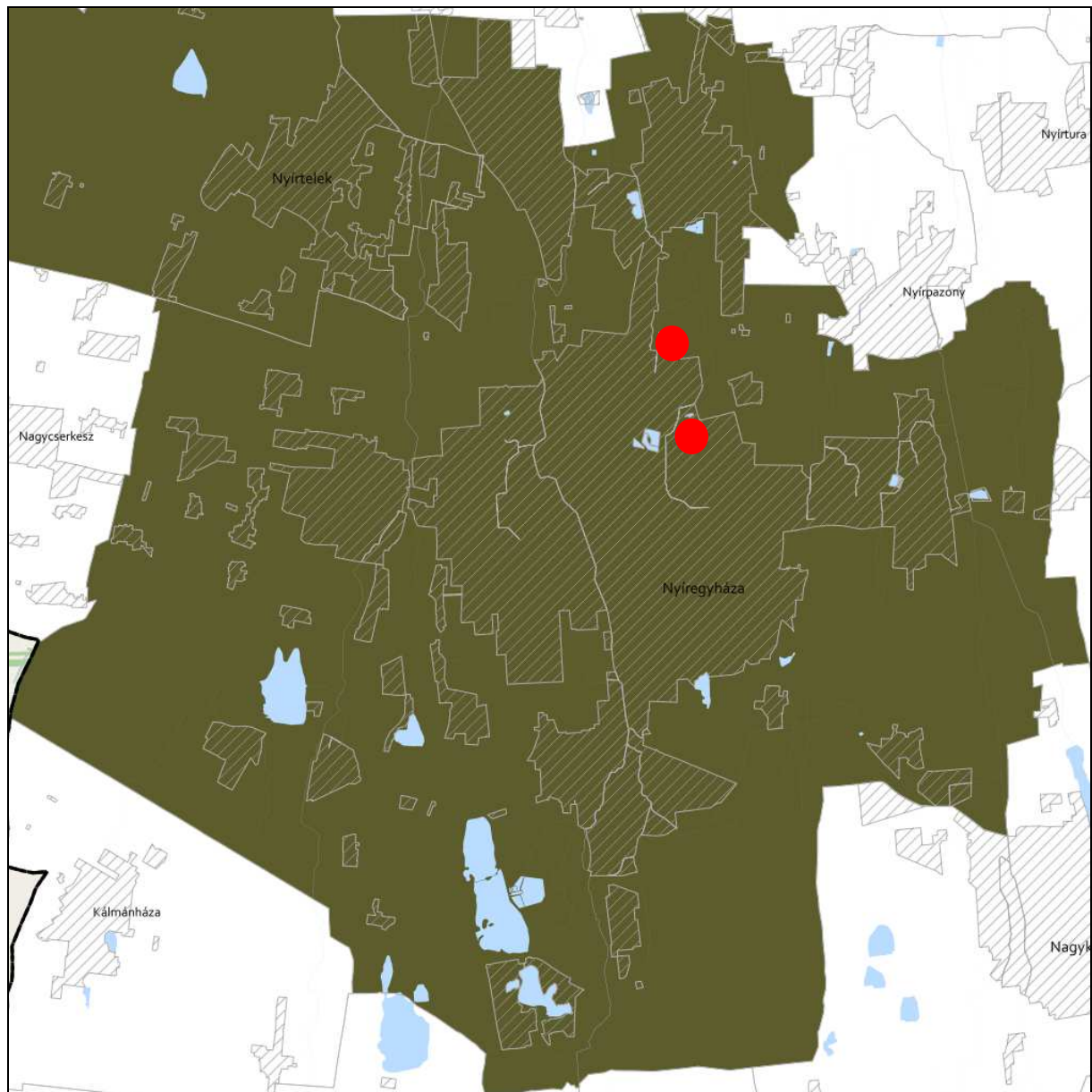
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

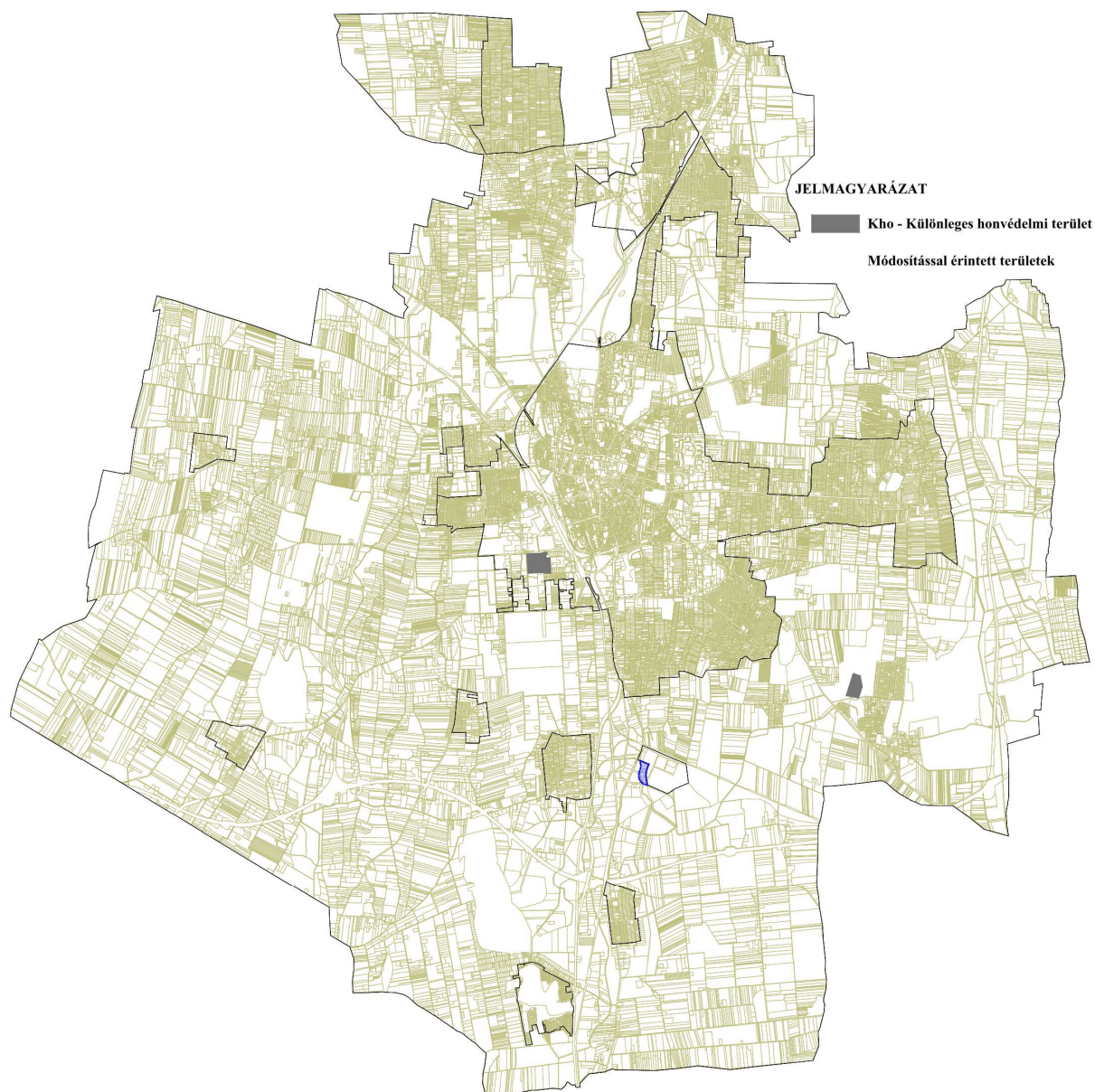
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



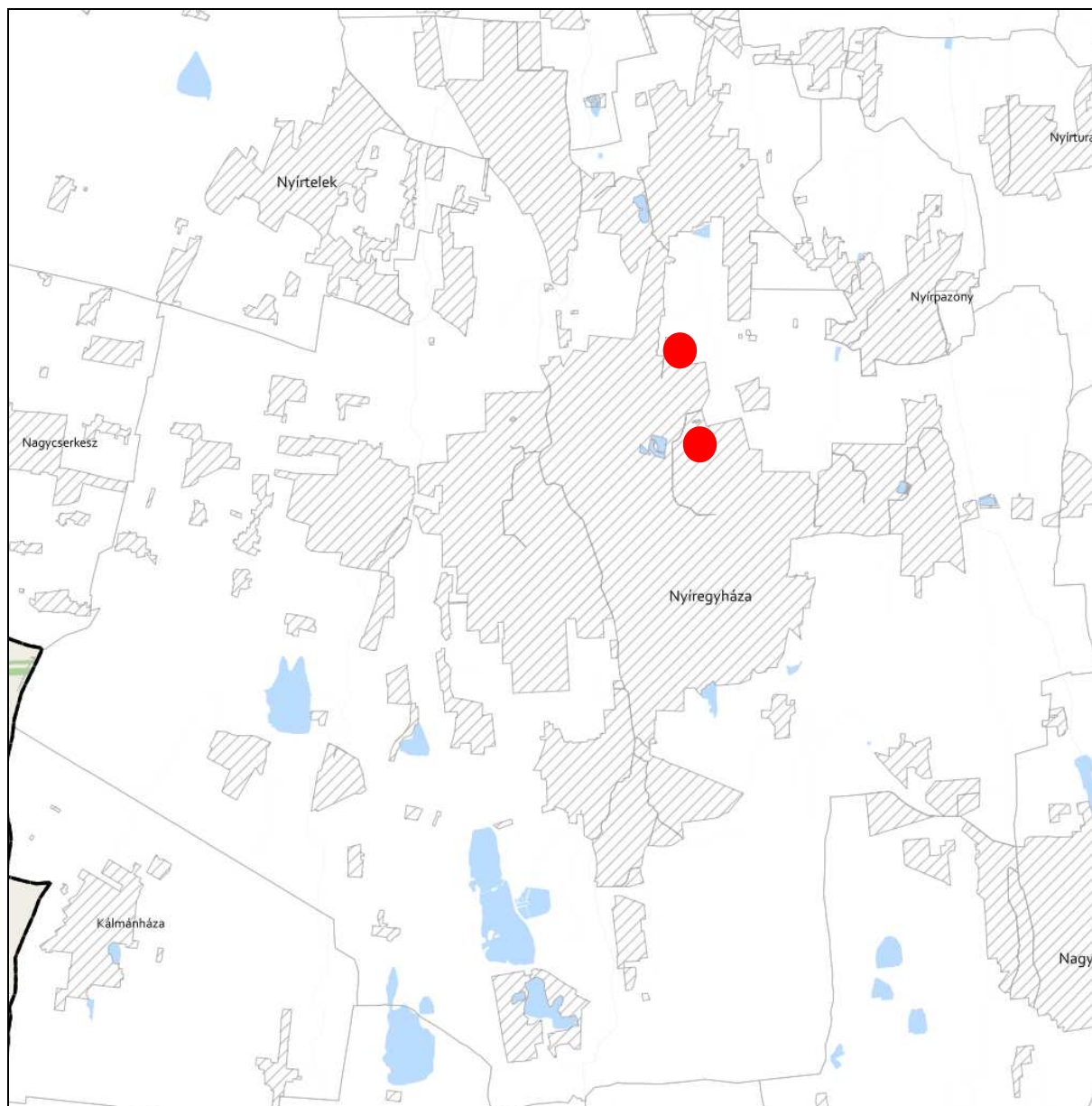
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:




Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek”.








**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

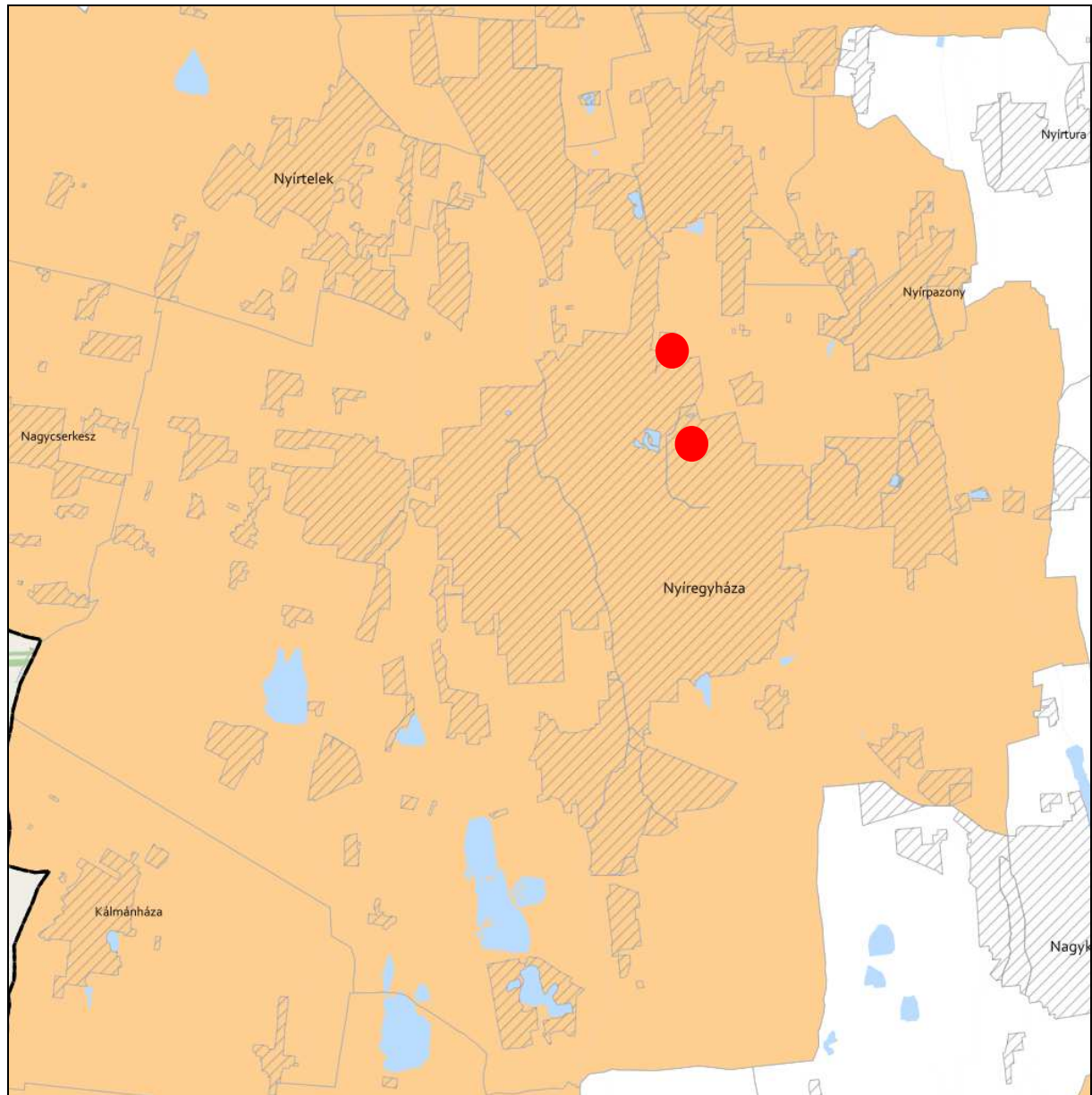
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

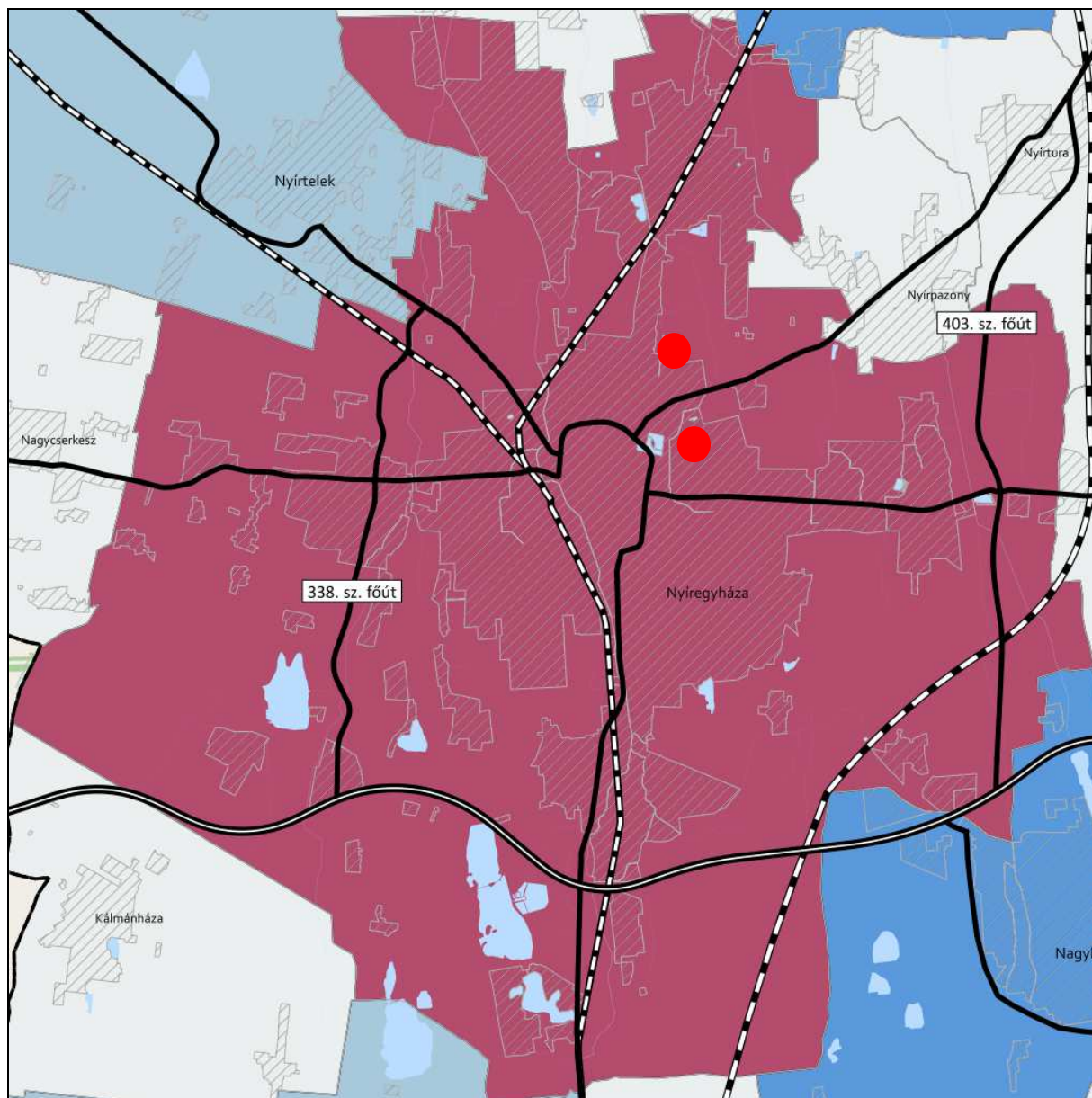
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKOR ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Járási jelentőségű térszervező város
- Egyéb város
- Hagyományosan vidéki település övezete

Tájékoztató elem

- Nyírségi városgyűrű keleti íve

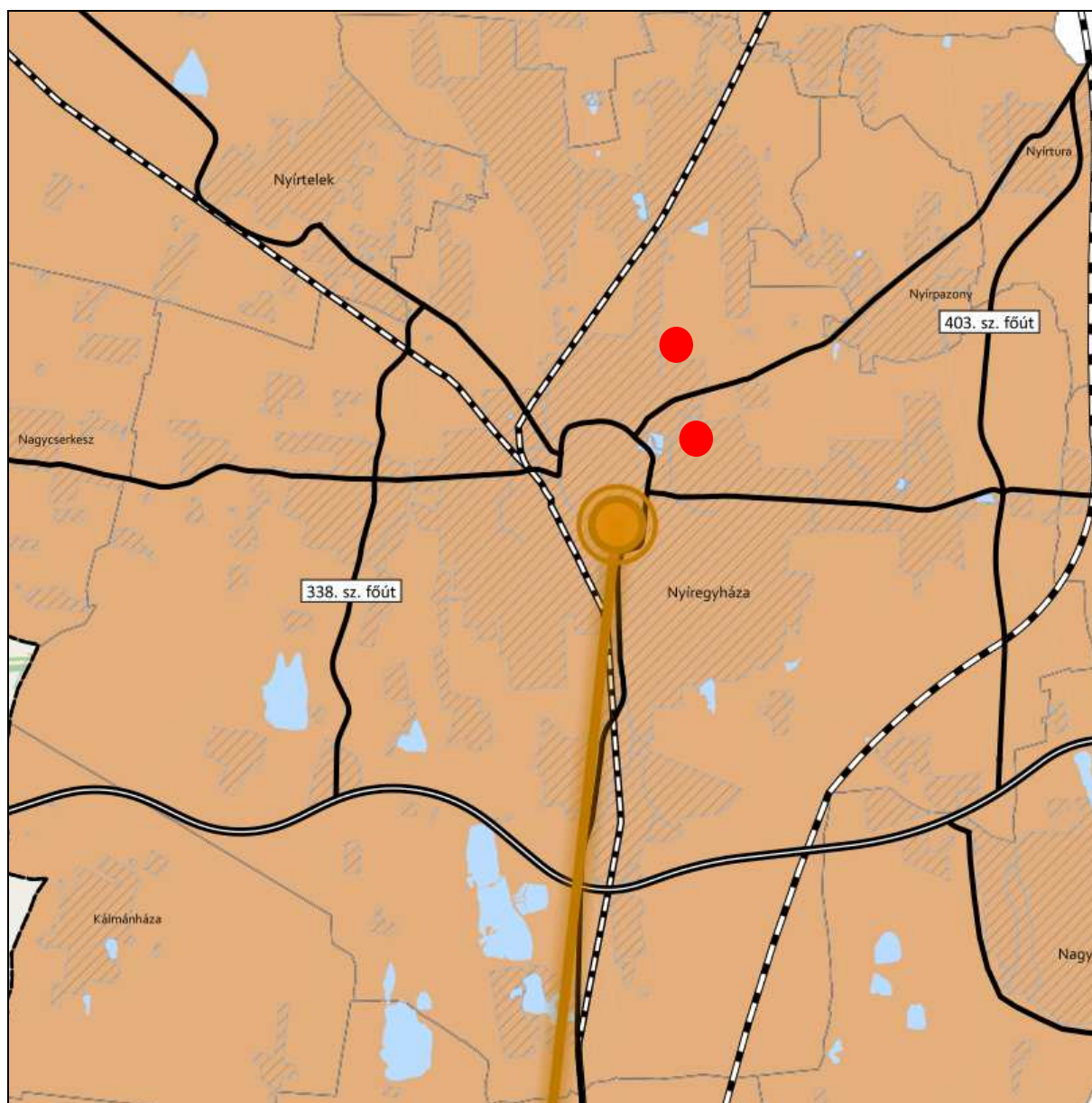
Alaptérkép elemei

- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/1094-43/2022.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárdai térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

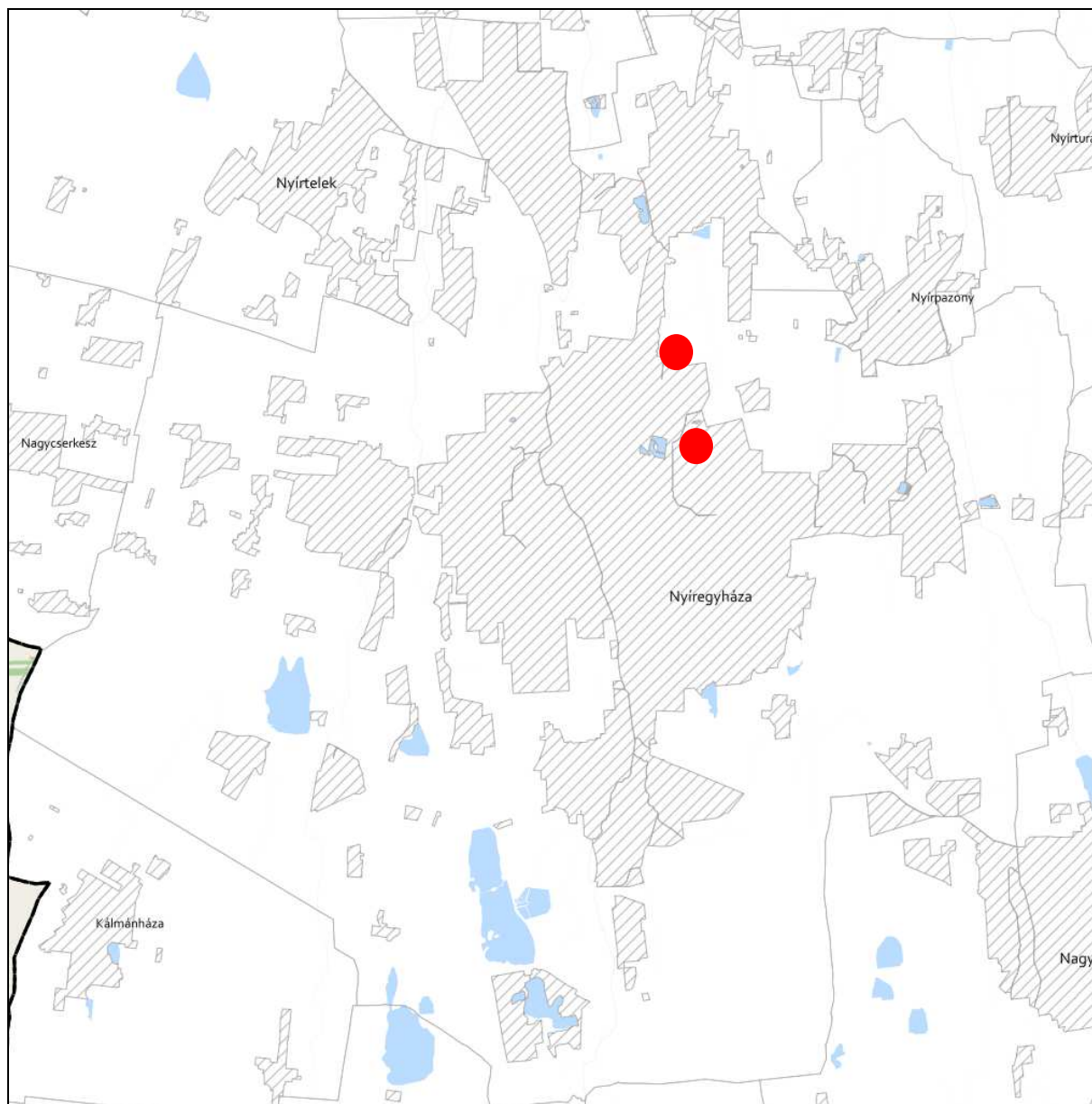
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/1094-43/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

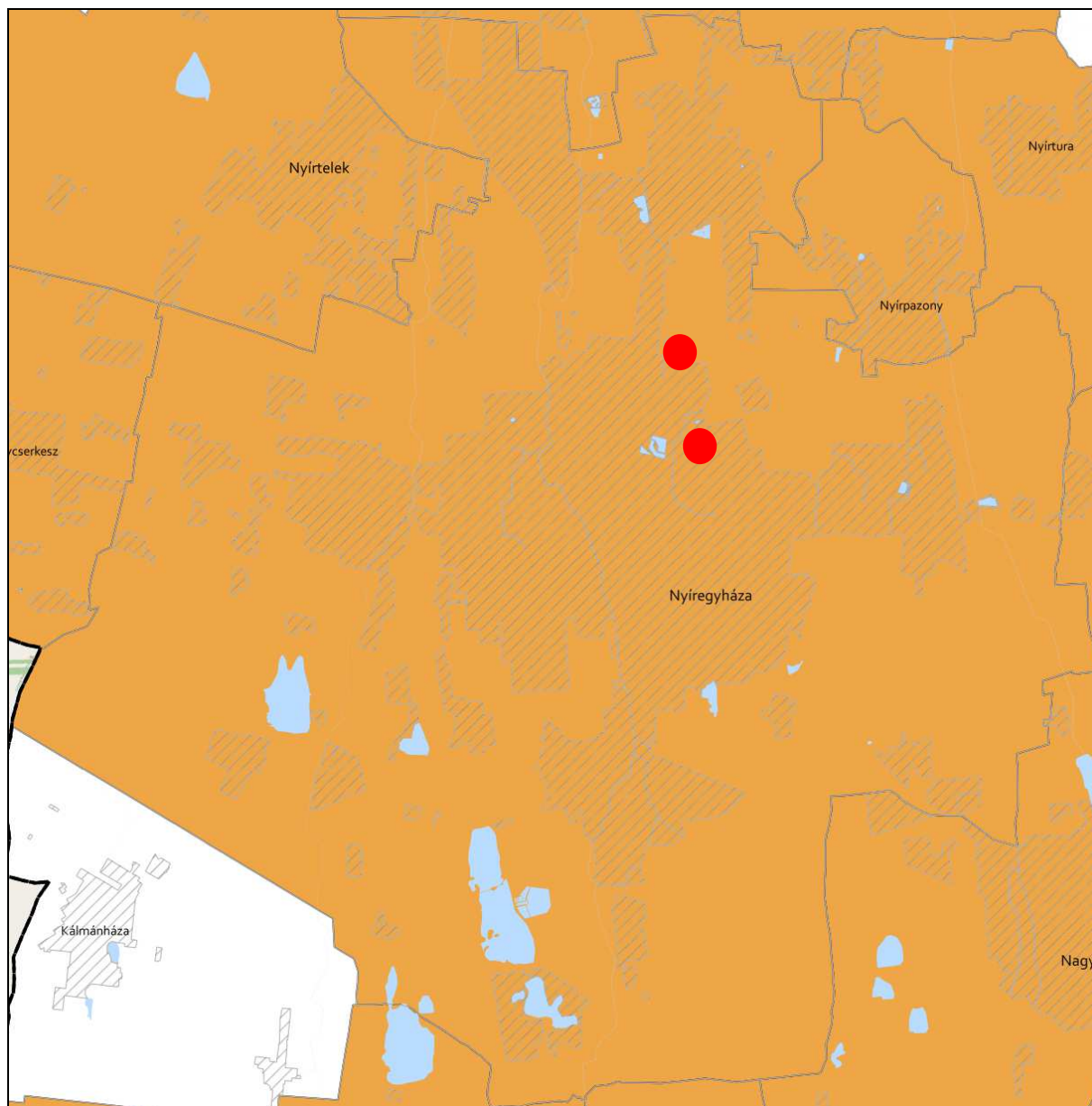
 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár


 Megyehatár

 Országhatár






**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

- Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
- Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

- Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
- Megyét érintő kistájak

Alaptérkép elemei

- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

2022. október

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Záró szakmai véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai véleményezési dokumentáció
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály

Tervező:


.....
Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások III./2022. – 4 terület

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	11
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	11
1.2	Átnézeti térkép.....	11
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	12
1.4	Módosítással érintett területek	13
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	14
1.5.1	1. Beavatkozási pont – Jósza András Múzeum	14
1.5.2	2. Beavatkozási pont - Szikla utca.....	17
1.5.3	3. Beavatkozási pont – Szittyta utca	19
1.5.4	4. Beavatkozási pont – LEGO	22
2	Beavatkozási pontok ismertetése	26
3	Településszerkezeti módosítások.....	30
1.	Beavatkozási pont	33
2.	Beavatkozási pont	33
3.	Beavatkozási pont	34
4.	Beavatkozási pont	34
4	Alátámasztó munkarész	35
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	35
4.2	A szabályozás kialakítása (1-es beavatkozási pont).....	36
4.3	Vízrendezés (2-es és 3-as beavatkozási pont).....	39
4.4	Közlekedési alátámasztó munkarész (4-es beavatkozási pont)	61
4.5	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	63
4.6	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	63
5	Szabályozási módosítások	64
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	64
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	65
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	72
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	72
6.2	Övezeti lehatárolás.....	73
6.3	Rajzi mellékletek.....	74



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

66/2022. (IV.26) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év áprilisi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Falusias lakózónába (Lf),
- Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke),
- Nyíregyháza, Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (KiO) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Jósza András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása.
- Déli Ipari Park bővítése
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének javítása.



3. A Bizottság utasítja a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. április 26.

Tormási Géza
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**111/2022. (VII. 14) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év júliusi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása.*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. július 14.

**Tormási Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**123/2022. (VII. 21) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év júliusi megindítása II.)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:
 - *A Jósa András Múzeum fejlesztési elképzeléseihez az Ér utcai 6174 hrsz-ú ingatlan területén a szabályozási elemek módosítása*
3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. július 21.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közyűlésének

60/2022. (IV.28.) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén több tervezett projekthelyszín
kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

A Közyűlés

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:

1. Széchenyi utca - Ér utca - Kiss Ernő utca - Benczúr tér által határol terület
2. Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyta utca - Szirom utca által határol terület
3. Tiszavasvári út - Szikla utca – 28627 hrsz.-ú ingatlant érintő közlekedési terület - Kerék utca által határol terület

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

k.m.f.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) A Közyűlés tagjai
- 2.) A címetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

155/2022. (X.25.) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK III./2022 – 4 terület, egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2022. néven 4 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5 §.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2022. október 25.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**154/2022. (X.25.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához
szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK III./2022. - 4 terület, egyszerűsített eljárás)**

A Bizottság

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2022. néven 4 területen történő módosítás -

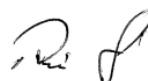
az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja.**

Utasítja: a Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2022. október 25.


**Tormássi Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

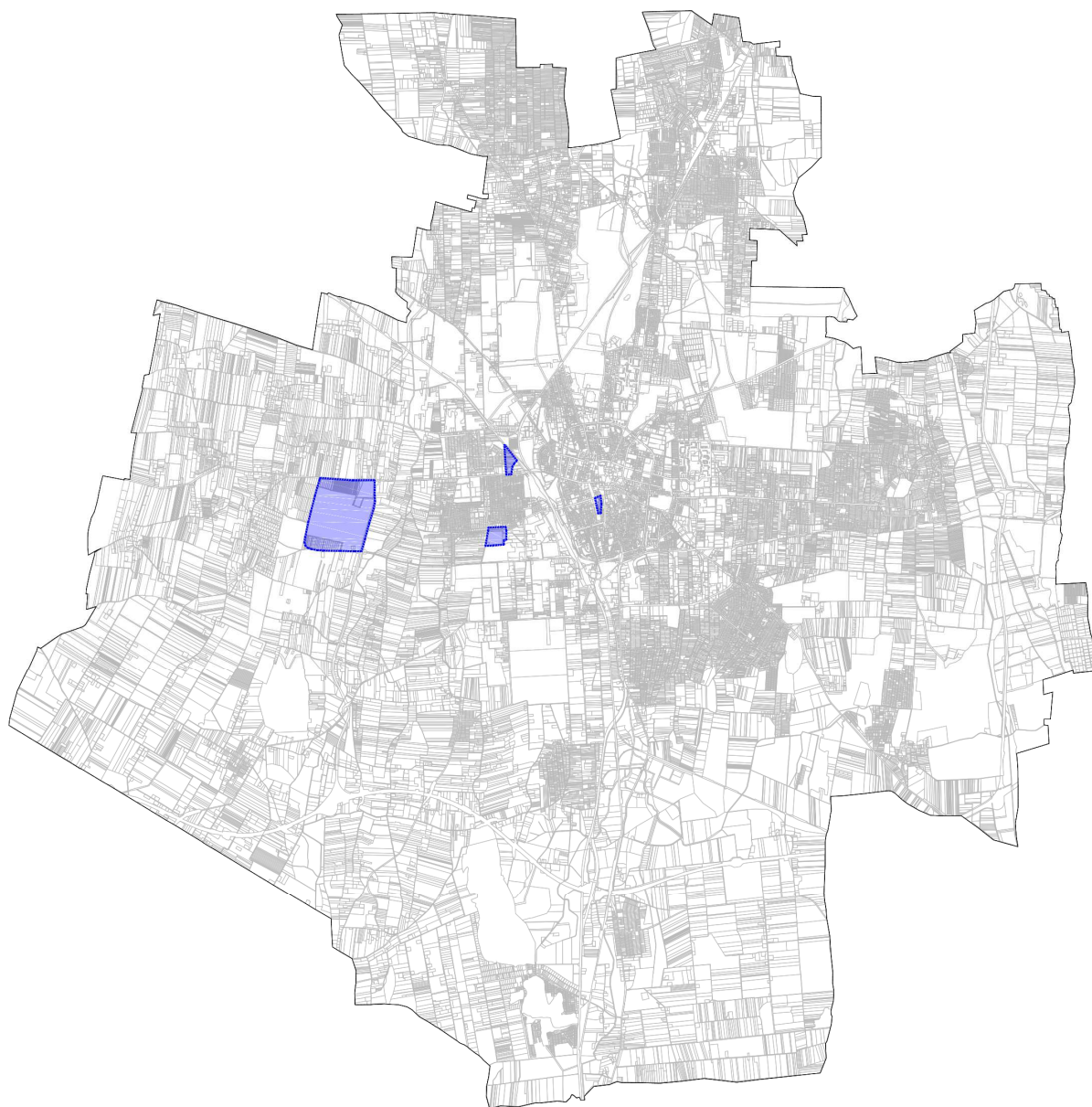


1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

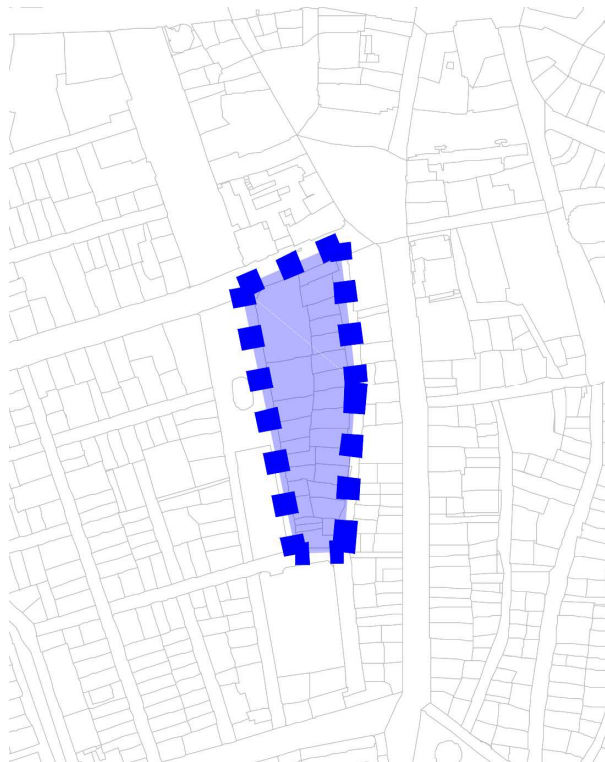
1.2 Átnézeti térkép



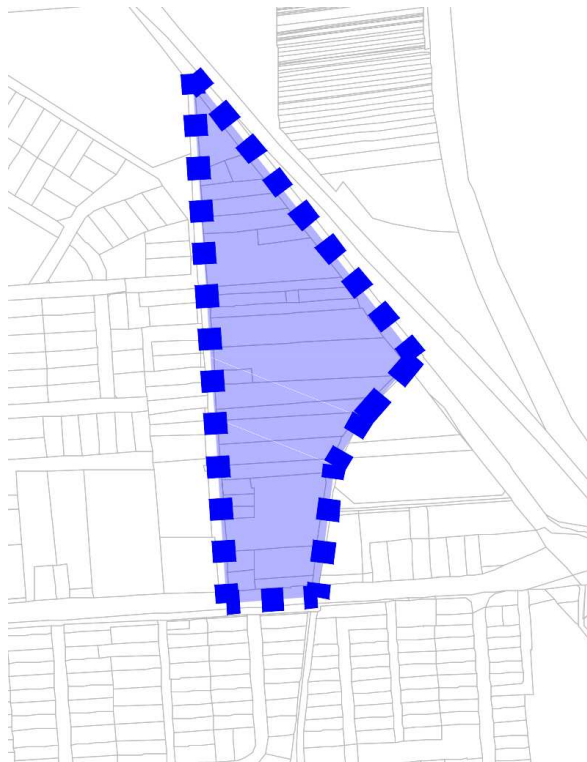


1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

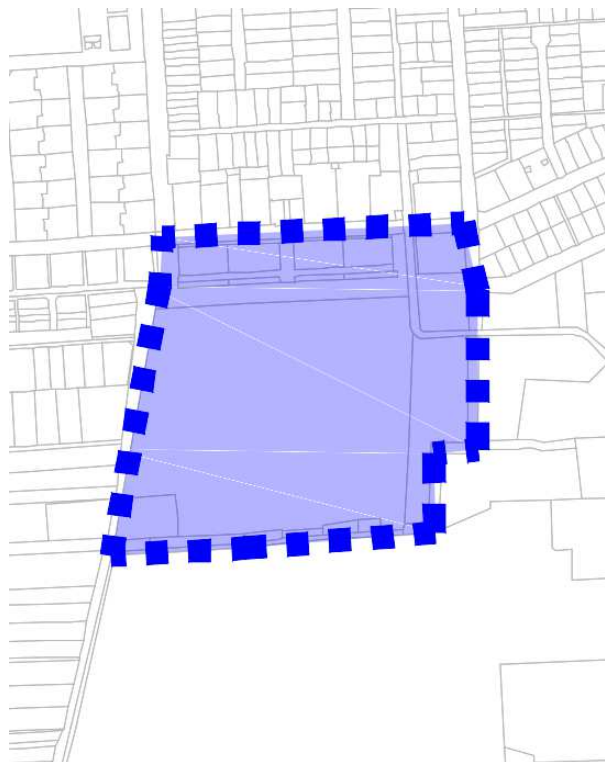
1. beavatkozási pont – Jósa András Múzeum



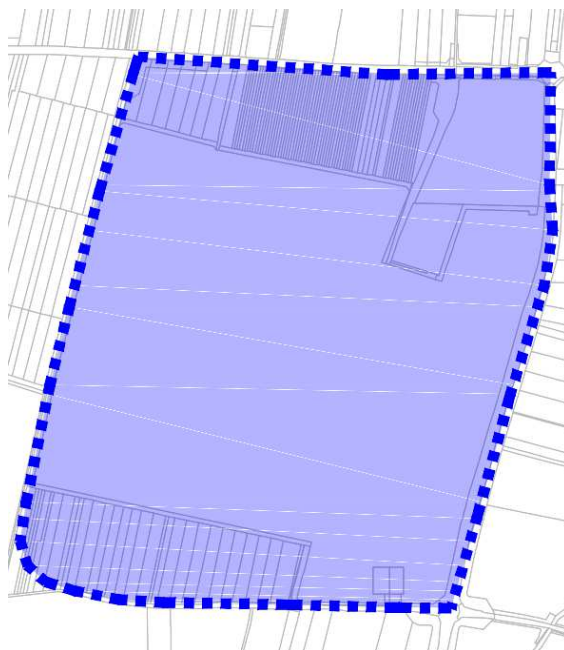
2. beavatkozási pont - Szikla utca



3. beavatkozási pont – Szittyá utca



4. beavatkozási pont - LEGO





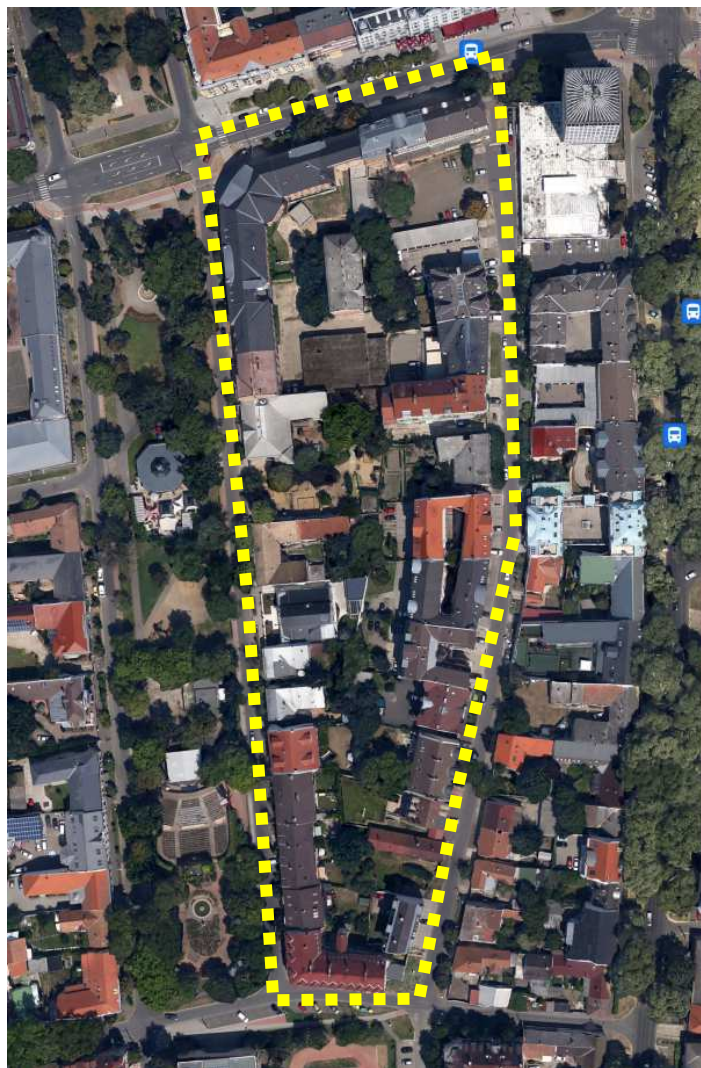
1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelv. szám	Kiemelő határozat száma	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	66/2022. (IV.26.) és 123/2022. (VII.21.)	F5	60/2022. (IV.28.)	Nyíregyháza, Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt terület	Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan övezetében és az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan területén. Vt→V _k
2.	66/2022. (IV.26.)	E4-F4	60/2022. (IV.28.)	Nyíregyháza, Szikla utca – Kerék utca – 28630 hrsz.-ú árok – Tiszavasvári út által határolt terület	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca , 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlan területén. G _k →V _G
3.	66/2022. (IV.26.)	F4	60/2022. (IV.28.)	Nyíregyháza, Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyá utca – Szirom utca által határolt terület	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyá utca , 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén. K _{i0} →V _G , Ev→V _G
4.	111/2022. (VII.14.)	F3	155/2013. (V. 24.) Korm. r	Nyíregyháza, Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület	LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása a megnövekedett személyi- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében.

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont – Jósa András Múzeum

Nyíregyházán a Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület a belvárosban.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Jósa András Múzeum Nyíregyháza közvetlen belvárosában található intézményi környezetben. Itt található a Magyar Államkincstár Észak- Alföldi Regionális Igazgatósága, a Magyar Nemzeti Levéltár Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Levéltára, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, a Nyíregyházi Kölcsey Ferenc Gimnázium és a Búzaszem Nyugati Óvoda Benczúr téri Telephelye is.

Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan területén. Az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan egy részén közlekedési célú közterület kijelölése vált indokolttá.

Vt→Vk, Vt→Kőá



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 706000
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - keretes
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	adottságtól függő
Megengedett építménymagasság	adottságtól függő
Minimális zöldfelület	10 %

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.

c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.”

A HÉSZ **39. § 54. pontja értelmében:**

„54. Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, zárt sorú-általános

b, zárt sorú-keretes.

A zárt sorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg:

építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető¹²⁷.

A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.”

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 706097
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - keretes
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	100%
Megengedett építménymagasság	12,5 – 16,0 m
Minimális zöldfelület	10%, amely tetőkertként is kialakítható



A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, **kulturális épület**, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.”

A HÉSZ 36. § (4) bekezdés j) pontja kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

„ 4. A Vk 706097 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

4.1 legkisebb telekszélesség: adottságtól függő,

legkisebb telekmélység: adottságtól függő,

legkisebb telekterület: adottságtól függő,

4.2 legnagyobb beépíthetőség: 100%

4.3 legkisebb zöldfelület: 10%

4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5 – 16,0 m

4.5 az építési övezetben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.”

1.5.2 2. Beavatkozási pont - Szikla utca

Nyíregyházán a Tiszavasvári út felett északra a Szikla utca – 28627 hrsz.-ú ingatlanon tervezett másodrendű út - Kerék utca – 28630 hrsz.-ú csatorna – Tiszavasvári út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület kertvárosias lakóövezetek és kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek ölelésében.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A belvív kezelésének problémájára a 28630 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével tározót tervez a város kialakítani. Fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A csatornához kapcsolódó oldaltározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlanok területén. A HÉSZ 16. §-a alapján a tervezett vízgazdálkodási zóna (VGf) területébe az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak. 3m minimális parti sávot határoztunk meg a tározó körüljárhatóságának biztosításához. A lakóövezet felől a mederszéltől 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre és a mederszéltől 30m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 4 m sávot biztosítunk a Kerék utca felől a tározó megközelíthetőségéhez kezelősávként.
Gk→VG



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5- 9,5 m (4 szint)
Minimális zöldfelület	20%

A HÉSZ 8. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	VG
Terület-felhasználás	Vízgazdálkodási zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-

A HÉSZ 16. § értelmében:

„(1) Vízfelülethez, vízfolyáshoz kötődő vízgazdálkodási zóna (VGf)

A területbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:

- a) egyéni horgásztanyák csak a kezelő hozzájárulásával építhetők.
- b) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) Vízbeszerezési célú vízgazdálkodási zóna (VGb)

- a) A területbe a vízbeszerezési területek tartoznak.
- b) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.”

1.5.3 3. Beavatkozási pont – Szittya utca

Nyíregyháza belterületén a Kertváros déli részén a Legyező utca - Dugonics köz - Szittya utca - Szirom utca területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A belvív kezelésének problémájára a 6878 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével kerülne kialakításra. Fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A tervezett tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittya utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén a rekreációs területből és a 8062/45 hrsz-ú ingatlan területén a Védelmi rendeltetésű erdő (Ev) területből. A HÉSZ 16. §-a alapján a tervezett vízgzálkodási zóna (VGf) területébe az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak. A védelmi rendeltetésű erdő területét nem érinti a módosítás. Ki0→VG, Ev→ VG



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ki0 711814
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 15% beépítettséggel
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5 m (3 szint)
Minimális zöldfelület	60%

A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:

„(3) Különleges közhasználatú építményi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel (Ki0)

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.”

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-

A HÉSZ 13. § (1) bekezdése értelmében:

„ (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	VG
Terület-felhasználás	Vízgadzálkodási zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-



A HÉSZ 16. § értelmében:

„(1) *Vízfelülethez, vízfolyáshoz kötődő vízgazdálkodási zóna (VGf)*

A területbe

- *az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,*
- *az állóvizek medre és parti sávja,*
- *a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.*

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:

- a) egyéni horgásztanyák csak a kezelő hozzájárulásával építhetők.*
- b) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.*

*(3) **Vízbeszerzési célú vízgazdálkodási zóna (VGb)***

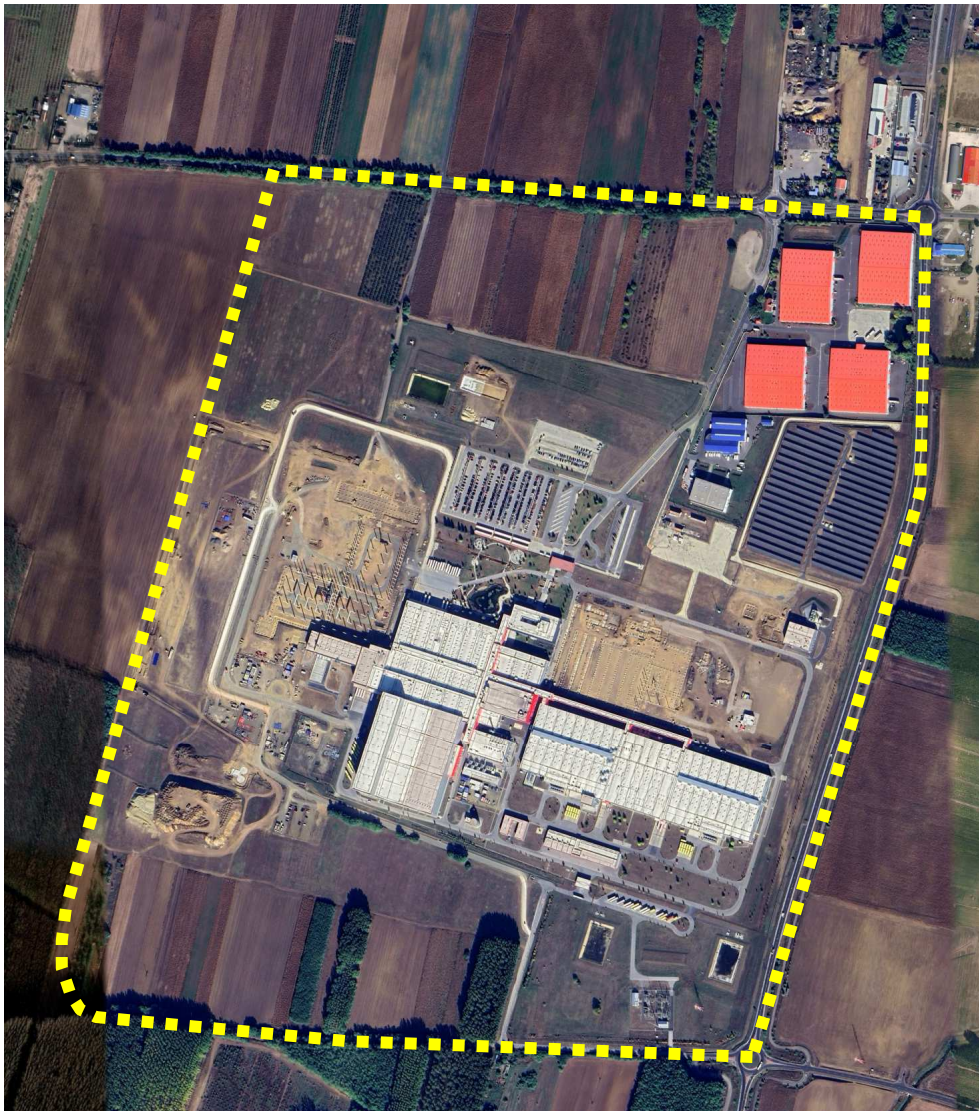
- a) A területbe a vízbeszerzési területek tartoznak.*
- b) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.”*





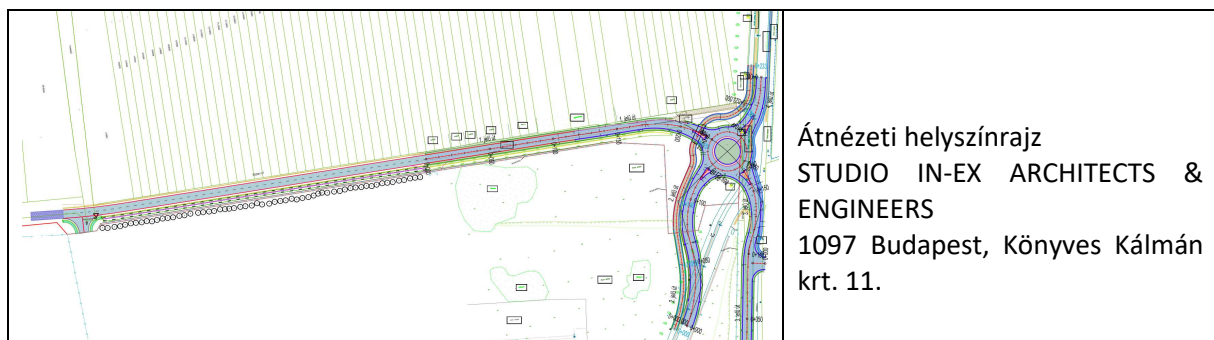
1.5.4 4. Beavatkozási pont – LEGO

Nyíregyházán a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – 0712/1 hrsz.-ú és 0696/83 hrsz.-ú tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A LEGO Manufacturing Kft. a nyíregyházi LEGO gyár bővítéséhez új körforgalmi csomópont megépítését tervezi a gyár bejáratánál a bővítés eredményeként jelentősen megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében. Ehhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása.





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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge 71186Y
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	26 m
Minimális zöldfelület	20%

A HÉSZ 8. § (4) bekezdése értelmében:

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen újonnan nem telepíthetők:
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,
- c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át. „

A HÉSZ 36. § (16) bekezdése értelmében:

„NYUGATI IPARTERÜLET TERÜLETÉRE (16. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területei a szabályozási tervlapon lehatárolt 16. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, a raktározás és szállítmányozás, valamint ezek kiszolgáló telephelyei nem zavaró hatású ipari-gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület legfeljebb 3 %-a mértékéig, valamint a területen az alapterületéhez illeszthető oktatási-kutatási, egészségügyi építmények, nevelési létesítmény az üzemépület alapterületének legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.
3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.
4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.
5. A zöldterületen épület építése nem engedélyezhető.
6. Az út menti fasorok beültetési kötelezettségű területek, amelyek kialakításáról az út kiépítésével /és vagy rekonstrukciójával/ egyidejűleg az út kezelőjének kell gondoskodni. A közterületi fasorok és zöldfelületeknek a tervek szerinti kialakítását az út kezelője az út melletti gazdasági telkek tulajdonosai és/vagy használói részére előírhatja. E zöldfelületek megvalósításához az út kezelője támogatást adhat.



7. Telken belüli kötelező zöldfelülettel terhelt, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig, de az azt követő első vegetációs időszakig megvalósulóan az építtetőnek kell gondoskodni. Az övezetben a főutak melletti telkek főút melletti telekhatárán minimálisan 20,0 m szélességű, egyéb első és másodrendű közlekedési célú közterület felől min. 10,0 m szélességű telken belüli kötelező fasor/erdősáv létesítendő. Ez a terület a telek zöldfelületébe beszámítandó és rá a 11. pont szerinti előírást is alkalmazni kell. A 10 m-es zöldsávban legfeljebb 5 m szélességben földkábelként fektetett közművezetékek elhelyezhetőek, ebben az esetben a fásítás a maximum 5 m széles közműsávra nem kötelező.

8. A IX. számú (Simai) főfolyás melletti közparkok zöldfelületeinek kialakításához, az erdőterületek megvalósításához a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes állásfoglalása szükséges.

9. Az erdőterületeket beültetési kötelezettség terheli, melyet az erdőterületek területével szomszédos építési telkek kialakításától számított első vegetációs időszakban, de attól számított legfeljebb 2 éven belül

- védőerdő esetén annak az építtetőnek kell megvalósítania, amelytől a védelmet biztosítani kell

10. Az útburkolat alá kerülő közművek megvalósításáról a burkolatok megépítése előtt kell gondoskodni.

11. A meghatározott előkert minimális méretén belül a terepszint alatti létesítmény megközelítését szolgáló lehajtó rámpa, és telken belüli burkolt út a dolgozói és vendégparkolók területén kívül, illetve a telek megközelítését szolgáló útszakasz kivételével nem helyezhető el.

12. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változást csak az egész tömbre vonatkozó, az előírt műszaki tartalmú tereprendezési terv alapján lehet engedélyezni. A Döngkút megszüntetett telkén (a 0685/8 hrsz.-ú ingatlanon) azonban földleszedéssel nem, csak földfeltöltéssel lehet számolni. A Döngkút megszüntetett telkén (a 0685/8 hrsz.-ú ingatlanon) a megszüntetéstől számított 25 évig terepszint mélyítési, az erdőtelepítést kivéve egyéb, a terepbolygatással járó tevékenységet nem lehet végezni. A területe a feltétel bekövetkezéséig (2017. december 31.-ig) a telek kötelező zöldfelülete, melyet fásított zöldfelületként kell kialakítani. A korlátozási tilalom megszűnte (2017. december 31.) után a jelenleg korlátozott ingatlan terület-felhasználási módja korlátozás nélkül az övezetével egyező lesz, rá a területre vonatkozó építési szabályok érvényesíthetőek.

13. Az előkertben portaépület és hídmérleg, illetőleg terepszint alatti közmű építmény építése engedélyezhető.

14. Ha a csatorna melletti Mko terület a szabályozási terv szerint 20,0 m, a korlátozott mezőgazdasági terület melletti építési telek min. 10,0 m-es csatlakozó sávja zöldterületként alakítható ki, melyet nem lehet lekeríteni. Az építési telekhatáron belül így kialakított terület a telek zöldfelületébe beszámítható.

c) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Ge):

1. A Ge gazdasági zónában a jelentős mértékű zavaró hatású, és különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzés-), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.

2. A telken belül az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok gépkocsi közlekedésre alkalmas, megfelelő szélességű és teherbírású úttal körbejárhatók legyenek.

3. A zóna telkeinek telken belüli kötelező zöldfelületű területeit az építtető a használatba vételig köteles fákkal és cserjékkel terv szerint megvalósítani.

4. A zóna telkeinek csapadékvizeit telken belül el lehet szivárogtatni, ha az a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti. Ellenkező esetben térszint alatti zárt, vagy az illetékes szakhatóságok eseti előírásait figyelembe véve a telken belül megvalósítandó nyílt záportározóban történt



időszaki víz visszatartással, az illetékes szakhatóság és a csatorna kezelője által előírt ütemben, módon és mennyiségben lehet a befogadó csatornába engedni. A telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületbe, annak legfeljebb 1/3-a mértékéig a felszíni záportározó, vagy a jóléti vízfelület beszámítható. A telek kötelező minimális zöldfelületébe annak fele mértékéig számítható bele a nyílt felszínű záportározó és jóléti vízfelület, amennyiben a visszamaradó, a kötelezően előírt zöldfelület legalább fele mértékig 3 szintes zöldfelületként van kialakítva.

5. A IX. számú (Simai) főcsatorna medre érintett szakasza a kezelő előírásai szerint az érintett hosszban és ütemezésben kiburkolandó.

d) Gazdasági zónákra vonatkozó sajátos építési övezeti előírások

Az övezet elsősorban a nagy telekterület igényű, egybe számítottan nagy alap- területi igényű – a 2.000 m²-t meghaladó alapterület - nem zavaró hatású ipari-gazdasági, logisztikai, energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.

1. A Ge 71186Y gazdasági egyéb zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1.1. legkisebb telekszélesség 50 m

1.1.2. legkisebb telekmélység 70 m

1.1.3. legkisebb telekterület 4.000 m²

1.2. legnagyobb beépíthetőség 50 %

1.3. legkisebb zöldfelület 20 % /a c) pont 4. pont szerint/

1.4. (Y) legkisebb/legnagyobb építménymagasság 26,0 m

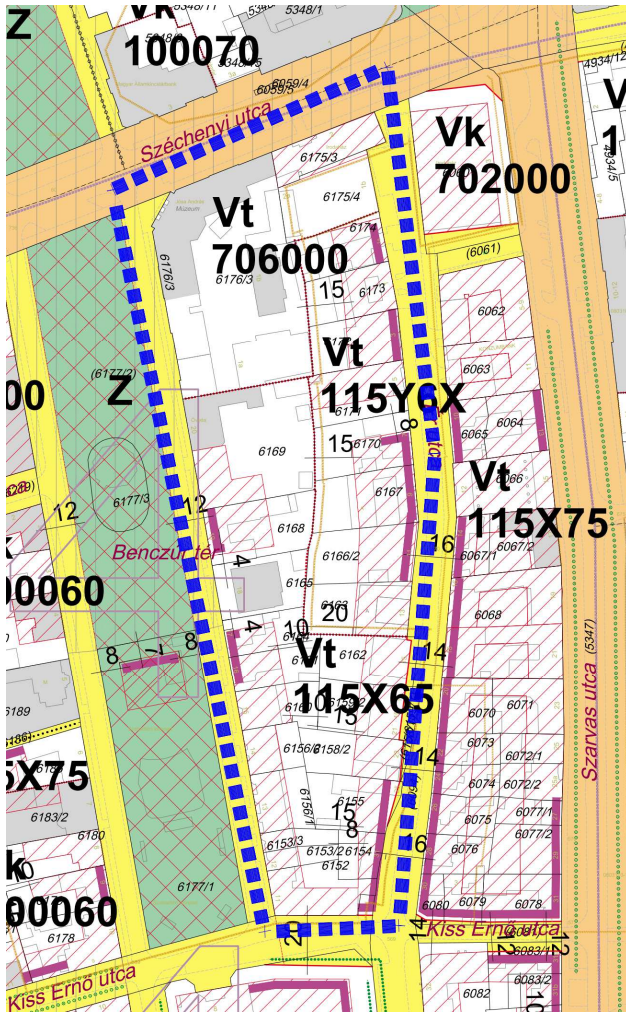
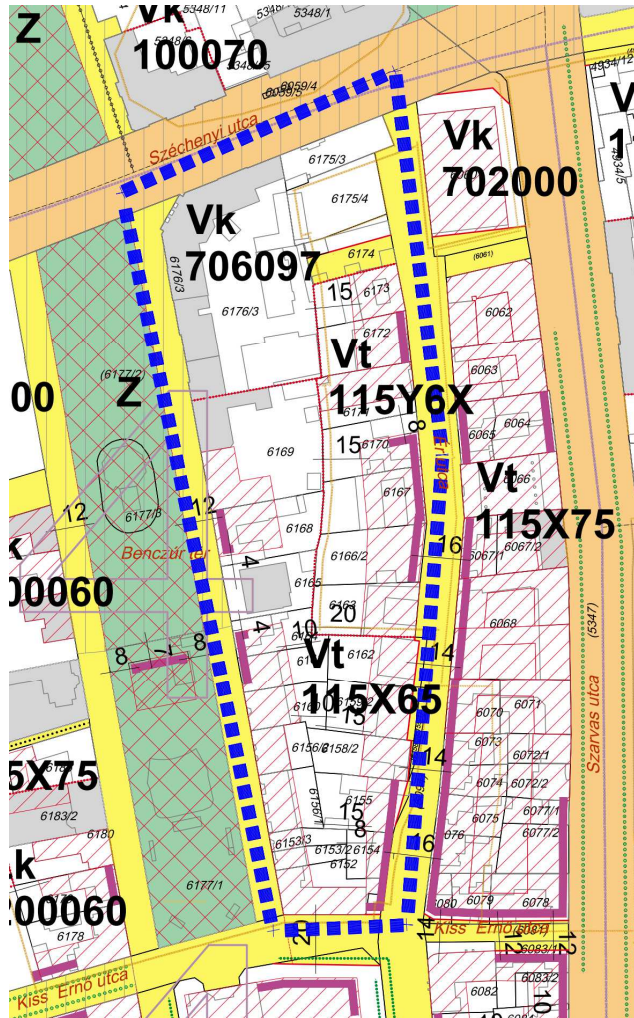
Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

2. A technológiailag szükséges ettől magasabb építmények az illetékes szakhatóságok és a tervtanács véleménye figyelembe vételével, elvi építési engedélyes tervvel igazolhatóan az illeszkedés és a tájképvédelem szempontjait figyelembe véve legfeljebb 50 m magasságig engedélyezhető, ha a telek leg- alább 100.000 m² területű, és a legkisebb mérete 500 m.

e) A zónába tartozó területen –a településrendezési célok megvalósítása érdekében- az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	KÖÁ
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépíthettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m
Minimális zöldfelület	-

2 Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1. A Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt területen a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlant (Jósa András Múzeum) magába foglaló övezet	A meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása szükséges Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása is megtörténik az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlant érintően a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából	kivett beépítetlen terület	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,63	-	Központi vegyes zóna (Vk)	0,63	-	Központi vegyes zónába (Vk) sorolás, építési hely, védett épület jelölés törlése Megengedett legnagyobb beépítettség 100%-ra emelése Építménymagasság 12,5 – 16,0 m közöttire emelése Közlekedési terület kijelölése a 6174 hrsz.-ú ingatlanon Vt 706000 → Vk 706097
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával!”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával!”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A Múzeum turisztikai célú fejlesztése pozitív hatással lehet a kulturális életre.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: A Múzeum turisztikai célú fejlesztése pozitív hatással lehet a kulturális életre.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A múzeum helyi védelem alatt álló épület, a módosításnak nincs negatív hatása.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					



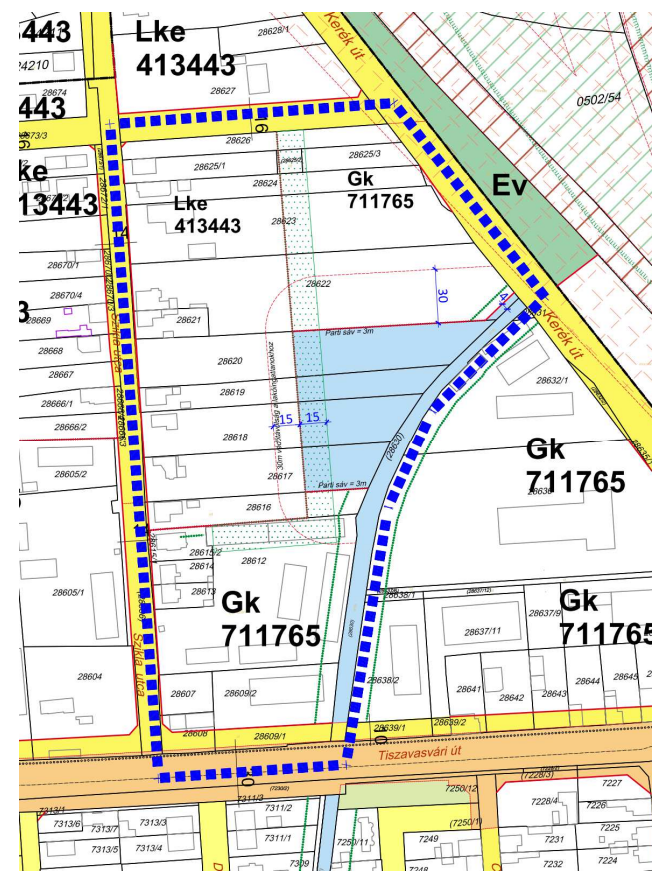
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Szikla utca – Kerék utca – 28630 hrsz.-ú csatorna – Tiszavasvári út által határolt tömbben a Szikla utca mentén található 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz.-ú ingatlanok	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlan területén. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 4 m sávot biztosítunk a tározó megközelíthetősége érdekében.	kivett lakóház, udvar	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)	0,618	-	Vízgyűjtőterületi zóna (VG) 3m minimális parti sávval	0,618	-	- A lakóövezet felől a mederszáltól 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre - a mederszáltól 30m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül húzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el. Gk 711765 → VG

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

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:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.	
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása 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: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



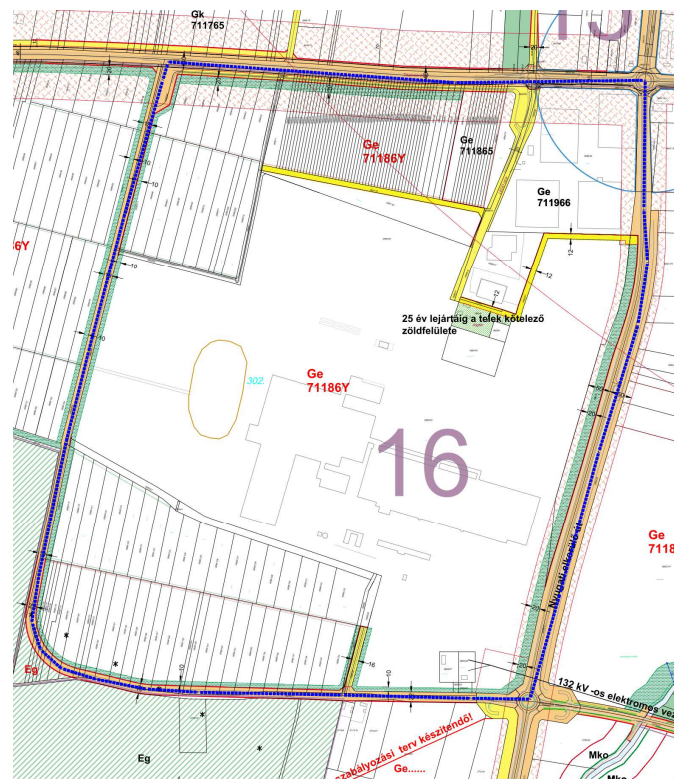
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyta utca – Szirom utca által határolt területen a Szittyta utca menti 6877/7 hrsz.-ú ingatlan érinti a módosítás	A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyta utca, 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén. Ki0→VG	kivett gazdasági épület, udvar	Különleges közhasználatú építmenyi zóna a funkció megjelölésével < 15% beépítettséggel (Ki0) Védelmi rendeltetésű erdő (Ev)	0,566	-	Vízgazdálkodási zóna (VG) 3m minimális parti sávval	0,566	-	Ki0 711814 → VG, Ev→ VG

<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>	<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>	<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>	<p>HATÁSOK</p>	
			<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>	

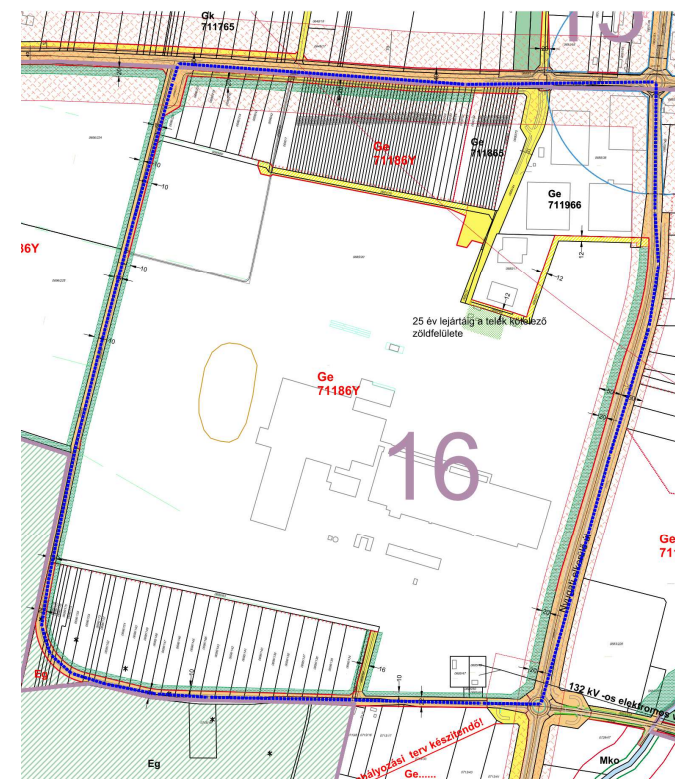


Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4. Nyíregyházán a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt területen	A LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása a megnövekedett személyi- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében. Ge 71186Y→KÖÁ	kivett LEGO játékelemgyár, kiszolgáló épületek, konténer tároló szin, iroda, raktár és udvar	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	1,317	-	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	1,317	-	Ge 71186Y→KÖÁ

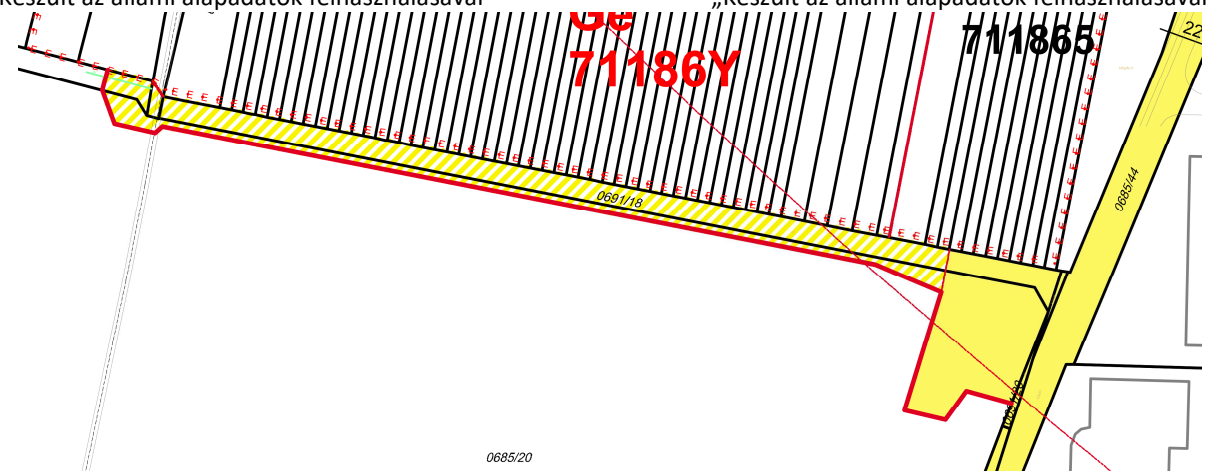
Hatályos szabályozási terv kivonata



Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett szabályozási terv kivonata

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:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A LEGO gyár bővítésének eredményeként jelentősen megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságosabbá válása várható.	
Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.	
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása 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.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2022. (...) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás módosításának
jóváhagyására**

A Közigyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a/2022. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1462/2022. törzsszámú, 4 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2022.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1.) a Közigyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Soronkénti számosság m ² /m ²	Közműveltség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülõházas üdülõterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas üdülõterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	KiO	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű zóldsáv
- Erdő jellegű zóldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

Táj és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

Közlekedés

Meglévő Tervezett

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Sztintbeni csomópont
- Különsztintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- Útpajzs

Közművek, híradás

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfütmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztító
- Híradástechnikai torony

Intézmények

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

Egyéb tervi elemek

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Sztintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/1462-12/2022.

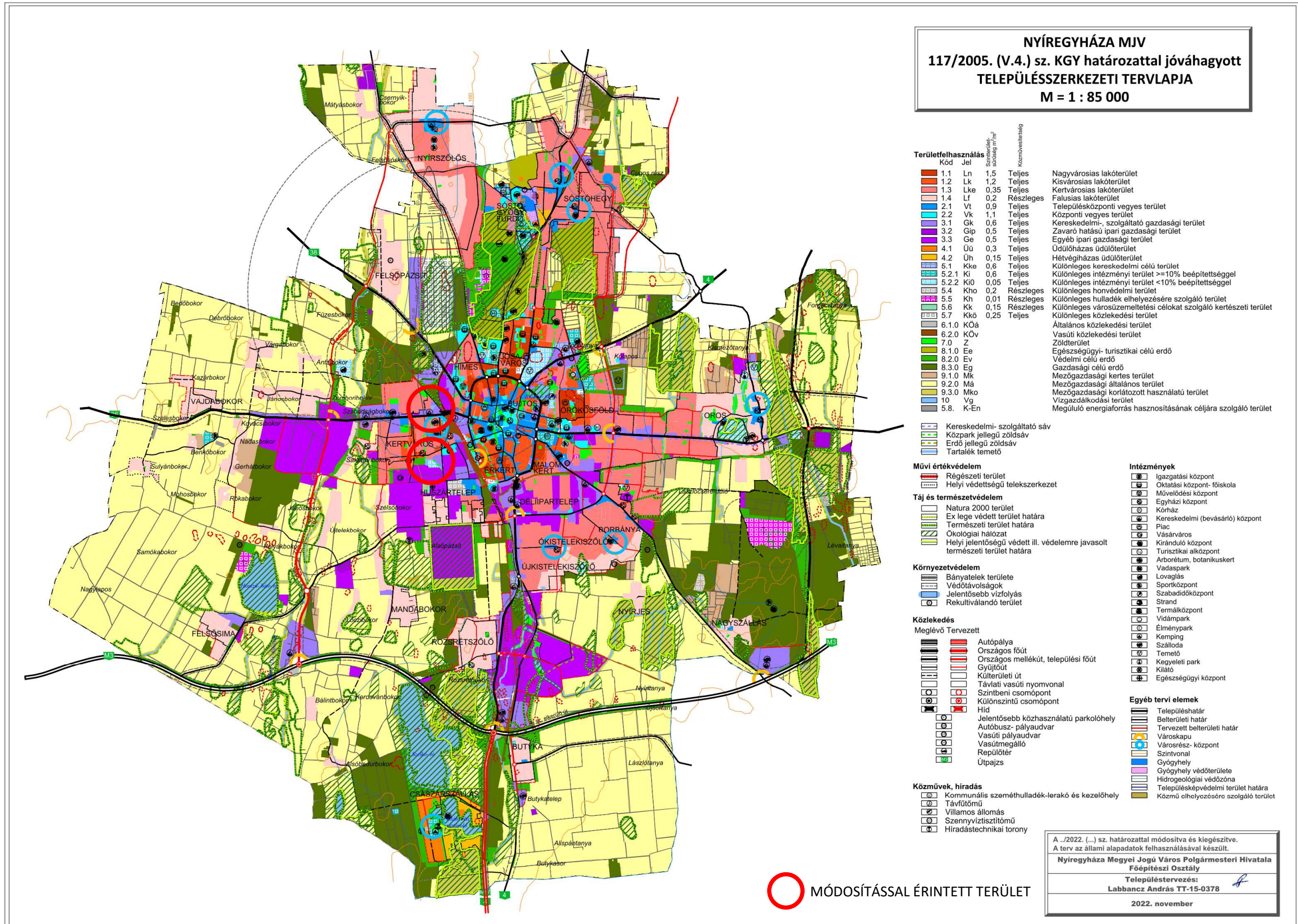
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Tervezett Szerkezeti Terv





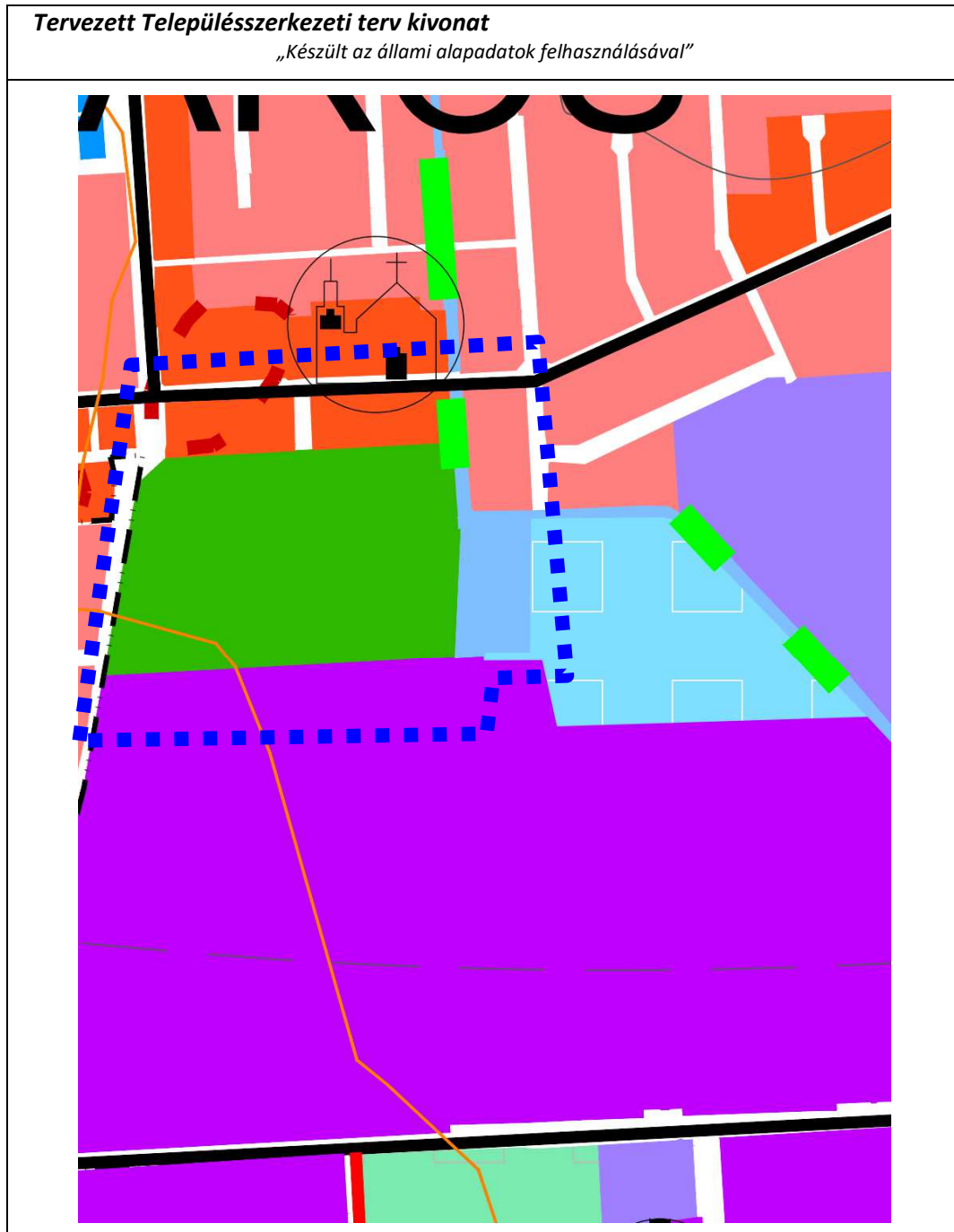
1. Beavatkozási pont

Az 1. beavatkozási pont módosítási tervezete a szerkezeti terv módosítását nem igényli.

2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont

A 4. beavatkozási pont módosítási tervezete a szerkezeti terv módosítását nem igényli.



4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítési nyilatkozat

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 kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet a 2-es és 3-as beavatkozási ponton .
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet a 4-as beavatkozási ponton .
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 tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás kevesebb, mint 1 ha, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 A szabályozás kialakítása (1-es beavatkozási pont)



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza MJV Önkormányzatának célja a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 szerződésszámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című pályázathoz kapcsolódóan a Jósa András Múzeum, mint a térségben jelentős kulturális intézmény turisztikai célú fejlesztése. Az attrakciót az épített és szellemi örökség értékeinek hasznosításával kell fenntartható turisztikai attrakcióvá fejleszteni, és ezen értékekhez illeszkedő látogatóbarát- és élményelemekkel bővíteni.

Részlet Tisza András építész (É-1-15-0290 , Tisza Építész Műterem Kft. - 4431 Nyíregyháza, Fürdő utca 85.) a fenti pályázathoz kapcsolódó tervdokumentációjának építészeti műszaki leírásából:

Tervezés tárgya:

A beruházás megvalósulásával a Jósa András Múzeumot olyan turisztikai attrakcióvá kívánjuk fejleszteni, amely a látogatók számának növelését eredményezi, valamint a helyben töltött látogatási idő növekedésével jár. A szükséges építészeti tervezési programot az alábbiakban rögzítjük:

1. A Jósa András Múzeum (Nyíregyháza, Benczúr tér 21., 6176/3) helyi védelem alatt áll.
2. A tervezés tárgyát képezi az épületek komplex fejlesztése, a szükséges beavatkozások felmérésével és meghatározásával.
3. Az épület szerkezeti megerősítését – alapozás, födémek, tetőszerkezet – az érvényben lévő szabványok szerint el kell végezni. A szerkezetek – padló és falak – talajnedvesség elleni védelmét biztosítani kell. A szerkezetekben az utólagos hőszigetelést a meglévő adottságok figyelembevételével biztosítani kell. Az épület homlokzatait a már elkészült történelmi épületnél alkalmazott anyagok, színek figyelembevételével kell felújítani.
4. A kiállítások elhelyezésére alkalmas kiállítóterek kialakítása, továbbá az épületekben megfelelő hőtechnikai, légtechnika és világítástechnika szükséges.
5. A tervezés során tekintettel kell lenni a vonatkozó műtárgyvédelmi, múzeumi előírásokra.
6. A felújítás részét képezi a mindennapi használatot biztosító, kiszolgáló feltételek megteremtése.
7. Az építészeti átalakításokhoz kapcsolódóan a fal- és padlóburkolatok, festékek, színek kiválasztása, az átalakítással, felújítással kialakított helyiségek beépített és mobil berendezési tárgyainak megtervezése az építész feladata, a tervezés tárgyát képezi. A látogatók által is látogatható terek esetében a kiállítási tematika készítőjével való egyeztetés alapján. A kiállításoknak helyet adó helyiségek esetében a kiállítási tematika készítőjének a jóváhagyásával.
8. Az épület határoló szerkezeteit az érvényben lévő TNM rendelet előírásainak megfelelően szükséges megvalósítani.
9. Az épületről eredeti terveket nem tudunk biztosítani. A felmérési tervdokumentációt helyszíni felmérés és szükség szerinti feltárás alapján kell elkészíteni.
10. A tervezés során a pályázati felhívás vonatkozó rendelkezéseinek, vonatkozó előírásainak maradéktalan betartása szükséges.
11. A tervezési feladat magába foglalja a szükséges engedélyek, hozzájárulások megszerzését.
12. A tervezési terület határa a Jósa András Múzeum fő- és kapcsolódó melléképületeinek felújítása és kapcsolódó környezetrendezése esetében a 6176/3 hrsz-ú ingatlan területe a G épület kivételével, mely egyéb forrásból valósul meg.



A beruházásához az alábbi rendezési tervi módosítások váltak szükségessé:

1. Településközpont vegyes zónából (Vt) Központi vegyes zónába (Vk) soroljuk a tömböt. Vt→Vk
Ezzel a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangját biztosítjuk.

2. A helyi védett épületek pontosítása megtörténik.

A múzeum fejlesztésének tervezése során megállapítást nyert, hogy pontatlan a város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének Helyi építészeti örökség védelemmel érintett épületek jegyzéke, ezért szükséges volt a rendelet 2. mellékletének módosítása, ami a helyi védett épületek pontosításával jár a szabályozási tervben.

9.	Benczúr tér	21.	6176/3/A	Múzeum	Védett
10.	Benczúr tér	21.	6176/3/B	Múzeum	Védett

Nyíregyháza településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete - részlet

3. A tömbben az építési hely törlésre kerül.

A tömbben a 6175/3 hrsz.-ú ingatlan beépítése kialakult (Levélár, Iparkamara), az építési hely fenntartása szükségtelenné vált.

4. A megengedett legnagyobb beépítettséget 100%-ra emeljük térszín alatti parkolóház építésének lehetőségével és e felett minimum 10% zöldfelület biztosításával.

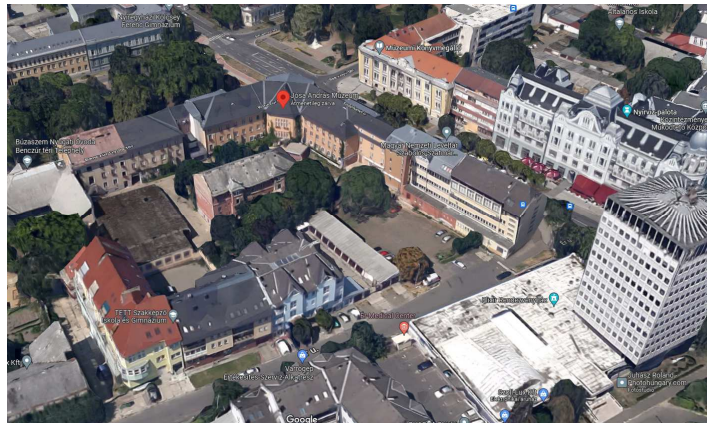
A Jósza András Múzeum Nyíregyháza közvetlen belvárosában található intézményi környezetben. Itt található a Magyar Államkincstár, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Levélár, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, a Nyíregyházi Kölcsey Ferenc Gimnázium és a Búzaszem Nyugati Óvoda Benczúr téri Telephelye is. Ezeknek a közintézményeknek nagy a „látogatottsága”, így nagy a környező közterületi parkolók kihasználtsága is. Mivel a múzeum főépülete az utcafrontra épült mind a Széchenyi utca, mind a Benczúr tér felől, parkoló elhelyezésre csak a belső udvarban lenne lehetőség, azonban a múzeum udvarán attrakciót tervez az önkormányzat.

Részlet Tisza András építész (É-1-15-0290 , Tisza Építész Műterem Kft. - 4431 Nyíregyháza, Fürdő utca 85.) a fenti pályázathoz kapcsolódó tervdokumentációjának építészeti műszaki leírásából:

5) Attrakció közvetlen környezetének fejlesztése - Kulturális Agóra – Kultúrkert létrehozása

Az intézmény belső udvara, mint közvetlen környezet Kultúrtertként történő kialakítása mellett az ott lévő garázsok felújítása szükséges. A múzeum udvara szerves része lehet a város kulturális életének egy hangulatos kultúrteret/pihenőteret kialakításával, mely színtere lehet a látogatók és a különböző közösségek (múzeumi baráti kör, szakmai- művészeti körök) beszélgetéseinek, kulturális találkozóinak. Ilyen élményelemek lehetnek az udvarra kihelyezett pihenőpadok, szobor park kialakítása, hangulatvilágítás. Nyári estéken filmvetítés.

Látkép - Jósza András Múzeum belső udvara:



(Forrás: www.google.hu/maps)

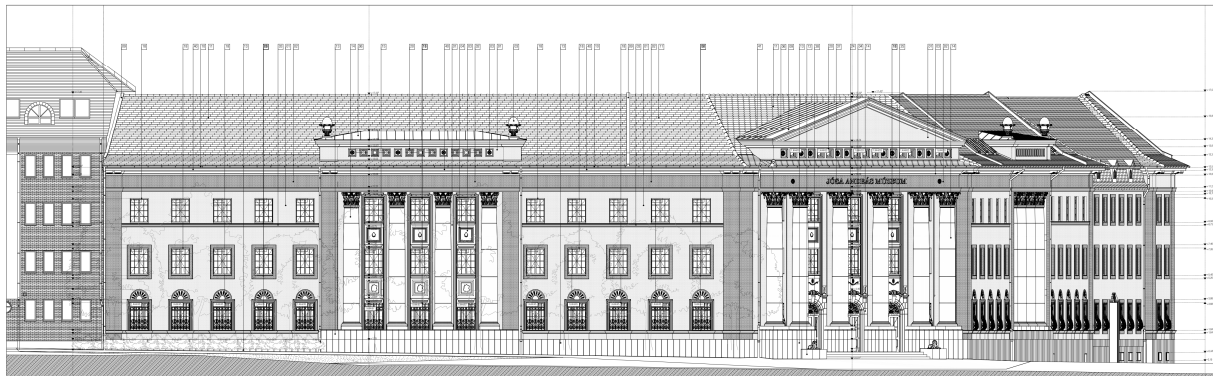


Mivel a múzeum üzemeltetéséhez szükséges parkolási lehetőség sem megoldott jelenleg és a látogatói parkolók sem biztosítottak, térszín alatti parkolóház megvalósítására van csak lehetőség, ehhez szükséges az udvar esetleges beépítésének lehetősége tetőkert megvalósításával. Ezért szükséges a megengedett legnagyobb beépítettség 100%-ra emelése.

5. A megengedett építménymagasságot 12,5 – 16,0 m-re jelöljük

A megengedett építménymagasságot a meglévő épületmagassághoz igazítjuk. Az épület párkánymagassága: +12,56m, az északi kiugró párkánydíz: +14,90m, a főbejárat feletti tető magassága: + 17,09m

Északi homlokzat terve:



Tisza András építész (É-1-15-0290 , Tisza Építész Műterem Kft. - 4431 Nyíregyháza, Fürdő utca 85.)

6. Közlekedési terület kerül kijelölésre az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan egy részén Vt→Kőá

A múzeum területére időszakosan igény lenne nagyobb tehergépjárművel történő szállításra. Erre jelenleg nincs lehetőség, mert a Benczúr tér felőli egyetlen beközeledési útvonal nem alkalmas rá. Megoldásként szolgálhat az Ér utca felőli a 6174 hrsz.-ú ingatlanon lévő garázssor mellett egy új út nyitása. Az új út kialakításához a szabályozási tervben módosítani szükséges a terület II. rendű közlekedési célú közterület jelölésével.

Széchenyi utca - utcakép



(Forrás: www.google.hu/maps)



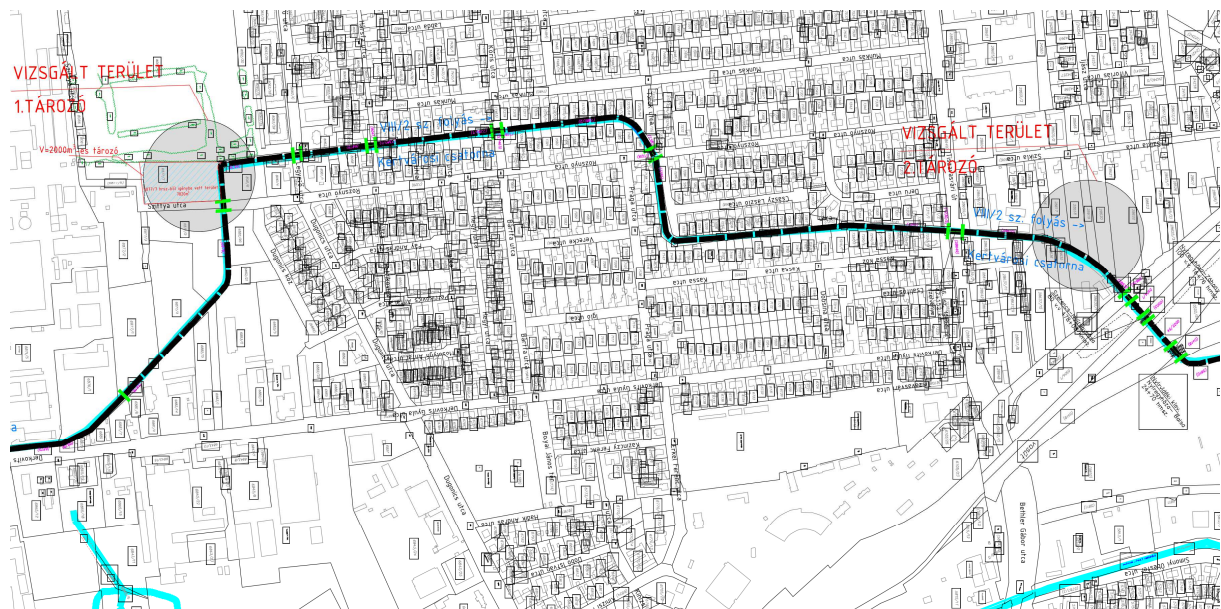
4.3 Vízrendezés (2-es és 3-as beavatkozási pont)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a belvíz kezelésének problémájára a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi 2 záportározó kialakításával. A Szikla utca melletti 28630 hrsz.-ú csatorna mederrézsű és a Szittyta utca menti 6878 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével alakul ki a tározó, aminek a fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A Szikla utca és Kerék utca közötti tömbben csatornához kapcsolódó oldaltározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlanok területén. A lakóövezet felől a mederszélről 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre és a mederszélről 30m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 4 m sávot biztosítunk a Kerék utca felől a tározó megközelíthetőségéhez.

A Szittyta utca mellé tervezett tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén és a 8062/45 hrsz.-ú ingatlan területén: a rekreációs területből (Ki0) és a Védelmi rendeltetésű erdő (Ev) területből vízgazdálkodási zónába (VGf).

A tervezett módosítások esetében a környező tervezett vagy meglévő építmények állékonysági védelmét és az esetlegesen kialakuló pangóvíz miatti egészségügyi védelmet műszakilag igazolni szükséges. A tározóknál a mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével történő kialakítás elfogadásának feltétele, az, hogy igazolni kell, hogy meglévő huzamosabb tartózkodásra szolgáló épülettől 50 m-en belül is elhelyezhető a tározó.



*(Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó Tervezői Szakvélemény – Átnézeti helyszínrajz
Majorné Hajdu Erzsébet VZ-TEL/15-0657, VZ-TER/15-0657 - 4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.)*



Majorné Hajdu Erzsébet egyéni vállalkozó
4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.
adószám: 58979932-1-35
nyilvántartási szám: 57164496

Tsz.:MHE 2022/01

FELZETLAP

Nyíregyháza

Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

Tervezői Szakvélemény

Majorné Hajdu Erzsébet
tervező

eng.sz.: VZ-TEL/15-0657
VZ-TER/15-0657

Nyíregyháza, 2022. augusztus hó



TARTALOMJEGYZÉK

Nyíregyháza

Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

Tervezői Szakvélemény

Terviratok:

Felzetlap

Tartalomjegyzék

Tervezői nyilatkozat

Műszaki leírás

Talajvizsgálati jelentés 2022. július 29.

Tervezői nyilatkozat tározó hatásáról

Tervrajzok:

Helyszínrajzok:

TSzÁ-1 Átnézeti helyszínrajz

M=1:4000

TSz-2 Helyszínrajz

M=1:1000

Keresztszelvények:

TSz-3 Záportározó Keresztszelvény 88.5

M=1:100



TERVEZŐI NYILATKOZAT

Nyíregyháza

Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

Tervezői Szakvélemény

Szakági Tervező:

neve: Majorné Hajdu Erzsébet
jogosultság száma: VZ-TER/15-0657
VZ-TEL/15-0657
cím: 4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.

Beruházó:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
4400 Nyíregyháza Kossuth u.21.

Tervezett létesítmény és az építési tevékenység helye:

Nyíregyháza 6877/7 hrsz.

Tervezett építési tevékenység megnevezése

Tervezői Szakvélemény

Általános tervezői nyilatkozat az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. §. (5) bek. alapján:

- Alulírott tervező kijelentem, hogy a tervezett létesítmény és a tervezett műszaki megoldás megfelel az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 31.§ (1), (2), és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek, a tervekészítéskor érvényben lévő jogszabályoknak, az országos, illetve ágazati szabványoknak és műszaki előírásoknak, valamint az általános és eseti hatósági előírásoknak, azoktól való eltérésre nem volt szükség.
- A betervezett építési termékek a magyar jogszabályokban és szabványokban előírtaknak megfelelnek.
- A tervdokumentáció elkészítésében résztvevő tervezők a jogszabályokban előírt tervezői jogosultságokkal rendelkeznek, a Magyar Mérnöki Kamara nyilvántartásában szerepelnek.
- A tervekészítés során biztonsági és egészségvédelmi koordinátort vettünk igénybe.
- A tervekészítés során az összes érintett közműtulajdonostól a közmű adatokat az e-közmű rendszeren keresztül beszereztük, az érintett közművek tájékoztató jellegű nyomvonal felvezetésre került.
- A tervezett létesítmények a település rendezési tervével összhangban vannak.
- A tervezett létesítmények helyi önkormányzati rendeletben védett helyi jelentőségű természet területet közvetlenül nem érintenek.
- Az érintett ingatlanok külön jogszabályokban meghatározott védettség alatt (műemléki, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi, NATURA 2000, honvédelmi, helyi önkormányzati, stb.) nem állnak.
- A meglévő létesítmény gyógyhelyet, ásványi gyógyvíz és gyógyiszap lelőhelyet nem érint
- A meglévő létesítmény vízi utat, vízi közlekedést nem érint
- A meglévő létesítmény repülőterétől, annak fel és leszállóhelyétől számított 4 km-es távolságon belül kerül elhelyezésre

3/6



- A meglévő létesítmény honvédelmi vagy katonai célú létesítmény működési- vagy védőterületét nem érinti
- 90/2008. (VII. 18.) FVM rendeletben előírt talajvédelmi terv készítése nem történt, mert ebben a tervfázisban nem történik építés.

Előzőek alapján nem kell talajvédelmi tervet készíteni.

Nyíregyháza, 2022. augusztus hó

Majorné Hajdu Erzsébet

tervező

eng.sz.: VZ-TEL/15-0657

VZ-TER/15-0657



MŰSZAKI LEÍRÁS

Nyíregyháza

Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

Tervezői Szakvélemény

. Előzmények, alapadatok:

Megbízó:

Nyíregyháza MJV Önkormányzata 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 66/2022. (IV.26.) sz. határozatában elfogadta a Kertvárosi csatorna rekonstrukcióhoz kapcsolódó két helyszínen történő rendezési tervmódosítás megindítását. Folyamatban van a módosításhoz kapcsolódó előzetes tájékoztatási dokumentáció készítése.

A tározóknál a mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével történő kialakítás elfogadásának feltétele, **igazolni kell, hogy meglévő huzamosabb tartózkodásra szolgáló épülettől 50 m-en belül is elhelyezhető a tározó.** Az állékonysági védelem és az esetlegesen kialakuló pangóvíz miatti egészségügyi védelmét műszakilag igazolni kell, főleg a Szittyá utcai módosítás esetében, ahol a tervezett tározó északi széle és a 8061/6 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület legdélebbi fala között mindösszesen 33 m a távolság.

Fentiek igazolására, megbízásomból a NyírGeo Kft. készített a Kertvárosi csatorna mentén tervezett záportározó -6877/7 hrsz. – területén talajfúrásokat és talajvizsgálati jelentést, melyet a szakvéleményhez alapadatként használtam.

Továbbá alapadatként használtam fel a Körépterv Kft. által készített 2020 évi Nyíregyháza VIII/2 Kertvárosi főgyűjtő csatorna rekonstrukciója és korszerűsítése Tanulmánytervét.

2. Műszaki tartalom:

A Tanulmánytervi javaslat szerint medertározás vagy külön létesítendő záportározó létesítése a megoldás a belvíz problémákra. A vízvisszatartás a Kertvárosi csatornán oldható meg gazdaságosan és itt is van rá szükség elsősorban. A Bottyán János és Derkovits utca déli végén található jelentős ipari területeken keletkező és le is folyó csapadékvíz mennyiség jelentős, mert sűrűn beépített, és burkolt felületeken keletkezik. Így a beszivárgás elhanyagolható, a lefolyás pedig gyors. A mértékadó vízhozamot csökkenthetjük a tervezett vízvisszatartással, tározással. Így ennek szükségessége egyértelmű.

A szimuláció során 2000m³ tározó kapacitással kalkuláltak a Tanulmánytervben.

A tározó lehetséges területe a 6877/7 hrsz-ú ingatlan, mely 33,1 m távolságra van a 8061/6 hrsz-en található ingatlantól.



A tározó klasszikus oldaltározóként, medertározóként működik, melybe csak a Kertvárosi csatorna 40-50 % os teltsége fölötti vízszintnél kerül csapadékvíz. A tározó mindenkori vízszintje és vízjárása az eredeti mederrel azonos, annak 40-50% -os teltsége fölött.

Tehát a zápor levonulása után a tározó visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.

Előző működési jellemzőkből fakadóan az előzményekben leírt NyírGeo Kft. által 2022 évben készített Talajmechanikai szakvélemény alapján a tervezett záportározó kialakításának geotechnikai akadály nincs. A feltárt talajszerkezet alapján a záportározó kialakítása és működése a környezetében lévő – a 8061/6 helyrajzi számon található, ~50 m távolságon belül lévő – családi házra semmilyen állékonysági problémát nem jelent.

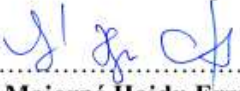
A Kertvárosi csatorna mentén létesítendő másik 2. jelű záportározó (28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz-ek.) esetében meglévő épület konkrétan nem vizsgálható, de az ott létesítendő záportározó jellemzői és működési módja megegyezik az 1. jelű (6877/7 hrsz) tározóéval.

Tehát a tározó klasszikus oldaltározóként, medertározóként működik, melybe csak a Kertvárosi csatorna 40-50 % os teltsége fölötti vízszintnél kerül csapadékvíz. A tározó mindenkori vízszintje és vízjárása az eredeti mederrel azonos, annak 40-50% -os teltsége fölött.

A zápor levonulása után a tározó itt is visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.

Épületek állékonyságára a rövid zápor tartózkodási idő miatt és az épületek várható alapozási síkja és tározó vízszint közötti magassági viszonya miatt a tározó partételtől vagy töltés lábától számított 25m-en belül nincs káros hatása a tározónak.

Nyíregyháza, 2022.augusztus 08.


.....
Majorné Hajdu Erzsébet
tervező
eng.sz.: VZ-TEL/15-0657
VZ-TER/15-0657



Talajvizsgálati jelentés
Nyíregyháza, Kertvárosi csatorna mentén tervezett
záportározó kialakításához

NyírGeo Kft.

4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes út 71. II/5.

Mobil: 20/317-6619

Email: nyirgeokft@gmail.com



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

1. TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS TÁRGYA, KIINDULÁSI ADATOK

Majorné Hajdu Erzsébet e.v. (4400 Nyíregyháza, Jósika M. u. 21.) megbízást adott a Nyíregyházán, a Kertvárosi csatorna mentén tervezett záportározó tervezéséhez talajvizsgálati jelentés készítésére. A helyszíni és laboratóriumi vizsgálatokat az Eurocode 7 vonatkozó szabványainak (MSZ EN 1997 Eurocode 7, MSZ EN ISO 14688, MSZ CEN ISO/TS 17892, MSZ CEN ISO/TS 22476-2, MSZ 14043) figyelembe vételével végeztük.

A munkában részt vevő kapcsolattartók: - Majorné Hajdu Erzsébet építőmérnök, szakmérnök

A talajvizsgálati jelentés megírásához rendelkezésünkre állt a terület digitális, EOY helyes helyszínrajza. A feltárási pontokat az átadott rajz alapján tűztük ki, szintjüket a rendelkezésünkre bocsátott geodézia felmérés alapján határoztuk meg

A tervezett projekt a rendelkezésre álló adatok (helyszínbejárás, geológia, feltárások, stb.) terep-, talaj-és talajvízviszonyok, az alkalmazandó geotechnikai megoldások és a környezeti kölcsönhatások figyelembe vétele alapján 2. geotechnikai kategóriába sorolható, mivel

- a terephajlás 25 % alatti és nem csúszásveszélyes a terület;
- a terület nem omlásveszélyes (alábányászott, pincés, karsztos),
- nem élővízben vagy erősen áramló felszín alatti vízben épül,
- a talajkörnyezet nem speciális és nem különlegesen kedvezőtlen,
- a talajkörnyezet a szokásos módszerekkel megismerhető,
- a talajparamétereket rutinszerű labor- vagy terepi vizsgálattal lehet meghatározni,
- valószínűleg nem terveznek különleges és/vagy újszerű tartószerkezeteket,
- speciális mélyépítési technológiákat is alkalmazhatnak,
- a műszaki felügyelet és megfigyelés szokványos mérési eljárásokat is kíván.

2. ÉPÍTÉSFÖLDTANI VISZONYOK

2.1. Helyszín leírása

A tervezési terület Nyíregyháza keleti részén, a Kertváros városrészen található. A terület közel sík, déli irányba enyhén emelkedik, sűrű fás-bozotos növényzet borítja, több helyen heterogén összetételű törmelék van lerakva. Építésföldtani szempontból csúszás, süllyedésveszélyes területek nincsenek. A területen bányászati tevékenység információink szerint nem folyt.

2.2. Természetföldrajzi, földtani viszonyok

Nyíregyháza a Nyírség területén található, amely tájegység Magyarország második legnagyobb hordalékkúp-síksága, melyet az Északkeleti-Kárpátokból és az Észak-Erdélyi Rézhegységből érkező ösfolyók halmoztak fel a pleisztocén jégkorszakban. Nyíregyháza területe geológiai szempontból teljesen egységes. A város egész területén ó-holocén és felső-pleisztocén futóhomok található. Ezen rétegre jellemző, hogy szélhordta üledékként alakult ki. A futóhomok mezőből kiválik az Ér patak és Bujtos városrészen valamint az egykori Elető környékén található felszín közeli holocén és ó-holocén, lápos üledék, mely a futóhomoktól eltérően folyóvízi lerakódás. A futóhomokot talajmechanikai szempontból szemnagyság és iszaptartalom szerint finomhomokra, homoklisztre illetve iszapra oszthatjuk.

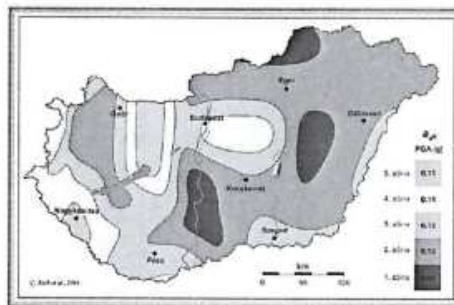
Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

A szűkebb terület bemutatása:

A Szabolcsra jellemző futóhomokos területen belül is keletkeztek zárt lefolyástalan részek, melyek eliszaposodtak. Ilyen terület például Nyíregyházán a Benczúr és Bessenyei tér területe, melyeket idővel feltöltöttek és parkosítottak valamint a Kertvárosban az Elető és környéke, amely mocsaras, nádas magas talajvíz terület volt, melyet a VIII/2 vízfolyás kiépítésével csapoltak le.

2.3. Földrengés

Az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) szerint a vizsgált terület a 2-es zónába sorolható. A definiált földrengésből származó maximális horizontális gyorsulás az alapközeten [A típusú talajon] $a_{gR} = 0,10 \text{ g m/s}^2$. Ez a gyorsulási érték 50 év alatt, 10 % valószínűséggel, azaz 475 évenként egyszer várható. A talajkörnyezet az adott helyen „D” típusú.



Magyarország szeizmikus zónatérképe (forrás: Georisk.hu)

3. TALAJFELTÁRÁS, TALAJVIZSGÁLAT

A területen a Megbízó által megjelölt helyeken és mélységig fúrásos talajfeltárásokat készítettünk a talajrétegek pontos helyzetének és az azokhoz rendelhető talajfizikai paraméterek meghatározása céljából.

3.1. Talajfeltárás – fúrásos feltárások és szondázások

A talajviszonyok megismerése céljából - 2022. július 26-án kisátmérőjű fúrásokat mélyítettünk 4 méteres mélységig. A fúrásponatok helyének EOY koordinátáit kézi GPS készülékkel is meghatároztuk meg melynek pontossága $\pm 3 \text{ m}$.

A fúrások alapadatait az alábbi táblázatban foglaltuk össze (helyüket az 1. mellékletben található helyszínrajzom tüntettük fel).

Feltárás jele	EOY koordináták		Magasság (mBf)	Feltárás mélysége (m)
	Y	X		
Talajmechanikai fúrások				
1. fúrás	847335	292570	107,65	4,0
2. fúrás	847325	292459	108,81	4,0

Feltárások alapadatai

A talaj mintavételezésére az MSZ 4488 szerint került sor, zavart mintavételezés történt méterenként, illetve rétegenként minimálisan egyszer. A vizsgálatokat az alábbi szabványok alapján végeztük el:



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

- MSZE ISO/TS 17892-4 Talajok laboratóriumi vizsgálata. A szemeloszlás meghatározása;
- MSZ 14043-4:1980 Talajmechanikai vizsgálatok. Konzisztencia határok;

A talajokat az MSZ 14043-2:2006 „Talajmechanikai vizsgálatok. Talajok megnevezése talajmechanikai szempontból.” szabvány szerint neveztük meg, a keletkezésük szerint összetartozó, de változó összetételű talajokat összletként kezeljük. Az azonosító laborvizsgálati eredmények alapján megszerkesztett fúrásszelvényeket a 3. mellékletben adjuk közre, a magassági viszonyokat, réteghatárokat a 2. mellékletben (rétegszelvényen) mutatjuk be.

4. TALAJRÉTEGZŐDÉS, TALAJFIZIKAI ÁLLANDÓK

A területen a talaj rétegződése enyhén változatos. Fúrásainkban nagyrészt a térségre jellemző sötétbarna, szürkésbarna és barnásszürke iszapos finomhomokokat (siSa) tártunk fel, az 1 fúrás 2,3 m-e alatt szürkésbarna és kékeszürke homokos iszap (saSi) réteg településsel. A 2 fúrás felső 1,8 m-én sötétbarna, kevert, törmelékes iszapos homokos feltöltést tártunk fel. A területen korábban több helyen változó vastagságban vegyes törmelékes feltöltés történt.

A feltárt iszapos finomhomokok talajfizikai paraméteri az alábbiak:

iszapos finomhomok			
Kavicstartalom	Gr	%	0-5
Homoktartalom	Sa	%	66-77
Izaptartalom	Si	%	22-29
Agyagtartalom	Cl	%	0
Egyenlőtlenégi mutató	Cu		6,52-7,62
Súrlódási szög	φ	°	27-28*
Kohézió	c	kN/m ²	0-3*
Áteresztőképességi együttható	k	cm/s	10 ⁻³ –10 ⁻⁴ *
Nedves térfogatsúly	γ	kN/m ³	17,5-19*
Összenyomódási modulus	E _s	MN/m ²	10-15*

(* becsült, származtatott érték)

A feltárt homokos iszapok talajfizikai paraméteri az alábbiak:

homokos iszap			
Víztartalom	w	%	21,8-23,1
Folyási határ	w _l	%	30,3-32,9
Sodrasi határ	w _p	%	22,0-23,5
Plasztikus index	I _p	%	8,3-9,4
Konzisztencia index	I _c	%	1,02-1,04
Súrlódási szög	φ	°	23-24*
Kohézió	c	kN/m ²	10-15*
Áteresztőképességi együttható	k	cm/s	10 ⁻⁴ –10 ⁻⁵ *
Nedves térfogatsúly	γ	kN/m ³	18,5-19,5*
Összenyomódási modulus	E _s	MN/m ²	12-13

(* becsült, származtatott érték)



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

A feltárt talajok talajfizikai paramétereit a 3. mellékletben csatolt fúrásjelvények tartalmazzák.

A feltárt talajok a vizsgálatkori állapotukban az e-UT 06.02.11 útügyi műszaki előírás alapján az alábbi építéstechnológiai minősítési kategóriákba sorolhatók.

Talaj megnevezése	Fejtési osztály	Tömörítési osztály
iszapos homok	F.-II./F-III.	T-2
iszap	F.-III.	T-3

Talajok besorolása fejtés és tömöríthetőség alapján

5. TALAJVÍZVISZONYOK

A 2022. július 26-án mélyített fúrások mindegyikében jelentkezett talajvíz. A mért nyugalmi vízszinteket az alábbi táblázatban foglaltuk össze. A mért megütött és nyugalmi vízszintek között lényeges eltérést nem tapasztaltunk. A mérések alapján a tervezési területen a nyugalmi vízszint 105,85-106,31 mBf szint között volt. A talajvízszint többnyire követi a terepszint változásait.

Fúrás	Terepszint (mBf)	Relatív nyugalmi vízszint (m)	Abszolút vízszint (mBf)
1. fúrás	107,65	1,80	105,85
2. fúrás	108,81	2,50	106,31

Talajvízszintek

A területhez legközelebb a 1607-es és a 3843-as talajvízszint figyelő kút található, adataik:

	3843 sz. kút	1607 sz. kút
Távolsága:	Nyíregyháza piac területén	Nyíregyháza Színház mellett
Terepszint:	107,38 mBf.	107,54 mBf.
Kiállása:	40 cm	38 cm
Észlelés kezdete:	1994	1936
Észlelt legnagyobb vízállás:	135 cm – 106,43 mBf.	115 cm – 106,77 mBf.
Észlelt legkisebb vízállás:	486 cm – 102,92 mBf.	346 cm – 104,46 mBf.

A feltárásokat megelőző hosszabb időszakban a területre az átlagnál kisebb csapadékmennyiség volt jellemző. A 3843 sz. kút vízállása a feltáráskor 449 cm, a 1607 sz. kúté 235 cm volt. Értékelve a rendelkezésre álló adatokat, a terület közelében korábban mélyített fúrások talajvízadatait, a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 107,50 mBf szinten - a mélyebb fekvésű részekben terepszinten - javasolt felvenni.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A területen a talaj rétegződése enyhén változatos. Fúrásainkban nagyrészt a térségre jellemző sötétbarna, szürkésbarna és barnásszürke iszapos finomhomokokat (siSa) tártunk fel, az 1 fúrás 2,3 m-e alatt szürkésbarna és kékesszürke homokos iszap (saSi) réteg településsel. A 2 fúrás felső 1,8 m-én sötétbarna, kevert, törmelékes iszapos homokos feltöltést tártunk fel. A területen korábban több helyen változó vastagságban egyes törmelékes feltöltés történt.

A feltárt talajok az e-UT 06.02.11 útügyi műszaki előírás 4.2.4. pontja alapján a V-3 "Közepesen vízvezető" minősítési kategóriákba sorolhatók.



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

A termett talajok II.-III. fejtési osztályba sorolhatók.

A megismert talajok tervezéshez és kivitelezéshez szükséges **átlagos** talajfizikai jellemzőit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Talaj megnevezése	ρ (kg/m ³)	φ (°)	c (kN/m ²)	k (cm/s)
finomhomokos iszap	17,5-18,5	22-24	10-15	10 ⁻⁴ -10 ⁻⁵
iszapos finomhomok	18,5-19	27-28	0-3	10 ⁻³ -10 ⁻⁴

7. JAVASLATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

A tervezett záportározó kialakításának geotechnikai akadályja nincs.

A záportározó kialakítása és működése a környezetében lévő – a 8061/6 helyrajzi számon található, ~50 m távolságban lévő – családi házra semmilyen állékonysági problémát nem jelent.

7.1. Terep előkészítés

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy földmunkát csak arra alkalmas időszakban lehet és szabad végezni. Téli, kora tavaszi, hóolvadási időszakban, amikor a talaj átfagyása felenged, illetve csapadékos időszakban nem szabad lehumuszolást és földmunkát végezni, mert maga a gépekkel történő munkavégzés teszi elfogadhatatlanná a földmű minőségét. A földmunkákat célszerű lehetőség szerint száraz időszakra ütemezni. Magas talajvízállású vagy csapadékos időszakban, a talajrétegek átáznak, a munkagépek mozgatása nehézséggel jár, talajt tömöríteni nem lehet.

A munkaterületektől a vizet haladéktalanul és rendszeresen el kell vezetni. Az egyes részterületeket úgy kell rendezni, hogy azokról felületi esésük következtében a lehulló csapadék elvezethető legyen. A földművek építését úgy kell megtervezni, ütemezni és végrehajtani, hogy kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz az épülő földműben. A csapadékvíz elvezetéséről naprakészen kell gondoskodni. Koncentrált csapadékvíz a kötőanyagmentes talajkörnyezetben káros kimosódásokat okoz!

7.2 Visszatöltés, tömörségek

Csatornavezetékeknel nagy jelentősége van a megfelelő ágyazat kialakításának, illetve az ágyazat és a felette elhelyezett földvisszatöltés megfelelő tömörségének. Az ágyazat nemcsak alátámasztja, de merevíti is a vezetékét, míg a megfelelő tömörségű visszatöltés megakadályozza a csőanyag későbbi káros deformációinak kialakulását. A munkaárkok különböző rendeltetésű zónáira vonatkozó követelmények az alábbiak:

Csőzóna (a vezeték és annak ágyazata): A csőzónában csak jól tömöríthető anyag használható, amely DN ≤ 200 esetén nem tartalmazhat 22 mm-nél nagyobb méretű anyagrészeket. Hajlékony anyagból (pl. PVC, KPE, ÜEP) készített közművezetéseket homokágyazatba kell helyezni 360°-os ágyazási szögben. Az ágyazat minimum $T_{rp} = 85-90$ % tömörségű legyen. A cső alatt 90 %-os tömörségűre, a csőzóna teljes keresztmetszetében gondos kézi tömörítéssel 85 %-os tömörségűre kell tömöríteni az ágyazati réteget. Az ágyazat vastagsága a fektetési szint alatt minimálisan 10 cm, a záradékvonal felett pedig legalább 30 cm legyen. Mozgásra hajlamos (térfogatváltozó) vagy víz-érzékeny (átázásra, felpuhulásra vagy kimosódásra hajlamos) talajközegben az ágyazat vastagságát



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

30-40 cm-re, a záradékvonal felett pedig 40-50 cm-re célszerű növelni. Az ágyazati réteg a csőszélek mellett egészen a munkaárok széléig terjedjen, de legalább 30-30 cm legyen.

Az ágyazati rétegeket a csőzónában kézi tömörítéssel – nem éles szélű fa-, vagy könnyűfém – döngölővel, esetleg begyúrással min. 10 cm, maximum 20 cm vastag rétegekben kell betömöríteni. Gépi tömörítés könnyű vibrációs lapokkal csak a csőzónán kívül, cső tetővonal felett legalább 30 cm magasságban készíthető. A fenéksík tömörítését minden esetben el kell végezni.

Középső zóna: lényegében egyszerű földvisszatöltésként alakítható ki, amely helyszíni humuszmentes és jól tömöríthető talajok bármelyikéből elkészíthető, a felszín kialakításától és a burkolat jellegétől függően $T_{rp} = 80-90$ % minimális tömörséggel. 10 cm-nél nagyobb rögök és fagyott talaj, szerves, folyásra hajlamos és egyéb alkalmatlan talajok (pl. tőzeg) nem építhető be. (Főút alatt $T_{rp} = 90$ %, mellékút alatt $T_{rp} = 85$ %, járda és zöldterület alatt $T_{rp} = 80$ %.) A földvisszatöltés csak legfeljebb 20 cm vastag rétegekben, gépi és kézi erővel egyaránt készülhet.

Felső zóna (fedőréteg, amelyet talajszintig kell elkészíteni minimálisan 0,5 m vastagságban): anyaga legalább jól tömöríthető talajból, a felszín kialakításától és a burkolat jellegétől függően $T_{rp} = 80-95$ % minimális tömörséggel. (Főút alatt $T_{rp} = 95$ %, mellékút alatt $T_{rp} = 90$ %, járda alatt $T_{rp} = 85$ %, és zöldterület alatt $T_{rp} = 80$ %.) A burkolat alatti legfelső rétegekben nehezebb – nagyobb tömegű – tömörítő gépek is alkalmazhatóak.

Visszatöltéskor a talaj víztartalma az optimális érték körüli legyen.

Földszállító járművek platójáról a föld közvetlenül a munkaárokba nem üríthető. A döntésszerű földvisszatöltés – mivel a cső deformációját és elmozdulását okozhatja - a munkaárok minden övezetében tilos!

7.3 Munkaárok kialakítás

A munkagödör szemcsés talajokban 0,8 m mélységig biztosítás nélkül, az alatt szemcsés talajoknál zártos (nagytablás), kötött talajoknál hézagos megtámasztás védelmében, vagy rézsűsen kiemelhető. Talajvíz alatt minden esetben zártos megtámasztás szükséges! Rézsűs földkiemeléseknél – állékonysági számítások nélkül – az MSZ 15003 szabvány előírásait javasoljuk alkalmazni.

MEGJEGYZÉS

1.) A szakvélemény megállapításai és javaslatai a fúrások helyén nyert információkon alapulnak. A talaj- és talajvízviszonyok a fúrások között és azokon kívül eltérhetnek a fúrásponatok meghatározottaktól. A kivitelezés során olyan viszonyokra derülhet fény, melyek a feltárásokból nem voltak előre láthatóak. Ezen esetekben, ha az eltérések a helyszínen, jó biztonsággal nem megítélhetők szükséges a geotechnikus értesítése. Ő határozza meg a tényleges viszonyokat és az ennek megfelelően esetleg szükséges változtatásokat.

2.) A szakvélemény megállapításai és javaslatai csak az adatszolgáltatásban kapottakból indulhatnak ki, melyektől a tervezés során jelentős eltérések lehetnek, a tervezési feladat bővíthet. A tervezett létesítmény esetleges módosítása esetén a feltárások mennyiségét és mélységét felül kell vizsgálni, hogy az új koncepcióra vonatkozóan is elegendő információval szolgálnak-e.



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

Nyíregyháza, 2022. július 29.

Jávor Csaba
okl. hidrológus
Gte-2 367/2005

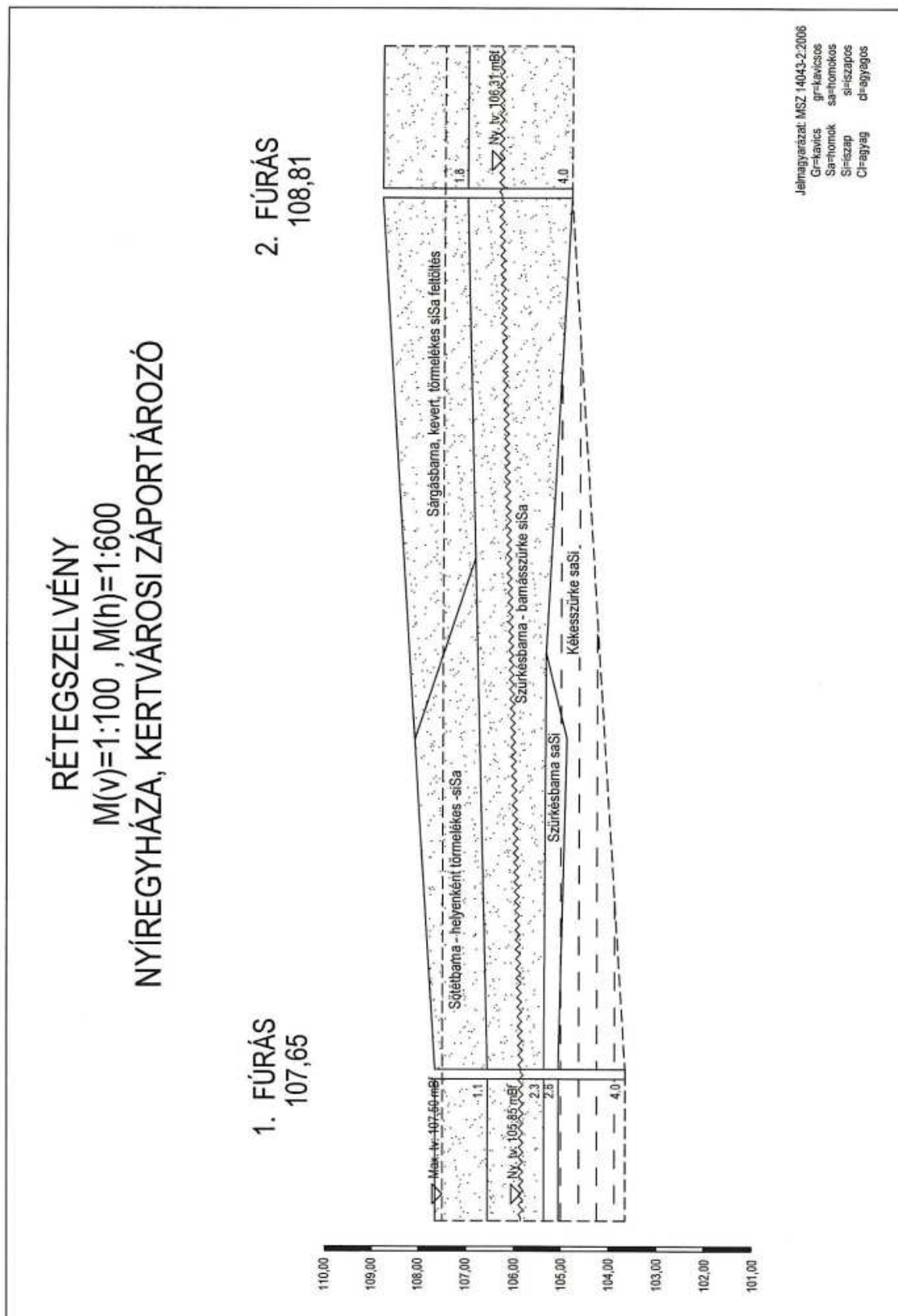
NyírGeo Kft.
4400 Nyíregyháza
Korányi F. u. 71. 2/B.
Adószám: 13991768-2-15

Ungvári Albert
építőmérnök

Mellékletek:

1. melléklet: helyszínrajz a feltárások helyével
2. melléklet: rétegszelvény
3. melléklet. fúrásszelvények







TERVEZŐI NYILATKOZAT

Nyíregyháza Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározók Tervezői Szakvéleményhez

Alulírott tervező kijelentem, hogy a Nyíregyháza, Kertvárosi csatorna mentén a 6877/7, 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz-okat érintően tervezett földmedrű záportározók működése során pangóvíz kialakulása nem tervezett, és nem várható, valamint az épületek állékonyságára a rövid zápor tartózkodási idő miatt és az épületek várható alapozási síkja és tározó vízszint közötti magassági viszonya miatt a tározó partételtől vagy töltés lábától számított 25m-en belül nincs káros hatása a tározónak.

Jelen tervünkben a terület beépítési jellegéből adódóan az Országos Meteorológiai Szolgálat terület specifikus 4 éves zápor gyakoriságú adatát vettük alapul, a Kertvárosi csatorna hidrológiai méretezésénél az előző adatokból kalkulált mértékadó vízhozammal és tározandó vízmennyiséggel számoltunk.

Az előbbiek szerinti zápor levonulása után a tározó visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.

Fenti megállapítást a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési és Városüzemeltetési osztály megbízásából általam MHE2022/01 munkaszámon készített „Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó Tervezői szakvélemény” -ben leírtak alapján tettem.

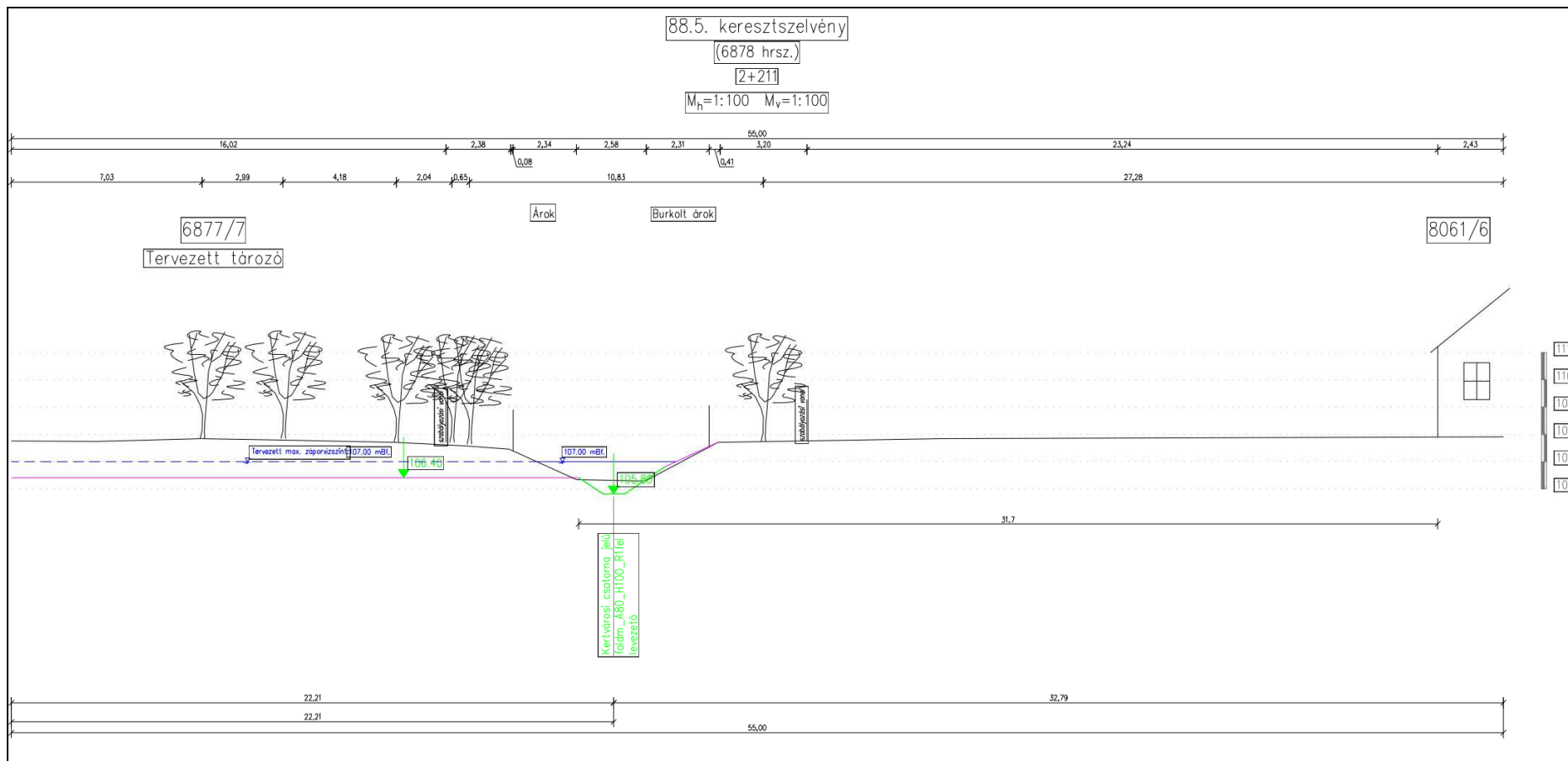
Nyíregyháza, 2022. augusztus 08.

Majorné Hajdu Erzsébet
tervező

4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.

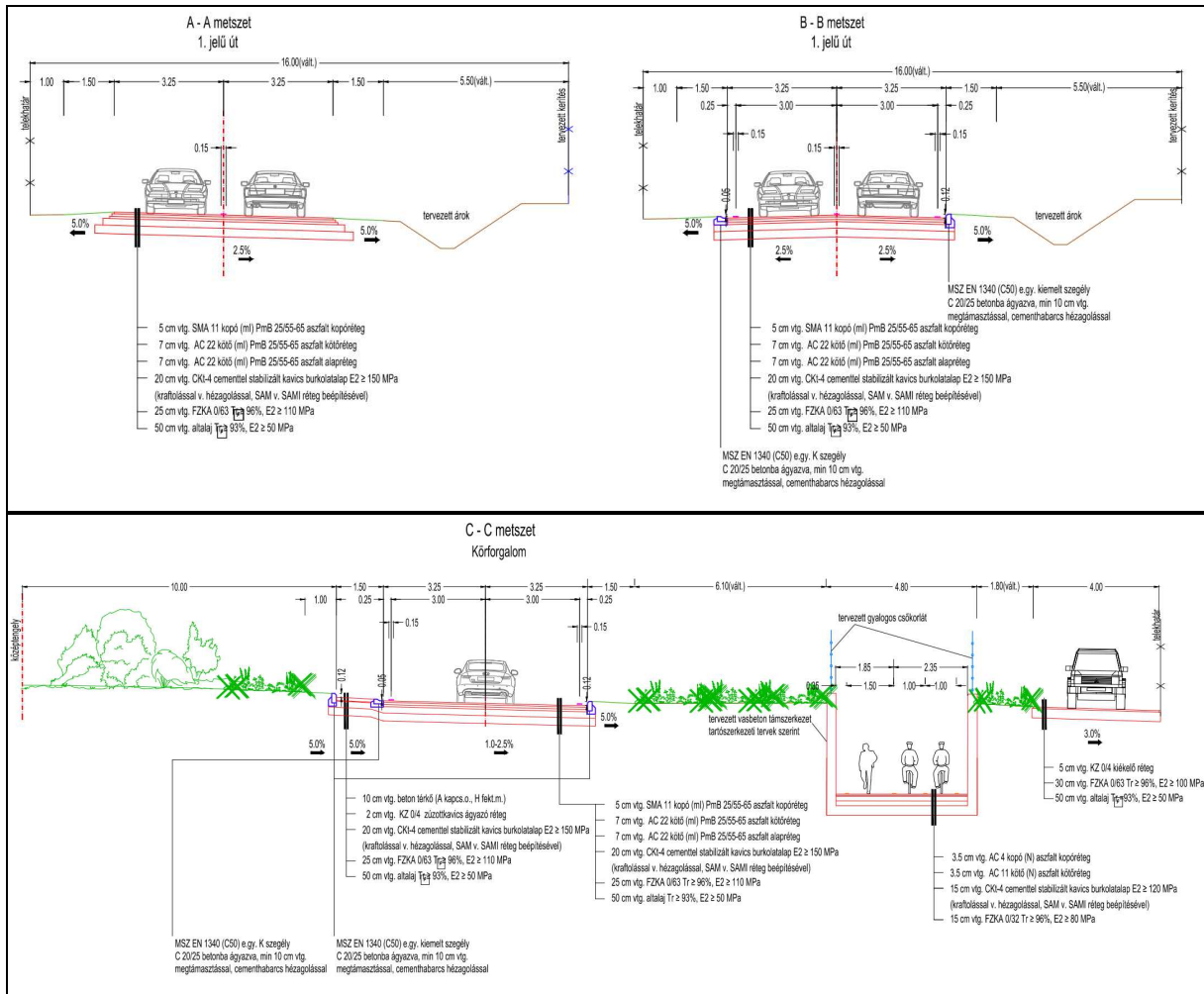
eng.sz.: VZ-TEL/15-0657

VZ-TER/15-0657



MA JORNÉ HAJDU ERZSÉBET vezérleltető Víz- és Kéményezési Építésmérnök Gázszolgáltató Szakmérnök www.erzsabet.hu 4400 Nyíregyháza, Jókai M. u. 21. Tel.: +36 30 438 0098	Munka megnevezése: Nyíregyháza Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó (6877/7) Tervezői Szakvélemény	Törzsszám: MHE2022/01 Kelt: 2022.08.
	Ráír megnevezése: Záportározó keresztmetszvény 88.5	Méretarány: 1:100 Típusfajta:
Ez a terv az Erzsébet József Általános Iskola területén található ingatlanok területén készült. A területi határolás a földrajzi, műszaki, méretarányos rajzokon látható.	Vezető-tervező: Név: Hajdu Erzsébet Eng. szám: VZ-1715-0657 Májoráné Hajdu Erzsébet	Szerkesztő: Név: H. J. E. Eng. szám: Májoráné H. J. E.

Ügyiratszám: FŐÉP/1462-12/2022.
 NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



GINO	2022.04.21.	Eredeti Hivatalos Kiadás / Original Official Release
REV./	DATE	DESCRIPTION
PROJEKT MEGNEVEZÉSE / PROJECT NAME	LEGO NY13	
EPÜLET KOD / BUILDING CODE	NY13 (39-06)	EPÜLET RÖV. / BUILDING ABBR. PAB2
TERVEZÉSI FÁZIS / DESIGN PHASE	ENGEDÉLYEZÉSI TERV / AUTHORIZATION DESIGN	
PROJEKT HELYE ES CÍME / PROJECT LOCATION AND ADDRESS	4400 Nyíregyháza, Lego u. 15.	
MEGRENDELŐ / CLIENT	LEGO Manufacturing Kft.	
TERVEZŐ / DESIGNER	STUDIO IN-EX ARCHITECTS & ENGINEERS	
EPÍTÉSZ FELELŐS TERVEZŐ	Er/01-2650	Jassó Sándor Er/13-0837
Kálmér Péter	EPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS	Jónás Péter
Bálint Eszter	TARTÓSZERKEZET	Nagy Ádám
Alieram Anikó	T/01-12896	Szilagyi Annel G/13-11233
Bakos István	V/01-15347	Domonkos Tamás V/16-01-12827
Gyöngyösi Belle Zoltán	TC/01/02/016 v	Gyöngyösi Hóczter Ágárd TC/25/02/020
TÜZ/ÉPÜLETM	TU/01-11814	Bépfertői Ottó Ernő Bépfertői Ottó Ernő TU/01-11814
Borsos Viktor	TUE/1-20/2014	Németh Róbert TU/0-10-0408
UT.-ÉS KOZMÉ	VZ-T/TEL	
Bartha Miklós	KE-N/15-0150	
KEZTTERVEZŐ	KI/15-0277	
Marton Péter	KE-K/09-0057	
KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ		
Gulyás Imre		
SAJKÁG / DISCIPLINE	MELYLETES / ROAD AND UTILITY	
RAJZ MEGNEVEZÉS / DRAWING NAME	Burkolatépítési mintakeresztszelvények	
Design cross section	RAJZSZÁM / NUMBER	LEGO_HU_NY13_K24_T800_H03_EXX_P4_M402x
REVIZÓ / REVISION	DATE	LEFT / SCALE
G00	2022.04.21.	M 1:100



4.5 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel. Az esetlegesen felmerülő településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) kiegészül a 36. § (4) bekezdés j) pontja előírásaival:

- j) „A központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vk 105X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 1.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: 800 m²
 - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
 - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
 - 1.5 a védelem alatt álló épületre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
 - 1.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
 2. A Vk 702630 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 2.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: 1500 m²
 - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 40%
 - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30%
 - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé + 1 m-rel növelhető.
 3. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 3.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
legkisebb telekmélység: kialakult,
legkisebb telekterület: kialakult,
 - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult,
 - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé +1 m-rel növelhető.
 4. A Vk 706097 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: adottságtól függő,
legkisebb telekmélység: adottságtól függő,
legkisebb telekterület: adottságtól függő,
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 100%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: 10%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5 – 16,0 m
 - 4.5 az építési övezetben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.”

2.§ Az Ör. kiegészül a 31. § (13) bekezdés előírásaival:



„(13) Záportározóhoz kötődő vízgazdálkodási zóna védőterületének a szabályozási tervlapon jelölt korlátozási sávjába eső telkeken, ill. telekrészekben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el.”

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének
...../..... (.....) Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott önkormányzati
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 4 terület)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály



Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci
Bányafelügyeleti Osztály
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a
következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY
rendelet (a továbbiakban: Ör) 36. § (4) bekezdés j) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ j) A központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vk 105X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 1.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
 - legkisebb telekmélység: kialakult,
 - legkisebb telekterület: 800 m²
 - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
 - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
 - 1.5 a védelem alatt álló épületre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
 - 1.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
2. A Vk 702630 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 2.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
 - legkisebb telekmélység: kialakult,
 - legkisebb telekterület: 1500 m²
 - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 40%
 - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30%
 - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke
a magasabb rendű út felé + 1 m-rel növelhető.
3. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 3.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
 - legkisebb telekmélység: kialakult,
 - legkisebb telekterület: kialakult,



- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult,
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé +1 m-rel növelhető.
4. A Vk 706097 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: adottságtól függő,
legkisebb telekmélység: adottságtól függő,
legkisebb telekterület: adottságtól függő,
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 100%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: 10%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5 – 16,0 m
 - 4.5 az építési övezetben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőkertként is kialakítható.”

2.§ Az Ör. kiegészül a 31. § (13) bekezdés előírásaival:

„(13) Záportározóhoz kötődő vízgazdálkodási zóna védőterületének a szabályozási tervlapon jelölt korlátozási sávjába eső telkeken, ill. telekrészekben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket tartalmazó épület nem helyezhető el.”

3.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 4 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

4. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2022. november

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következnek, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfőkészítésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem éríthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyéni előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

VONALAK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épülethely
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Tranzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút kereszteződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntetendő jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

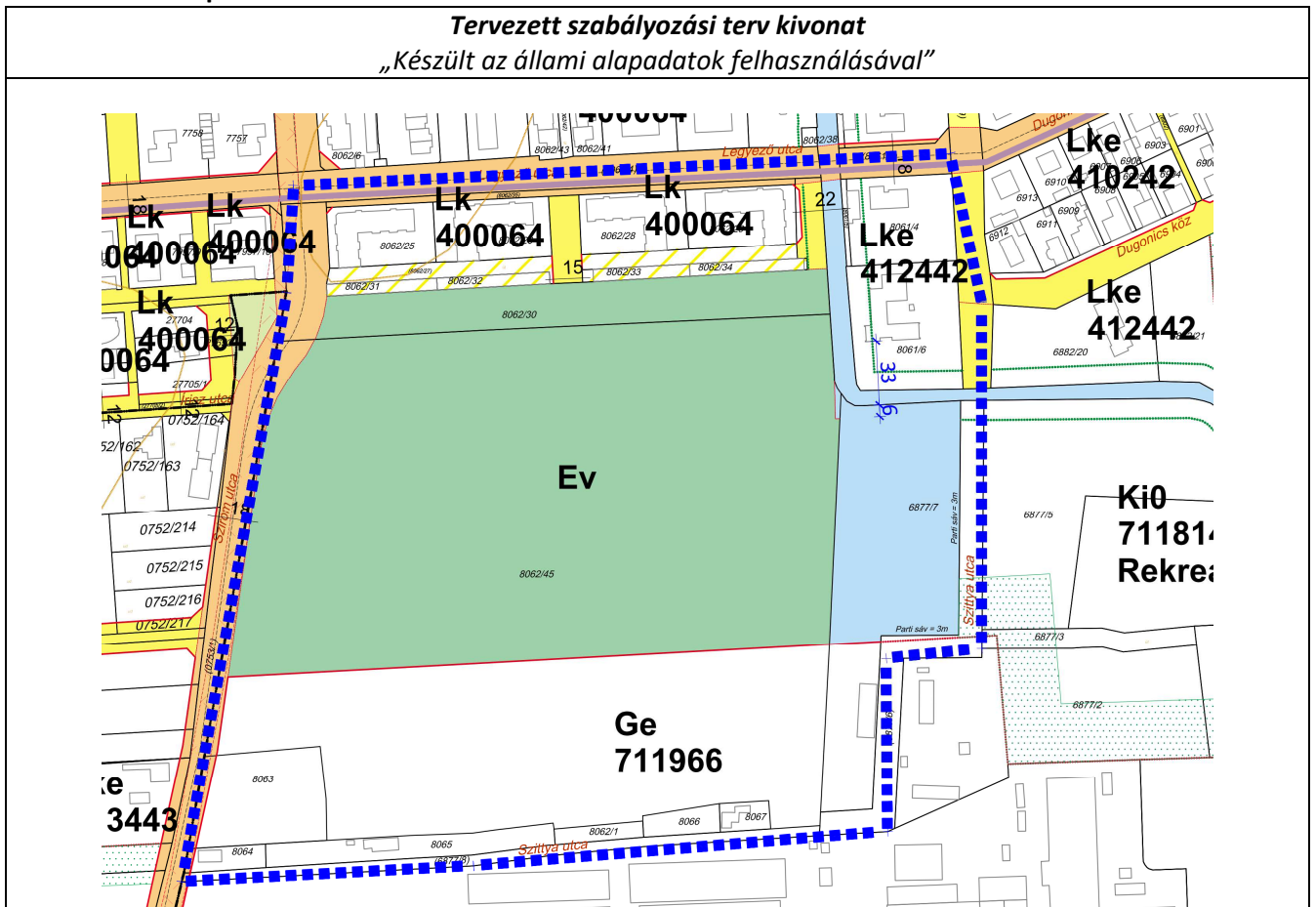
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőházas üdülőzóna
Üh	hétvégházhas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kkö	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertességi
	5. külső kertességi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln ...X...	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ...X...a	harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártosított - általános
	6. zártosított - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X...a	negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
LnX...	ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. = < 5%
	2. = < 15%
	3. = < 20%
	4. = < 30%
	5. = < 40%
	6. = < 50%
	7. = < 60%
	8. = < 80%
	9. = < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal
	Területi lehatárolás

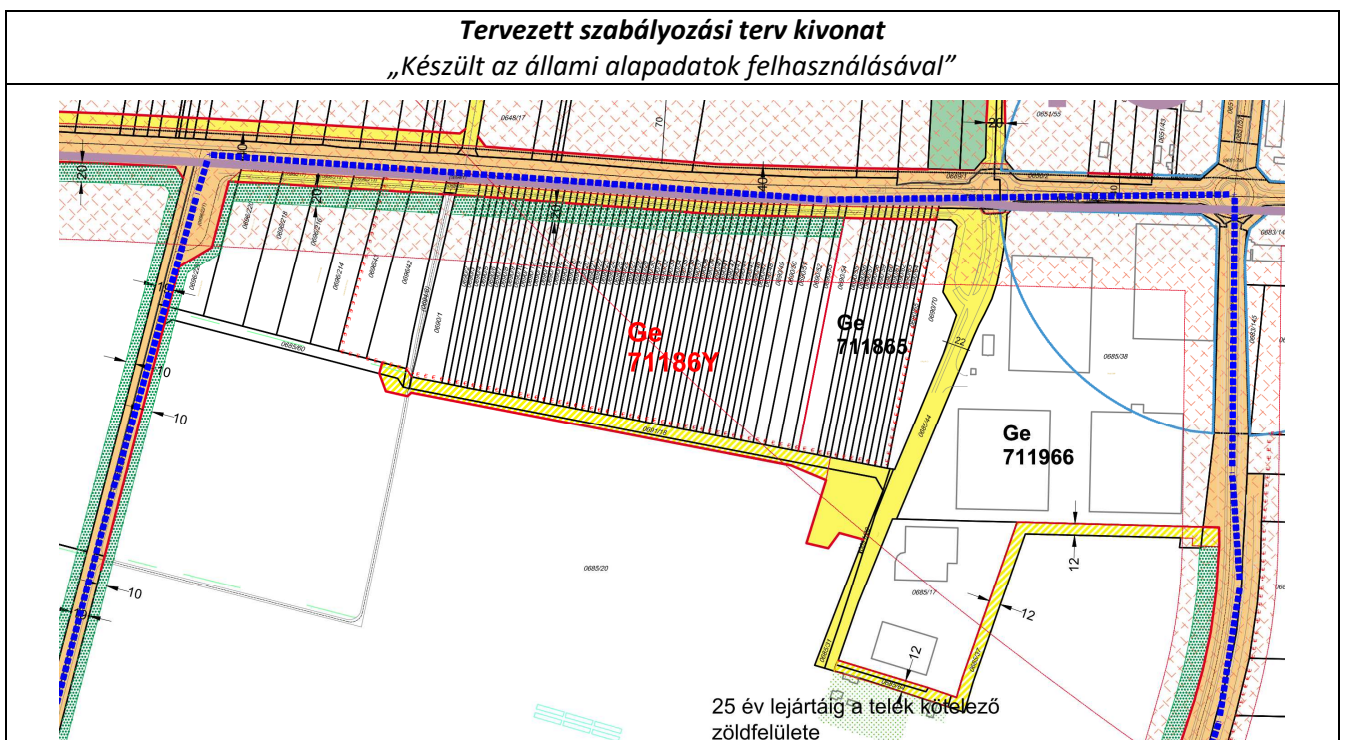
Készült az állami alapadatok felhasználásával



3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont





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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2022. október


.....
Lábancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

**6.2 Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),

a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

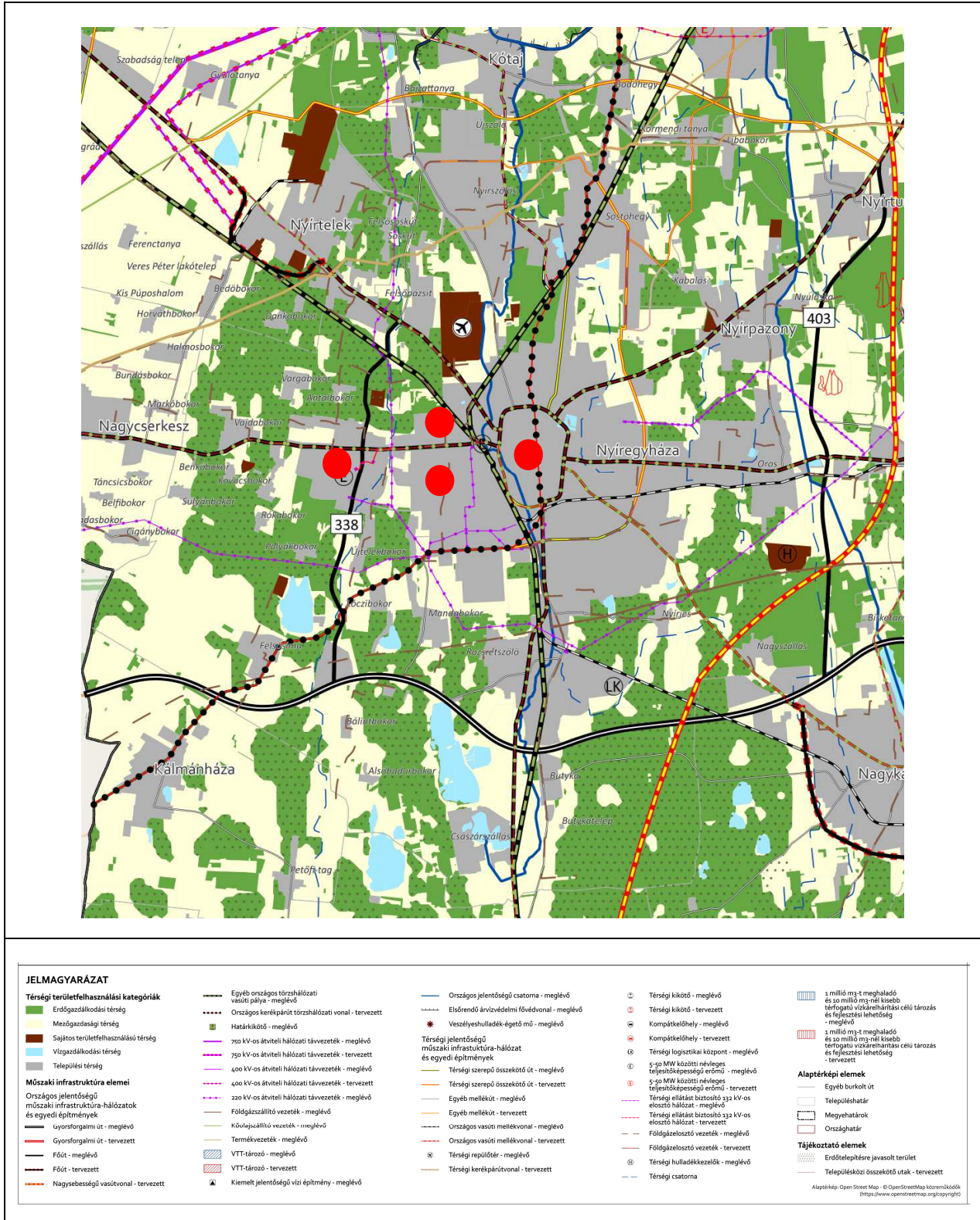
megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	8386,80	0	0	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	0	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	0	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	0	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	7544,2	0	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	13218,5	100	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



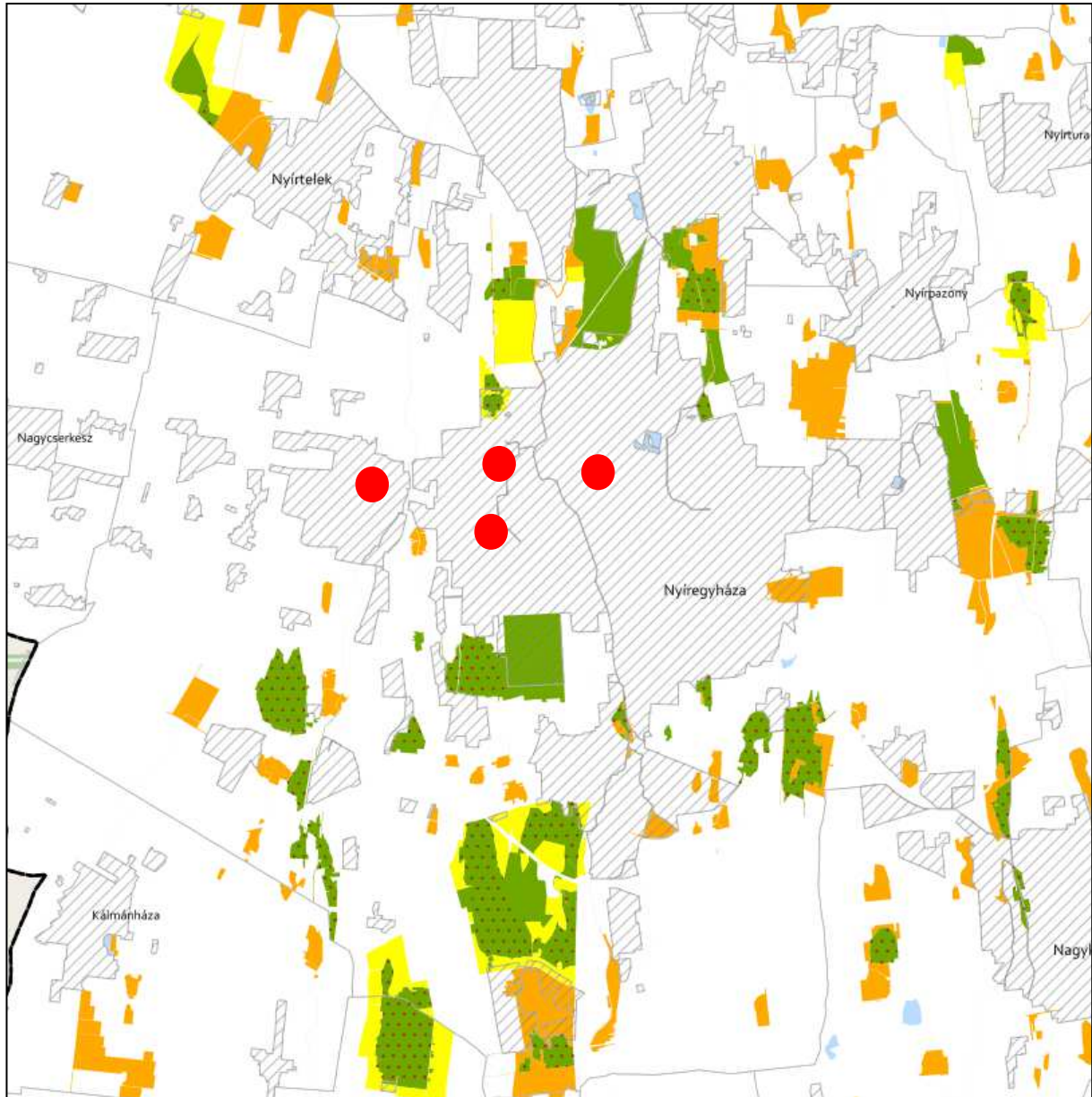
6.3 Rajzi melléletek

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (részlet) 1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez /a beavatkozási területek piros színjelölve a térképrészleten/













ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérkép elemei

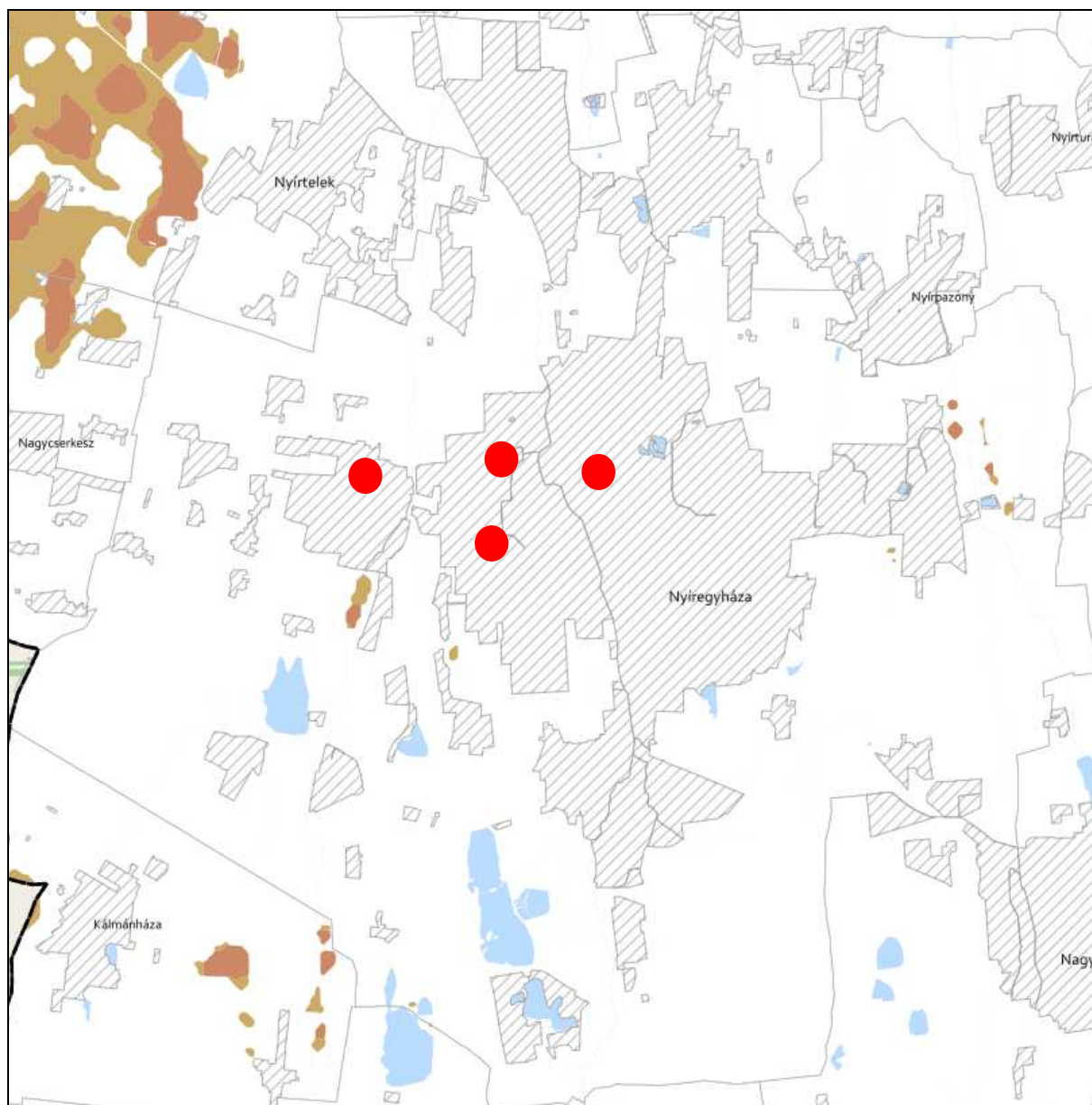
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

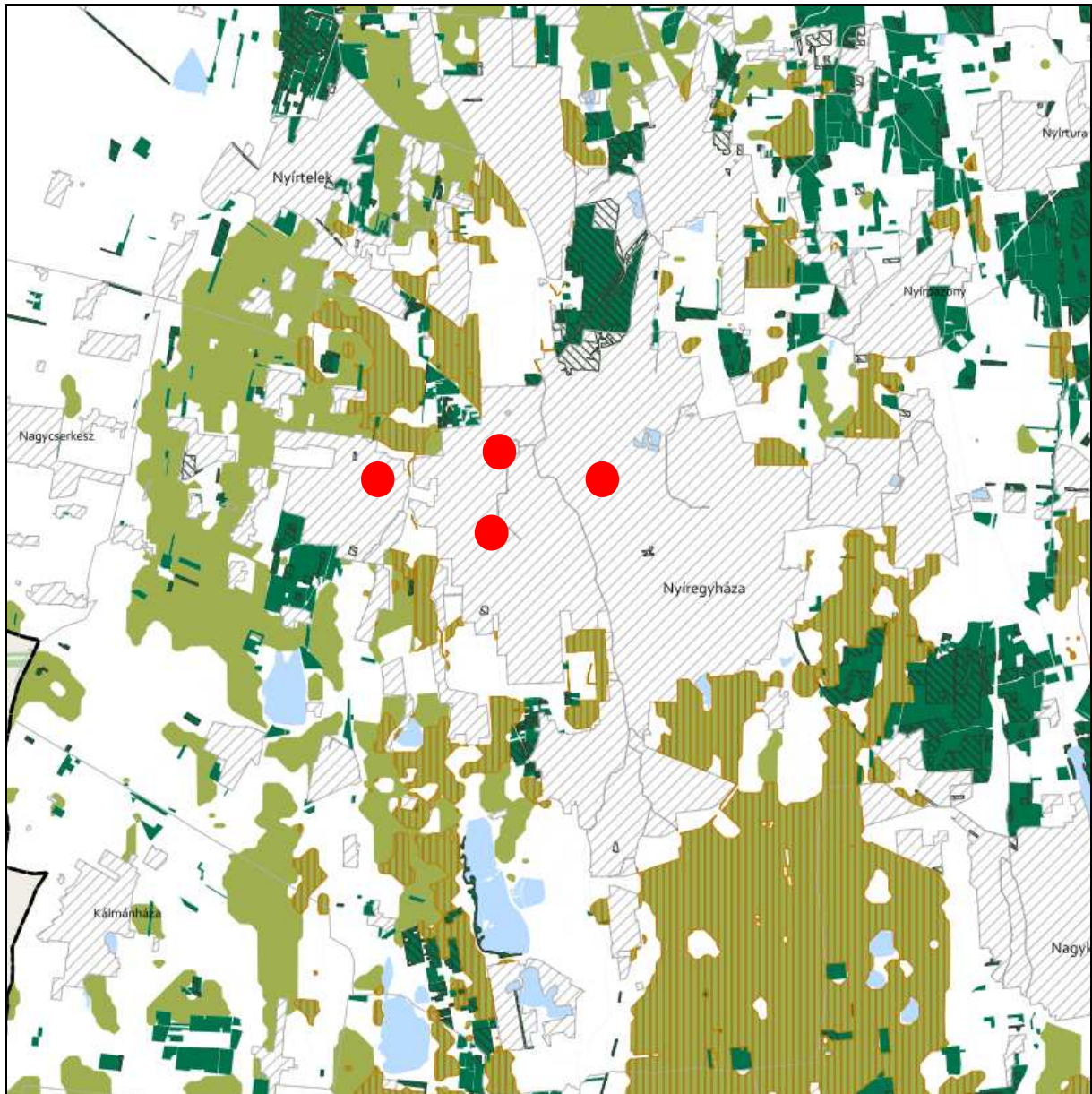
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

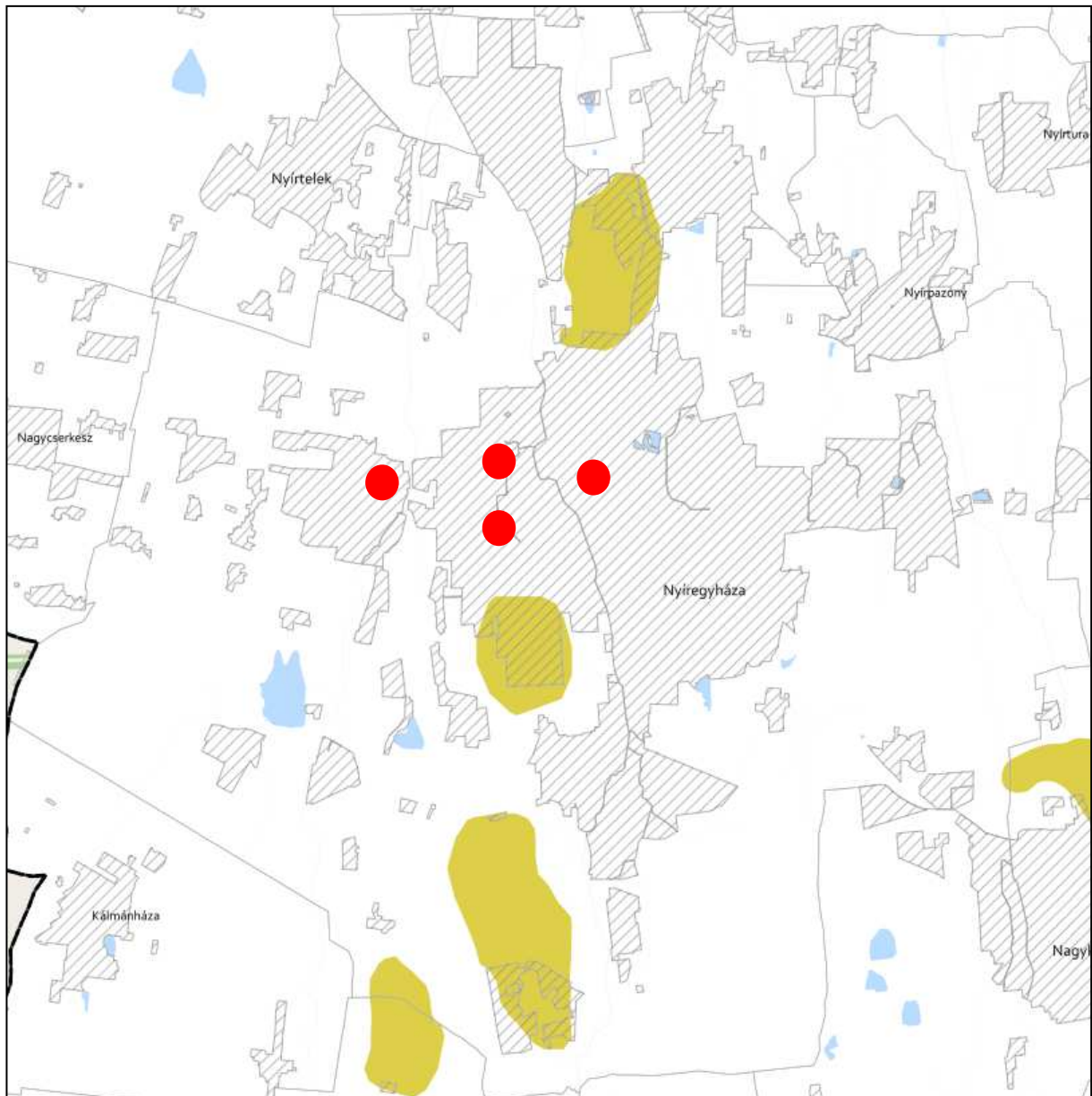
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

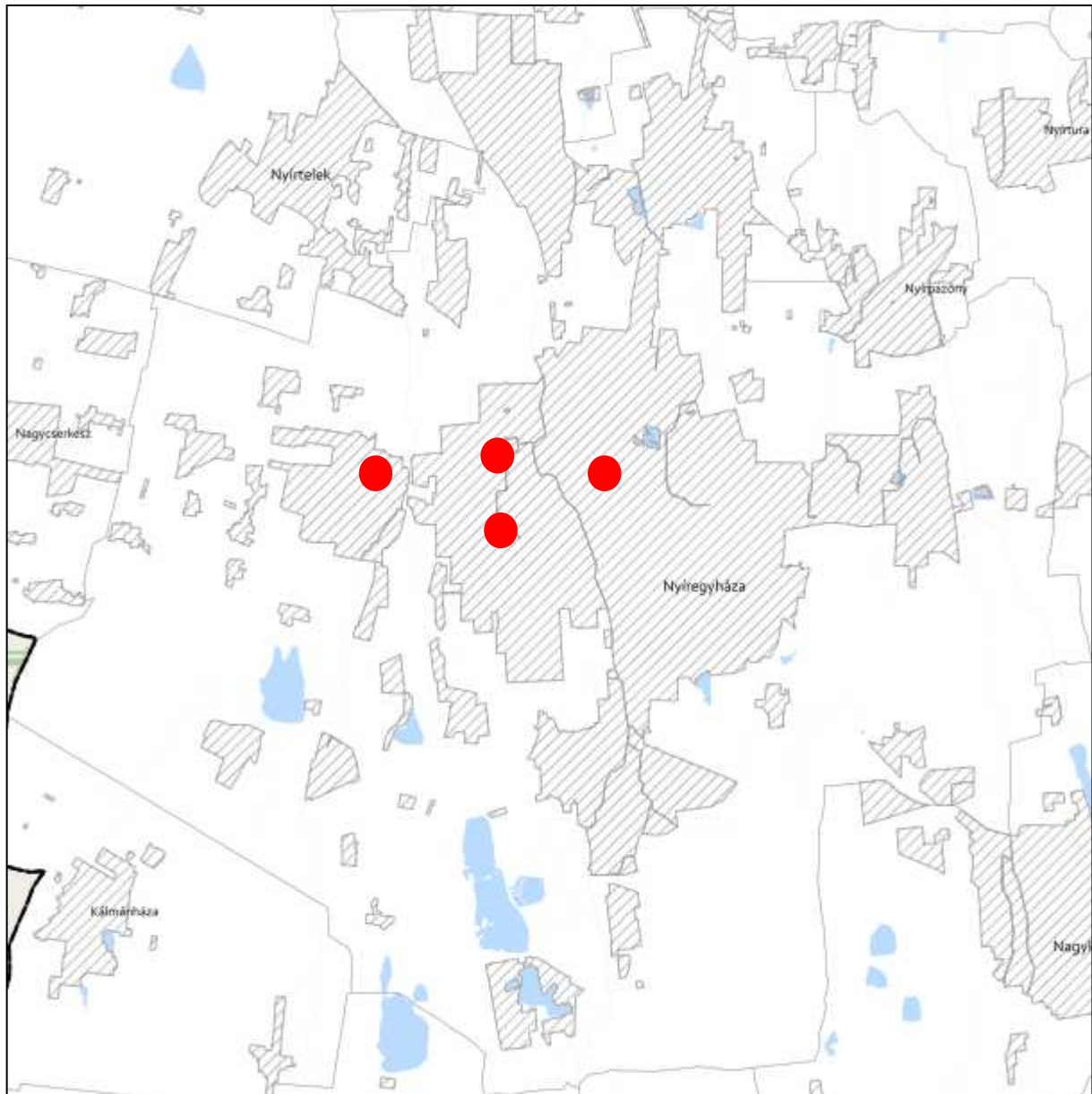
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

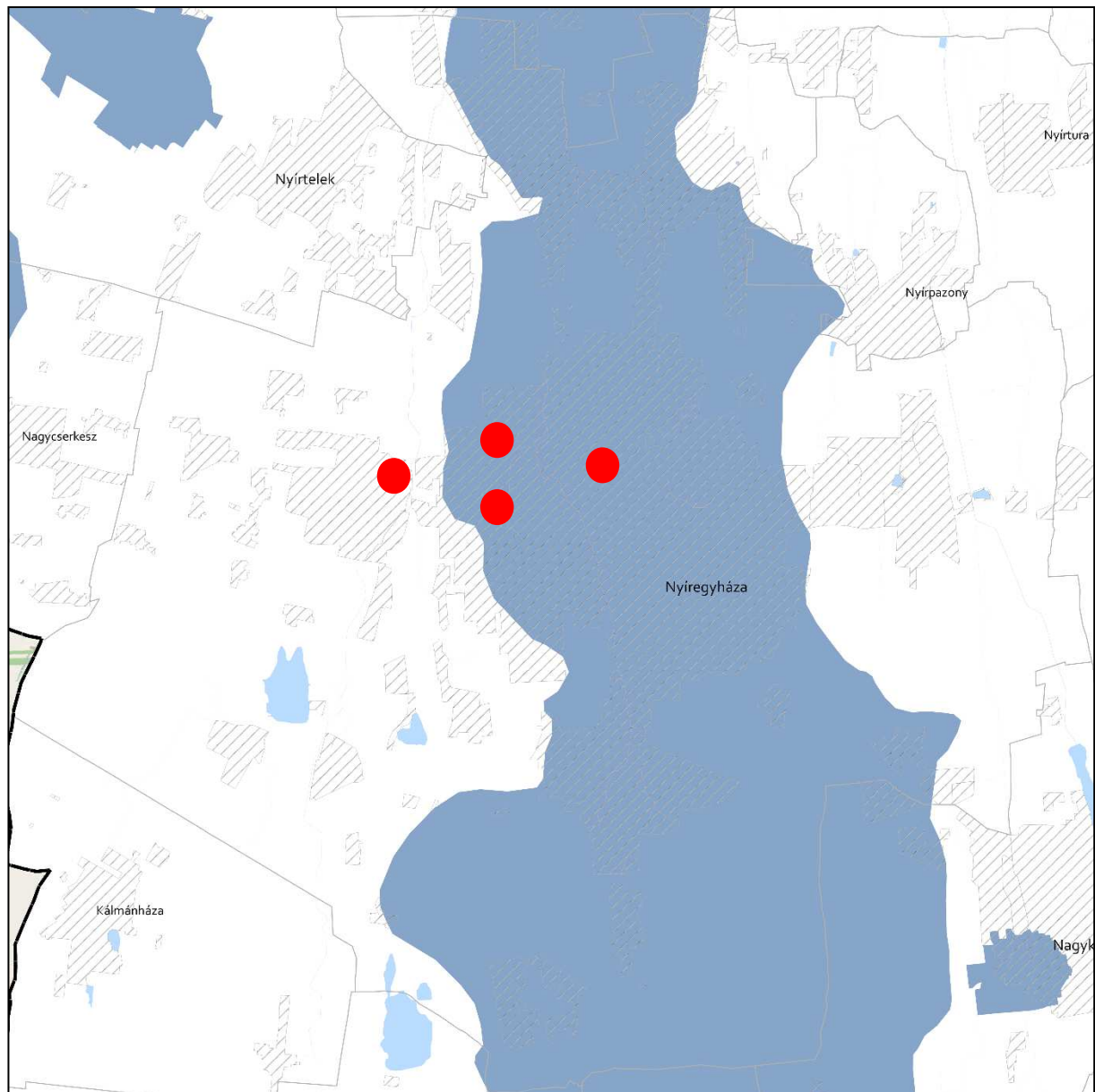
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

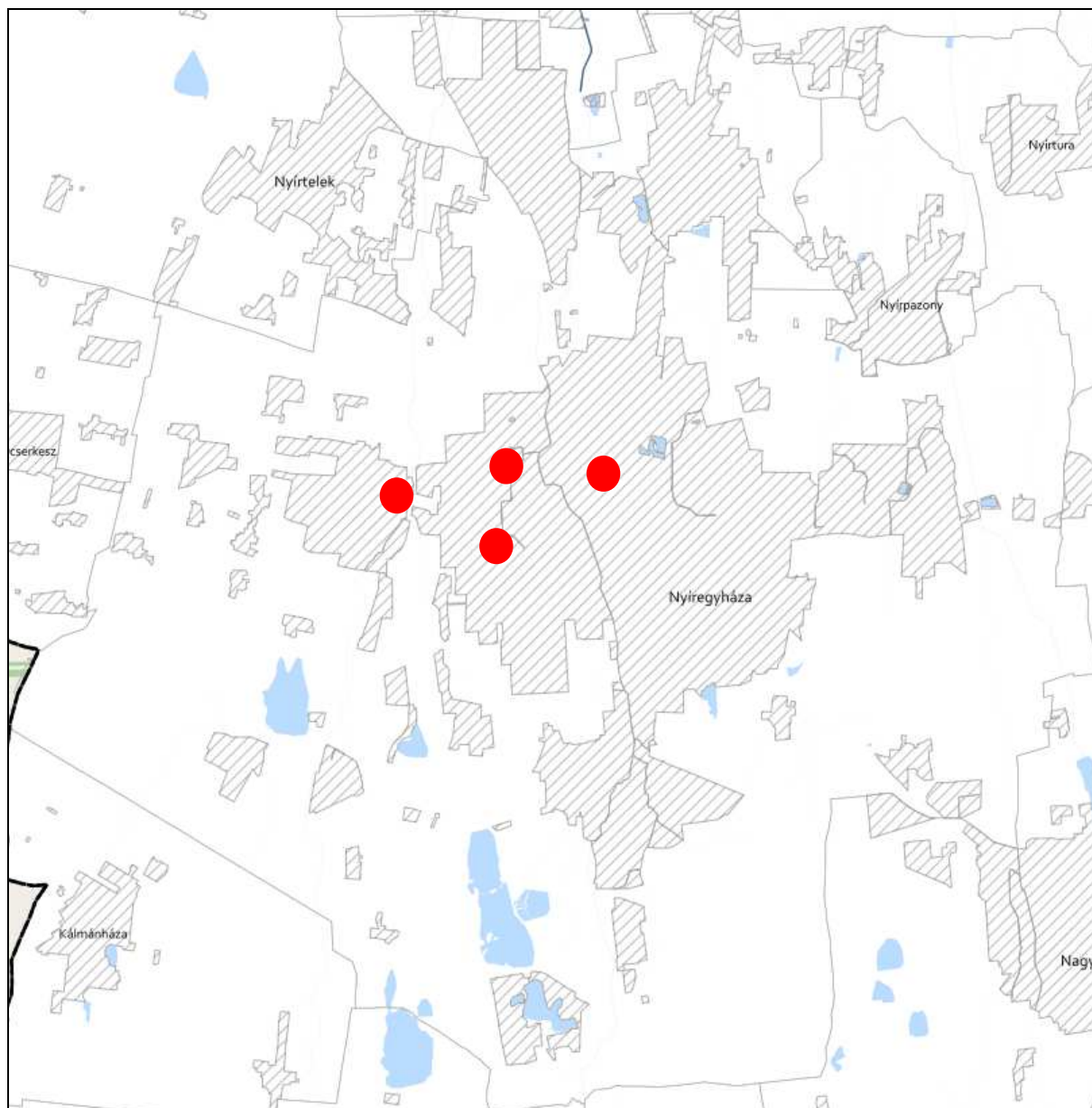
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

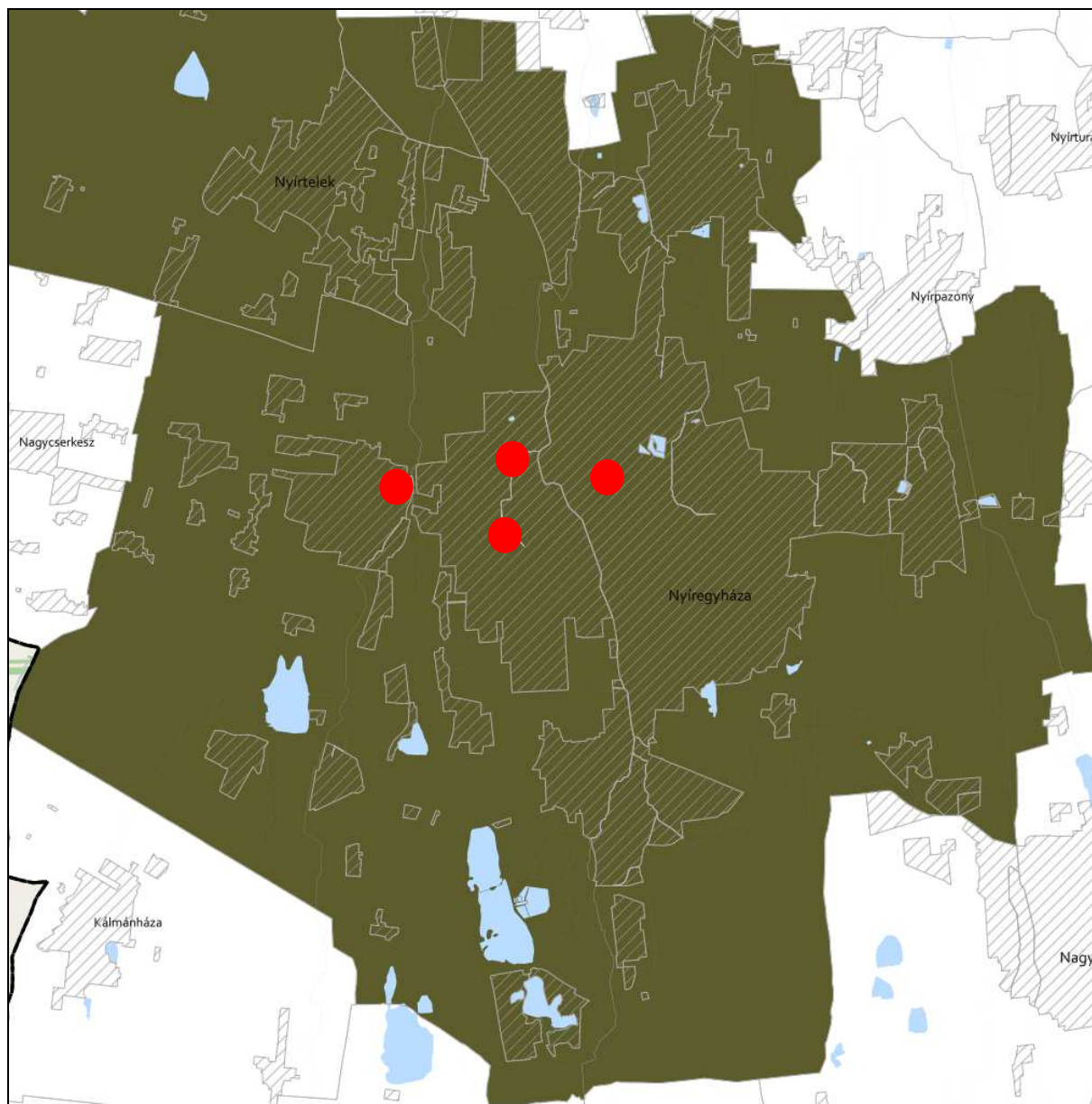
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



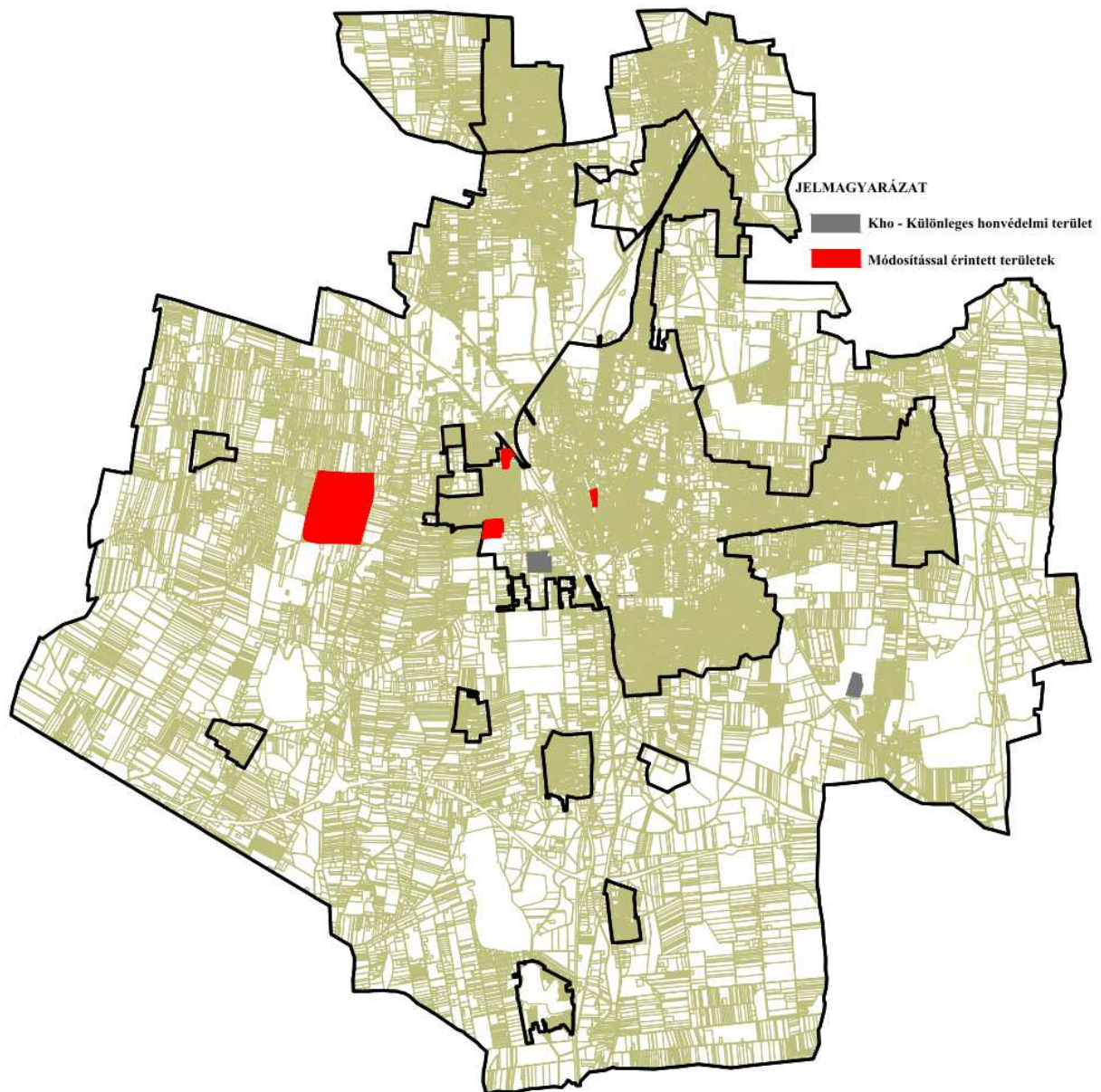
JELMAGYARÁZAT

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

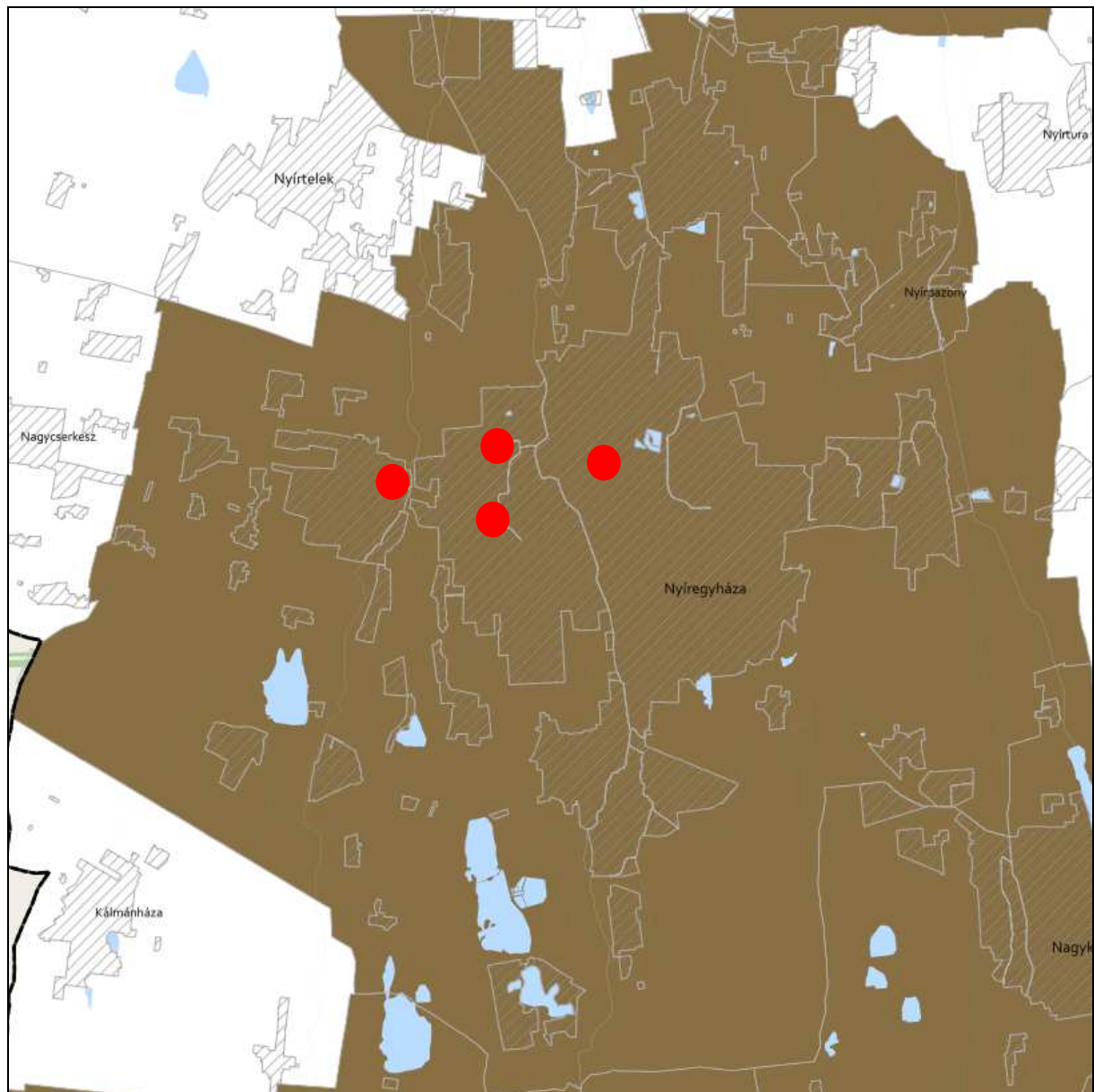
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



Az adatszolgáltatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek”.








**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

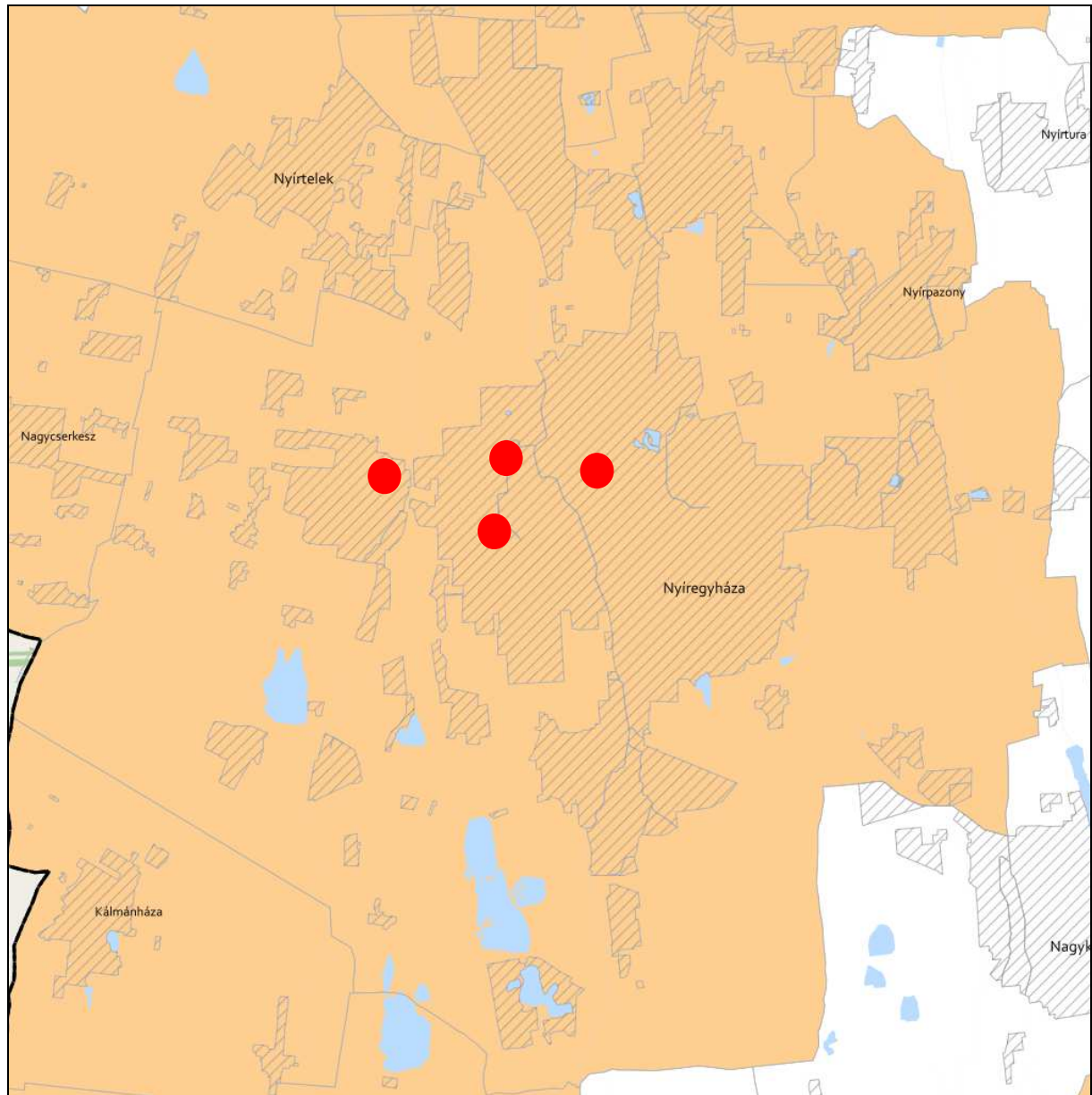
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei


-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

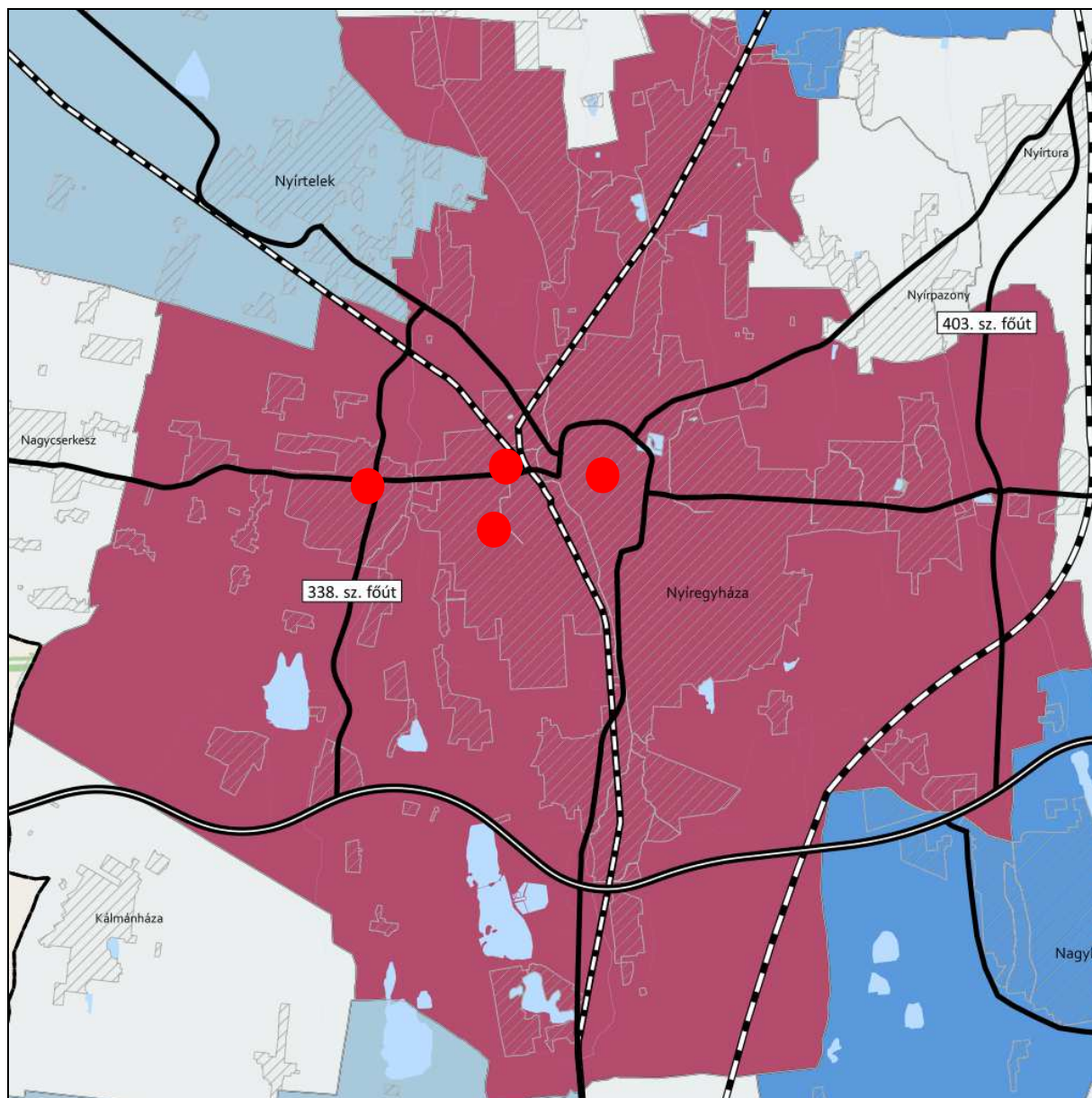
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKOR ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

-  Regionális jelentőségű térszervező város
-  Térségi jelentőségű térszervező város
-  Járási jelentőségű térszervező város
-  Egyéb város
-  Hagyományosan vidéki település övezete

Tájékoztató elem

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

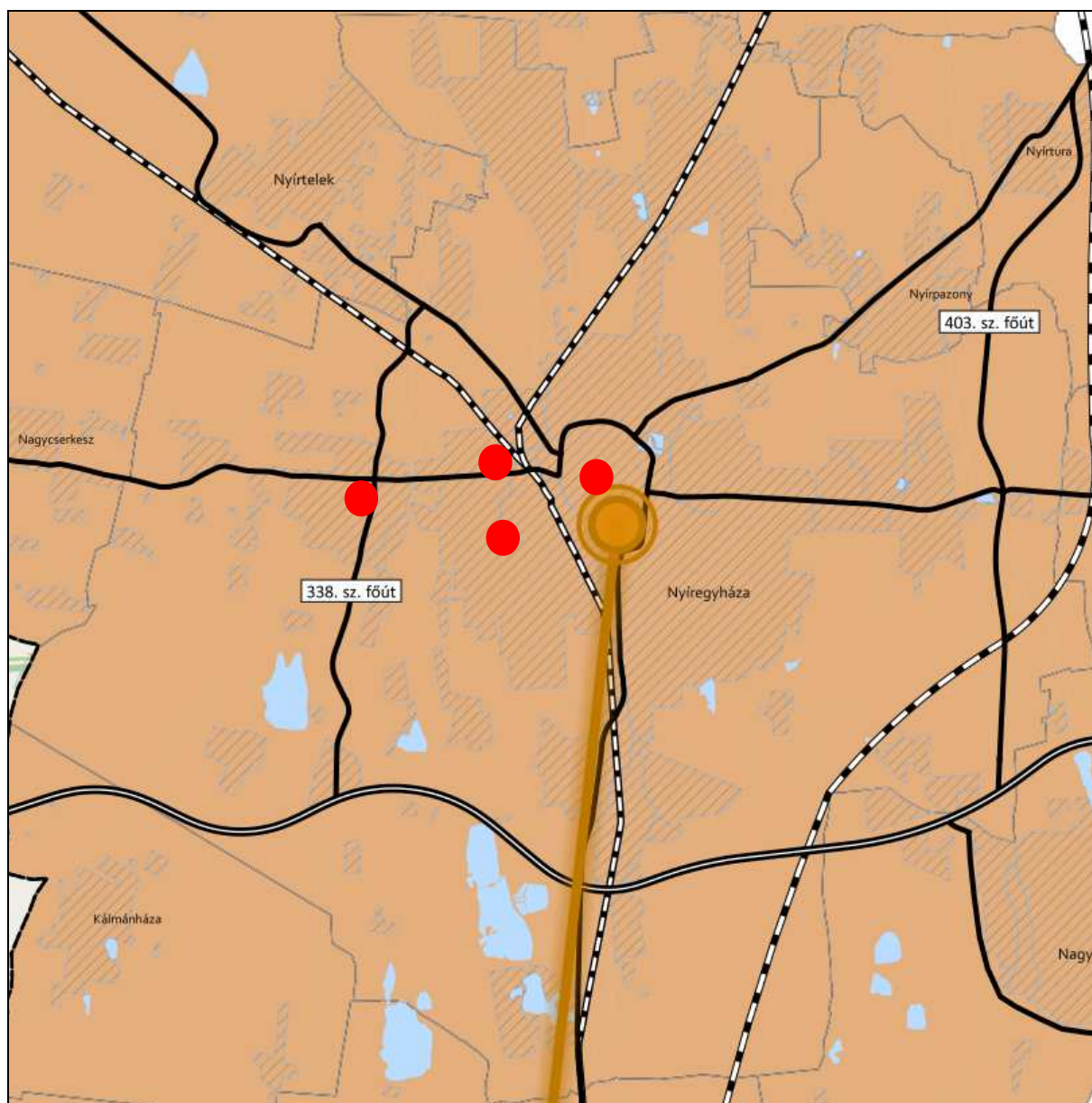
Alaptérkép elemei

-  Gyorsforgalmi út
-  Tervezett főút
-  Országos vasútvonal
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelület
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/1462-12/2022.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárdai térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

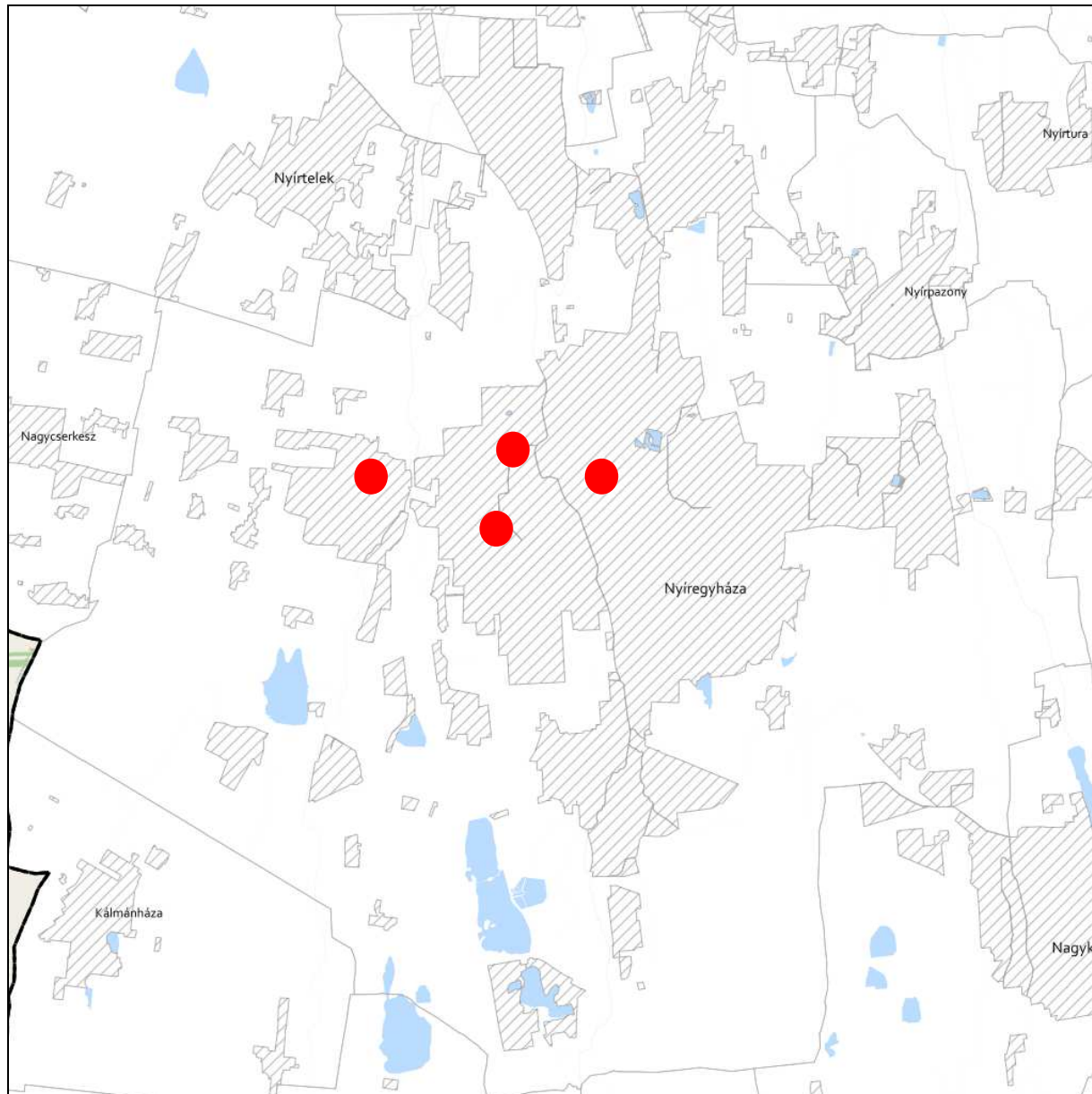
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/1462-12/2022.


NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

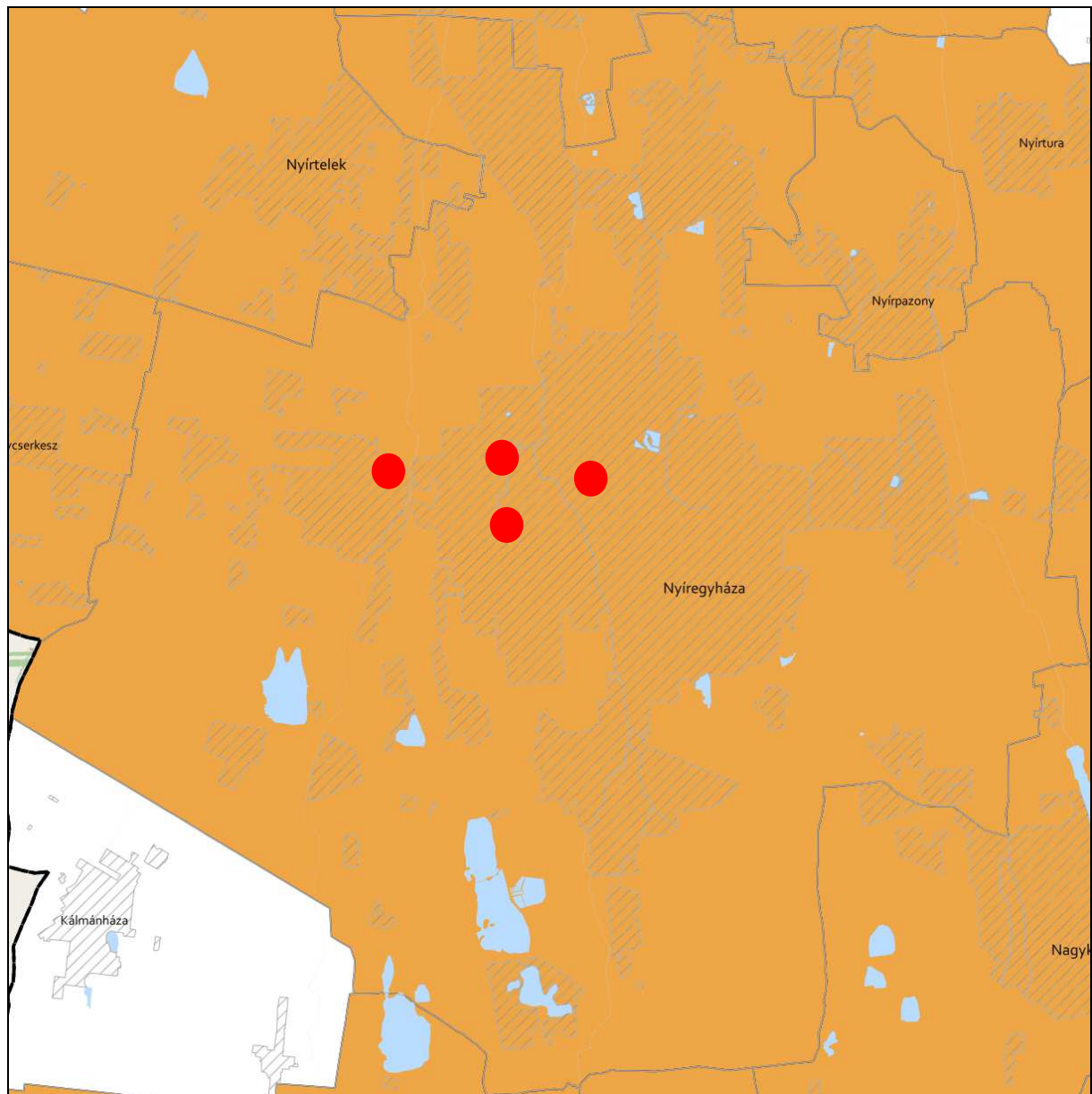
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár



**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

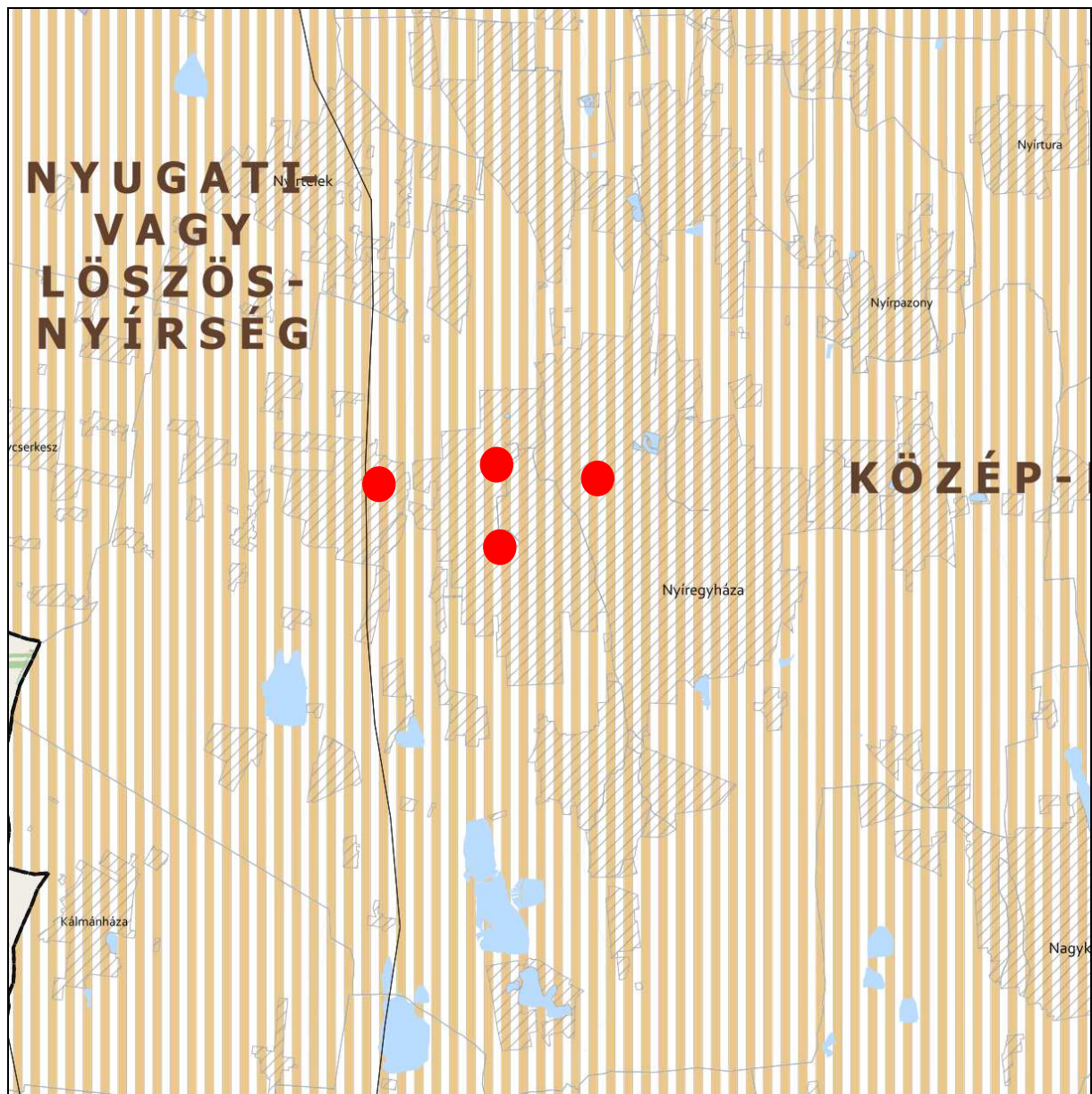
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár





FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez








JELMAGYARÁZAT

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
-  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
-  Megyét érintő kistéjék

Alaptérkép elemei

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár



16. vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13218,50ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13218,50 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13218,50 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00163-2/2022.

FŐÉP/17-90/2022.

Üi.: Telekfiné Bódi Mária

DR. KOVÁCS FERENC

polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4400

Tárgy: Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK X.-2021.

1. módosítás: 4. sz. főközlekedési út – Közigazgatási határ – 02140 hrsz.-ú csatorna – 02125 hrsz.-ú út – 01883/2 hrsz.-ú út – 31035/26 hrsz.-ú út – 31026/2 hrsz.-ú út Nyíregyháza – Kőlapos 01884/5 hrsz.-ú ingatlan keleti részén új városi köztemető kijelölése.

Teljes eljárás végső véleményezési szakasz – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal a tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **40. § szerinti írásos záró szakmai véleményemet** a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg:

A tárgyi módosítás

- a Korm. rendelet - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével
- történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének módosítása - „Módosítások X – 2021- 1-2 területből visszamaradt 1 terület”
- tervezője: Labbanicz András okl. településmérnök
- törzsszám: -
- dátuma: 2022. október

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (MaTrT tv; MTrT rendelet) **összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/8-15/2022. iktatószámú véleményét figyelembe véve – a módosítással érintett területet tekintve **biztosított**.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért **a módosítást nem kifogásolom**.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:

- A jóváhagyott településrendezési eszközök megküldésekor - hivatkozással a Rendelet 16. § (2) bekezdésében lévő előírásra - kérem, hogy a jóváhagyást követően összeszerkesztett településszerkezeti eszközöket is csatolják.
- A teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz a közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
 - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi¹ az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
 - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2022. november 7.

Tisztelettel:



Kapják:

1. Címzett (hivatali kapunk keresztül)
2. Irattár

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00118-20/2022.

Hiv. szám: FŐÉP/1028-26/2022

Ügyintézőjük: Telekfiné Bódi Mária

Melléklet: 1. sz.: beérkezett vélemények
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

Dr. KOVÁCS FERENC
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4401

Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
„Módosítások I.-2022. 1 terület”

1. Nyíregyháza M3 autópálya - Újsortanya út- Nagykállói u.- 01475/2 hrsz.-ú út által határolt terület

Magyarország Kormányának határozata által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, fejlesztések megvalósítása.

Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Főépítész Osztály

Tervdokumentáció keltezése: 2022. október hó

Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal a tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos, **a Rendelet 42. § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

A tárgyi módosítás

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

I. A 2022. november 15-én történt tárgyalásos eljárásról és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

Állami Főépítész Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) készített, valamint az 5/2020.(VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – nem kifogásolom.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
 - A Rendelet 43 § (2) bekezdése szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselőtestületi-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
 - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2022. november 15.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából:



Kótai Csaba
* 25/ Állami Főépítésztársaság

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapunk keresztül)
2. Irattár

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6) bekezdés



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00135-6/2022.

FŐÉP/1094-22/2022.

Üi.: Máriás Éva

DR. KOVÁCS FERENC

polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4400

Tárgy: Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK II./2022.
2 terület.

1. módosítás: Lehár Ferenc u.- 28031/1 hrsz-ú út- Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület- Törzs utca által határolt terület Makay István utca és a Kalevala sétány folytatásaként tervezett I. rendű közlekedési célú közterület csomópont délnyugati részén lévő telektömbökre vonatkozó szabályozási előírásban meghatározott telekméret csökkentése és beépítési mód változtatása.
2. módosítás: Dobos András utca- Thököly Imre utca- Szalag utca- Ráday Pál utca által A Nyíregyháza 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolása Lk→Vt

Egyszerűsített eljárás végső véleményezési szakasz – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal a tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **40. § szerinti írásos záró szakmai véleményemet** a egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg:

A tárgyi módosítás

- a Korm. rendelet - *2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti* – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével

történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

megnevezése: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása „ MÓDOSÍTÁSOK II./2022. - -2 terület”

tervezője: Labbancz András okl. településmérnök

munkaszám: -

- *dátuma: 2022. október*

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A módosítások településszerkezeti tervet nem érintenek így az összhang igazolása nem volt szükséges.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért **a módosítást nem kifogásolom.**

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:

- A jóváhagyott településrendezési eszközök megküldésekor - hivatkozással a Rendelet 16. § (2) bekezdésében lévő előírásra - kérem, hogy a jóváhagyást követően összeszerkesztett településszerkezeti eszközöket is csatolják.
- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
 - A Rendelet 43 § (2) bekezdése szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi¹ az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
 - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A települést érintő későbbi módosítások során a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!

Nyíregyháza, 2022. november 7.

Tisztelettel:



Kapják:

1. Címzett (hivatali kapunk keresztül)
2. Irrattár

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6) bekezdés



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00155-27/2022.

Hiv. szám: FŐÉP/1462-12/2022

Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt

Melléklet: 1. sz.: beérkezett vélemények
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

Dr. KOVÁCS FERENC
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.
4401

Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása „Módosítások III.-2022. 4 terület”

1. **módosítás:** A Széchenyi utca- Ér utca- Kiss Ernő utca- Benczúr tér által határolt területen a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan (Jósa András Múzeum) magába foglaló övezet.
2. **módosítás:** A Szikla utca- Kerék utca- 28630 hrsz.-ú csatorna- Tiszavasvári út által határolt tömbben a Szikla utca mentén található 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz.-ú ingatlanok.
3. **módosítás:** Legyező utca- 6878 hrsz.-ú csatorna- Szittyá utca- Szirom utca által határolt területen a Szittyá utca menti 6877/7 hrsz.-ú ingatlan érintően.
4. **módosítás:** A Tiszavasvári út- Nyugati elkerülő út –Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület

Nyíregyháza MJV Polgármesteri döntése és Magyarország Kormányának határozata által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, fejlesztések megvalósítása.

Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Főépítész Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2022. október hó

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 4. pontját Magyarország Kormánya a *LEGO Manufacturing Kft. Nyíregyháza Nyugati iparterületén megvalósuló új beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 155/2013. (V.24.) számú határozata* valamint 1-3 pontját Nyíregyháza MJV polgármestere- konkrét beruházás megvalósítás érdekében - a 60/2022. (IV.28.) számú határozata szerint kiemelt fejlesztési területen történő beruházássá nyilvánította.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV településszerkezeti tervét és leírását, valamint helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés aa) és ba) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotról vonatkoznak.

Állami Főépítész Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

I. A 2022. november 15-én történt tárgyalásos eljárásról és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) készített, valamint az 5/2020.(VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan a tárgyalásos eljárásban résztvevő SZSZBM Megyei Főépítész az ÁLT/8-24/2022. iktatószámú levelében nyilatkozatot adott, mely szerint a tervezett módosítás az MTrT és az ahhoz kapcsolódó ajánlások figyelembe vételével készült.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – **nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vételével:**

1. módosítási pont:

- A Jósa András Múzeum megközelítésére az Ér utca felől a 6174 hrsz.-ú ingatlanon tervezett út szabályozási szélességét a tervlapon fel kell tüntetni.
- A BFKH a rendelkezésre álló természetes gyógytényezőkről vezetett törzskönyvi nyilvántartás alapján megállapította, hogy az 1. számú módosítási terület, mintegy 500 méterre található a Nyíregyháza B-433 OKK számú gyógyvizes kúttól. A törzskönyvi dokumentációban fellelhető védettségi vizsgálat alapján a kút vízbázisa természetes védelemmel rendelkezik, a mélységbeli védőidomoknak nincs felszíni metszete, azonban a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint a gyógyvizes kutak belső védőterületét, védőidomát a város településrendezési eszközeinek készítése során figyelembe kell venni.
- A tervezett Vk (központi vegyes zóna) övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség (100%) mértékét nem támogatom, kérem a beépítési százalék 80%-ban történő meghatározását. Hiv.: OTÉK 25.§ (1) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa táblázata szerint Vegyes központi terület esetén a megengedett legnagyobb beépítettség(%) a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25 %-kal megnövelt érték.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településtervezési terv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában. Hiv.: Rendelet 59.§ (1) d)
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
 - A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, 2022. november 15.

Tisztelettel,

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész



Kapják:

1. Címzett (hivatali kapunk keresztül)
2. Irattár