





Ügyiratszám: FŐÉP/3-14/2023.  
Ügyintéző: Máriás Éva

## ELŐTERJESZTÉS

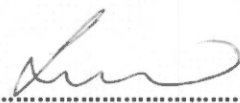
a Közgyűléshez


**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 I./2023. –1 terület rövid eljárásban)**

  
.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
Polgármester

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

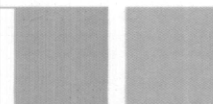
törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
címetes 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 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.

A módosító eljárás **1 beavatkozási pontra** vonatkozóan indult 2023. februárjában FŐÉP/3/2031.ügyiratszámom **rövid eljárás** keretében. 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. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **37/2023. (III.28.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

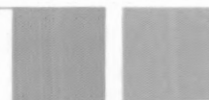
2023. márciusában a **partnerségi véleményezést is lefolytattuk** a Korm. rendelet 69. § (2) a) pontja alapján. Rövid eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. A partner észrevételét, javaslatát az **Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületén** tehetta meg (<https://www.e-epites.hu>) elektronikus úton az ott feltöltött tervdokumentációra vonatkozóan.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a véleményezési szakasz dokumentációját az E-TÉR-be feltöltöttük, a város honlapján és Hirdetményében közzétettük. A véleményezés lezárultával a módosítási javaslatunkra **észrevétel nem érkezett**. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága **38/2023. (III.28.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését**.

Mindezek ismeretében **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** (Lásd 4. sz. melléklet!)

A módosítás nem teszi szükségessé a **településszerkezeti terv** módosítását. A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része nem módosul.

A **szabályozási tervlap** a módosítási területre vonatkozóan változik, a tervlap változása **rendelettel jóváhagyandó** munkarész. (Lásd 1. és 2. sz. melléklet!) A módosítási tervezetet bemutató rajzi munkarészeket az előterjesztéshez mellékeljük. (Lásd 3. sz. melléklet!) A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra.

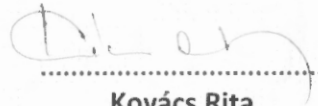


Tájékoztatásul közöljük, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök a rövid eljárás esetén az kihirdetést követő napon lépnek hatályba.

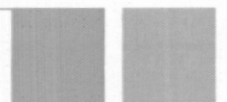
Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a **mellékelt rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen.**

Nyíregyháza, 2023. április 18.

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/3-14/2023. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>		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  (Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK I./2023. –1 terület rövid eljárásban)		
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
A módosításokat követően a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztése ket.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthet őek.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

1/1

RENDELET-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2023. (.....) 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./2023. –1 terület rövid 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő MÓDOSÍTÁSOK I./2023. néven rövid eljárás szerint 1 beavatkozási pontra **jóváhagyja.**

**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, 2023.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**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**

**i n d o k o l á s a**

**Általános indokolás**

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A módosítások a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 1 területen a rövid eljárás szabályai szerint.

**2. §-hoz**

A rendelet kihirdetését követően *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* alapján léptethető hatályba.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2023. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK I./2023. – 1 terület rövid eljárásban

1. Beavatkozási pont



## KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint	
		<b>FELÜLETEK</b>
		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 (közter, 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 mélyfékvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendéssel 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 sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár 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	
		<b>VONALAK</b>
		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
		Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
		Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
		Szabályozási szélesség
		Zajvédő fal
		Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készíftendő

## PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEL

	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 pótlendő

## TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEL (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 ELEMEL 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 ELEMEL

<b>Ln 215465</b>	Építési övezet jele
<b>Ln</b>	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
	Rendeltetési zónák jele és megnevezése
	<b>Beépítésre szánt területen belül</b>
<b>Ln</b>	nagyvárosias lakózóna
<b>Lk</b>	kisvárosias lakózóna
<b>Lke</b>	kertvárosias lakózóna
<b>Lf</b>	falusias lakózóna
<b>Vt</b>	településközpont vegyes zóna
<b>Vk</b>	központi vegyes zóna
<b>Gk</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
<b>Gip</b>	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
<b>Ge</b>	egyéb ipari gazdasági zóna
<b>Üü</b>	üdülöházazas üdülöházazóna
<b>Üh</b>	hétvégi házas üdülöházazóna
<b>Kke</b>	különleges kereskedelmi célú zóna
<b>Ki</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
<b>KiO</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
<b>Kho</b>	különleges honvédelmi zóna
<b>Kh</b>	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
<b>Kk</b>	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
<b>KkO</b>	különleges közlekedési zóna
	<b>Beépítésre nem szánt területen belül</b>
<b>K-En</b>	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
<b>KOá</b>	általános közlekedési zóna
<b>KOK</b>	vasúti közlekedési zóna
<b>Z</b>	közpark zóna
<b>Ev</b>	védelmi rendeltetésű erdőzóna
<b>Ee</b>	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
<b>Eg</b>	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
<b>Mk</b>	mezőgazdasági kertés zóna
<b>Má</b>	mezőgazdasági általános zóna
<b>Mko</b>	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
<b>VG</b>	vízgazdálkodási zóna
<b>Kki</b>	különleges beépítésre nem szánt terület
<b>K-t</b>	különleges beépítésre nem szánt temető terület
<b>Ln X.....</b>	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
<b>Ln .X....</b>	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
<b>Ln ...X...</b>	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. zártsorú - általános
	6. zártsorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
<b>Ln ...X..</b>	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1 180 m <sup>2</sup>
	2 450 m <sup>2</sup>
	3 600 m <sup>2</sup>
	4 720 m <sup>2</sup>
	5 1000 m <sup>2</sup>
	6 1500 m <sup>2</sup>
	7 2500 m <sup>2</sup>
	8 4000 m <sup>2</sup>
	9 10000 m <sup>2</sup>
	0 adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
<b>Ln ....X.</b>	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 előírásaként meghatározott
<b>Ln .....X</b>	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
<b>Ln 2154X5(B)</b>	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

2023. április

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK I./2023. – 1 terület

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





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Rövid eljárás, véleményezési dokumentáció**

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

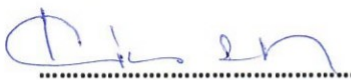
**Tervezők:**

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

**Városi főépítész:**

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

**Tervező munkatársak:**

  
.....  
**Kovács Rita**  
építésmérnök  
városépítési –városgazdálkodási  
szakmérnök

  
.....  
**Kukucska Zsolt**  
okleveles építőmérnök

  
.....  
**Telekfiné Bódi Mária**  
okleveles településmérnök

  
.....  
**Máriás Éva**  
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -  
**Rövid eljárás – Záró szakmai véleményezési dokumentáció**

*MÓDOSÍTÁSOK I./2023. – 1 terület*

Tartalomjegyzék

<b>1</b>	<b>Módosítással érintett beavatkozási pontok .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Előzmény.....</b>	<b>9</b>
2.1	Hatályban lévő településrendezési eszközeink .....	9
2.2	Átnézeti térkép .....	9
2.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	9
2.4	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	10
<b>3</b>	<b>Beavatkozási pontok ismertetése.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Településszerkezeti módosítások .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Alátámasztó munkarész.....</b>	<b>16</b>
5.1	Főépítési nyilatkozat .....	16
5.2	Tervezett önkiszolgáló autómosó bemutatása.....	17
5.3	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	22
5.4	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat.....	22
<b>6</b>	<b>Szabályozási módosítások.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása.....</b>	<b>27</b>
7.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat.....	27
7.2	Övezeti lehatárolás .....	28
7.3	Rajzi mellékletek.....	29



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

**183/2022. (XI. 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 módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év decemberi 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti **rövid egyeztetési eljárás** alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. beavatkozási pont).

3. A Bizottság **jóváhagyja** a mellékelt, a városi főépítész által készített 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Feljegyzést.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. november 29.**

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



## FELJEGYZÉS

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága részére

*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint*

Nyíregyháza Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükségessé vált. A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét 2022. július 1-jétől meginduló eljárások esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

- a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. beavatkozási pont).

A módosítás a Korm. rendelet 69. § (1) c) cc) alpontja szerint **rövid egyeztetési eljárással** történhet, mert építési helyet törölünk. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az ARCHIS 21 Építésiroda Kft. (4431 Nyíregyháza, Pázsit u. 12. sz.) által készített építési engedélyezési terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** nem készül.

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.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült **örökségvédelmi hatástanulmány** jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.



A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kerül, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kerül 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 kerül 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 kerül kidolgozásra, mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra nyomvonala sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Nyíregyháza, 2022. november 24.

Kovács Rita  
városi főépítész



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

37/2023 (03. 28) 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./2023. – 1 terület, rövid egyeztetési eljárás)

**A Bizottság**

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

- rövid eljárásban MÓDOSÍTÁSOK I./2023. néven 1 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, 2023. március 28.

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

38/2023. (03. 28) 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 I./2023. - 1 terület, rövid eljárás)

**A Bizottság**

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

- rövid eljárásban MÓDOSÍTÁSOK I./2023. néven 1 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) a) pontja és a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerinti partnerségi véleményezésre észrevétel nem érkezett, a kiértékelést **elfogadja.**

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2023. március 28.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



## 1 Módosítással érintett beavatkozási pontok

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	182/2022.XI.29.)	E5	4-es Huszárok útja – Kosbor utca – Pazonyi út – Kosbor utca- Mérleg utca	Nyíregyháza 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon meglévő lakberendezési áruház bővítéséhez szükséges a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.



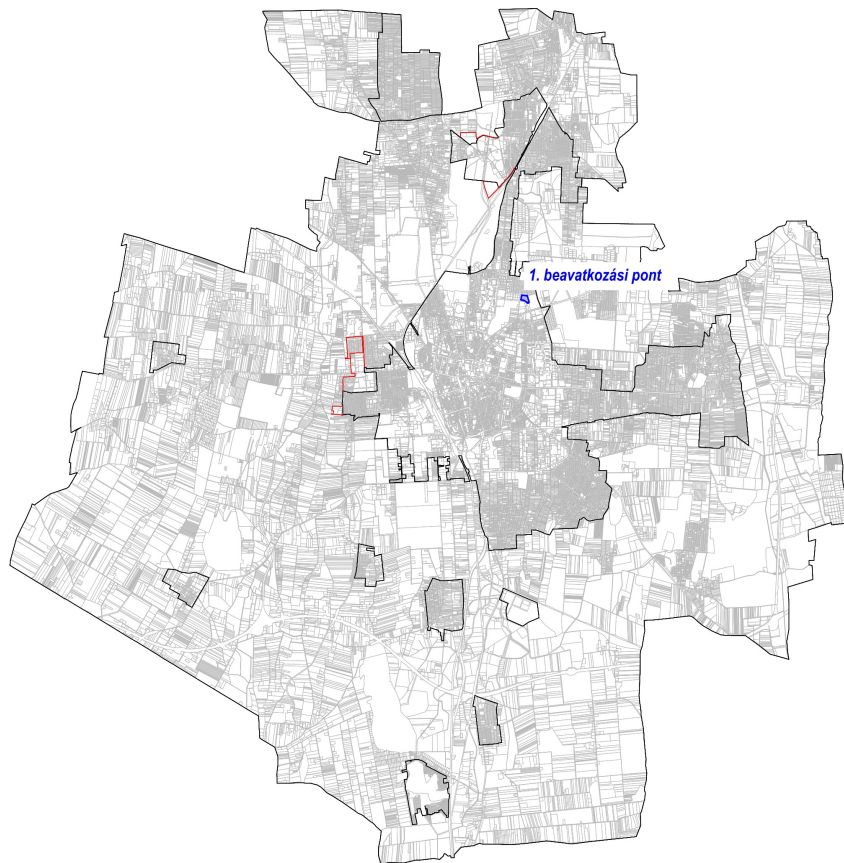
## 2 Előzmény

### 2.1 Hatályban lévő településrendezési eszközeink

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

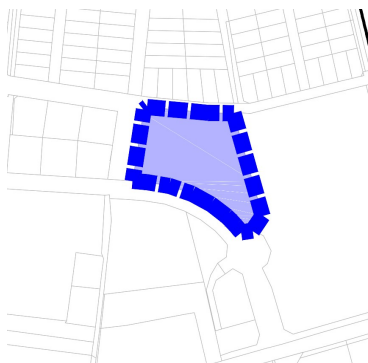
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

### 2.2 Átnézeti térkép



### 2.3 Átnézeti térkép – kivágatok

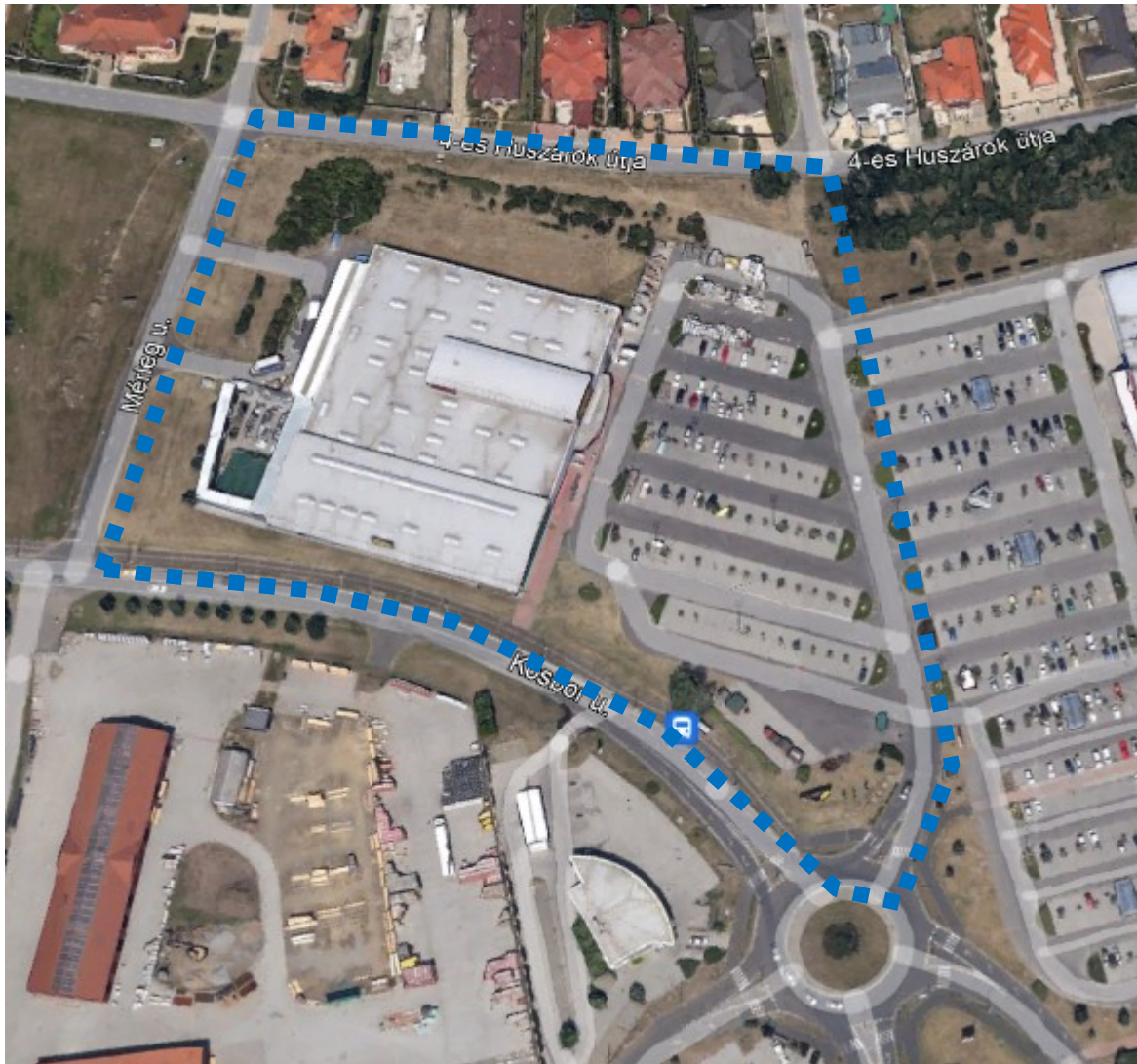
#### 1. Beavatkozási pont





## 2.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

Nyíregyházán a 4-es Huszárok útja – Kosbor utca – Pazonyi út – Kosbor utca- Mérleg utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Az MMXH Lakberendezési Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő építési hely törlését kéri.

A beavatkozási pontra vonatkozóan a jelenleg hatályban lévő építési övezeti előírások nem változnak.



<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Kke 711956</b>
Terület-felhasználás	Különleges kereskedelmi célú zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10.000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett zöldfelület	30%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

**A helyi építési szabályzat 12. § értelmében:**

„Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)

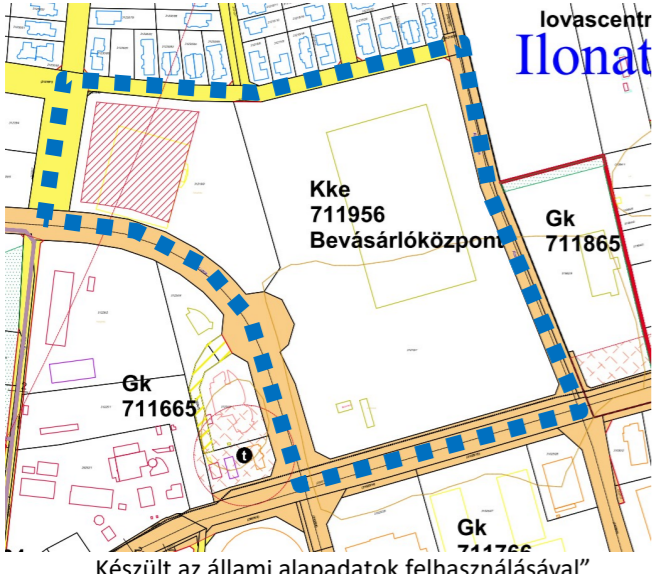

a) A területen elsősorban a 10 000 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.

b) A területen kivételesen elhelyezhetők 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 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterület alatti épület engedélyezéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése nem kötelező.”



3 Beavatkozási pontok ismertetése

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Nyíregyháza 4-es Huszárok útja – Kosbor utca – Pazonyi út – Kosbor utca- Mérleg utca által határolt terület.	Az MMXH Lakberendezési Kft. Nyíregyháza 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő építési hely törlése történik.	2,55	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„kivett telephely”	Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<p>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</p>	<p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p>Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p>Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p>Nincs.</p>	
				<p>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p>Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p>Nem.</p> <p>Az országhatáron áttérjednek:</p> <p>Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p>Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:</p> <p>Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</p> <p>Nem.</p>	
				<p>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p>Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p>Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p>A terület használatának intenzitása jelentős mértékben nem növekszik.</p>	



#### 4 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2023. (...) önkormányzati  
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 ...../2023. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/3/2023. törzsszámú, 1 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2023.**

#### **Erről értesülnek:**

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



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

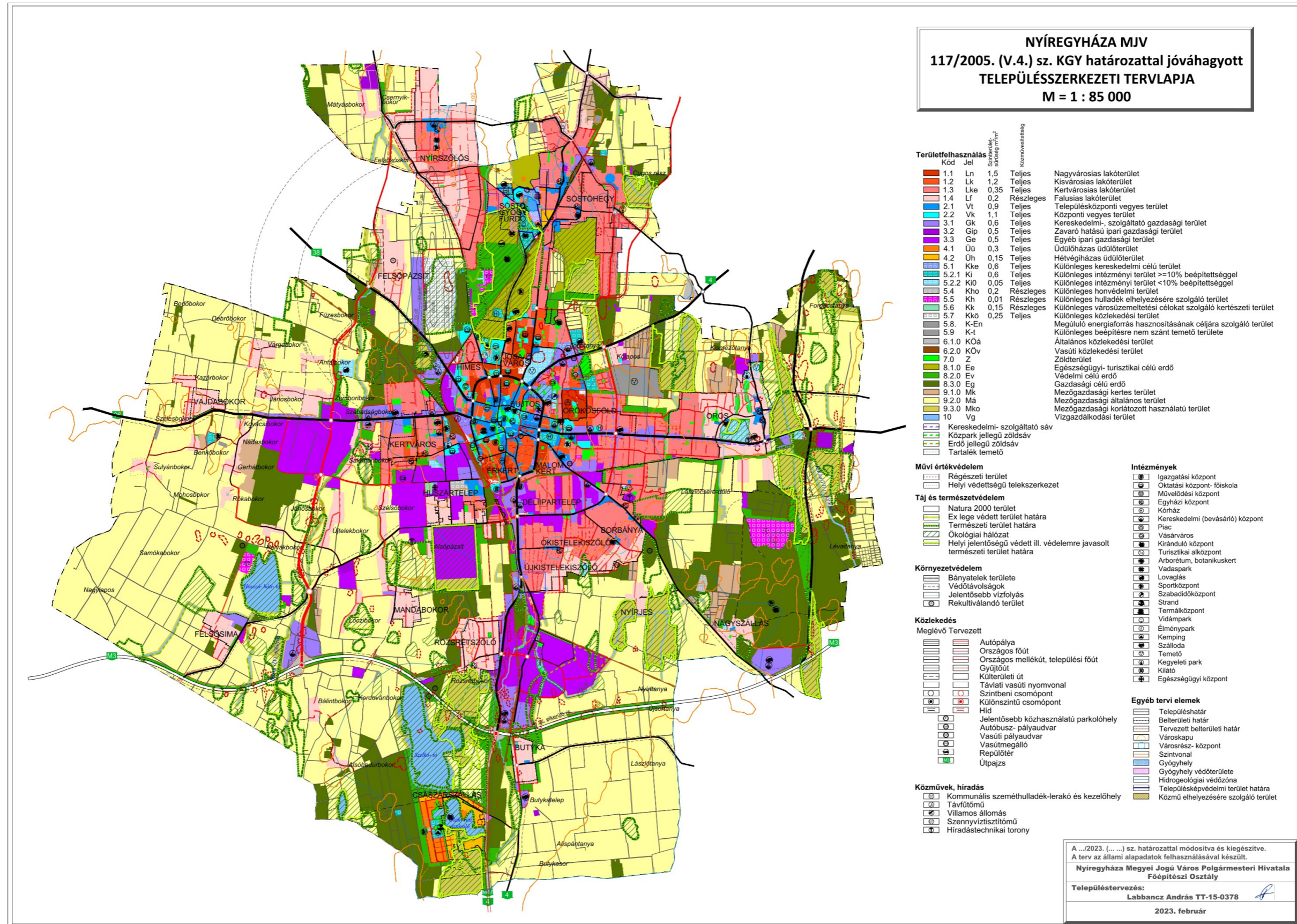
Területfelhasználás		Számtérület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti 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	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	Kiö	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
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 zóldsáv
				Erdő jellegű zóldsáv
				Tartalék temető

Művi értékvédelem	Intézmények																																																																																												
	Régészeti terület		Helyi védettségű telekszerkezet	Táj és természetvédelem	Intézmények		Natura 2000 terület		Ex lege védett terület határa		Természeti terület határa		Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület
	Helyi védettségű telekszerkezet	Táj és természetvédelem	Intézmények		Natura 2000 terület		Ex lege védett terület határa		Természeti terület határa		Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület		
Táj és természetvédelem	Intézmények																																																																																												
	Natura 2000 terület		Ex lege védett terület határa		Természeti terület határa		Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület						
	Ex lege védett terület határa		Természeti terület határa		Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület								
	Természeti terület határa		Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület										
	Ökológiai hálózat		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület												
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	Környezetvédelem	Intézmények		Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület														
Környezetvédelem	Intézmények																																																																																												
	Bányatelek területe		Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																		
	Védőtávolságok		Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																				
	Jelentősebb vízfolyás		Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																						
	Rekultiválandó terület	Közlekedés	Intézmények		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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																								
Közlekedés	Intézmények																																																																																												
	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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																												
	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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																														
	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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																
	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	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																		
	Gyűjtőút		Külterületi út		Távlati vasúti nyomvonal		Szintbeni csomópont		Különszintű csomópont		Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																				
	Külterületi út		Távlati vasúti nyomvonal		Szintbeni csomópont		Különszintű csomópont		Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																						
	Távlati vasúti nyomvonal		Szintbeni csomópont		Különszintű csomópont		Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																								
	Szintbeni csomópont		Különszintű csomópont		Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																										
	Különszintű csomópont		Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																												
	Híd		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																														
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																
	Autóbusz- pályaudvar		Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																		
	Vasúti pályaudvar		Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																				
	Vasútmegálló		Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																						
	Repülőtér		Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																								
	Útpajzs	Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																										
Közművek, híradás	Egyéb tervi elemek																																																																																												
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely		Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																														
	Távfűtőmű		Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																
	Villamos állomás		Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																		
	Szennyvíztisztítómű		Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																				
	Híradástechnikai torony		Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																						
	Településhatár		Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																								
	Belterületi határ		Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																										
	Tervezett belterületi határ		Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																												
	Városkapu		Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																														
	Városrész- központ		Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																
	Szintvonal		Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																		
	Gyógyhely		Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																				
	Gyógyhely védőterülete		Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																						
	Hidrológiai védőzóna		Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																								
	Településképvédelmi terület határa		Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																										
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület																																																																																												



Tervezett Szerkezeti Terv



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



## 5 Alátámasztó munkarész

### 5.1 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 területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
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



## 5.2 Tervezett önkiszolgáló autómosó bemutatása

Részlet az önkiszolgáló autómosó leírásából:

### Röviden a jövőbeli beruházási tervünkről.

Az érintésmentes technológia napjaink egyik legkíméletesebb és legkedveltebb gépjárműmosási lehetősége. Az ebben rejlő lehetőséget egyre többen ismerik fel. Európa szerte több ezer ilyen berendezést helyeztek már üzembe, és a számuk egyre csak növekszik. Az önkiszolgáló autómosó, mint szolgáltatás azoknak a személyautó tulajdonosoknak kínál tökéletes tisztítási-karbantartási megoldást, akik igazán megbecsülik saját gépjárműüket és gondoskodnak a folyamatos megóvásukról. Ezen kívül egyéb jármű tulajdonosoknak is hasznos segítség lehet a megfelelő tisztításra, mosására, mint például kerékpárosok, motorosok, kisteherautók, lakókocsik, utánfutók, kishajók, stb. Sőt rengeteg munkaeszköz kiváló tisztítása is lehetővé válik, pl. fűnyírók, kerti traktorok, kiségépek, stb. Ezek után el lehet képzelni mennyi „koszos” jármű, eszköz létezik a környezetünkben, amit le kellene mosni, meg kell tisztítani!

### Miért káros otthon autót mosni?

Senki nem szereti, ha piszkos az autója. Sokan mossák és takarítják otthon, mondván ez gyorsabb és olcsóbb is, mintha elvinnék a mosóba. Felmérések szerint az autósok nagy átlaga legalább havonta egyszer lemossa otthon az autóját. Ezzel nem csak rengeteg vizet pazarolunk, de az autóra rakódott káros anyagokat a csatornába, a talajba és ezzel a természetes vizekbe mossák. A vegyszeres és piszkos, szennyezett vízzel általában nem szoktak törődni, csak kiöntik gyorsan a füre vagy a csatornába. A föld védelme még olyankor sem jut az eszükbe, ha életünk más területén egyébként környezettudatosak. A mosó- és tisztítószer legtöbbje nem környezetbarát, és a természetes vizekbe kerülve mérgezi az élővilágot. Amellett, hogy az otthoni autómosás káros a környezetre, rengeteg tiszta vizet is elpazarolunk vele.



## Magyarországon is szigorítás és jogszabályi változás várható

Európa számos országában – Spanyolországban, Németországban stb – már betiltották az utcai, úgynevezett „háznál” történő autómosást. Nagyon komoly, akár 1000-1500 eurós pénzbírságot is kiszabhatnak arra az illetőre, aki autót mos vagy olajat cserél az utcán.

Ezzel szemben az autómosók szigorú feltételekkel épülhetnek meg. Például kötelező az úgynevezett olajfogó, amely nem engedi ki magából a káros anyagokat. Valamint az sem ritka, hogy a vizet átszűrjük és újra felhasználják azt egy következő mosáshoz. Pluszban a technológia miatt a házi mosáshoz képest a vízmennyiség töredéke is elég lehet.

Ami még az önkiszolgáló autómosók mellett szól, hogy a hagyományos kézi autómosók és autókozmetikák a megnövekedett rezszi, bér és bérleti díjak miatt nem ritka, hogy 10-15-000 forintért tudják vállalni egy autó külső-belső takarítását. Mindezt egy előre egyeztetett időpontban tehetjük csak meg. Ezzel szemben az önkiszolgáló autómosóban képletesen szólva 1 liter üzemanyag árértékű tisztítószerrel tisztíthatjuk az autónkat, mindenféle időpontegyeztetés nélkül. A kézi autókozmetikák közül rengeteg megszűnt az elmúlt időben a munkaerőköltségek drasztikus emelkedése miatt. Az önkiszolgáló autómosás egyszerűsége és gyorsasága is egyre több új mosóüzemeltető eredményezhet.

## Megállapodtunk az Adriateh autómosó gyártó vállalattal

Az Adriateh d.o.o. 1996-ban kis családi vállalkozásként indult. Mára egy nemzetközi vállalkozássá nőtte ki magát, amit fémjelez, hogy már négy kontinensen, és több mint 40 országban van jelen. Sikerének titka az első osztályú technológia, minőségi anyagok valamint a művészi esztétikai megjelenés. Ahogy a cég ars poetica-ja is mutatja 'Technology meets art' vagyis 'A technológia és a művészet egyesül'.

Mivel a cég vágyik a tökéletességre ezért folyamatos fejlesztések zajlanak, ezzel elérve azt, hogy napjainkban az Adriateh vált az egyik leginnovatívabb gyártóvá a piacon.

Az autómosó állomásához szükséges összes terméket és felszerelést egy helyen tervezik és gyártják, ami az Adriateh-et egyedülálló és megbízható partnerré teszi a vállalkozások számára.

Európa legkülönlegesebb formájú és legmagasabb minőségű INOX felépítményei, amiben a leginnovatívabb technológiája működik. A piacon egyedülként az Adriateh rendelkezik alvázmosóval. Emellett egyedülként rendelkezik egy Ready2Wash nevezetű applikációval, amivel bárholnan vezérelni tudjuk az autómosót, online technológiai és forgalmi adatokat kaphatunk, illetve az ügyfelek az applikációval készpénz nélkül moshatják a járműveiket, így abszolút függetlenséget kapnak a R2W applikáció által

## Magyarországon elsőként Nyíregyházán épülhet meg a Martina típusú autómosó

Felméréseink alapján Nyíregyházán nagyon kevés – szinte nincs is- a minőségi önkiszolgáló autómosó és társaságunk ezt az űrt szeretné betölteni!

Júniusban ellátogattunk a Zágráb megyében található Novakiba az Adriateh központjába. Személyesen is megtapasztalhattuk, hogy milyen fejlődésen ment keresztül az 1996-ban alakult családi vállalkozás, amelynek ma már több mint 150 alkalmazottja dolgozik a gyártóüzemében. Betekintést nyerhettünk a párizsi kiállítás előkészületeibe, láthattuk a teljes gyártási folyamatot az új gyártórészleg építésének a terveit.



Az Adriateh business development manager-ével és tulajdonosával átbeszéltük és elemeztük a nyíregyházi beruházásunk részleteit és megállapodtunk, hogy **Magyarországon elsőként Nyíregyházán épülhet meg a Martina fantázia néven futó autósosó.**

A gyárlátogatással egybekötött üzleti megbeszélés megerősített minket abban, hogy a **legjobb gyártó mellett tettük le a voksunkat, mert egy dinamikusan fejlődő és rendkívül innovatív cégről van szó. Ez a vállalat a világ legjobb gyártói közé tartozik** és sok-sok év múlva is meghatározó szereplője lesz ennek az iparágak. Nem kell attól félnünk, hogy 5 vagy akár 10 év múlva már nem lesznek a piacon ,mert láthattuk a következő évtized fejlesztési terveit – a tesztelés alatt álló autószerítő gépet az elektromosautó töltőt és egyéb fejlesztéseket , - és számunkra ez nagyon megnyugtató volt.

### **Hosszú távra tervezünk**

Jelentős energiafelhasználók vagyunk, ezért **kiemelt fontosságú számunkra az energiahatékony eszközök és technológia alkalmazása**, melyekkel csökkentjük felhasználásunkat, és hozzájárulhatunk környezetünk védelméhez. **A klímatudatos működés jegyében napelemeket és hőszivattyút építünk be az autósosóinkba és függetlenítjük magunkat a gázfelhasználástól.**

Szeretnénk ha hosszú távon, 10-15 év távlatában is modern jól működő lenne az autósosó berendezésünk. Meglátásunk az, aki ma kispórolja az innovatív megoldásokat, az holnap lemarad a versenyben.

Nyíregyházán a **Kosbor u.3 szám - 31219/9 hrsz. – alatt található Mőmax Áruház** parkolójában, közvetlen a Kosbor utca mellett tervezzük a **6 állásos autósosóinkat**. A helyszín ideális, hiszen a Kosbor utcán a felméréseink alapján naponta 20-25 ezer autó halad el. Ez az az útszakasz, amelyik összeköti Nyíregyháza 2 legnagyobb lakótelepét az örökös földi és a jósavárosi lakótelepet ahol több mint 10 ezer ember él. A Mőmax közvetlen szomszédságában található a Tesco Áruház – szinte közös a parkolójuk- ahol naponta több ezer ember fordul meg, valamint itt található az Aldi, Lidl és a Stop Shop bevásárlóközpont is, ahol szintén rengeteg ember vásárol. A környékbeli településen élőknek is a kedvenc bevásárlóhelyük lett ez a térség.

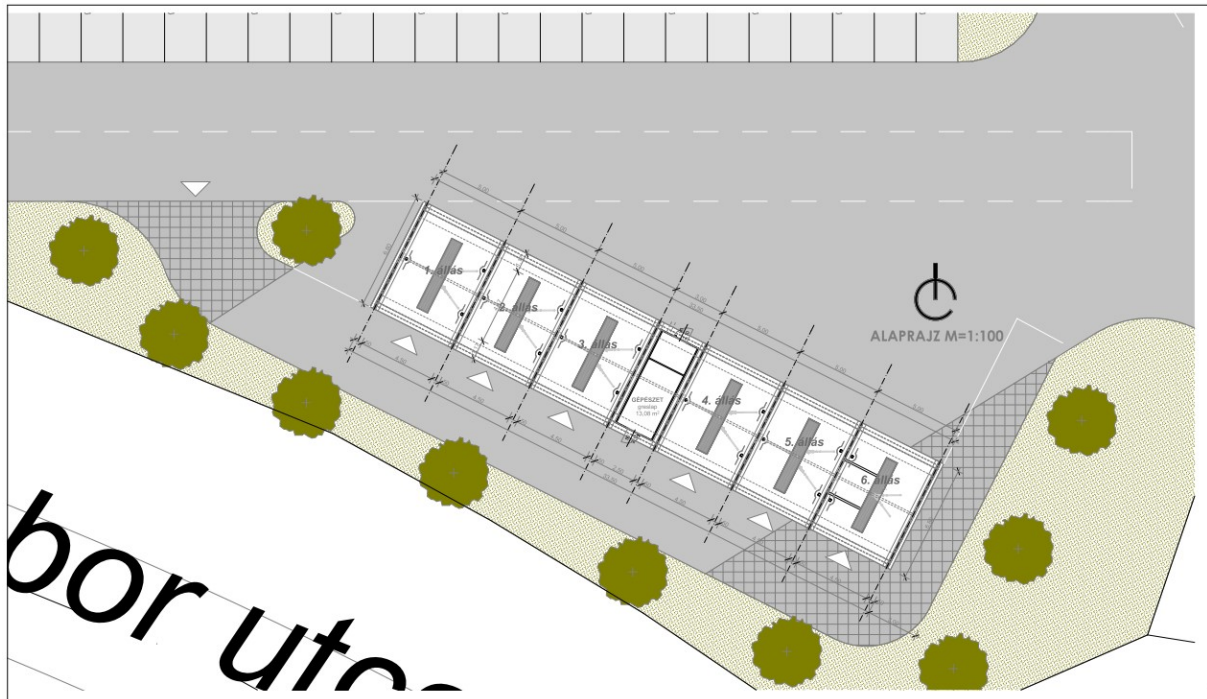
**A Mőmax Áruházzal már mindenben megállapodtunk és egy 10+5 éves hosszútávú szerződés aláírása előtt állunk. Sőt, annyira tetszett a vezetőségnek a konstrukciónk és az egyedi autósosó felépítményünk, hogy felajánlották, hogy a magyarországi áruházai területén is építsünk hasonló autósosókat.**



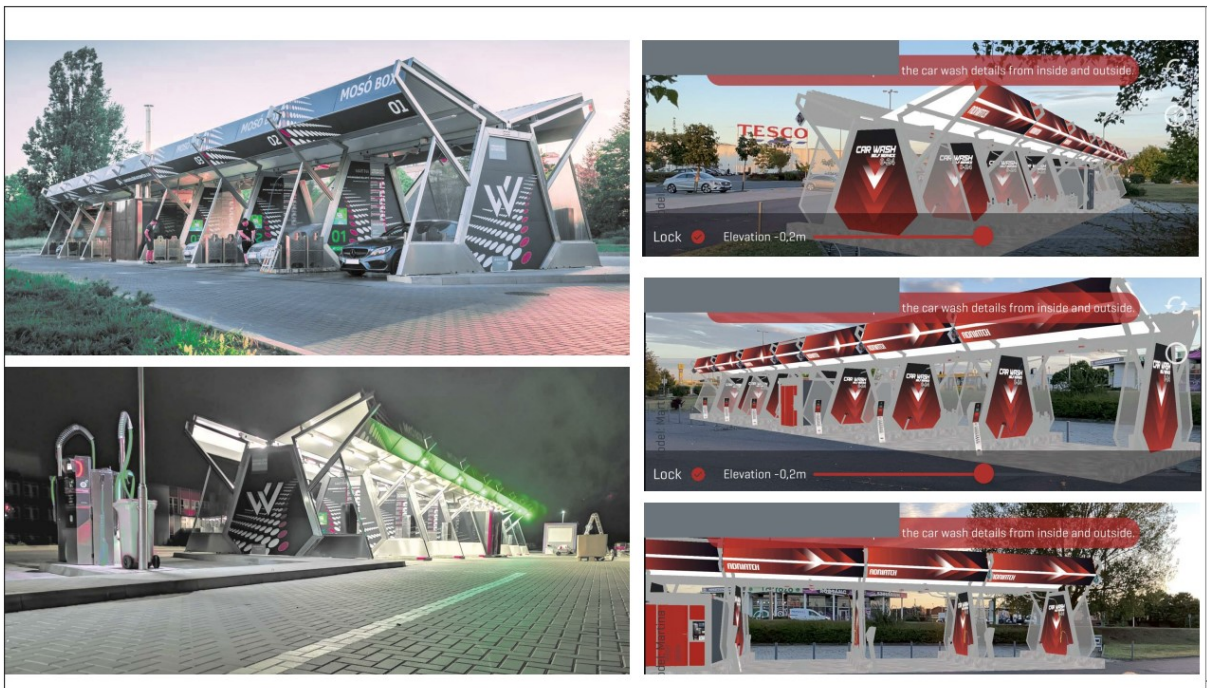
Nyíregyháza, Kosbor u. (hrsz.: 31219/9) tervezett helyszínrajz  
Tervező: Csikai Tibor, É 15-0409 – Archis 21 építésziroda Kft. (4431 Nyíregyháza, Pázsit u.12.)



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – I./2023.  
- Rövid eljárás, Záró szakmai véleményezési dokumentáció, 1 terület-



Nyíregyháza, Kosbor u. (hrsz.: 31219/9) tervezett alaprajz  
Tervező: Csikai Tibor, É 15-0409 – Archis 21 építésziroda Kft. (4431 Nyíregyháza, Pázsit u.12.)



Nyíregyháza, Kosbor u. (hrsz.: 31219/9) tervezett látványterv  
Tervező: Csikai Tibor, É 15-0409 – Archis 21 építésziroda Kft. (4431 Nyíregyháza, Pázsit u.12.)



### **5.3 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 összeegyeztethetők 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.

### **5.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat**

Új beépítésre szánt terület nem jön létre a módosítás során.



## 6 Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2023. (.....) 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./2023. – 1 terület)**

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közigyűlése

*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) 69. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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 Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei 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 Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és  
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági  
Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási  
Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály



Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Közlekedésrendészeti Osztály  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei 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 Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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, 2023. február**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



### KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>FELÜLETEK</b>	
	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, tereprendevezéssel 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
	Vasúterület
	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 sorszámmal
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színnek 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 határa
	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 (egyedi előírás esetén beépítési százalékos megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

### NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>VONALAK</b>	
	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
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Tr	Transzformátor 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 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
	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

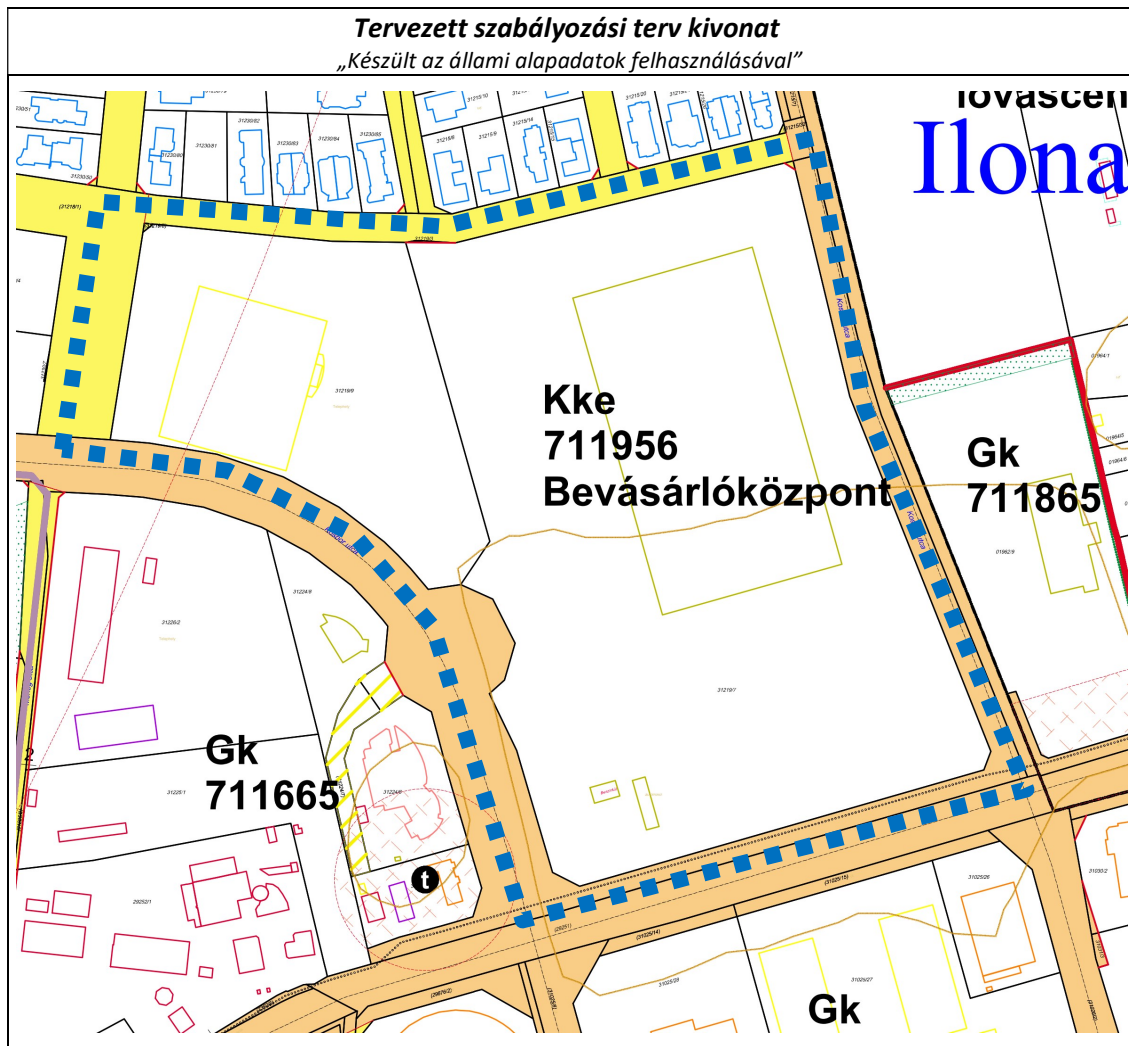
### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

<b>Ln 215465</b>	Építési övezet jele
<b>Ln</b>	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
<b>Beépítésre szánt területen belül</b>	
<b>Ln</b>	nagyvárosias lakózóna
<b>Lk</b>	kisvárosias lakózóna
<b>Lke</b>	kertvárosias lakózóna
<b>Lf</b>	falusias lakózóna
<b>Vt</b>	településközpont vegyes zóna
<b>Vk</b>	központi vegyes zóna
<b>Gk</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
<b>Gip</b>	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
<b>Ge</b>	egyéb ipari gazdasági zóna
<b>Üg</b>	üdülőházas üdülőzóna
<b>Üh</b>	hétvégi házas üdülőzóna
<b>Kke</b>	különleges kereskedelmi célú zóna
<b>Ki</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
<b>KiO</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
<b>Kho</b>	különleges honvédelmi zóna
<b>Kh</b>	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
<b>Kk</b>	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
<b>KkO</b>	különleges közlekedési zóna
<b>Beépítésre nem szánt területen belül</b>	
<b>K-En</b>	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
<b>KOá</b>	általános közlekedési zóna
<b>KOv</b>	vasúti közlekedési zóna
<b>Z</b>	közpark zóna
<b>Ev</b>	védelmi rendeltetésű erdőzóna
<b>Ee</b>	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
<b>Eg</b>	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
<b>Mk</b>	mezőgazdasági kertes zóna
<b>Má</b>	mezőgazdasági általános zóna
<b>Mko</b>	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
<b>VG</b>	vízgazdálkodási zóna
<b>Kki</b>	különleges beépítésre nem szánt terület
<b>K-t</b>	különleges beépítésre nem szánt temető terület
<b>Ln X.....</b>	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
<b>Ln ..X....</b>	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
<b>Ln ..X...a</b>	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telpszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártosorú - általános
	6. zártosorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
<b>Ln ...X..a</b>	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m <sup>2</sup>
	2. 450 m <sup>2</sup>
	3. 600 m <sup>2</sup>
	4. 720 m <sup>2</sup>
	5. 1000 m <sup>2</sup>
	6. 1500 m <sup>2</sup>
	7. 2500 m <sup>2</sup>
	8. 4000 m <sup>2</sup>
	9. 10000 m <sup>2</sup>
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
<b>Ln ....X..a</b>	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
<b>Ln .....X.a</b>	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
<b>Ln 2154X5[B]</b>	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



## 1. Beavatkozási pont





## **7 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása**

### **7.1 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, 2023. február



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



## 7.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

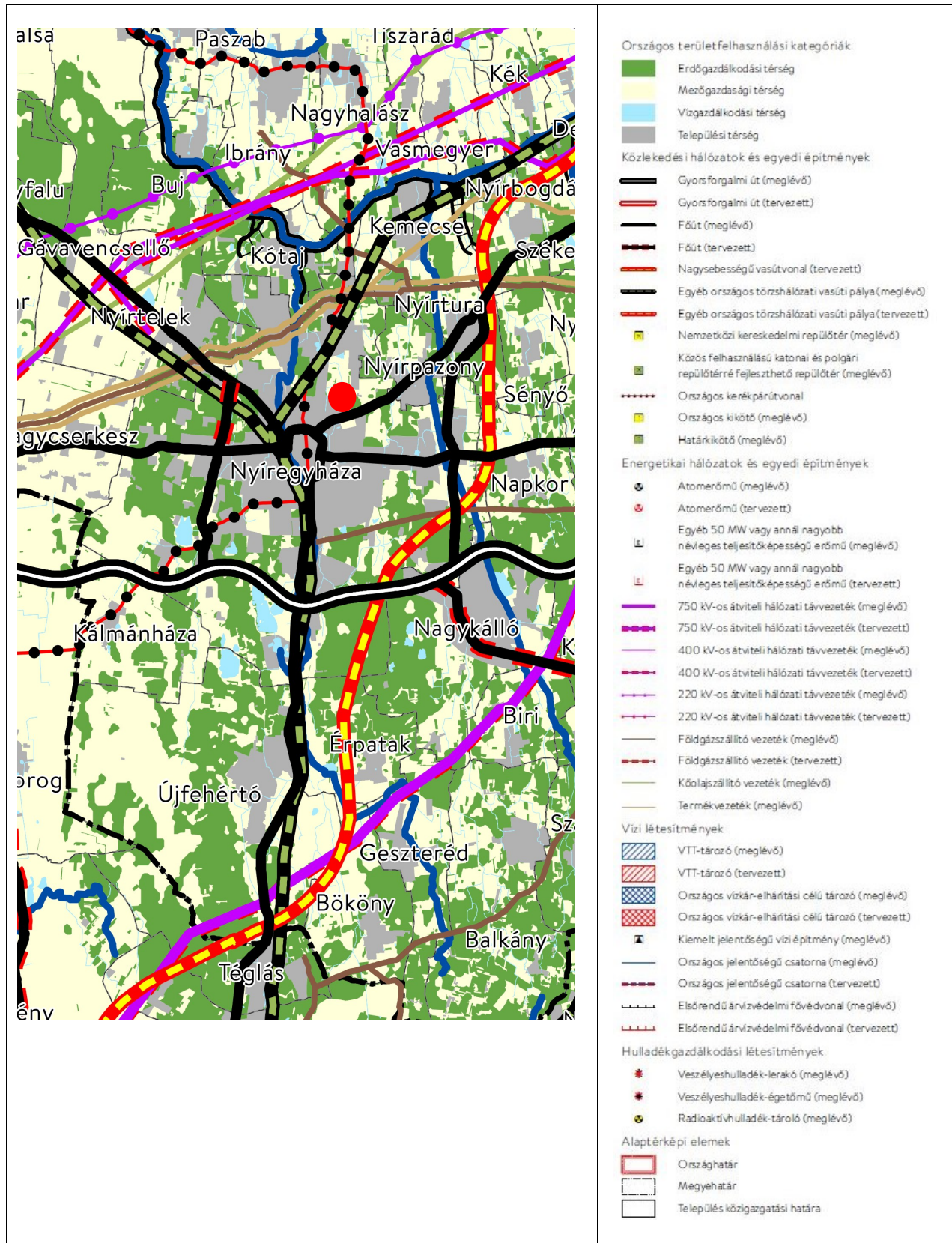
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg 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
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	0	0	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6561,71	78,23	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	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	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	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	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	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	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	-	-	-	-	-	-	-



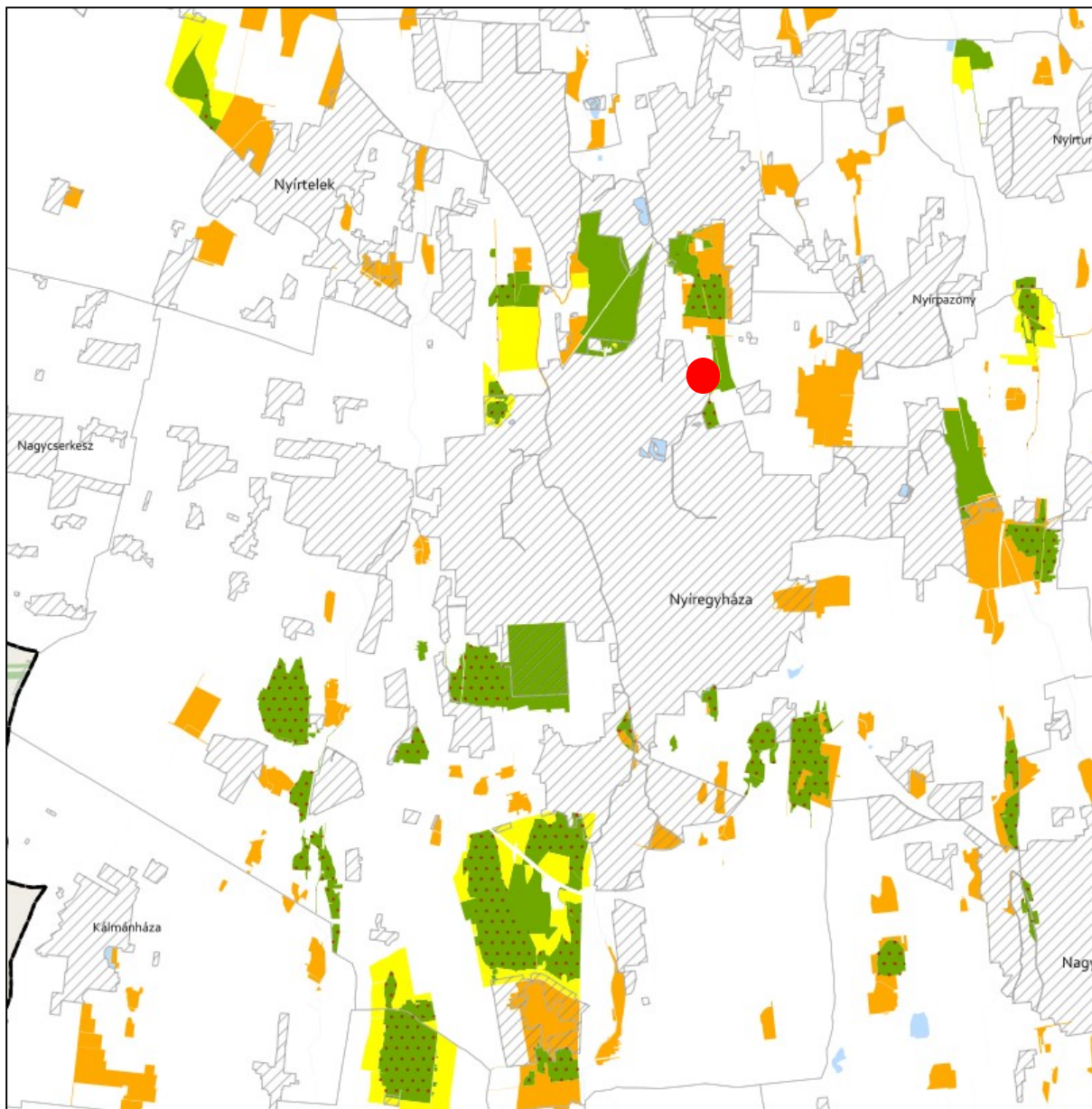
### 7.3 Rajzi melléletek

**Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek piros színnel 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

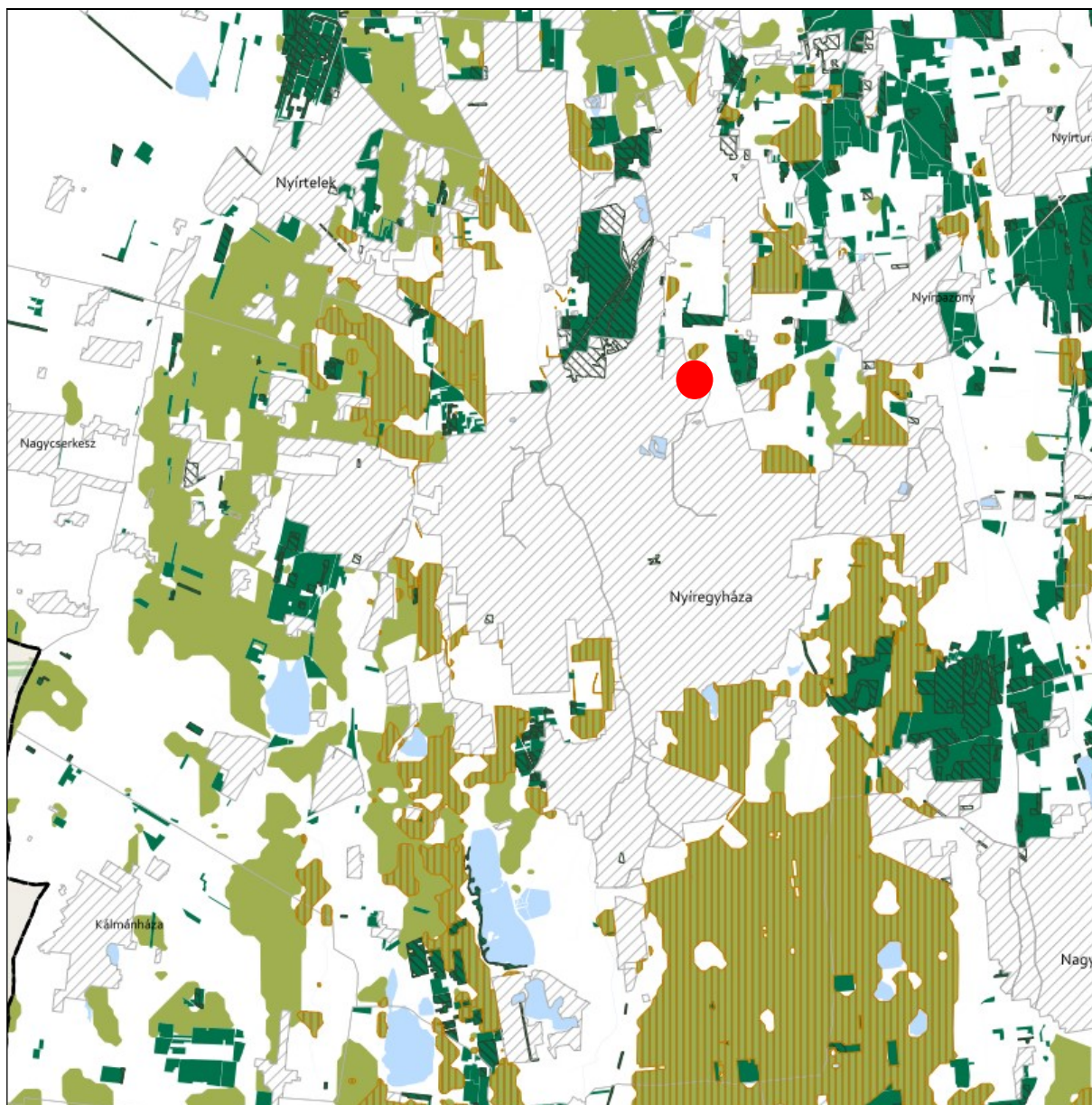
**Tájékoztató elem**

-  Védett természeti területek









**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**

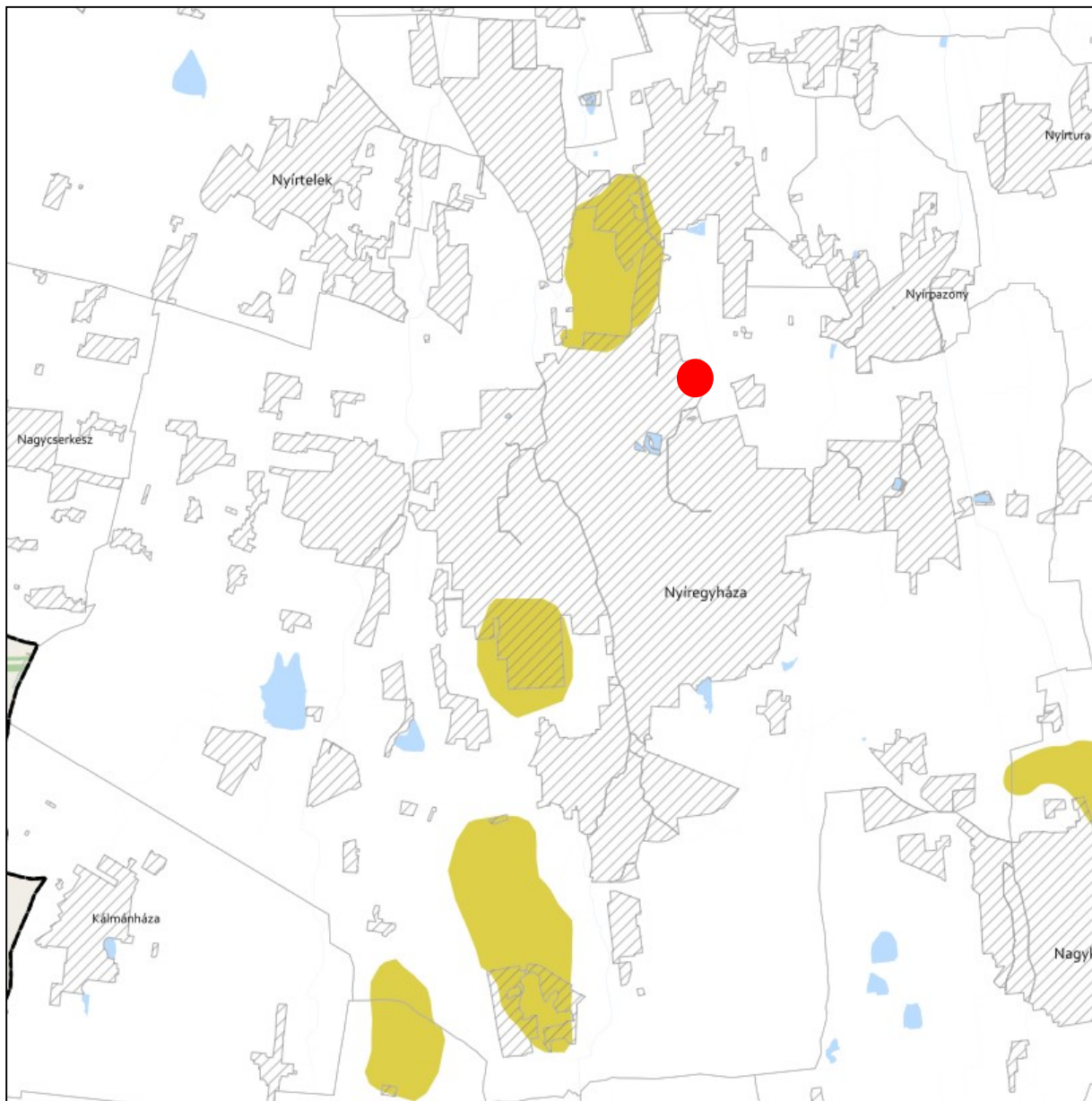
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

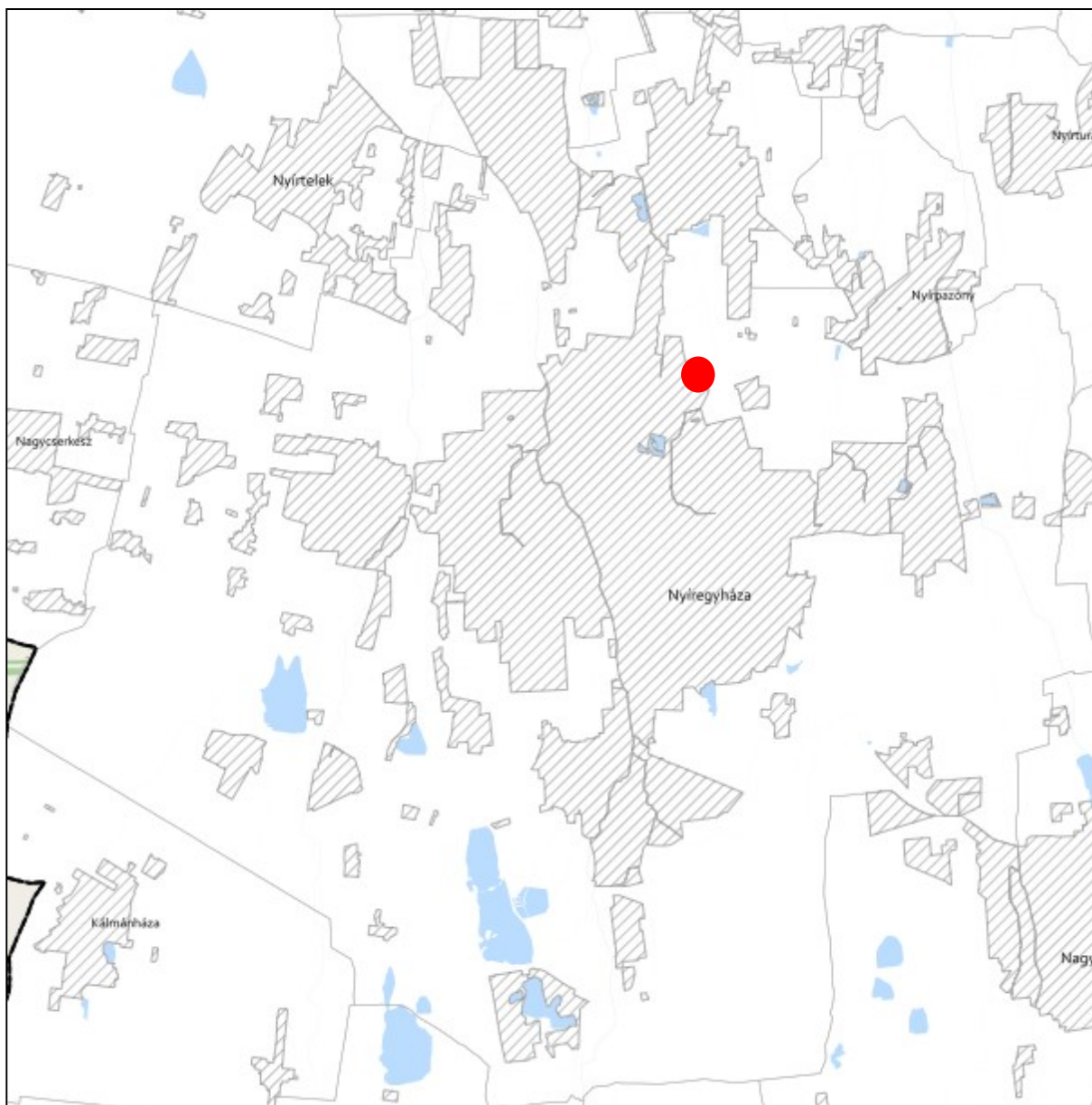
 Tájépvédelmi terület övezete

**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**

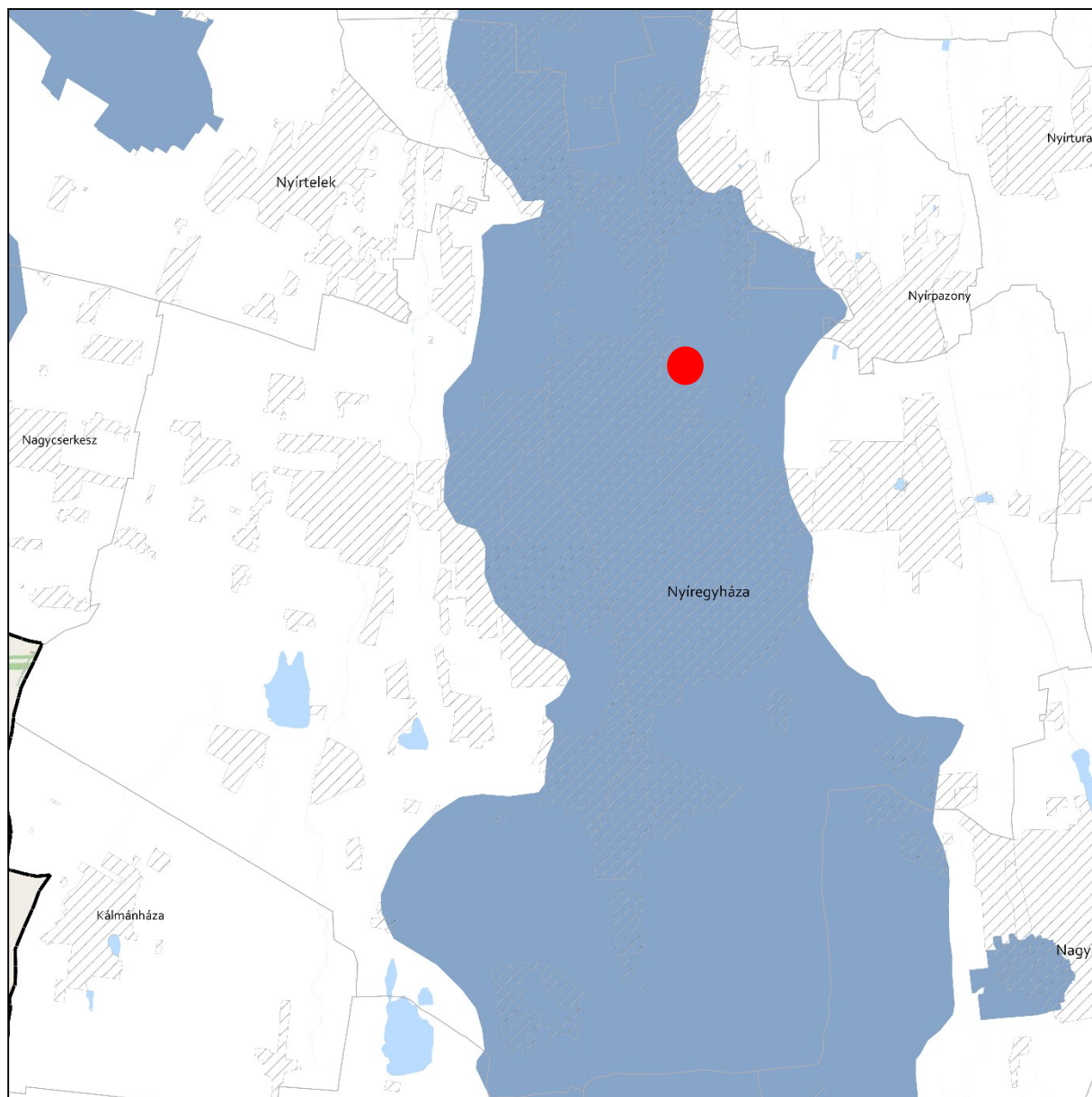
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**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

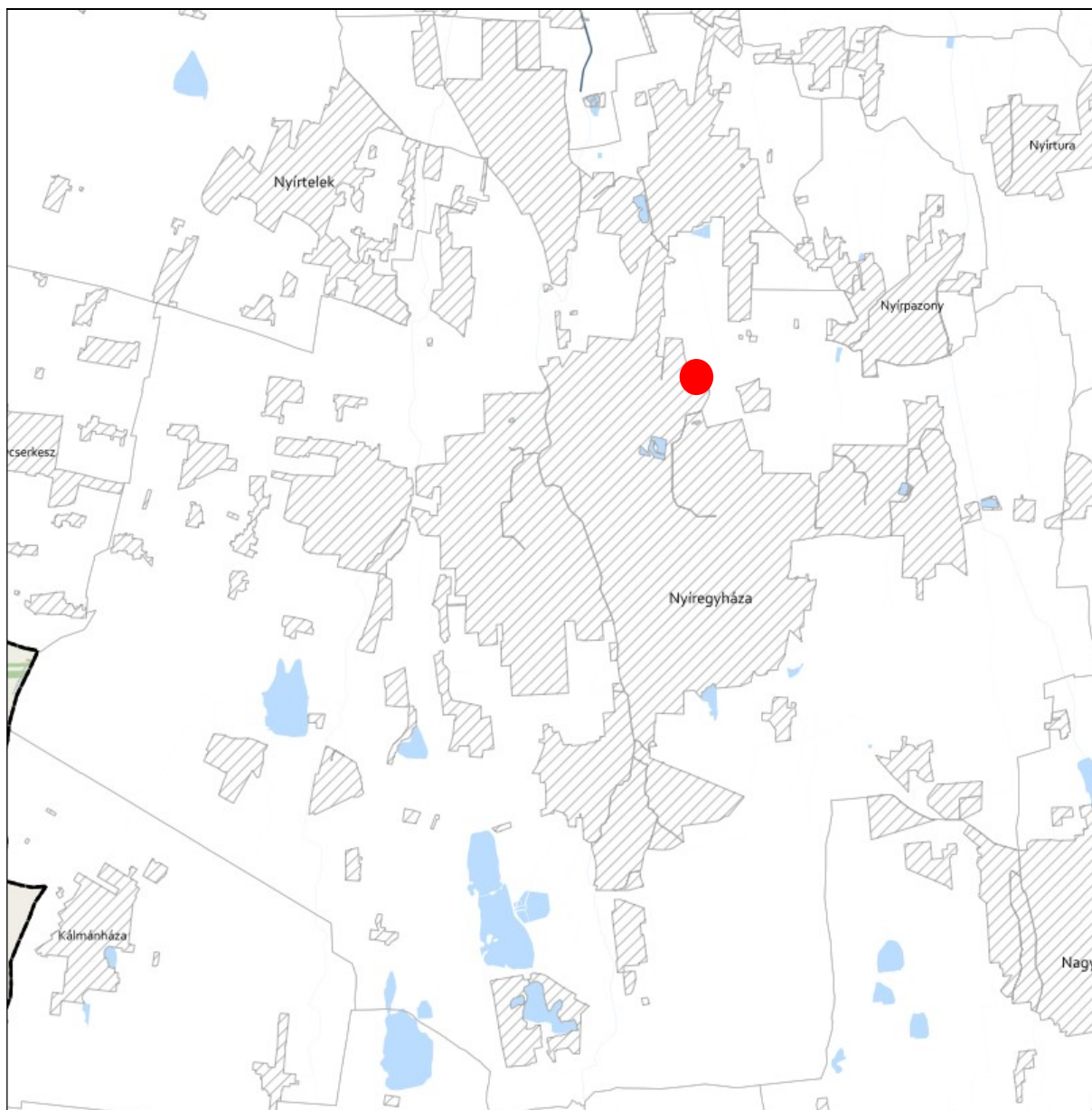
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

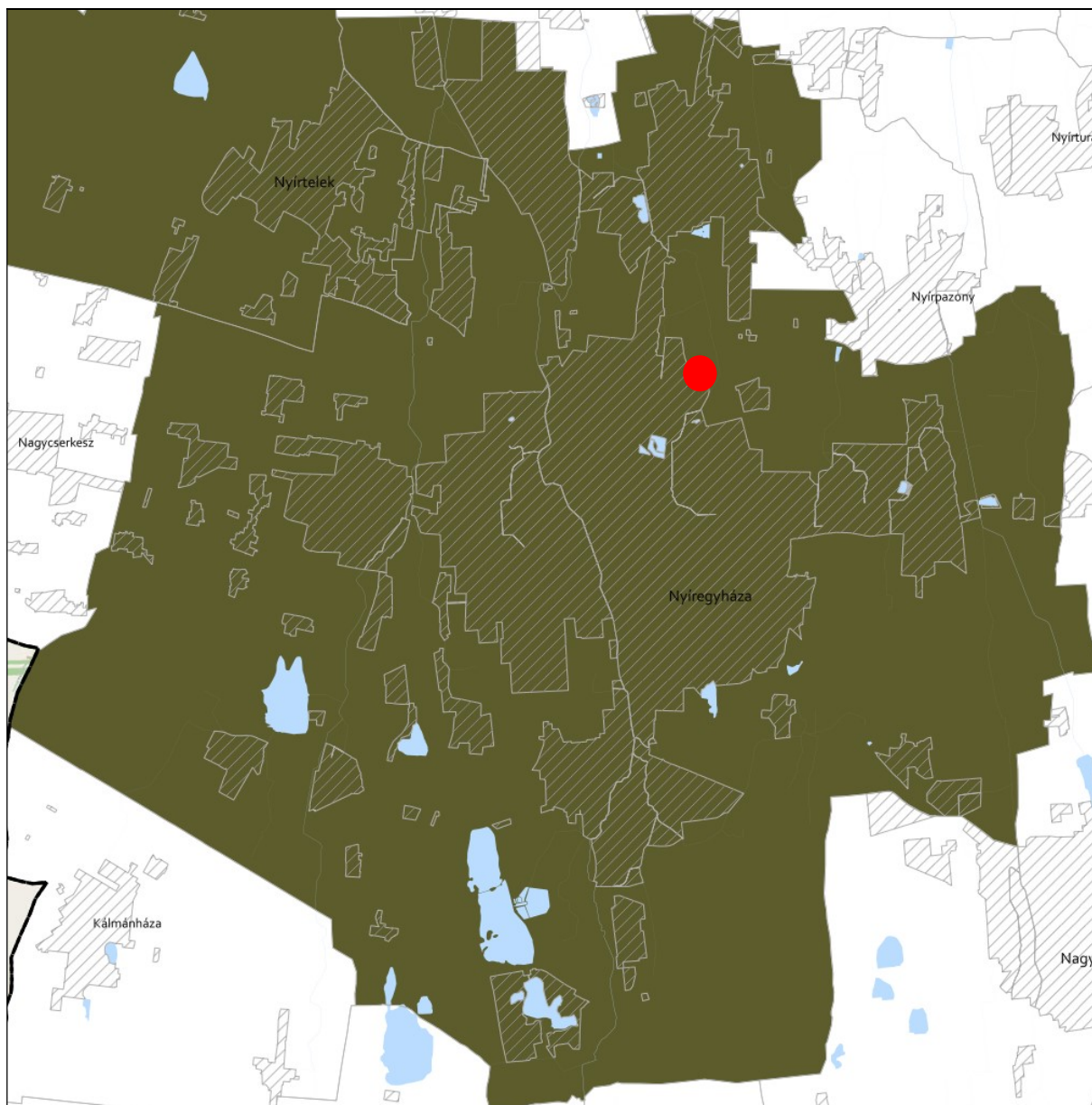
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**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**

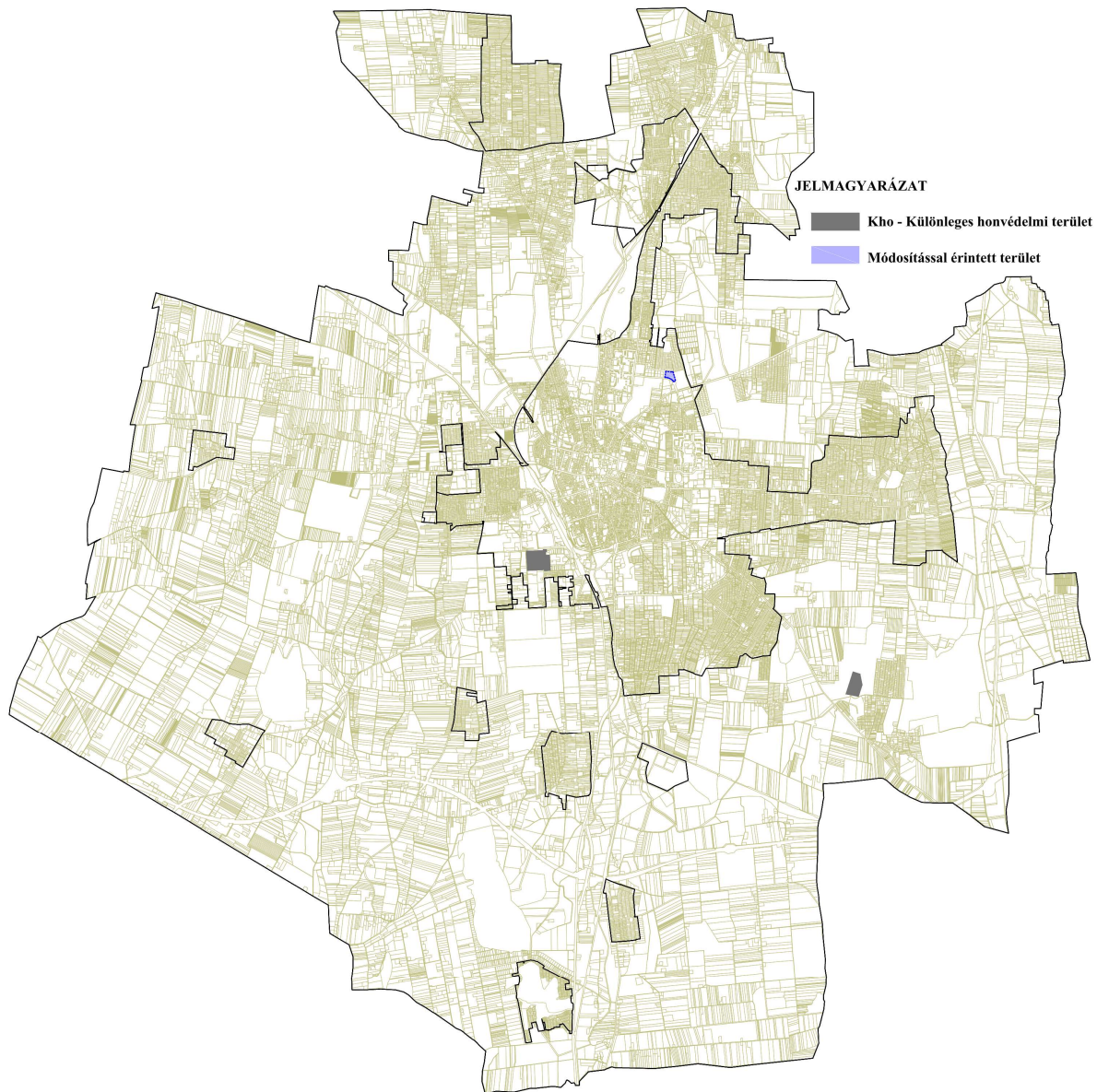
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**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”.

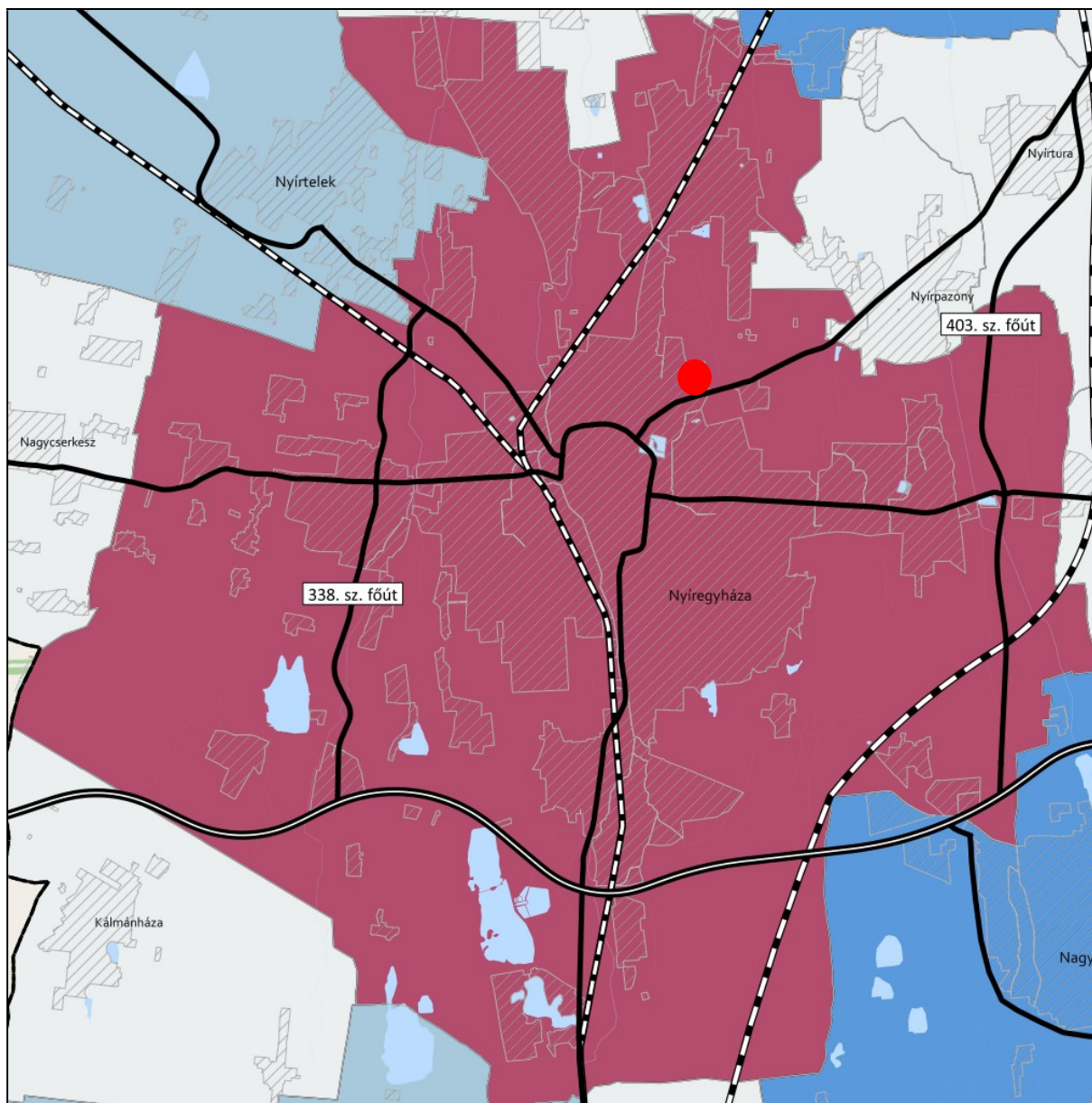








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉPZÉSEK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**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

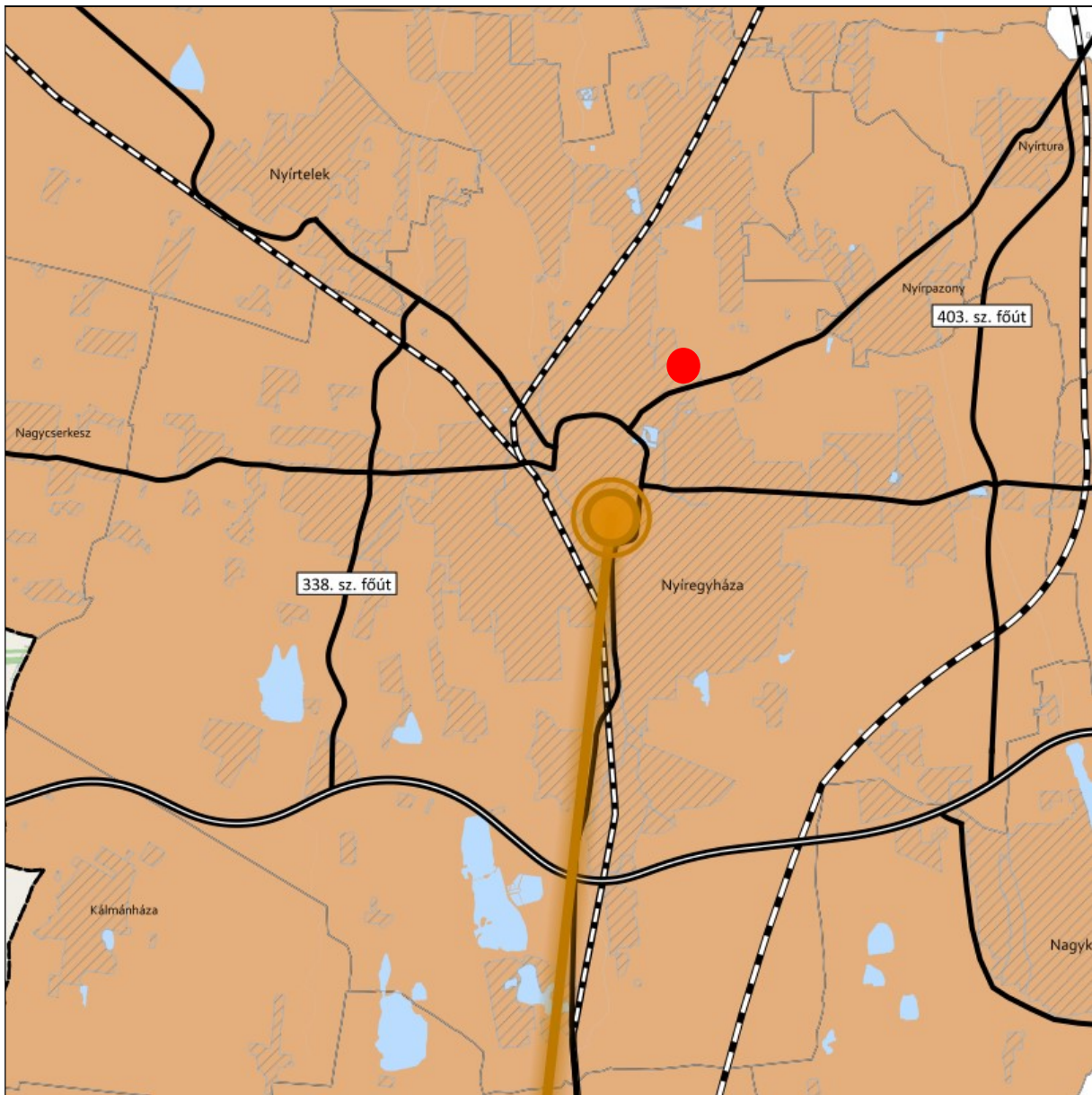
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/3-11/2023.  
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 határterülete
-  Záhony-Kisvárdai térsége
-  Aprófalvas térség
-  Várospárok
-  Szomszédváros

**Tájékoztató elem**

-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

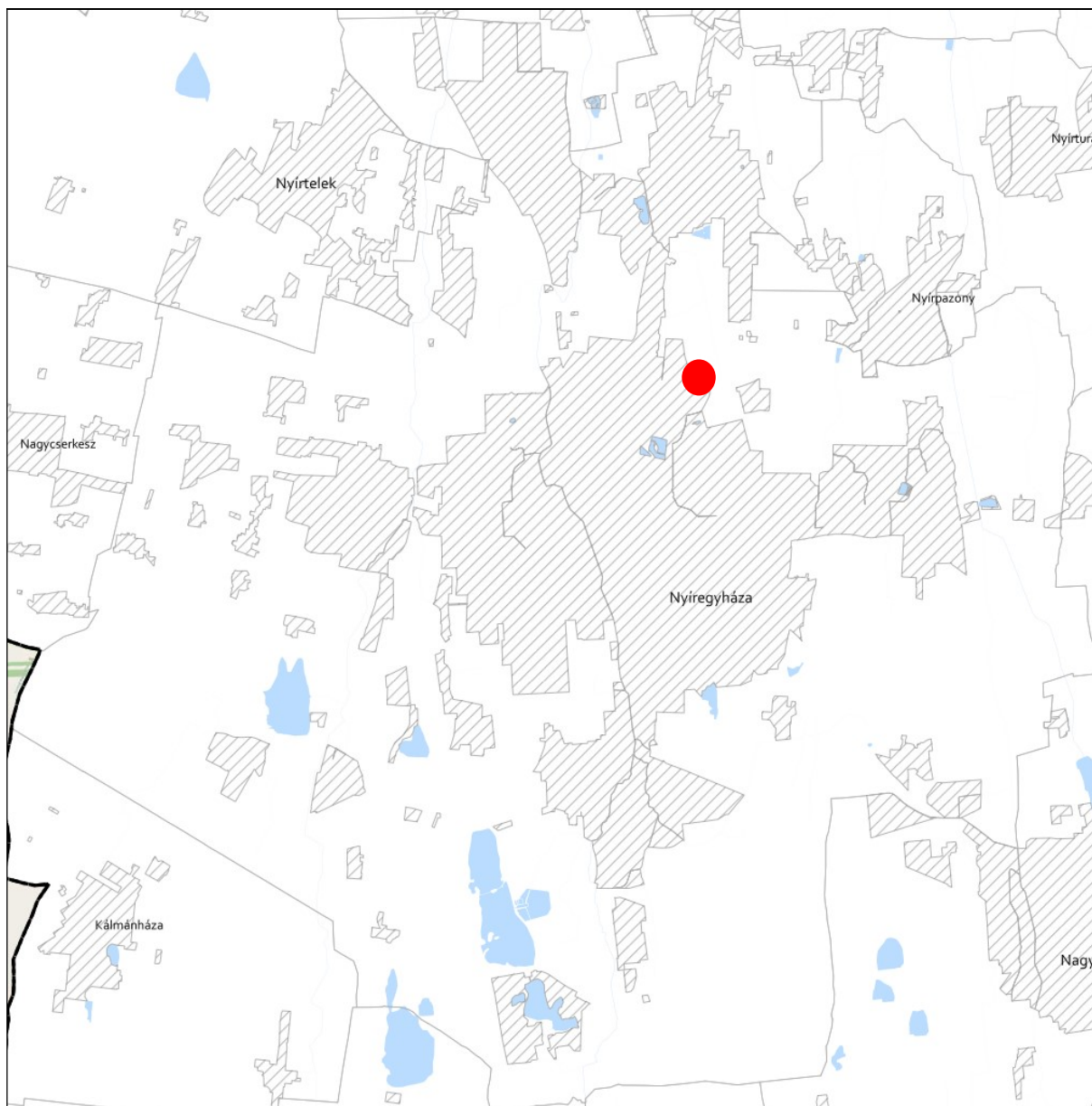
**Alaptérkép elemei**

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

Regisztrációs szám: FŐÉP/3-11/2023.  
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

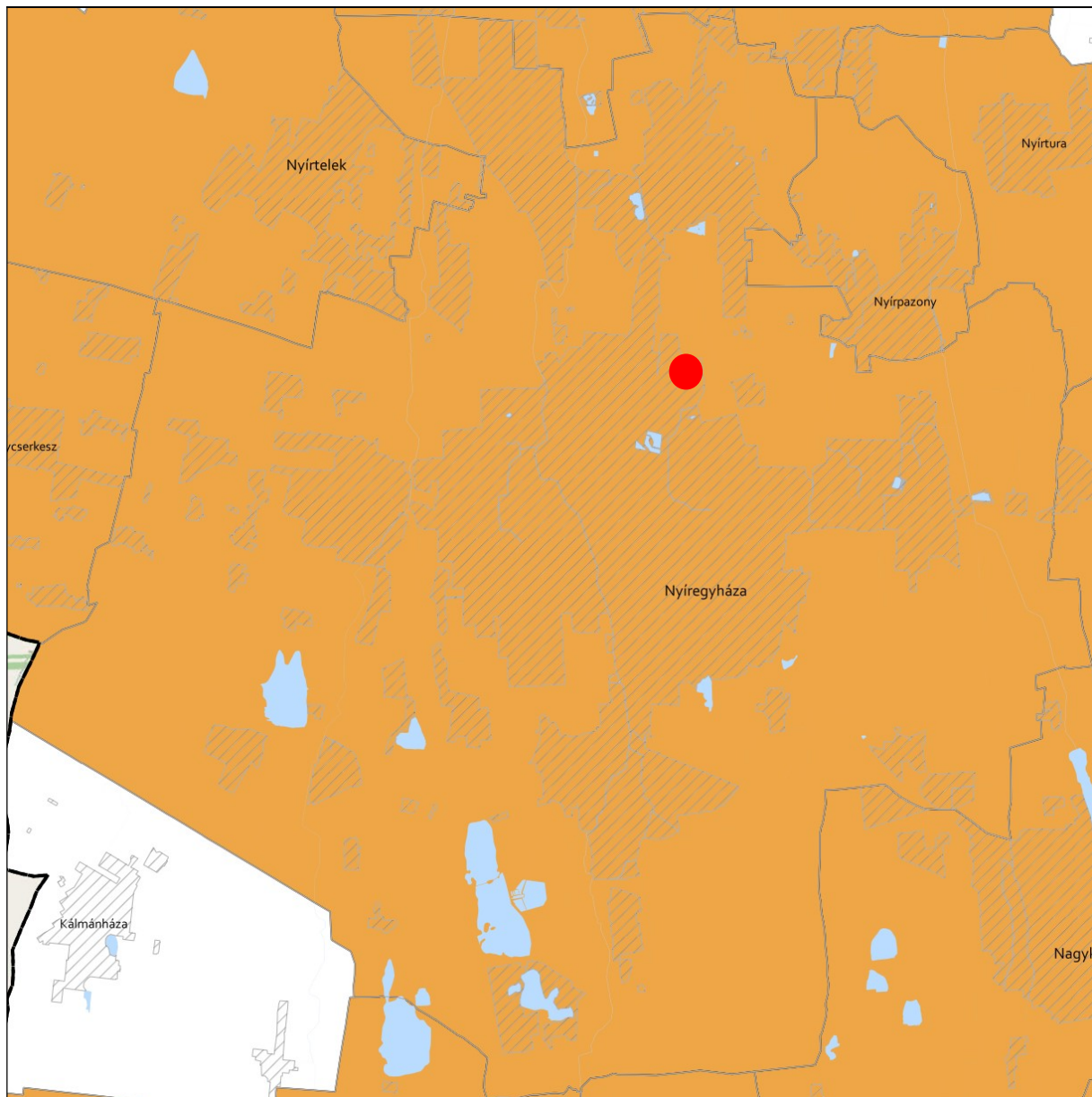
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

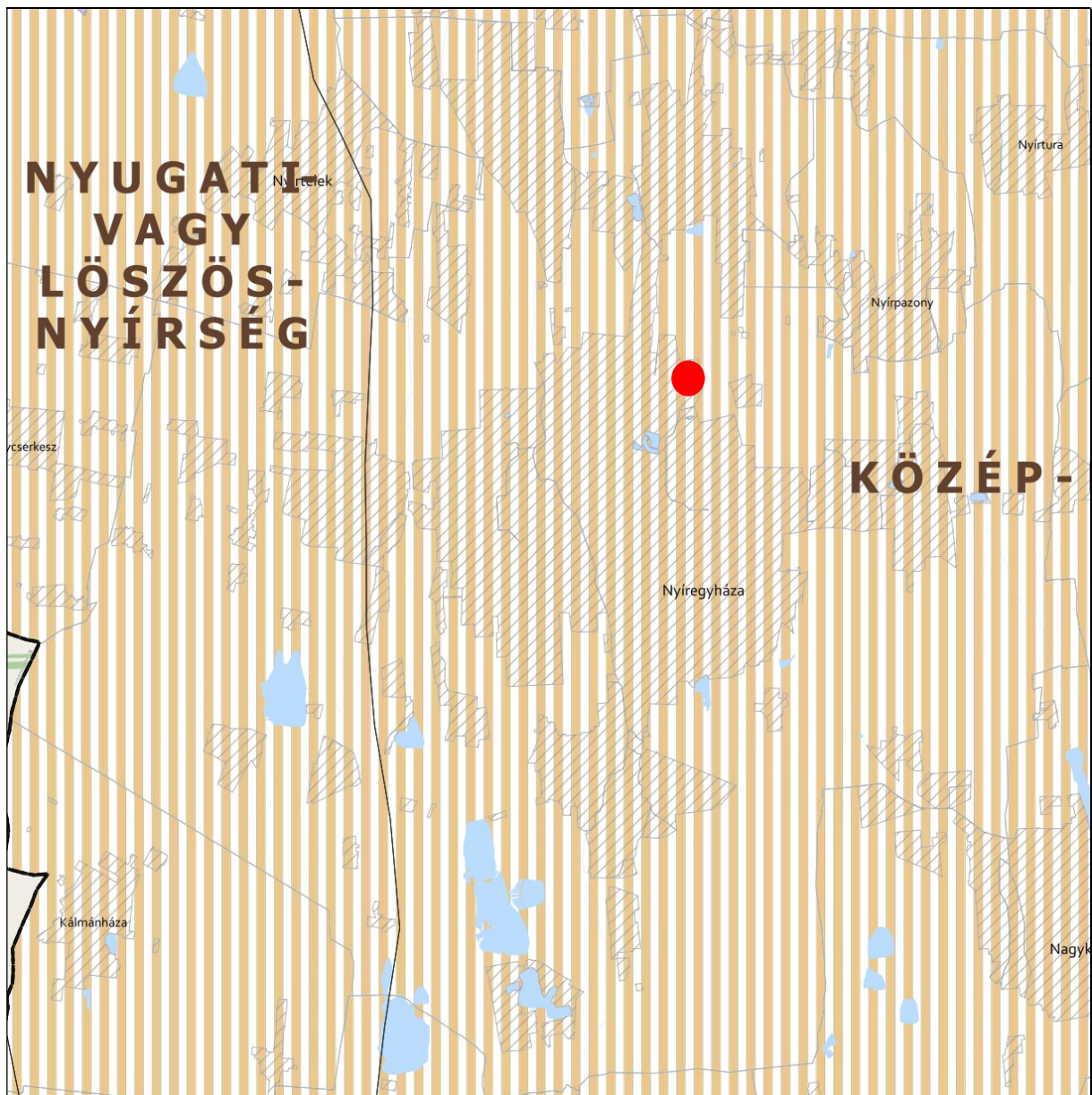
 Településhatár

 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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető
<b>a lehetőség kihasználása:</b>	<b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközpont vegyes terület</li><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul>

17. Erdők övezete	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 29.§ (1):</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése nem történik.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 29.§ (2):</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.</b>

5. Vízminőség-védelmi terület övezete					
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> 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.				
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának	<table border="1"><tr><td>területe az OTrT -ben (A)</td><td>13219,00ha</td></tr><tr><td>területe a hatályos településszerkezeti tervben</td><td>13219,00 ha</td></tr></table>	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha				
területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha				



figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> 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.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.</b>	

<b>8. Ásványi nyersanyagvagon övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1):</b> Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagonnal érintett terület kijelölése.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):</b> (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagonnal érintett terület kijelölése.</b>	

<b>10. Tanyás terület övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1):</b> A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 10.§ (2):</b> A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének	



	<i>egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.</b>

<b>5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):</b> <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):</b> <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):</b> <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4):</b> <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):</b> Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):</b> A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahasznoztását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrashasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosítás nem érint barnamezős területet.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5):</b> A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvev kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>

<b>8. Térségi együttműködések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):</b> Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (3):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (5):</b> A város párok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).



a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

<b>10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b>	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

<b>11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1): A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2): A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.



a követelmény teljesítése:	Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):</b> A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4):</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):</b> Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):</b> Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):</b> A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.



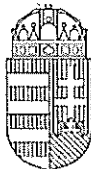
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2):</b> Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3):</b> Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1):</b> A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2):</b> A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):</b> A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájlelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.

#### 19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (1):</b> A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.



<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (2):</b> <i>Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben</i> a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (3):</b> <i>A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.</b>



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00044-4/2023.

Hiv. sz.: FŐÉP/3-11/2023.

**DR. KOVÁCS FERENC**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4401

**Tárgy:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása MÓDOSÍTÁSOK I./2023.-1 terület

**1. módosítás:** Nyíregyháza 4-es Huszárok útja – Kosbor utca – Pazonyi út – Kosbor utca- Mérleg utca által határolt terület, Az MMXH Lakberendezési Kft. Nyíregyháza 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő építési hely törlése.

**Rövid eljárás – záró szakmai vélemény**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) egyeztető felületen megküldött dokumentációról az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Iroda) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 69. § (2) bekezdés d) pontja értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adja.

**A végső véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Megnevezése:

„Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása MÓDOSÍTÁSOK I./2023.-1 terület.”

Tervező: Labbancz András okl. településmérnök

Tervdokumentáció keltezése: 2023. április

**A módosítás célja:**

Az MMXH Lakberendezési Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő építési hely törlését kéri.

Megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotra alapoztam.

## **I. ELŐZMÉNYEK**

Az Önkormányzat E-TÉR egyeztető felületen történt megkeresése és a Rendelet 69. § (1) bekezdés alapján rövid eljárás keretében történik a HÉSZ módosítás.

**Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló döntés száma:**

Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 37/2023. (III.28.) sz. határozata.

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

## II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A tárgyi módosítás településszerkezeti terv módosítással nem jár, ezért az összhang igazolása nem volt szükséges.

## III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM

A településrendezési eszközök tárgyi módosítást nem kifogásolom az alábbi figyelembevétel mellett.

- A dokumentáció 13-15. oldalán található településszerkezeti terv és leírás módosító határozata törlendő. Nem történik település szerkezeti terv és leírás módosítása.

### Az Iroda tájékoztatja arról, hogy:

- a polgármesternek a rendezési tervet a Rendelet 72. § (1) bekezdése alapján legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell töltenie az E-TÉR felületre.
- a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítési kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselőtestületi határozat, jegyzőkönyvek stb) teljes körűen az E-TÉR-be feltölteni.

Nyíregyháza, 2023. április 21.

Tisztelettel:

Román István főispán  
nevében és megbízásában

Kótai Csaba  
Állami Főépítész



### Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irrattár