



NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647  
E-MAIL: FOEPITESZIOSZTALY@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/153-1/2021.  
Ügyintéző: Máriás Éva

## ELŐTERJESZTÉS

a Polgármesterhez

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (9 terület - egyszerűsített eljárás)**

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

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

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

.....  
**Faragóné Széles Andrea**  
Jegyzői kabinet vezetője



**Tisztelt Polgármester Úr!**

A vészhelyzet kihirdetéséről szóló **478/2020. (XI. 3.)** Korm. rendelet alapján a vészhelyzetben alkalmazni kell *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló **2011. évi CXXVIII. törvény** 46.§-ának (4) bekezdését, ami rendelkezik arról, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel.

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **9 területre vonatkozóan a 97/2020 (VII.21.) és a 83/2020. (VI.22.)** számú határozataival 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 módosítására vonatkozó megindításáról.

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) **32.§ (4) bekezdése** alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint** lefolytatható.

2020. júliusában a **FŐÉP/1043/2020. ügyiratszám**on megkerestük a jogszabályban meghatározott Államigazgatási Szerveket előzetes véleményezés céljából. A beérkezett észrevételeket továbbtervezésnél figyelembe vettük.

2020. októberében a Korm. rendelet **41. § (2) bekezdése** alapján a **9. mellékletben** meghatározott államigazgatási szervezetek és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak megküldtük véleményezésre a **9 területre** vonatkozó véleményezési dokumentációt. A beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént, melyet a **2. sz. melléklet** tartalmaz.

A **2020. december 18-án** kelt **SZ/4ÁF/00145-7/2020. ügyiratszámú** megkeresésében Kótai Csaba Állami Főépítész Úr egyeztető tárgyalást kezdeményezett a dokumentációban szereplő ellentmondások tisztázása érdekében. A tárgyalás **2021.01.05-én** megtartásra került, az itt elhangzott javaslatok alapján a dokumentációt módosítottuk. Az egyeztetésen elhangzottak alapján a beérkezett vélemények kiegészítésre kerültek és megismételjük a kiértékelést.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet **43.§** alapján és a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján a **mellékelt határozat tervezet jóváhagyásával** döntését meghozni szíveskedjen.

**Nyíregyháza, 2021. január 11.**

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/153-1/2021. sz. előterjesztéshez

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének

...../2021. (..... ..) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
hatáskörében eljárva meghozott  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (9 terület - egyszerűsített eljárás)

**A Polgármester**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban 9 területen történő módosítás -

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

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2021. január

**Erről értesülnek:**

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



**Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése - 9 terület (FŐÉP/1043/2020., FŐÉP/153/2021.) - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz**  
(a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdés alapján)

Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
<p>1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.</p>	<p>9. sz. módosítás: A módosítási pont nélkül is dokumentációban szereplő módosítások során, biológiai aktivitási érték többlet keletkezik. A Módosítások III. nevű módosítási csomag 2020. október 30. napján jóváhagyásra került. Fentiek alapján jelen módosításhoz nem szükséges biológiai aktivitási érték pótlás és már korábban jóváhagyott módosításokhoz a növekmény jogszerűen nem használható fel, ezért a módosítási pont okafogyott, törölendő. 3. sz. módosítás: A gazdasági területek közé ékelő településközpont vegyes terület esetén a magánút védelmi funkciókat is ellátott. Törlesztésével a 22202/12 hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató területtel határos telekhatárain védőfásítás kialakítása szükséges, a gazdasági terület zavaró hatásainak méréséklésének. A védőfásítás szabályozási tervben jelölendő. 7. sz. módosítás: A telephely zaj elleni védelmét a lecsökkentett kötelező zöldfelület méret mellett is biztosítani szükséges. Ilyen lehet a zajvédelmi műszaki megoldás alkalmazása.</p>	<p>9. sz. módosítás: A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényi kötelezettségnek (Magyarország rendezési tervének) történő jobb megfelelés érdekében és a valós használatnak történő megfelelés érdekében a módosítás során a beavatkozási pont az országos erdőállomány adattárának megfelelően kerül gazdasági rendeltetésű erdő övezeti besorolásba. 3. sz. módosítás: A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terv 8. §. (1) bek. c. pontban foglalt előírások teljesítik a véleményben foglaltakat, ezért nem kerül feltüntetésre a kötelező védőfásítás. 7. sz. módosítás: A város közigazgatási területén hasonló rendeltetésű és pozícióban lévő tömbök esetén sem alkalmazunk zajvédelmi műszaki megoldásokat.</p>
<p>2 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.</p>	<p>A Főosztály a tervezett javaslat 7. beavatkozási pontja esetén a javasolt tájvédelmi intézkedéseknek a továbbtervezés során történő figyelembe vétele, megvalósulása esetén kifogást nem emel. A többi módosítás esetén kifogást nem emel.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel, a javaslatokat továbbtervezésnél figyelembe vesszük.</p>
<p>3 Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság 4024 Debrecen, Sumen u. 2.</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>4-5 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.</p>	<p>"A tervmódosítással érintett településrész közüzemi ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetet nem érint."</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>
<p>6 Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf. 56.</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>7 Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 19.</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>9 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41</p>	<p>A módosításhoz környezet- egészségügyi szempontból hozzájárul. Javasolja, hogy a módosításokat követően-, illetve annak hatására létrejövő új területi funkciókhoz-, területi besoroláshoz köztudóan biztosítani kell a meglévő zöldfelület lehető legmagasabb szintű védelmét (megőrzését)-, jó állapotban tartását (gyom, és allergén mentesség), illetve a rendelkezésre álló terület adta lehetőség szerint törekedni kell annak fejlesztésére (fák-, bokrok számának növelése), különös tekintettel a kiporzás (közlekedési eredetű) okozta légtérhelő hatás mérséklése érdekében. A módosítás következtében kialakuló új szabályozási állapot nem eredményezheti a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek túllépését.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel, a javaslatokat továbbtervezésnél figyelembe vesszük.</p>
<p>10 Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Utügyi Osztály 1138 Budapest, Váci u. 188., 1387 Budapest Pf.1007.</p>	<p>Hatáskör hiányában észrevételt nem tett. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>
<p>11 Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztálya 1387 Budapest 62., Pf. 30.</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>12 Innovációs és Technológiai Minisztérium - Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály 1440 Budapest, Pf.: 1.</p>	<p>A hatóság a módosításhoz hozzájárul, a további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>
<p>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1885 Budapest, Pf.: 25.</p>	<p>Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>
<p>13 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Hatzel tér 10.</p>	<p>Módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt. A 4. sz. módosítás során a Felhő utca - Ezüstfenyő utca összekötőút nyomvonala déli irányba tolódik, ezáltal a Felhő utcai csomópontban nem biztosított az ÚT 2.1-201 számú "Közutak tervezése" című utügyi műszaki előírásban meghatározott legkisebb csomóponti távolság. Fentiek miatt kérjük igazolni, hogy a tervezett kelet-nyugat irányú utak hivatkozott műszaki előírás szerinti "d" hálózati funkcióknak felelnek meg.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel, a javaslatokat továbbtervezésnél figyelembe vesszük.</p>
<p>14 Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64, Postacím: 1364 Budapest, Pf.:234</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>15 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. „B” ép.</p>	<p>Határidőre válasz nem érkezett.</p>	<p>-</p>
<p>6 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.</p>	<p>A dokumentációban foglaltak szerint termőföldet érintő jelentős hatást nem feltételezve földvédelmi szempontból kifogást nem emel, ahhoz hozzájárul.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>
<p>7 Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14</p>	<p>"Az Erdészeti Hatóság a Nyíregyháza MJV Településrendezési Eszközeinek tárgyi ügyben szereplő módosításához feltétel nélkül hozzájárul, szakmai előírást, követelményt nem tesz."</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel.</p>

18	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1555 Budapest, Pf.: 70.	A módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	Tervezői észrevételt nem igényel.
19	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 2.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
20	Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltész Nagy K. u. 5.	Bányászati szakigazgatási szempontból kifogás nem merül fel.	Tervezői észrevételt nem igényel.
21	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni hatósági iroda 4025 Debrecen, Hatvan utca 43.	Megállapítja, hogy a tervezett módosítások a város elektronikus hírközlési hálózatát nem érintik, így elektronikus hírközlési fejezet készítése nem vált szükségessé a dokumentációban.	Tervezői észrevételt nem igényel.
22	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest, Pf. 676.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
23	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	"A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik."	Tervezői észrevételt nem igényel.
24	Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Stadion u. 5.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
25	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	A tervezett módosításokkal kapcsolatban megállapítja, hogy azok nem ütköznek a Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Közgyűlésének, "Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről" szóló 5/2020. (VI.26.) számú önkormányzati rendeletével, illetve "Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról" szóló 54/2020. (VI.25.) önkormányzati határozattal, mely az ehhez kapcsolódó településrendezési ajánlásokat tartalmazza.	Tervezői észrevételt nem igényel.

2020. szeptember

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK VI. – 9 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

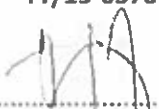
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály

Tervezők:

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

  
.....  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0023

Városi főépítész:

  
.....  
Kovács Rita  
városi főépítész

Tervező munkatársak:

  
.....  
Kukucska Zsolt  
okl. építőmérnök

  
.....  
Halmi-Hódos Katinka  
okl. tájépítész mérnök

  
.....  
Telekfiné Bódi Mária  
településmérnök

  
.....  
Máriás Éva  
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

*MÓDOSÍTÁSOK IV. – 9 terület*

**Tartalomjegyzék**

<b>1. Előzmény.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Átnézeti térkép.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Módosítással érintett területek.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Átnézeti térkép – kivágatok.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Beavatkozási pont.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Beavatkozási pont.....</b>	<b>13</b>
<b>3. Beavatkozási pont.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Beavatkozási pont.....</b>	<b>17</b>
<b>5. és 6. Beavatkozási pont.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Beavatkozási pont.....</b>	<b>20</b>
<b>8. Beavatkozási pont.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Beavatkozási pont.....</b>	<b>22</b>
<b>2 Beavatkozási pontok ismertetése.....</b>	<b>24</b>
<b>3 Településszerkezeti módosítások.....</b>	<b>33</b>
<b>4 Alátámasztó munkarész.....</b>	<b>38</b>
<b>4.1 Főépítészti nyilatkozat.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2. Urbanisztikai vizsgálat (3. Beavatkozási pont).....</b>	<b>39</b>
<b>4.3Közlekedési alátámasztó munkarész (4. Beavatkozási pont).....</b>	<b>41</b>
<b>4.4Közlekedési alátámasztó munkarész (5. Beavatkozási pont).....</b>	<b>43</b>
<b>4.5Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont).....</b>	<b>44</b>
<b>4.6 Tájvédelmi szakhatósági dokumentáció.....</b>	<b>45</b>
<b>4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....</b>	<b>46</b>
<b>4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat.....</b>	<b>47</b>
<b>5 Szabályozási módosítások.....</b>	<b>48</b>
<b>5.1Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....</b>	<b>48</b>
<b>6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása.....</b>	<b>57</b>
<b>6.1A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat.....</b>	<b>57</b>
<b>6.2Övezeti lehatárolás.....</b>	<b>58</b>
<b>6.3Rajzi mellékletek.....</b>	<b>59</b>
<b>7 Biológiai aktivitási érték számítás.....</b>	<b>86</b>



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

97./2020. (VII.21.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2020. év júliusi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- Nyíregyháza külterület keleti részén a Közigazgatási határ- 0146 hrsz-ú út- 0149 hrsz-ú út- 0152 hrsz-ú út- 0151/3 hrsz-ú út által határolt tömbben biológiai aktivitásérték visszapótlása,
- Bedőbokori út (0583 hrsz.) - 0587 hrsz.-ú út - Közigazgatási határ - 0584 hrsz.-ú út által határolt tömbben biológiai aktivitásérték visszapótlása,
- Nyíregyháza Tokaji út 28703 hrsz-ú ingatlan területén meglévő egyéb ipari gazdasági zóna átsorolása településközpont vegyes zónába,
- Nyíregyháza, Hajdú utca- Törzs utca- Mikes Kelemen utca által határolt tömbben rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása,
- Nyíregyháza, Vásárosnaményi út- Keleti elkerülő út- tervezett I. rendű közlekedési célú közterület (02230/3 hrsz)- 02234 hrsz-ú csatorna által határolt tömbben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna átsorolása megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló zónába.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. július 21.

Tormássi Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

83/2020. (VI.22.) 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 2020. év júniusi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Főiskola területén a 1375/21 és 1375/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a szabályozási elemek módosítása
- Nyíregyháza 31025/22 és a 31025/23 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása
- Nyíregyháza 22202/12 hrsz.-ú ingatlanon tervezett magónút törlése
- Nyíregyháza, Felhő utcából nyugati irányba tervezett II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt átkötő út nyomvonalának módosítása
- Nyíregyháza Korong és a Meggyfa utcák között átkötő út nyomvonalának módosítása
- Nyíregyháza Gálya utcán a 26186/2 és 26188/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése
- Nyíregyháza Nyugati Ipari Park területén telken belüli kötelező zöldterület csökkentése
- Nyíregyháza, Írisz és a Sás utca összekötéseként jelölt II. rendű közlekedési célú közterület törlése
- Nyíregyháza, Bakréta utca 28501/3, 28501/4, 28501/5 és 0754/71 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása
- Nyíregyháza, Tiszavasvári út északi oldalán lévő lakóterület bővítése
- Kilitó zúg - Kulcsár utca kereszteződésében Közparkból (Z) Közlekedési célú közterület (Köa) és Vizgazdálkodási terület (Vg) kialakítása
- A Helyi Építési Szabályzat 20.§ 2/b táblázatának és a 21.§ (7) bekezdésének felülvizsgálata a zárt sorú általános beépítésnél saroktelek vonatkozásában



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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. június 22.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

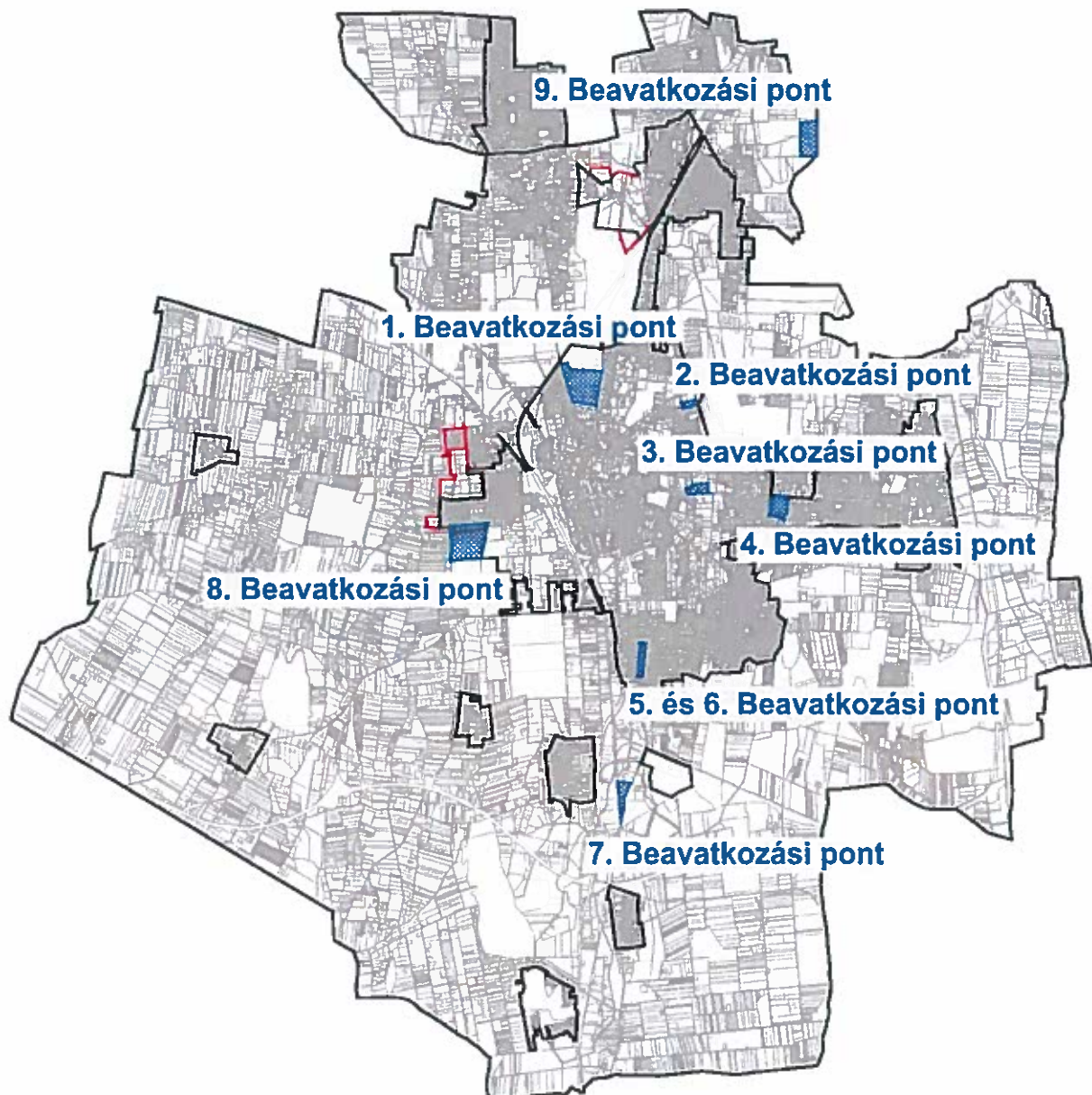
## 1. Előzmény

### 1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

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

### 1.2 Átnézeti térkép





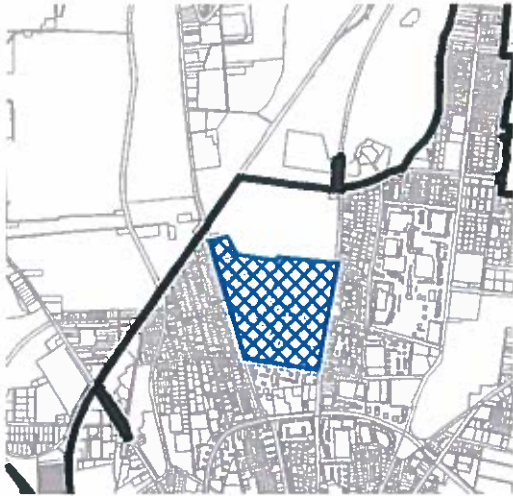
### 1.3 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	83/2020. (VI.22.)	E4-2, E5-1	Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület	A Nyíregyházi Egyetem területén (1375/21 és 1375/22 hrsz.) a szabályozási terv egyes elemei törlésre kerülnek (tervezett magánút, tervezett telekhatár, építési hely, kötelező építési vonal, övezeti jel).
2.	83/2020. (VI.22.)	E5-2, E5-4	31025/18, 31025/19, 31025/20, 31025/21 hrsz-ú út- Törzs utca- Igrice csatorna- 31025/12 hrsz út által határolt terület	Építési övezeti átsorolás történik gazdasági zónából Kisvárosias lakózónába (Lk), valamint a 20 sajátos övezeti jelölés törlésre kerül a 31025/22 és 31025/23 hrsz.-ú ingatlanokról. Gk→Lk
3.	83/2020. (VI.22.)	F5-2	Törzs utca- Nyíregyházi út- Család utca- Semmelweis utca által határolt terület.	A Nyíregyháza 22202/12 hrsz-ú ingatlanon lévő magánút törlésre kerül.
4.	83/2020. (VI.22.)	F6-1	Felhő utca- Vasút- Ezüstoffenyő utca- Nyíregyházi út által határolt terület.	Az Ezüstoffenyő utca és a Felhő utcák között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik a 30579 hrsz.-ú ingatlan helyett a 30578 hrsz.-t érintően.
5.	83/2020. (VI.22.)	H5-1	Gálya utca- Lejtő utca- Korong utca- Palánta utca által határolt terület.	A Korong utca és a Meggyfa utcák között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik a 26244/4 hrsz.-ú ingatlant érintően.
6.	83/2020. (VI.22.)	H5-1	Gálya utca- Lejtő utca- Korong utca- Palánta utca által határolt terület	A Gálya utca menti 26186/1 és 26188/1 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése történik.
7.	83/2020. (VI.22.)	I5-1	Nyugati II. utca- Debreceni út- Vasút által határolt terület	A szabályozási terven jelölt 31580/2 hrsz.-ú ingatlanon (SEMATIC telephely) telken belüli 10,0 m-es kötelező zöldterület csökkentése történik 4,5m-re.
8.	83/2020. (VI.22.)	F4-3	Legyező utca- Szirom utca- Rókabokori út- Szélsőbokori út által határolt tömb	A szabályozási terven jelölt telken belüli 15,0 m-es II. rendű közlekedési célú közterület törlése történik az Írisz utcai 0752/53 és 0752/100 hrsz.-ú ingatlanokon.
9.	97/2020. (VII.21.)	B6, C6	Közigazgatási határ- 0146 hrsz-ú út- 0149 hrsz-ú út- 0152 hrsz-ú út- 0151/3 hrsz-ú út által határolt tömb	A FŐÉP/558/2020. számú MÓDOSÍTÁSOK III. RT módosítási eljárás során a 2. Beavatkozási ponttal jelölt módosítás biológiai aktivitásértékének visszapótlása a 0150/2 hrsz.-ú ingatlanon.

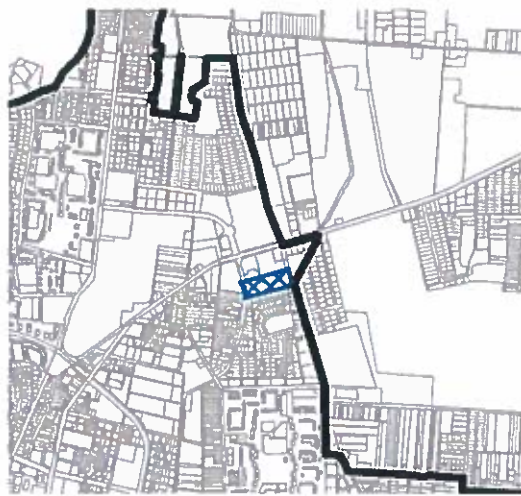


### 1.4 Átnézetű térkép – kivágatok

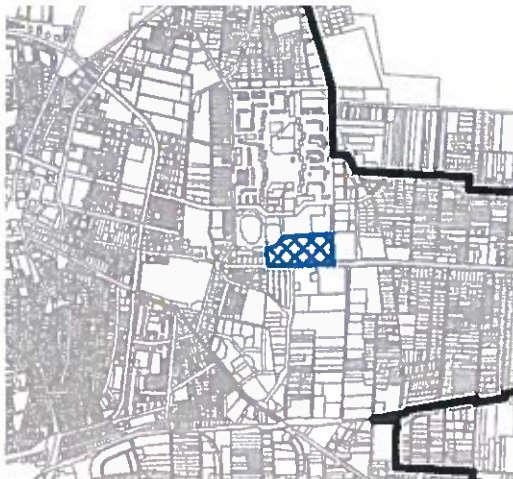
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



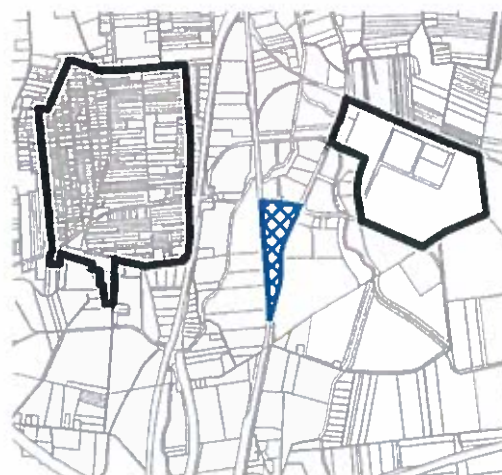
4. Beavatkozási pont



5. és 6. Beavatkozási pont

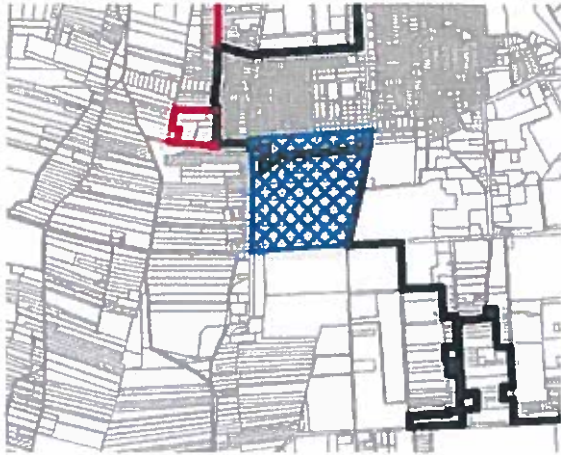


7. Beavatkozási pont





**8. Beavatkozási pont**



**9. Beavatkozási pont**



## 1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Belterületi határ által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a Modern Városok című pályázati program keretein belül lehetőséget kapott egy atlétikai csarnok megépítésére. A város a tervezett épületet a Nyíregyházi Egyetem és a Mezőgazdasági Főiskola közötti területen szándékozza megvalósítani. A kiválasztott helyszín környezeti adottságai és közműellátottságai is megfelelőek. A módosítás célja, hogy a tervezett beruházás és a jelenleg hatályban lévő rendezési terv összhangja megteremtődjön.

Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén, a Sóstói erdő alatt helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Sóstói útról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Kótaji útról is (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



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

Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 71104X
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló - telepszerű
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	24,0 m
Építési övezeti kód	Vk 71104Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 71204Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló - általános
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **7. § (2) bekezdése értelmében:**

*Központi vegyes zóna (Vk)*

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

*b) A területen elhelyezhető*

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

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

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



**A Hész 36. § (11) bekezdése értelmében:**

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.
2. Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.
  - 2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
  - 2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.
4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.
5. A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
  - a) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.
9. Környezetvédelmi előírások A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. A egyes zónákra vonatkozó építési előírások:
  - a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
  - b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m - a beépítési mód szabadonálló.
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

## 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a 31025/18, 31025/19, 31025/20, 31025/21 hrsz-ú út- Törzs utca- Igrice csatorna- 31025/12 hrsz út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Nyíregyháza 31025/22 és a 31025/23 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a rendezési terv módosítását kérte, miszerint a jelenlegi Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) övezeti besorolást Kivárosias lakózónára (Lk) módosítsuk. A tervezett beruzázás keretein belül szertne egy új lakóparkot megépíteni. A tervezett lakópark feltárási útja a tőle nyugati irányban lévő I. rendű közlekedési célú közterület irányába lesz kivezetve, így a kicsatlakozás tervezése során a jelenlegi nyomvonal is változhat az itt lehelyezkedő közforgalom déli alulhasznosuló ágára.

A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza keleti részén (de még közel a belvároshoz) helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Pazonyi útról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Törzs utcáról is (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Gk 711766
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadolálló-telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Lk 412755
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

**A Hész 6.§. (2) bekezdése értelmében:**

a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetés egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

c) A zóna területén elhelyezhető rendeltetési egységek (r. e.) számát a telek területének (m<sup>2</sup>) „x”-el való elosztása utáni, lefelé kerekített egész szám adja.

„x” értéke:

- 7,50 m építménymagasságig: 60 m<sup>2</sup> /r.e

- 9,50 m építménymagasságig: 50 m<sup>2</sup> /r.e

- 12,50 m építménymagasságig: 40 m<sup>2</sup> /r.e

d) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés – az építés helyét kivéve – biztosítható.

**A Hész 25. § értelmében:**

(1) Újjonnan épített épületek csak szabadonálló-általános, zártosú, oldalhatáron álló, ill. ikres beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.

(2) A zónában az építés műszaki feltételei:

a./ vezetékes víz, villamos energia, közüzemi szennyvíz- elvezetés,

b./ a szabályozási tervlapon jelölt telkeken zajvédő fal létesítése.

Az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak átvállalásáról, illetve a vállalás mértékéről az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintettekkel.



**A Hész IV. fejezet 36.§. (20) bekezdése értelmében:**

***VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:***

*A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezek a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetők abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható*

- az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület*
- az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint*
- és szükség esetén a telken belül zajvédőfal.*

### 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület keleti részén a Törzs utca- Nyíregyházi út- Titel utca- 2815/15 és 28006/42 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Nyíregyháza 22202/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa egy többlakásos lakóépület megépítését tervezi. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges a tárgyi ingatlanon lévő magánút törlése.

#### 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület keleti részén a Felhő utca- 30560/3, 30562/22, 30562/23, 30551, 30550, 30522/2 hrsz-ú I. rendű közlekedési célú közterület- Ezüstfenyő utca- Nyíregyházi út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

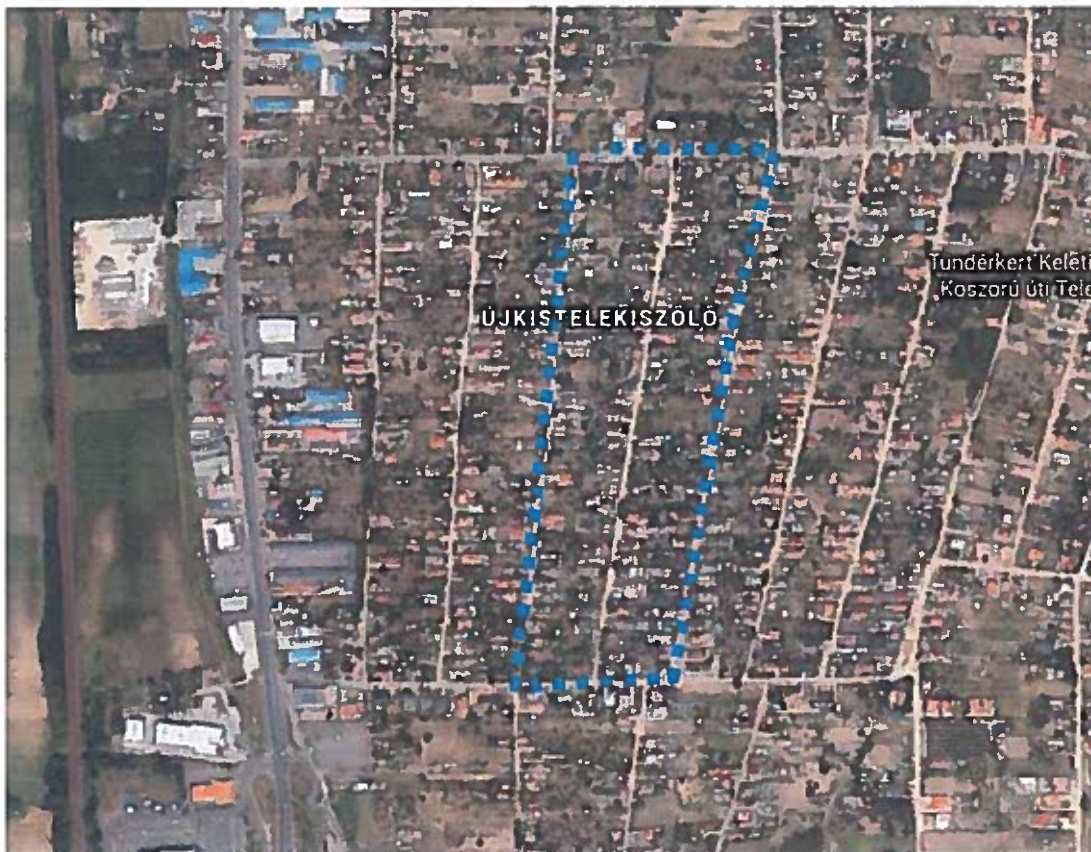


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a Nyíregyháza 30586 hrsz.-ú Felhő utca megépítését tervezi. A tervezett út szabvány által előírt méretekkel történő megvalósításához szükséges néhány még magántulajdonban lévő ingatlanrész Önkormányzati tulajdonba való kerülésére. A hatályos szabályozási terven a Felhő utcából nyugati irányban szerepel egy II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt átkötő út is. A módosítás eredményeként ez az átkötő út kerülne áthelyezésre déli irányba a Nyíregyháza 30578 hrsz.-ú ingatlan teljes egészét érintve azonos és/vagy szélesebb keresztmetszeti jellemzők megtartásával.

## 5. és 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület észak-nyugati részén a Gálya utca- Lejtő utca- Korong utca- Palánta utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület mindkét beavatkozási ponthoz.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### 5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Újkistelekiszlő városrész területén tömbök közötti átkötő utak megépítését tervezi. Az egyik ilyen átkötő út a Korong és a Meggyfa utcák között a jelenleg hatályban lévő szabályozási terven a Nyíregyháza 26241/3 és a 26242/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A tárgyi ingatlanok nem kerültek Önkormányzati tulajdonba ezért a tervezett út nyomvonala módosításra került a Nyíregyháza 26244/4 hrsz.-ú Önkormányzati tulajdonban lévő területre. A Barthterv Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 4-6.) az érintett területre vonatkozóan elkészítette a Nyíregyháza-Kistelekiszlő, Meggyfa utca szilárd burkolattal történő ellátása és csapadékvíz elvezetése című BARTH-0031/2018. számú kivitelezési tervdokumentációját.



## 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Újkistelekiszőlő városrész területén tömbök közötti átkötő utak megépítését tervezi. A tervezett út megvalósításához szükséges a Nyíregyháza 26188/1 hrsz-ú és 26186/1 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt ingatlanok egy része. A tervezett beruházás már a kivitelezés szakaszában van és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanok tulajdonosaival megállapodásra jutott. Ennek értelmében az úthoz szükséges területek felajánlásra kerültek az Önkormányzat részére. A fennmaradó területek a szabályozási vonal módosítását követően visszacsatolhatóvá válnak az eredeti ingatlanok területeihez. A Barhterv Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 4-6.) az érintett területre vonatkozóan elkészítette a Nyíregyháza-Kistelekiszőlő, Korong utca szilárd burkolattal történő ellátása és csapadékvíz elvezetése című BARTH-0031/2018. számú kivitelezési tervdokumentációját.

## 7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület déli részén a Nyugati II. utca- Debreceni út- Vasút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A módosítással érintett ingatlan tulajdonosa beruházási szándékának megvalósíthatósága érdekében a rendezési tervmódosítást kérte. Az érintett telektömb nyugati telekhatára mentén a vasút területével párhuzamosan egy 10 m-es telken belüli kötelező zöldterület van kijelölve. A tervezett beruházás részeként megtervezésre kerültek a telken belüli kiszolgáló utak is. Ezek nyomvonala érinti a jelenlegi zöldterületet, ezért a beruházó a jelenlegi 10m csökkentését kérte 4,5m-re. Tájba illesztési terv készül a megfelelő tájba illeszthetőség igazolására.



## 8. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület nyugati részén a Legyező utca- Szirom utca- Rókabokori út- Szélsőbokori út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A módosítással érintett ingatlan tulajdonosa beruházási szándékának megvalósíthatósága érdekében a rendezési tervmódosítást kérte. Az Írisz utca és a Sás utca összekötéseként jelöl II. rendű közlekedési célú közterület kerül törlésre. Az érintett telektömbben a két utcát illetően már több átkötő út is szerepel a szabályozási terven, ezért a fent nevezett útszakasz okafogyottá vált.

## 9. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület keleti részén a Közigazgatási határ- 0146 hrsz-ú út- 0149 hrsz-ú út- 0152 hrsz-ú út- 0151/3 hrsz-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A FŐÉP/558/2020. számú MÓDOSÍTÁSOK III. megnevezésű rendezési terv módosítási eljárás során a 2. Beavatkozási ponttal jelölt módosítás biológiai aktivitásérték visszapótlását igényelte, ezért a kérelmező ennek érdekében felajánlotta a Nyíregyháza 0150/2 hrsz-ú saját tulajdonú ingatlanát. Az eljárás lefolytatásához számszakilag a pótlásra nem volt szükség (az eljárás el is indult ennek megfelelően), ezért a később felkínált, 0150/2 hrsz-ú ingatlan módosításával létrejövő biológiai aktivitás érték többlet, jelen eljárás során kerül rögzítésre és felhalmozásra. A módosítás során a jelenlegi mezőgazdasági általános övezeti besorolás változik gazdasági rendeltetésű erdőövezetté.





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

<b>Tervezett szabályozás</b>	
<b>Építési övezeti kód</b>	<b>Eg</b>
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	
Építési övezet kialakult-e	
Beépítési mód	
Megengedett legkisebb telekméret	
Megengedett legnagyobb beépítettség	
Megengedett építménymagasság	

2 Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület.	A módosítás során a Nyíregyházi Egyetem területén a szabályozási terv egyes elemei törlésre kerülnek sportcélú fejlesztés területének biztosítására (tervezett magánút, tervezett telekhatár, építési hely, kötelező építési vonal, övezeti jel).	-kivett főiskola, uszoda, gázmotoros energia központ, testnevelési tanszék	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	
						<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> A tervezett kosárlabda csarnok megvalósulása bővíti a lakosság szabadidőtöltési lehetőségeit, elősegíti a társas kapcsolatok erősítését, növeli a közösség összetartását.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p>				
		<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						



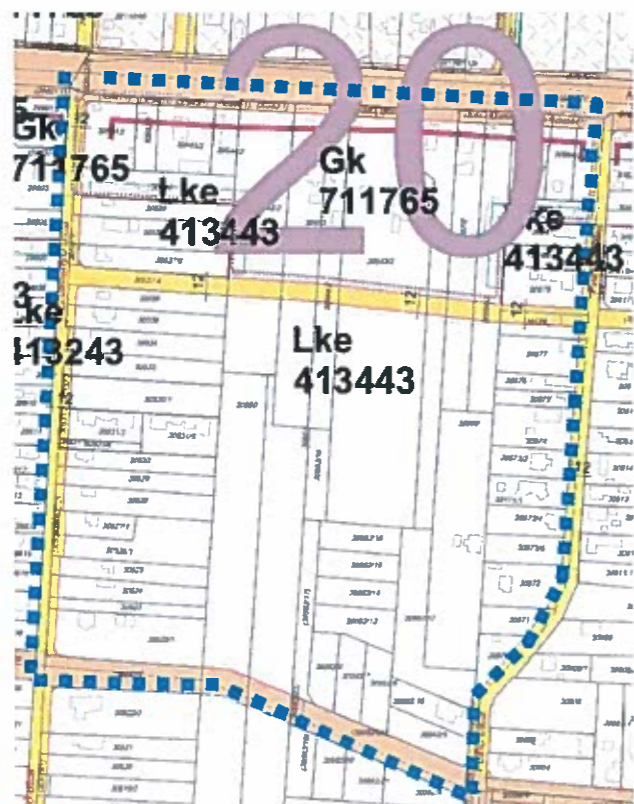
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Nyíregyháza 31025/18, 31025/19, 31025/21 hrsz-ú út- Törzs utca- lgrice csatorna- 31025/12 hrsz út által határolt terület	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik, valamint a 20 sajátos övezeti jelölés törlésre kerül a 31025/22 és 31025/23 hrsz.-ú ingatlanokról. Gk→Lk	- kivett beépítetlen terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)	2,345	3,931	Kisvárosias lakózóna (Lk)	2,345	11,794	-
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<b>HATÁSOK</b>			
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:						A város térszerkezetén belül az új gazdasági területek súlypontja áthelyeződik. Az így felszabaduló területeken a megnövekedett lakásszükségeket lehet kielégíteni.			
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:						Nem változik, hatása nincs.			
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:						Nem változik, hatása nincs.			
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:						Nem változik, hatása nincs.			
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:						Nem változik, hatása nincs.			
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:						Nem változik, hatása nincs.			
Lakó- és munkakörülmények:						A módosítás során a meglévő beépíthető lakóövezet növekszik.			
Építészeti és régészeti örökség védelme:						A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.			
Környezet-, természet- és tájvédelem:						Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.			
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:						Nem változik, hatása nincs.			
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:						Termőföld igénybevétele nem történik.			
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:						Nem változik, hatása nincs.			
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:						Nem változik, hatása nincs.			
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:						Nem változik, hatása nincs.			
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:						Nem változik, hatása nincs.			
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:						A módosítás során a terület kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása a tömb zöldfelületi lefedettségét tekintve kedvezően alakul.			

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területi állapot	Hatályos területi szabályozás, t, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területi szabályozás, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. Nyíregyháza Törzs utca- Nyíregyházi út- Család utca- Semmelweis utca által határolt terület.	A Nyíregyháza 22202/12 hrsz-ú ingatlanon lévő magánút törlése.	- kivett beépítetlen terület	Település-központ vegyes zóna (Vt)	0,639			0,639		
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>									
<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>									
<b>HATÁSOK</b>									
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.									
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.									
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.									
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.									
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás során a törlésre kerülő magánút nem kötelező szabályozási elem, így a törlése a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.									
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.									
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.									
Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.									
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.									
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.									
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.									
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.									
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.									
Ásványnyagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.									
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.									
Zöldfelület, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.									



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4. Nyíregyháza Felhő utca-Vasút-Ezüstfenyő utca-Nyíregyházi út által határolt terület.	A Nyíregyháza Ezüstfenyő utca és a Felhő utcák között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik a 30579 hrsz.-ú ingatlan helyett a 30578 hrsz.-t érintően.	- kivett lakóház, udvar, garázs - kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló	- II. rendű közlekedési célú közterület, - Kertvárosias lakózóna (Lke)	1,357	0,237	- II. rendű közlekedési célú közterület - Kertvárosias lakózóna (Lke)	1,357	0,175	-

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás során a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz. Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	

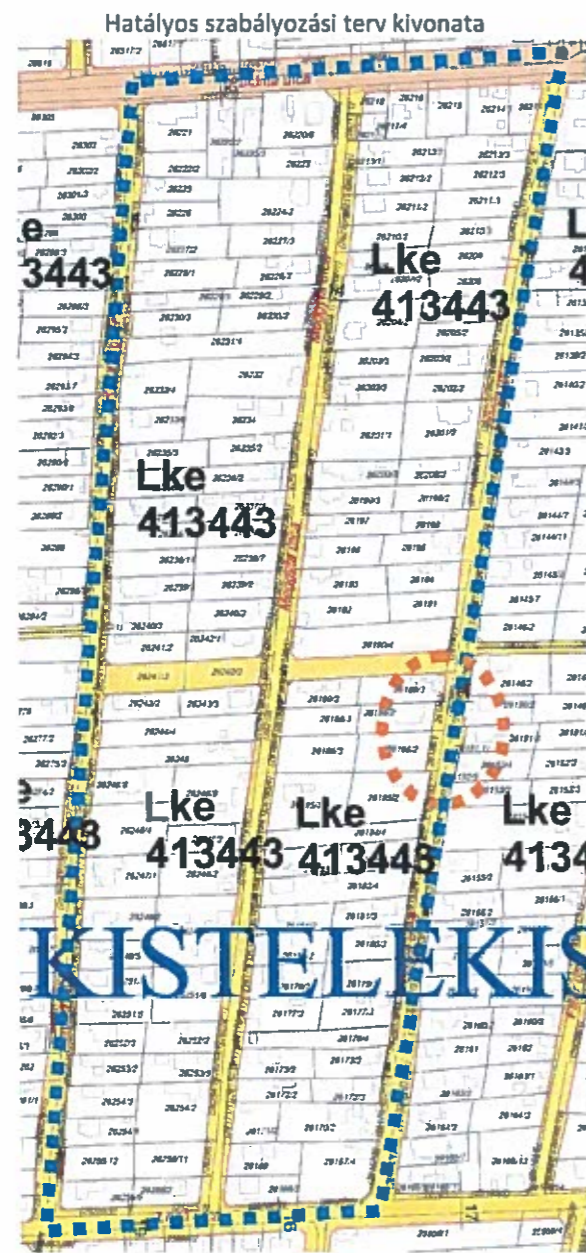
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Nyíregyháza Gálya utca- Lejtő utca- Korong utca- Palánta utca által határolt terület.	A Nyíregyháza Korong utca és a Meggyfa utcák között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik a 26244/4 hrsz.-ú ingatlant érintően.	- kivett lakóház, udvar, - kivett beépítetlen terület, - kivett lakóház, udvar, és gépkocsitároló	- Kertvárosias lakózóna (Lke) - II. rendű közlekedési célú közterület	0,571	0,454	- Kertvárosias lakózóna (Lke) - II. rendű közlekedési célú közterület	0,571	0,48	-



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás során rendezett közlekedési célú területekkel együtt a szomszédos közlekedési területek szilárd burkolattal történő ellátása is megoldódhat.	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
6. Nyíregyháza Gálya utca- Lejtő utca- Korong utca- Palánta utca által határolt terület.	A Nyíregyháza Gálya utca menti 26186/1 és 26188/1 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése történik a szomszédos ingatlanok határához igazított szabályozási vonallal	- kivett út, - kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló - kivett gazdasági épület és udvar - kivett beépítetlen terület	- II. rendű közlekedési célú közterület, - Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,190	0,008	- II. rendű közlekedési célú közterület, - Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,190	0,035	-

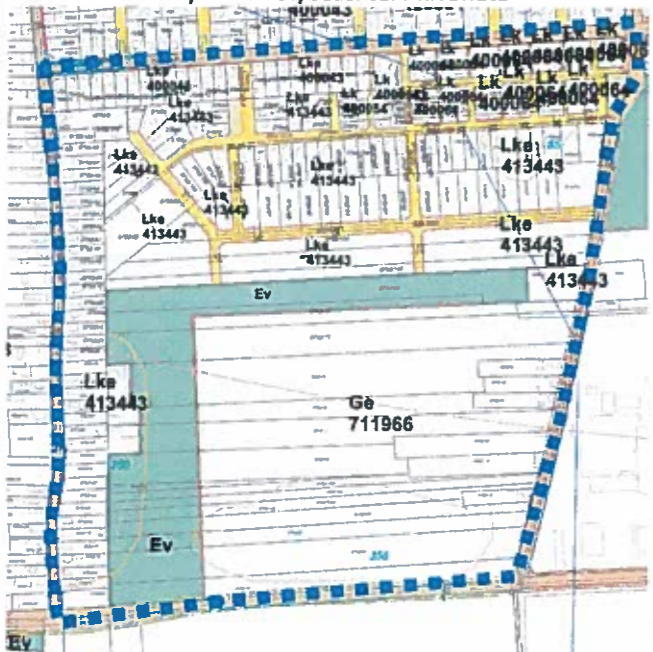
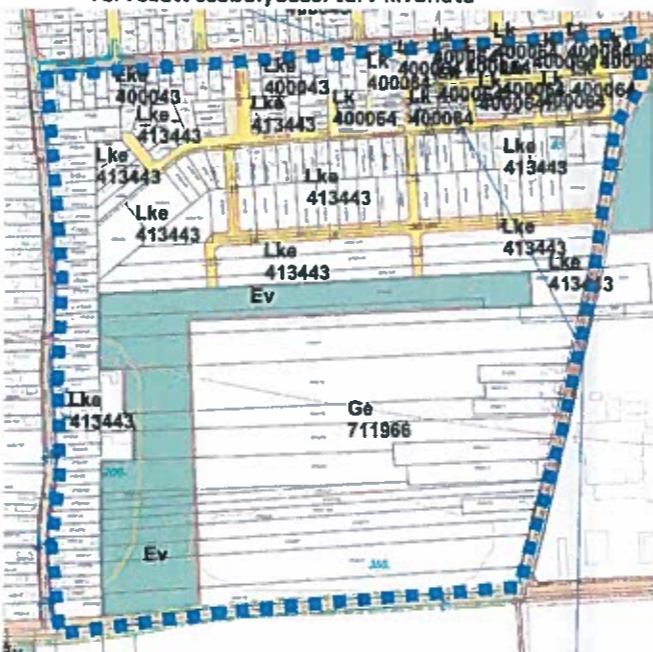


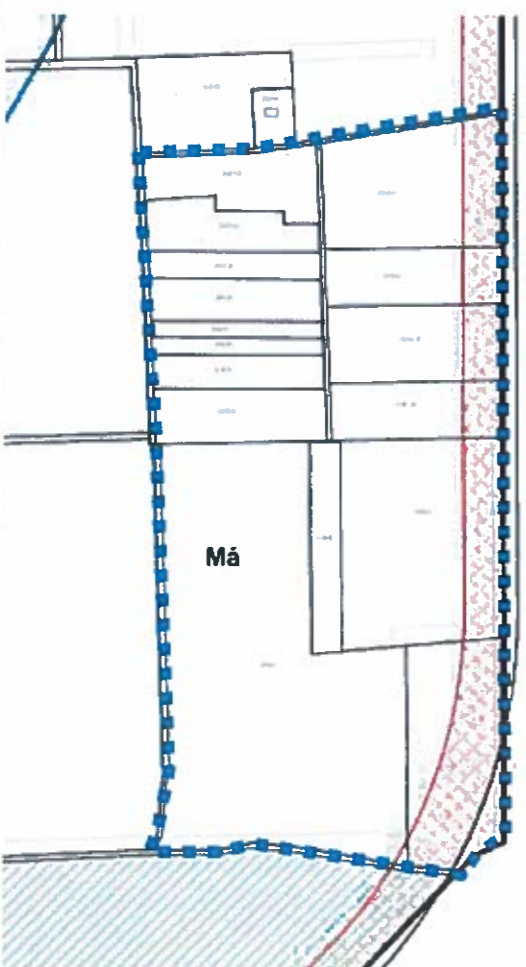
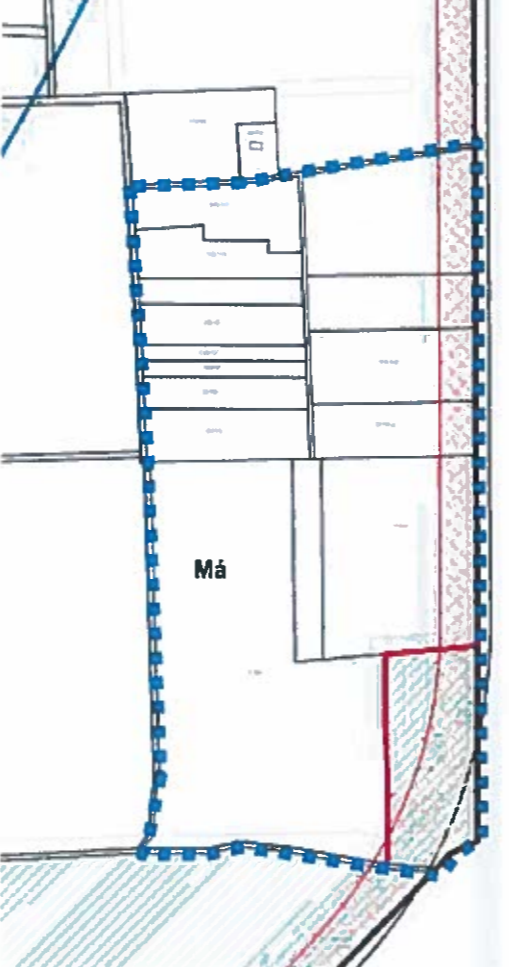
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás során rendezett közlekedési célú területekkel együtt a szomszédos közlekedési területek szilárd burkolattal történő ellátása is megoldódhat.	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
7. Nyíregyháza Nyugati II. utca-Debreceni út- Vasút által határolt terület.	A szabályozási terven jelölt telken belüli 10,0 m-es kötelező zöldterület csökkentése történik 4,5m-re.	- kivett beépítetlen terület, - kivett gyártó- és raktárcsarnok, porta és udvar	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	5,275	-	-	5,275	-	-	
<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>						<b>HATÁSOK</b>				
						A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs.
						A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs.
						A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs.
						A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A helyben kialakuló új munkahelyekkel javítja a gazdasági érdekeket.				
						A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:				Nem változik, hatása nincs.
						Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.
						Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.
						Építészeti és régészeti örökség védelme:				Nem változik, hatása nincs.
						Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.				
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs.
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.				
						Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs.
						Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs.
						Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs.
						Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Nem változik, hatása nincs.
						Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.				



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
B.	Nyíregyháza belterület nyugati részén a Legyező utca- Szirom utca- Rókabokori út- Szélsőbokori út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.	- szántó	- Kertvárosias lakózóna (Lke) - I. rendű közlekedési célú közterület	6,127	3,676	-	6,127	16,542	-
<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><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> A létre jövő új munkahelyekkel javítja a gazdasági érdekeket.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>			

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
9.	Nyíregyháza külterület keleti részén a Közigazgatási határ-0146 hrsz-ú út- 0149 hrsz-ú út- 0152 hrsz-ú út- 0151/3 hrsz-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.	A FŐÉP/558/2020. számú MÓDOSÍTÁSOK III. nevű rendezési terv módosítási eljárás 2. beavatkozási pontbéli módosítás biológiai aktivitásértékének visszapótlása a 0150/2 hrsz-ú ingatlanon.	- szántó -kivett –és saját használatú út -fásított terület	Mezőgazdasági általános (Má)	1,8531	6,85647	- Gazdasági rendeltetésű erdőzóna	1,8531	16,6779	-
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<b>HATÁSOK</b>						<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> A tájszerkezet részben megváltozik az erdősítést követően.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A terület használati intenzitása a módosítást követően a minimumra csökken, az erdősítés jelentős zöldterületi bővülést eredményez.</p>



### 3 Településszerkezeti módosítások

#### Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2020. (...) számú  
határozata**

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

#### A közgyűlés

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

- a ...../2020. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/...../2020. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint jóváhagyja.

Nyíregyháza, 2020.

**Dr. Kovács Ferenc  
polgármester**

**Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző**

#### Erről értesülnek:

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



A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2020. (...) számú önkormányzati határozat melléklete

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása”

Ssz.	A	B	C
1.	a 5/2020. (IV.28.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke	+14,959
2.	A ...../2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték	- 7,795
3.		a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték	+ 16,678
4.		létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke	+ 23,482



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás	Kód	Jel	Számérték százalék m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	
	1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
	1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
	1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
	1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
	2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
	2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
	3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
	3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
	3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
	4.1	ÜÜ	0,3	Teljes	Üdülõházas üdülõterület
	4.2	Üh	0,15	Teljes	Hévívgiházás üdülõterület
	5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
	5.2.1	KI	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
	5.2.2	KlO	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 céfokat szolgáló kortárszati terület
	5.7	KkO	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
	6.1.0	KÓÁ			Általános közlekedési terület
	6.2.0	KÓV			Vasúti közlekedési terület
	7.0	Z			Zöldterület
	8.1.0	Eo			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
	8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
	8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
	9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
	9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
	9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
	10	Vg			Vízgazdálkodási terület

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

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

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválandó terület

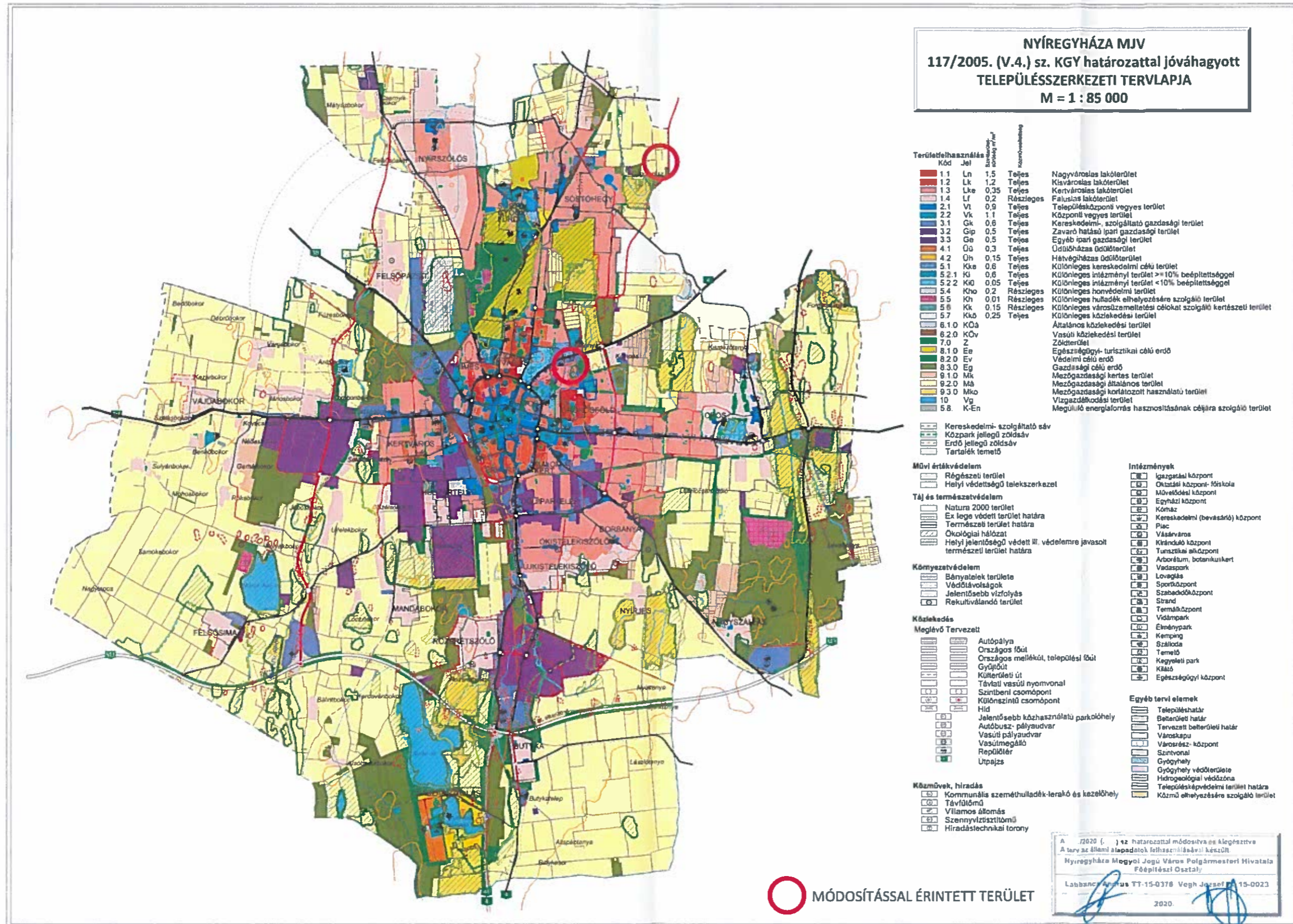
Közlekedés	Egyéb tervi elemek
	Településhatár
	Beltériületi határ
	Tervezett beltériületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület
	Területi lehatárolás

Közművek, h iradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelõhely
	Távfüttõmû
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztító
	H iradástechnikai torony



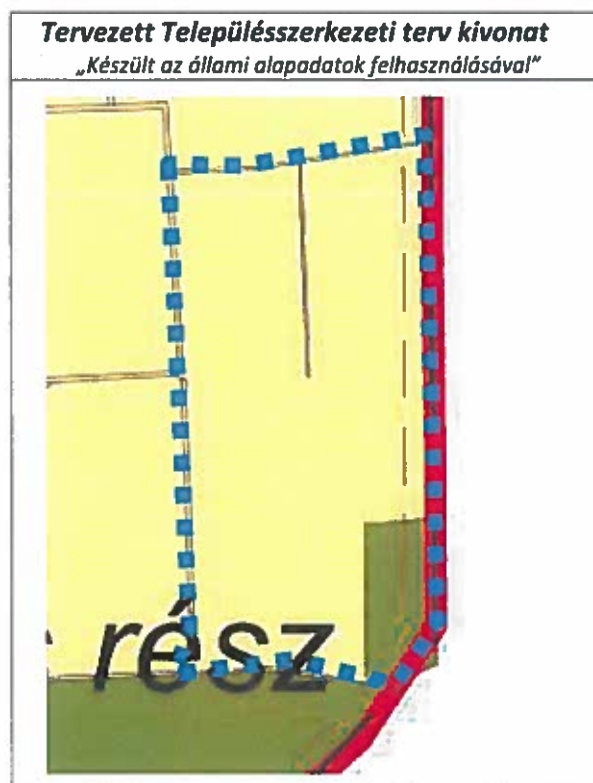
Tervezett Szerkezeti Terv



## 2. Beavatkozási pont



## 9. Beavatkozási pont





#### 4 Alátámasztó munkarész

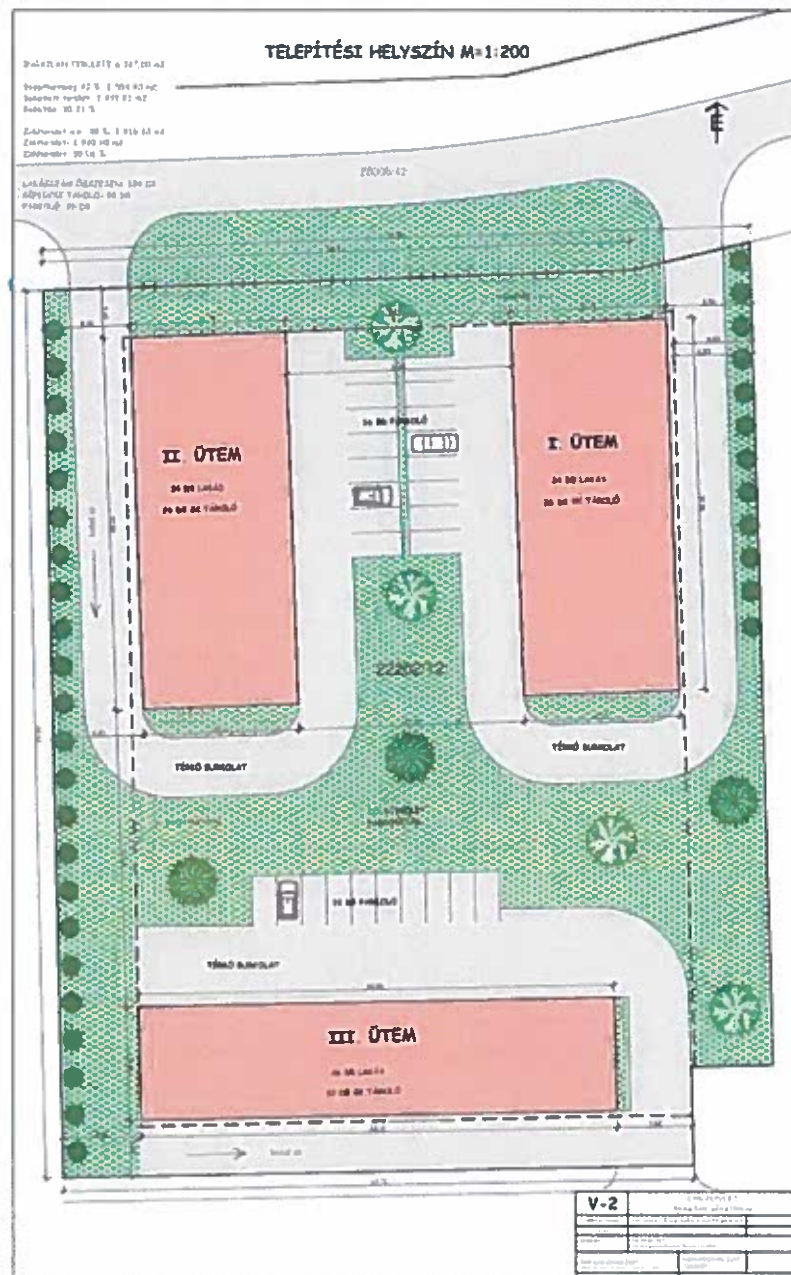
##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet a 7-es beavatkozási ponton.
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 kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet a 4-es, 5-ös, 6-os beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

Kovács Rita  
városi főépítész

#### 4.2. Urbanisztikai vizsgálat (3. Beavatkozási pont)

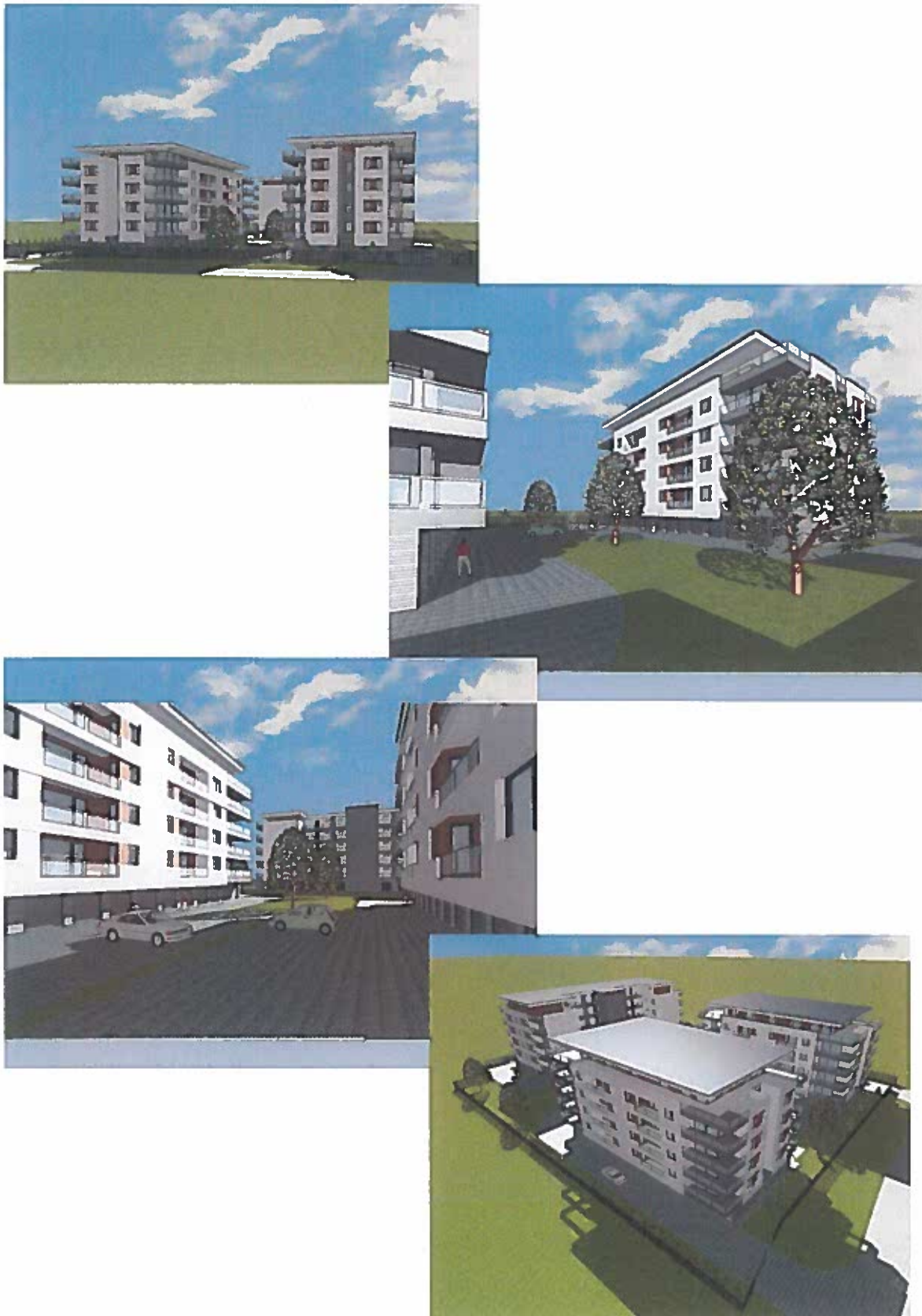
A 3. Beavatkozási pontnál az érintett telektömbben a 22202/12 hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg hatályban lévő szabályozási terven egy magánút van kijelölve. A tervezett módosítás célja a tervezett magánút törlése a fent nevezett ingatlanról az övezeti besorolás megtartásával. A tárgyi ingatlan mind az északi, mind a déli oldalról II. rendű közlekedési célú közterületről megközelíthető, tehát az ingatlanra való bejutás a jelenlegi (északi és déli) oldalról megoldott. A módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztés érdekében történne. Az ingatlan nagyobb területe beépíthetővé válna, így az ingatlan kihasználtsága is jobbá tehető.



Nyíregyháza 22202/12 hrsz.-ú ingatlanra tervezett helyszínrajz  
Tervező: Hadháziné Katona Judit É-15-0295 (4400 Nyíregyháza, Leveleki u. 17.)



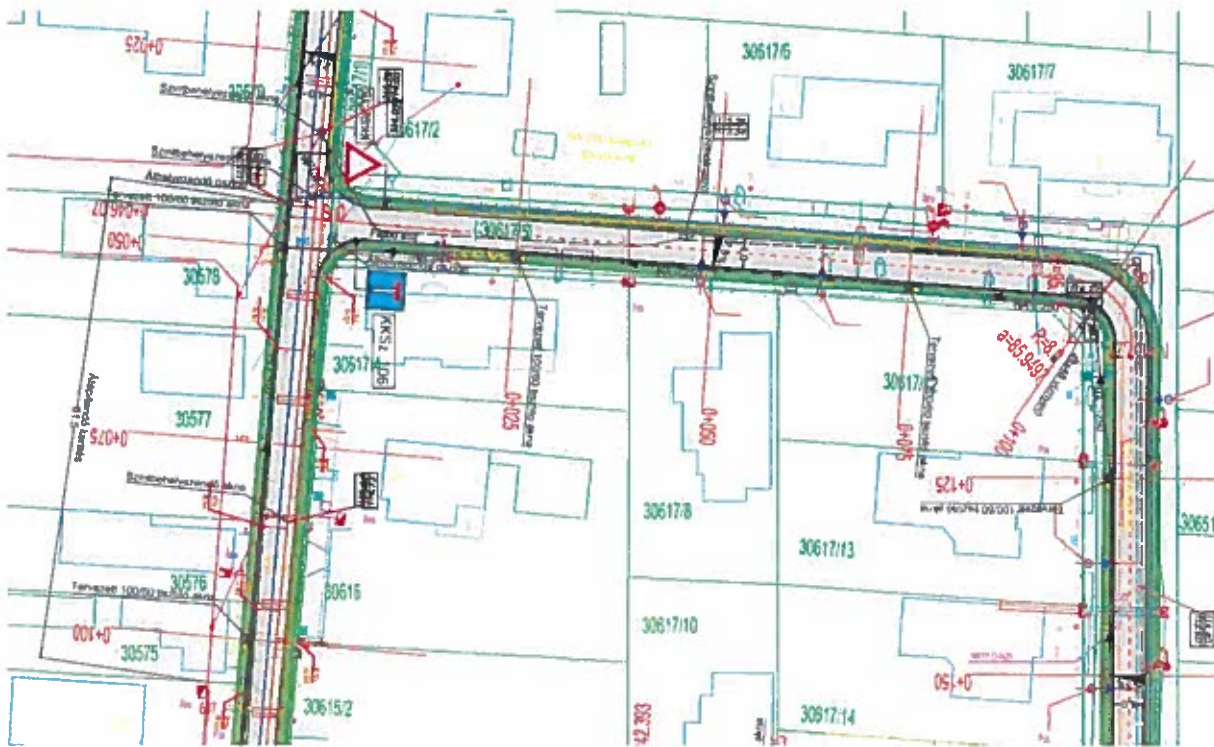
**Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok**



#### 4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész (4. Beavatkozási pont)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a Nyíregyháza 30586 hrsz.-ú Felhő utca és a 30617/5 hrsz.-ú Felhő köz megépítését tervezi. A tervezett út szabvány által előírt méretekkal történő megvalósításához szükséges néhány még magántulajdonban lévő ingatlanrész Önkormányzati tulajdonba való kerülésére, köztük a 30579 hrsz.-ú ingatlan szabályozással érintett részterülete is.

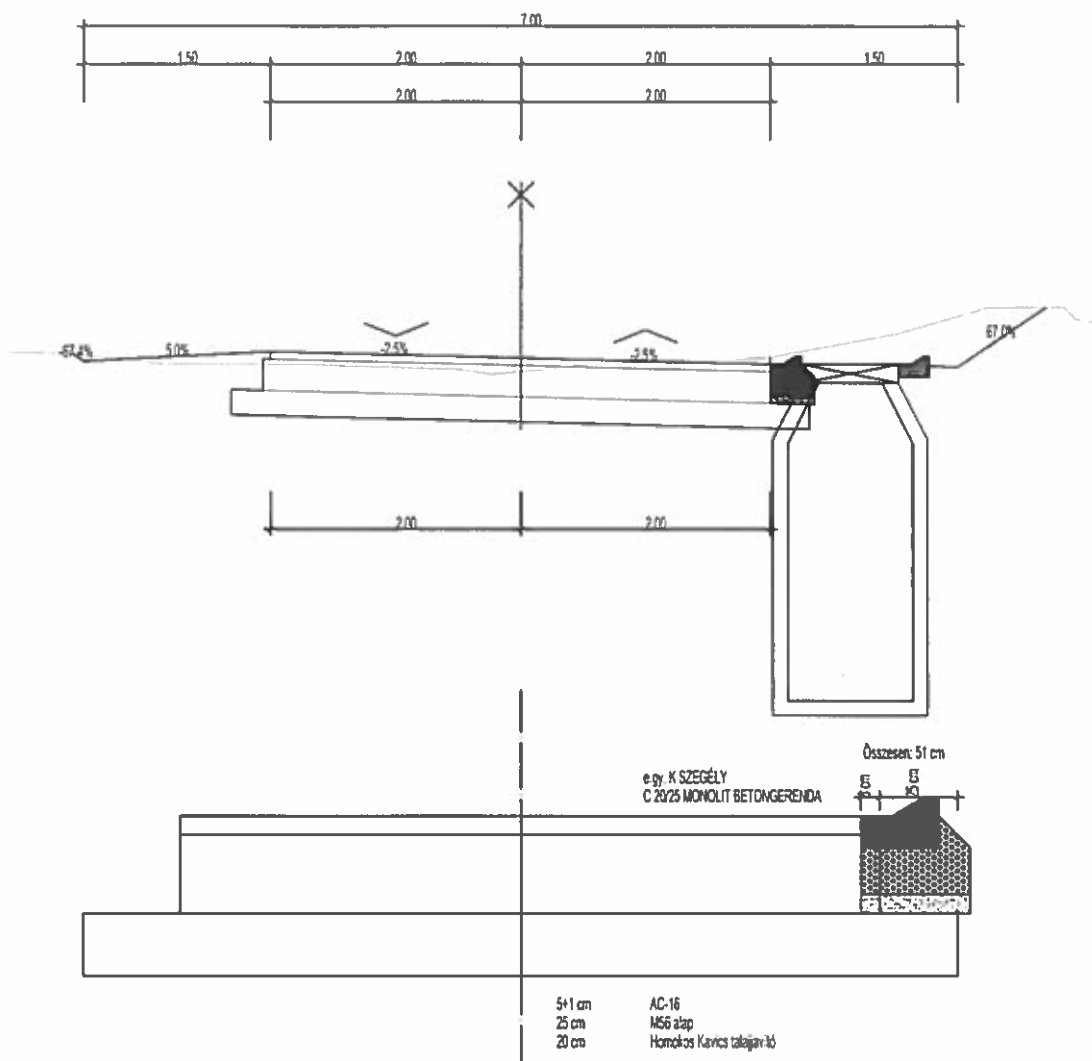
A hatályos szabályozási terven a Felhő utcából nyugati irányban szerepel egy II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt átkötő út is, ami az Ezüstoffenyő utcával kötné össze a Felhő utcát egy később megvalósuló projekt keretében. A javasolt szabályozási tervi módosítás eredményeként ezen átkötő út nyomvonala tolódna a déli irányba – tulajdonosi megállapodás alapján - a 30579 hrsz.-ú ingatlant elkerülve, a 30578 hrsz.-ú ingatlan teljes egészét érintve azonos és/vagy szélesebb keresztmetszeti jellemzők megtartásával a Felhő utca jelenlegi fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében.



Nyíregyháza Felhő utca (hrsz.: 30586) és Felhő köz (hrsz.: 30617/5) építési helyszínrajza (részlet)  
Tervező: Szikszay Zoltán, KÉ 15-0526 (Viasys-Plan Kft. (4551 Nyíregyháza, Ezüstoffenyő u. 19.)



### MINTAKERESZTSZELVÉNY M = 1:50

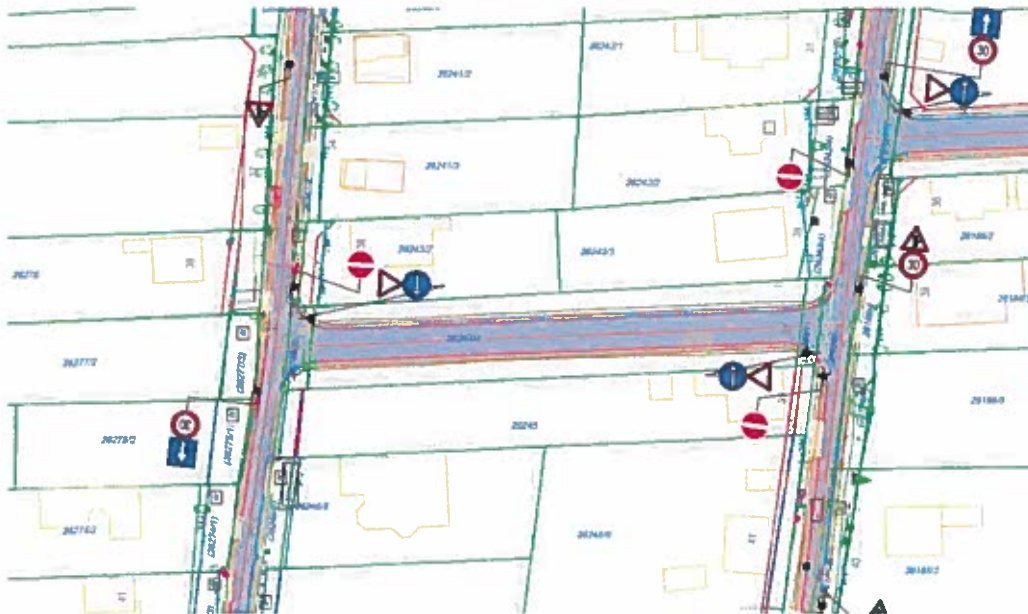


*Nyíregyháza Felhő utca mintakeresztmetszvény*

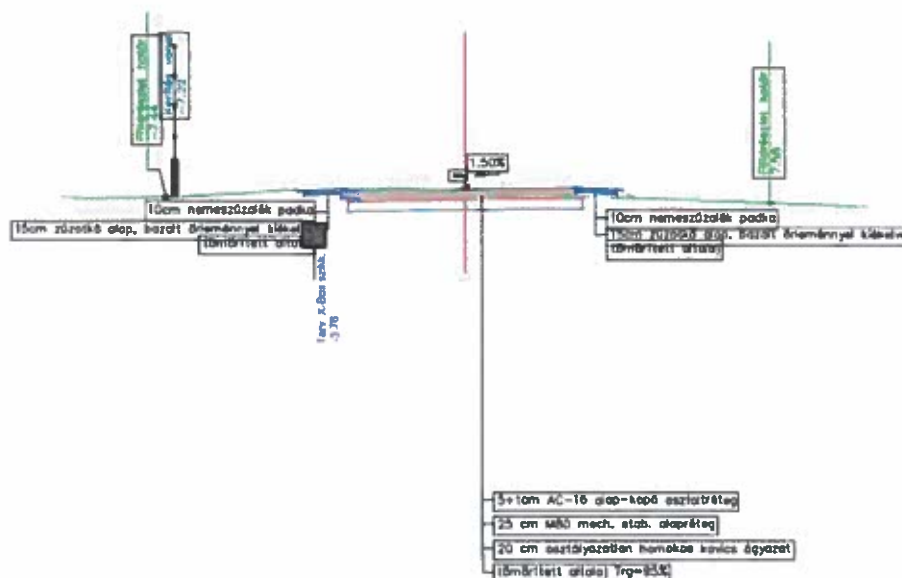
*Tervező: Szikszay Zoltán, KÉ 15-0526 (Viasys-Plan Kft. (4551 Nyíregyháza, Ezüstfenyő u. 19.))*

#### 4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (5. Beavatkozási pont)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Újkistelekiszőlő városrész területén tömbök közötti átkötő utak megépítését tervezi. Az egyik ilyen tervezett átkötő út a Korong és a Meggyfa utcák között a jelenleg hatályban lévő szabályozási terven a Nyíregyháza 26241/3 és a 26242/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A tárgyi ingatlanok nem kerültek Önkormányzati tulajdonba ezért a tervezett út nyomvonala módosításra került a Nyíregyháza 26244/4 hrsz.-ú Önkormányzati tulajdonban lévő területre. Ehhez a változtatáshoz a Korong és Meggyfa utca között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának szabályozási tervi módosítása is szükségessé vált.



Nyíregyháza 26244/4 hrsz.-ú ingatlan végleges forgalmi rend helyszínrajz  
Tervező: Bartha Miklós VZ-TEL, KÉ-K/15-0150 (BARTHERVT BT. -4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 46. V/4.)



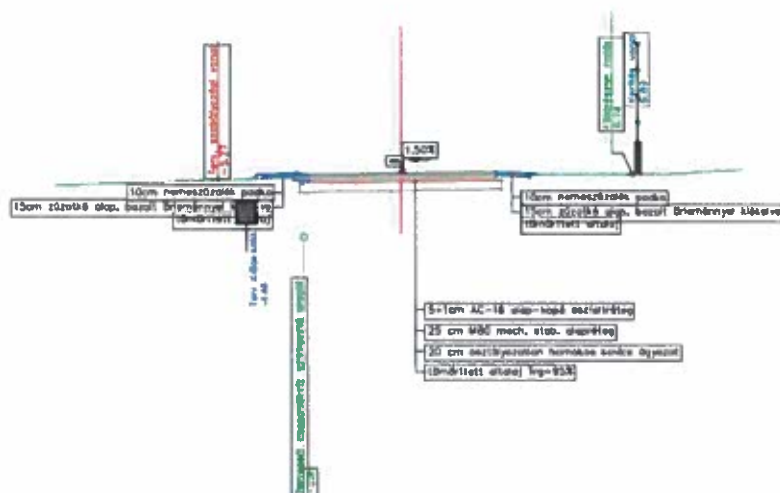
Nyíregyháza Korong- Meggyfa mintakeresztmetszvény  
Tervező: Bartha Miklós VZ-TEL, KÉ-K/15-0150 (BARTHERVT BT. -4400 Nyháza, Dózsa Gy. u. 46. V/4.)

#### 4.5 Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Újkistelekiszőlő városrészben a Korong, Meggyfa és Gálya utcák szilárd burkolatú útként történő kiépítését tervezi. A projekt része a Gálya utca menti 26186/1 és 26188/1 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése is az egységes utcakép kialakítása érdekében. Ezáltal szükségessé vált a szabályozási terv módosítása is a szomszédos ingatlanok határához igazított szabályozási vonallal.



Nyíregyháza Meggyfa-Gálya utca összekötőtűt és Gálya utca végleges forgalmi rend helyszínrajz  
Tervező: Bartha Miklós VZ-TEL, KÉ-K/15-0150 (BARTHERVT BT. -4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 46. V/4.)



Nyíregyháza Meggyfa- Gálya utca mintakeresztmetszely  
Tervező: Bartha Miklós VZ-TEL, KÉ-K/15-0150 (BARTHERVT BT. -4400 Nyháza, Dózsa Gy. u. 46. V/4.)



#### 4.6 Tájvédelmi szakhatósági dokumentáció (7. Beavatkozási pont)

Lásd 1. számú melléklet



#### **4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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



#### 4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(A 3., 5., 6. és a 8. beavatkozási pontokban csökkenő II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetésének következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<p><b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.</p>
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel – Nyírpazony nagyközség – beépítésre szánt területeinek összenövését.</p>
<p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</p>	<p>A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.</p>
<p>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.</p>
<p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p>	<p>A területnövekmény cca. 2812,46 m<sup>2</sup>, az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan (cca. 140,623 m<sup>2</sup>) a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.</p>
<p><b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>



## 5 Szabályozási módosítások

### 5.1 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

#### RENDELET-TERVEZET

#### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

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

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület)**

#### **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

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

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és

Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási

Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági

Főosztály Építésügyi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali

Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Ügyiratszám: FŐÉP/1043-24/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal  
Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 10 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, 2020. szeptember

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint

**FELÜLETEK**

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

**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
	Ln 215465 Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül 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 gépjárműútáról területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint

**VONALAK**

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

**PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEL**

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

**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
	Repülőter felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: \* Kötelező, amennyiben a szabályozási területen belül építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határát elvi építési engedély kiadásánál kell tisztázni.

**VONALAS ELEMEL ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)**

1. Települési közigazgatási határ
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár

- Műny 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**

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- ÜÜ üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégiházas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
- KiO különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertes zóna
- KkO különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- KÖÁ Általános közlekedési zóna
- KÖK Vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- MÁ mezőgazdasági általános zóna
- Mko korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- Kkl különleges beépítésre nem szánt terület

Ln X... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgár városi
3. mezővárosi
4. baloldali kertvárosi
5. kúriás kertvárosi
6. tanyaokros
7. egyéb

Ln .X... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln .X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló - talagszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikros
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - kertes
0. adottságtól függően
- X, Y, Z sajátos előírásúként meghatározott

Ln .X... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek

- nagyobb
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 előírásúként meghatározott

Ln .X... a 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 előírásúként meghatározott

Ln .X... 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 előírásúként meghatározott

Ln 2154X5/B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelere utal

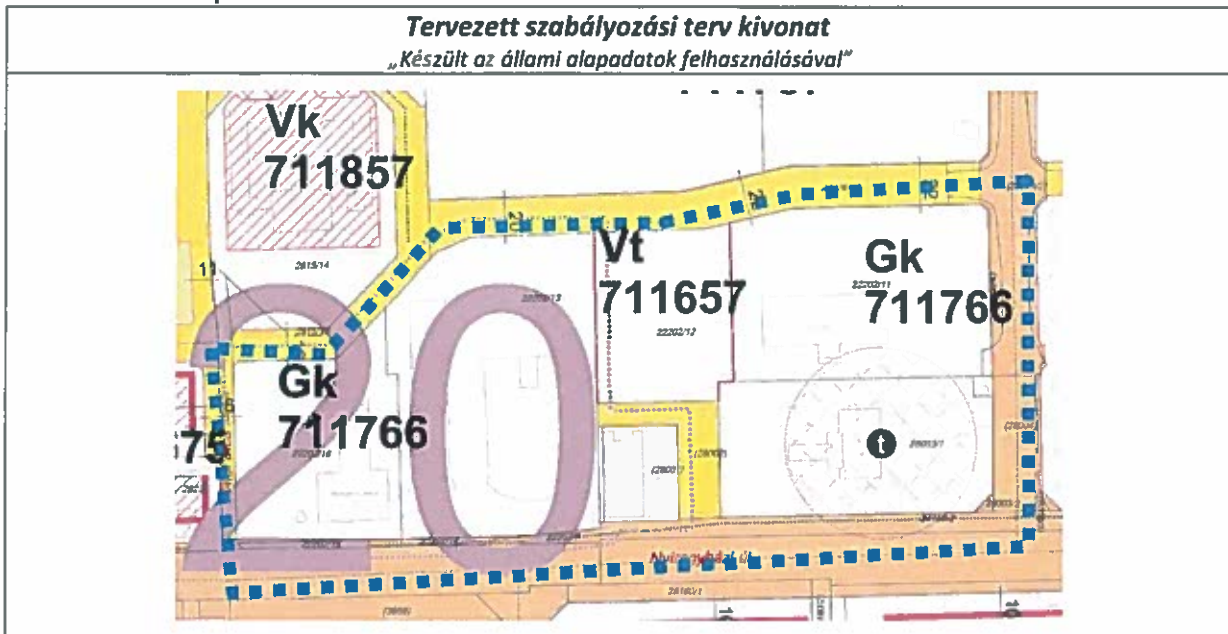
Területi lehatárolás

Készült az állami alapadatok felhasználásával

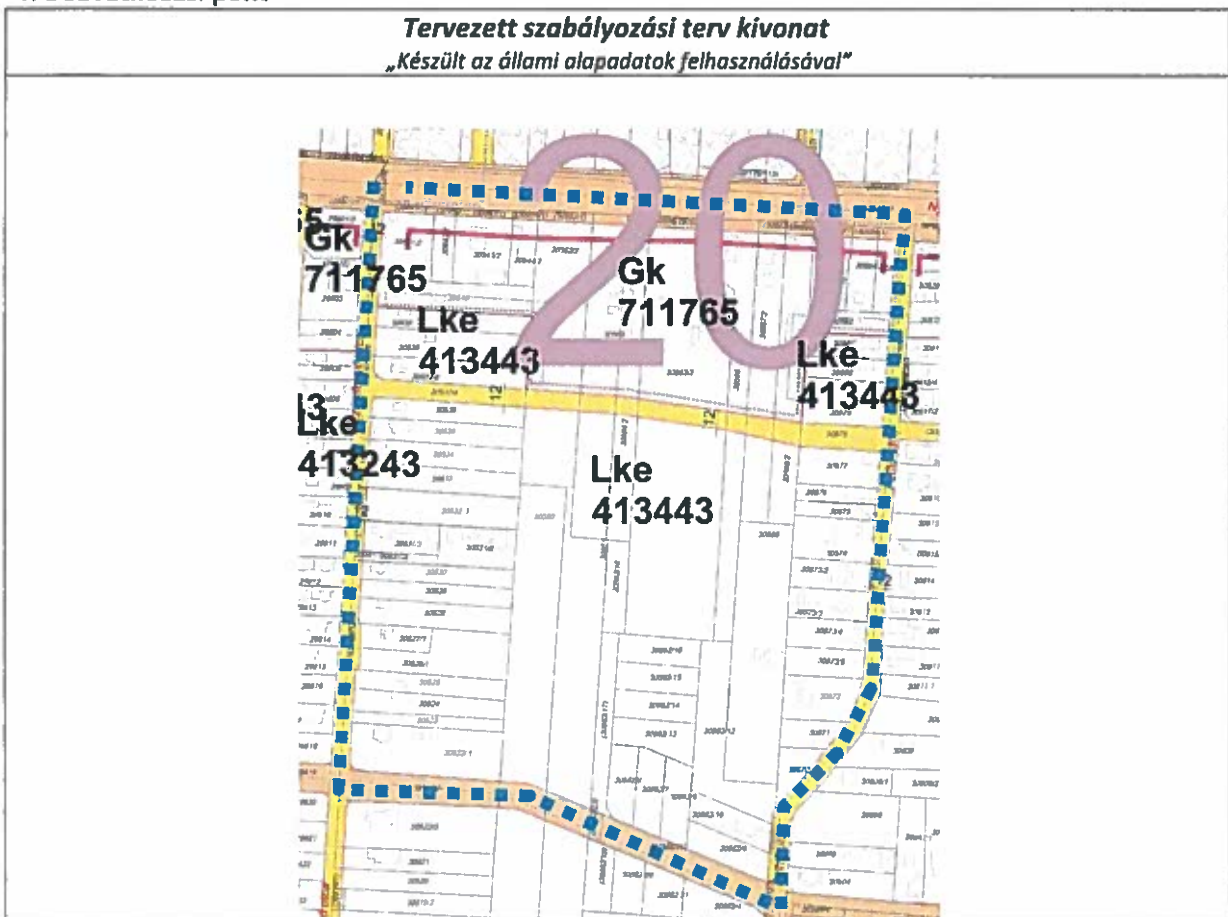




### 3. Beavatkozási pont



### 4. Beavatkozási pont





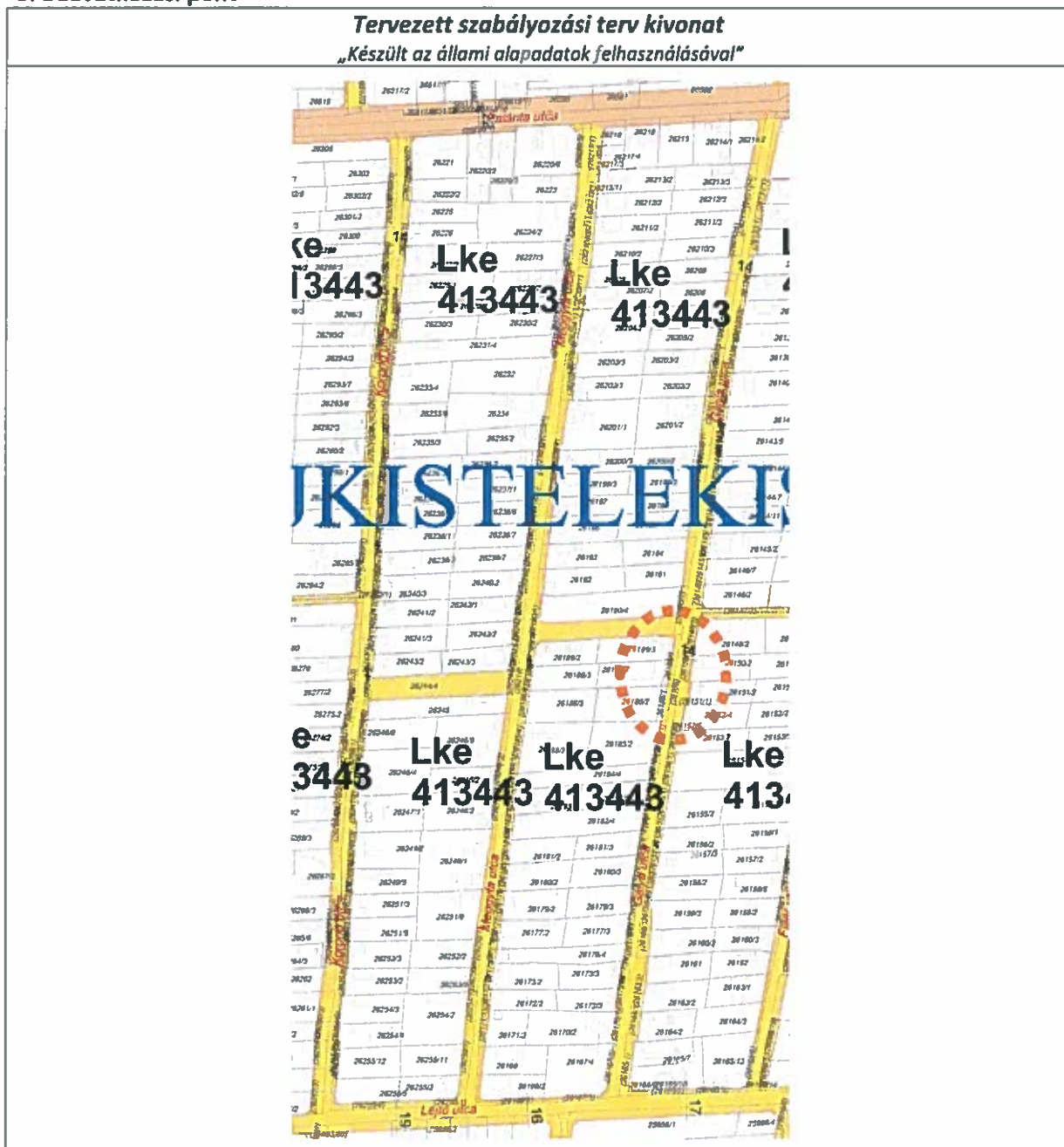
5. Beavatkozási pont

**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
**„Készült az állami alapadatok felhasználásával”**



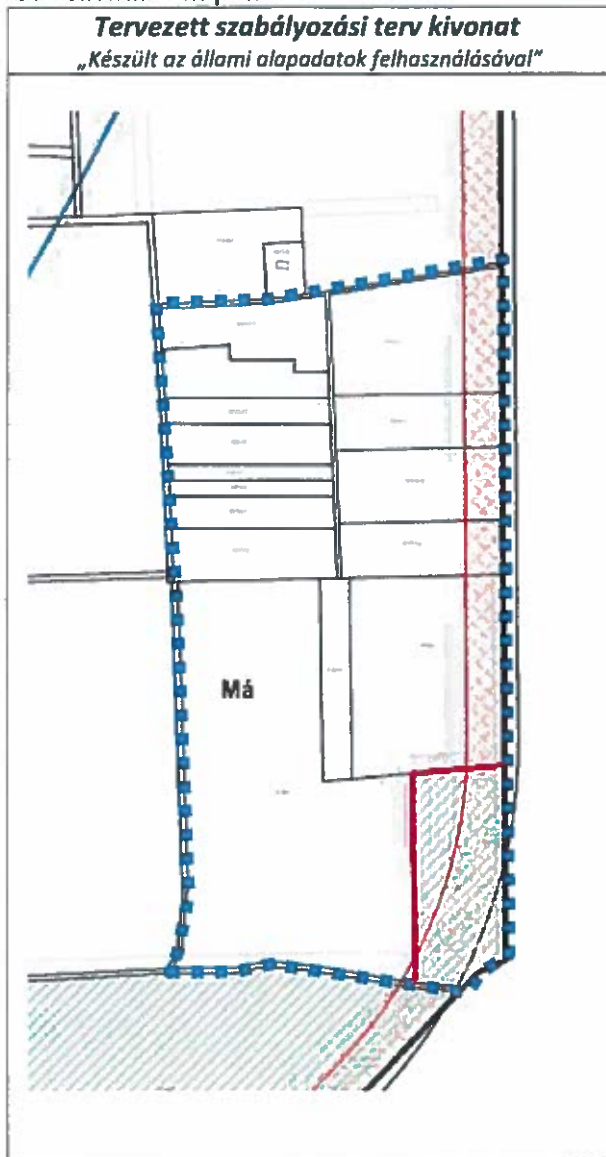


## 6. Beavatkozási pont





### 9. Beavatkozási pont





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

**6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

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

Kelt: Nyíregyháza, 2020. szeptember

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

  
.....  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0023



## 6.2 Övezeti lehatárolás

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

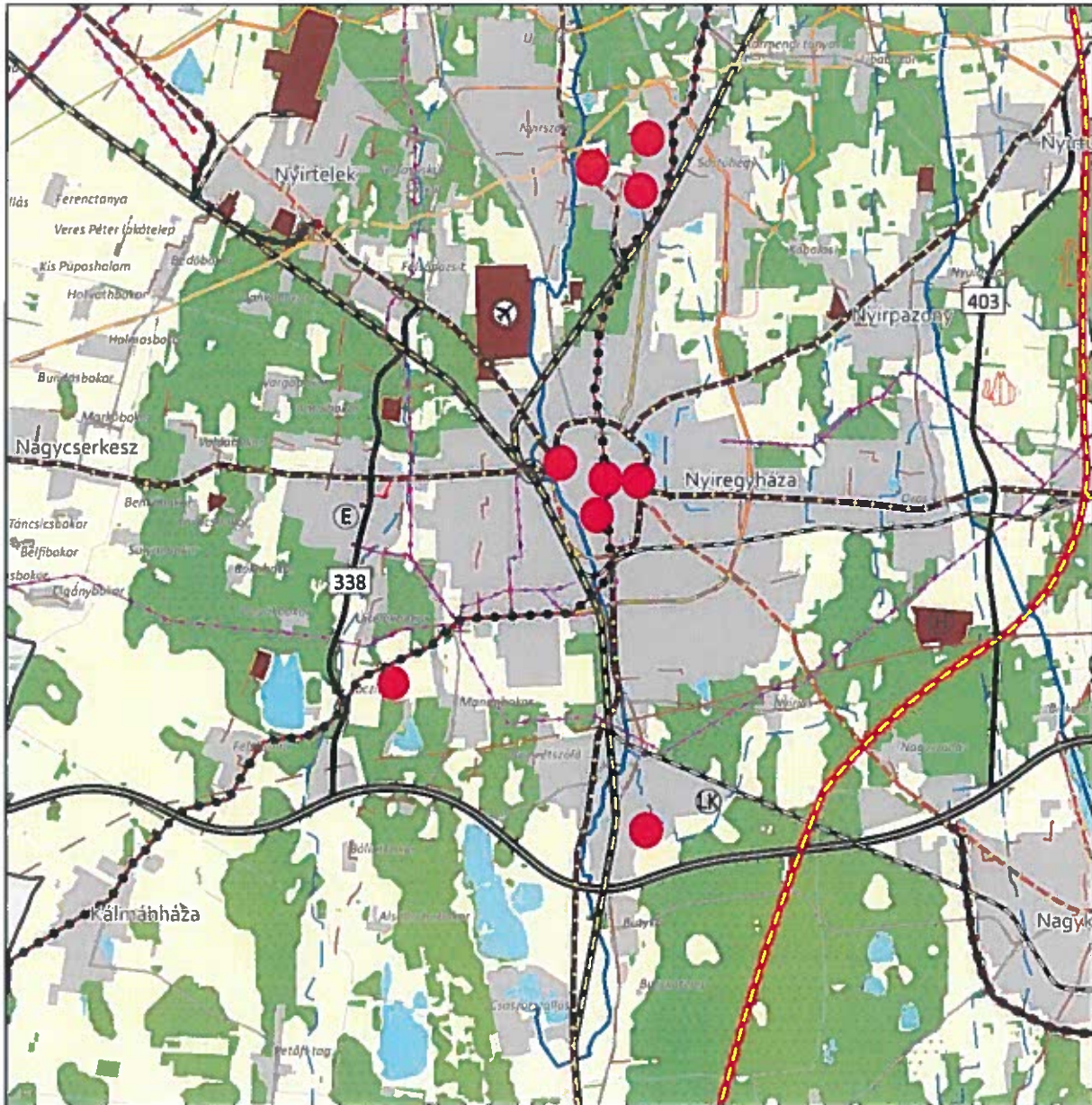
**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),  
a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

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






Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9724,660	6930,900	71,27	6932,753	71,29	+1,853	+0,02
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti							
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Országos jelentőségű Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti							
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdő telepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti							
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti							
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség- védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00				
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti							
18.	VTT- tározó övezete	nem érinti	nem érinti							
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	nem érinti							
24.	Térségi együttműködések övezete	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 tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti							
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	nem érinti							

### 6.3 Rajzi melléletek

Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/








#### Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

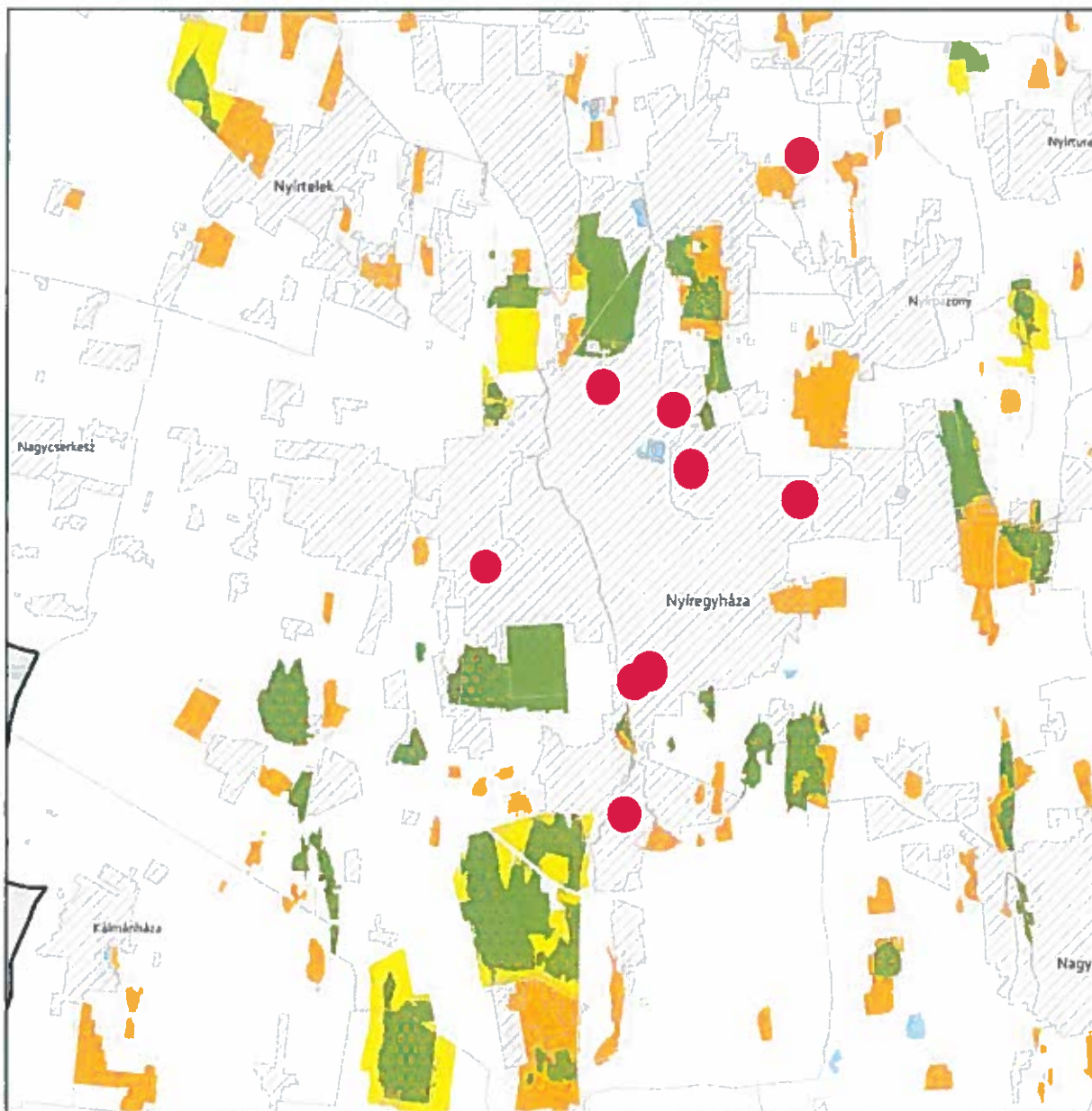
#### Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények




-  Gyorsforgalmi út - meglévő
-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett








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



**JELMAGYARÁZAT**

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

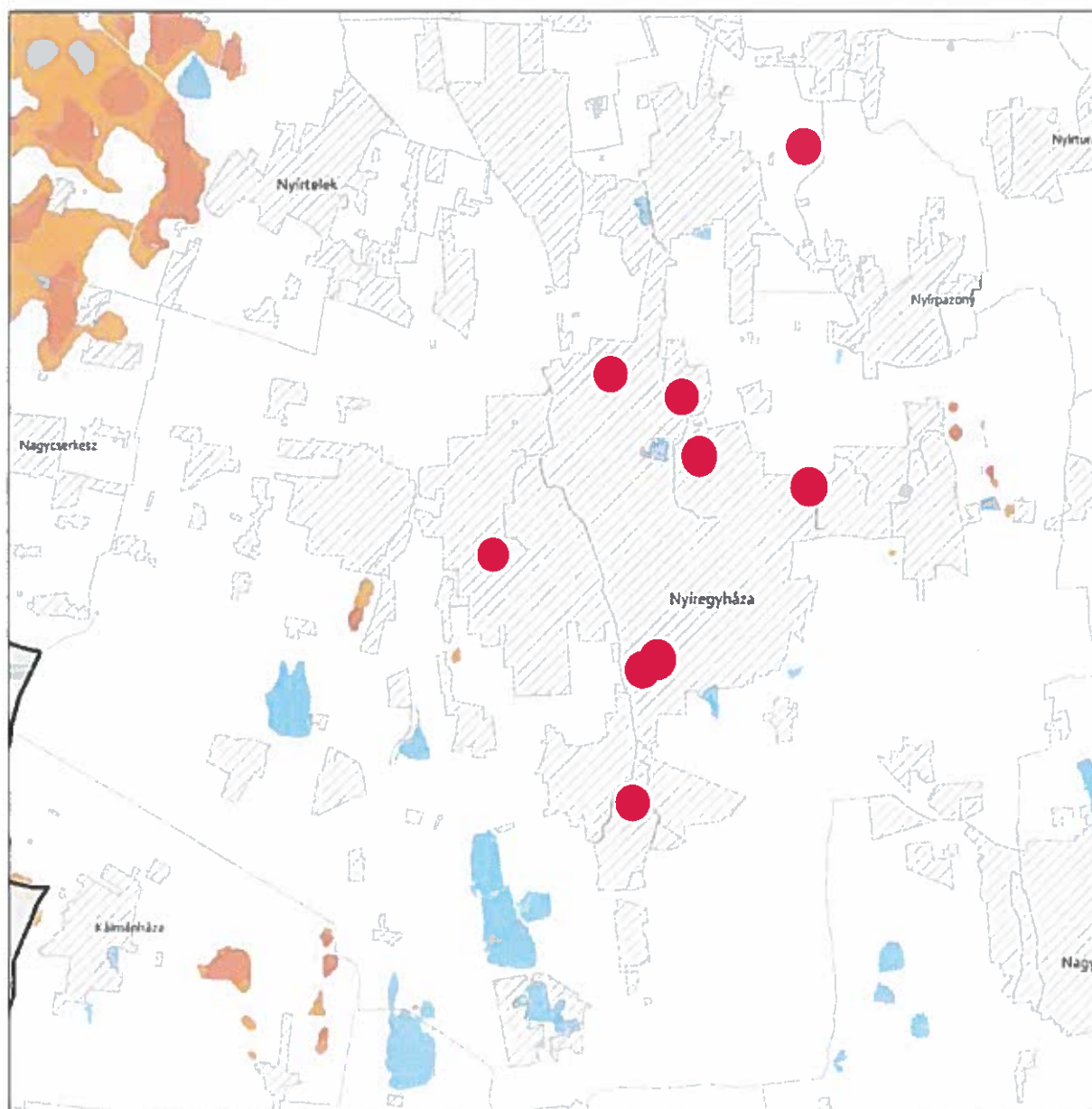
**Alaptérkép elemei**

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



**Tájékoztató elem**

-  Védett természeti területek






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



**JELMAGYARÁZAT**

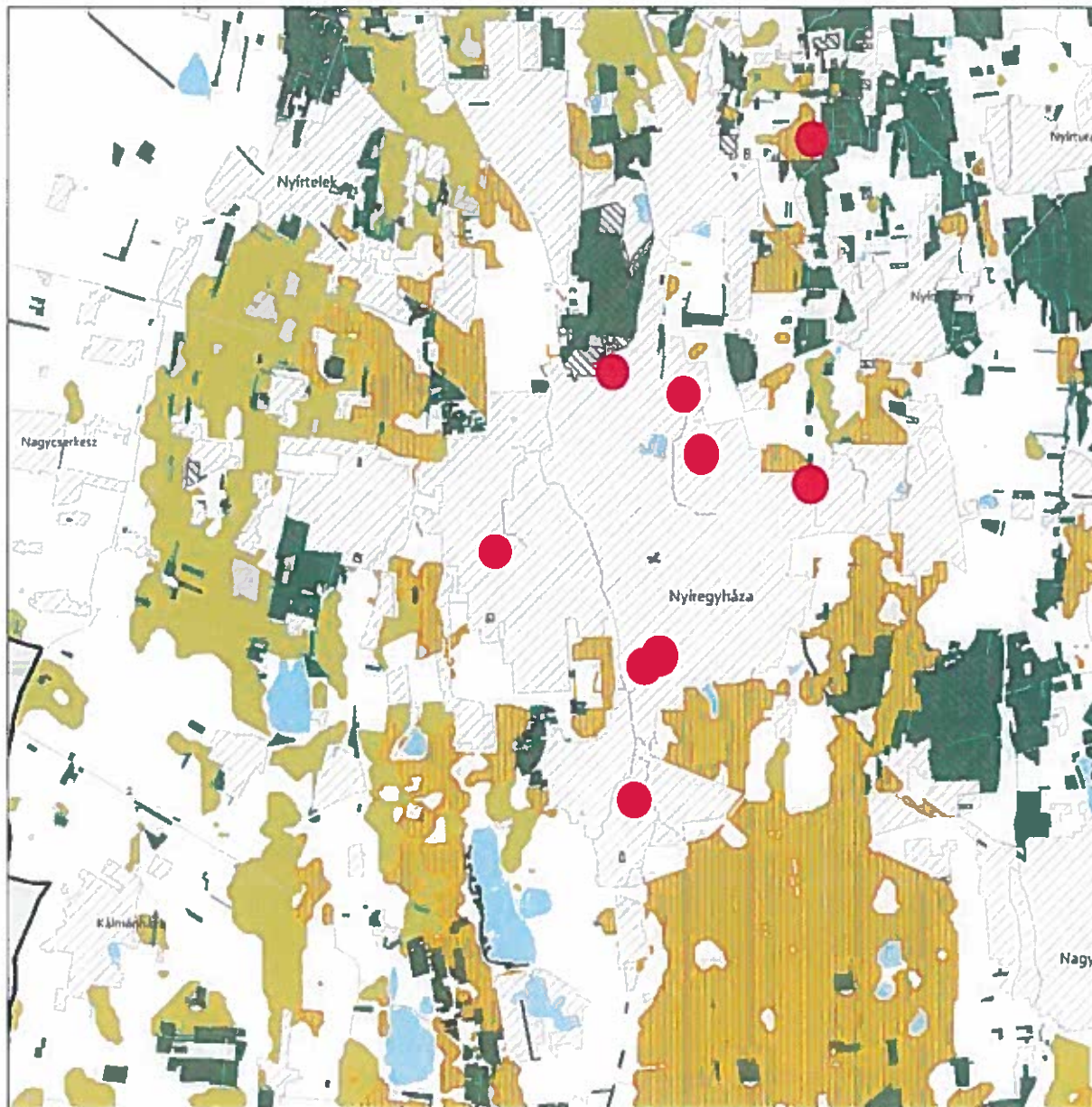
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



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




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








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

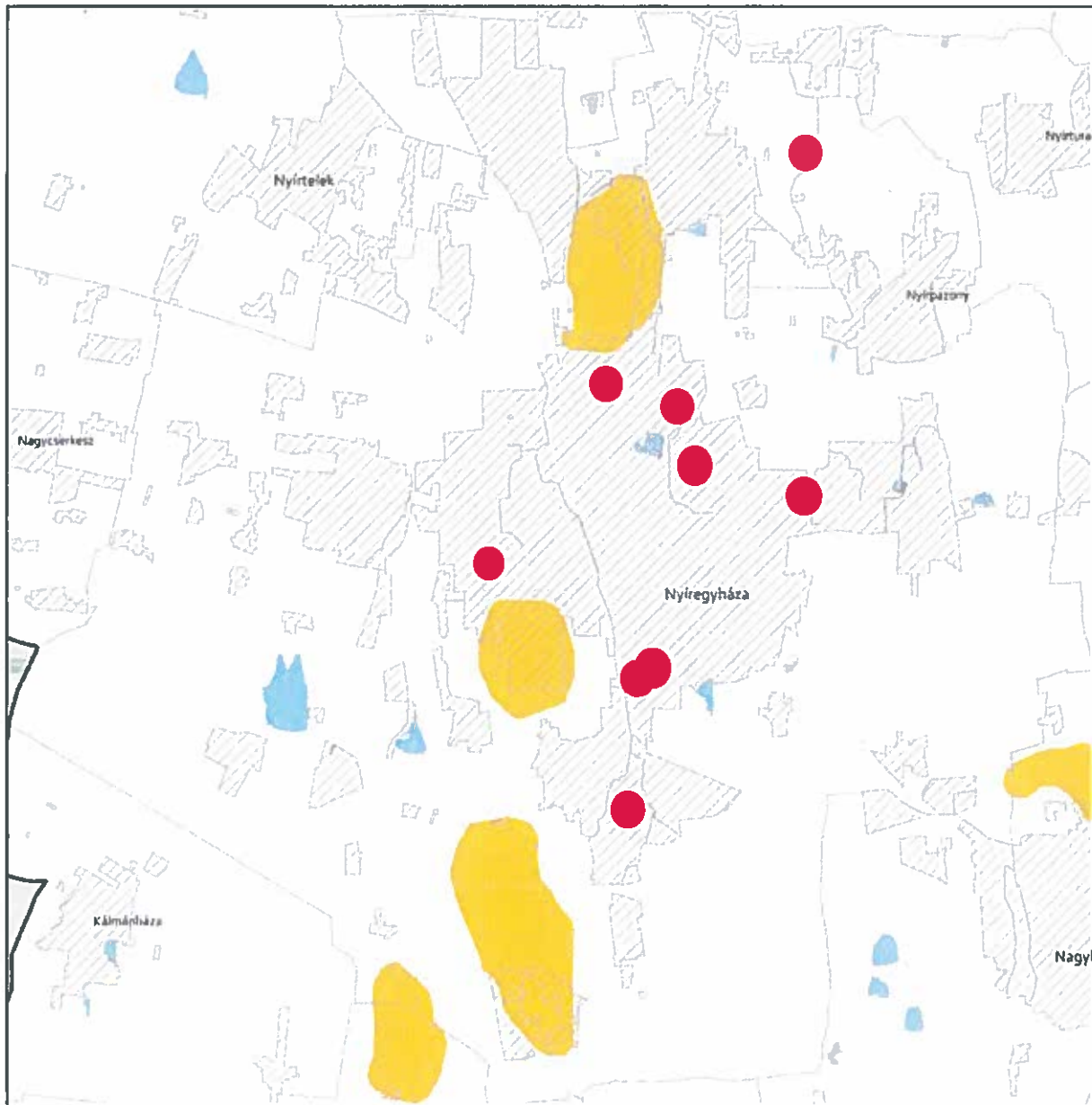
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Tájképvédelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

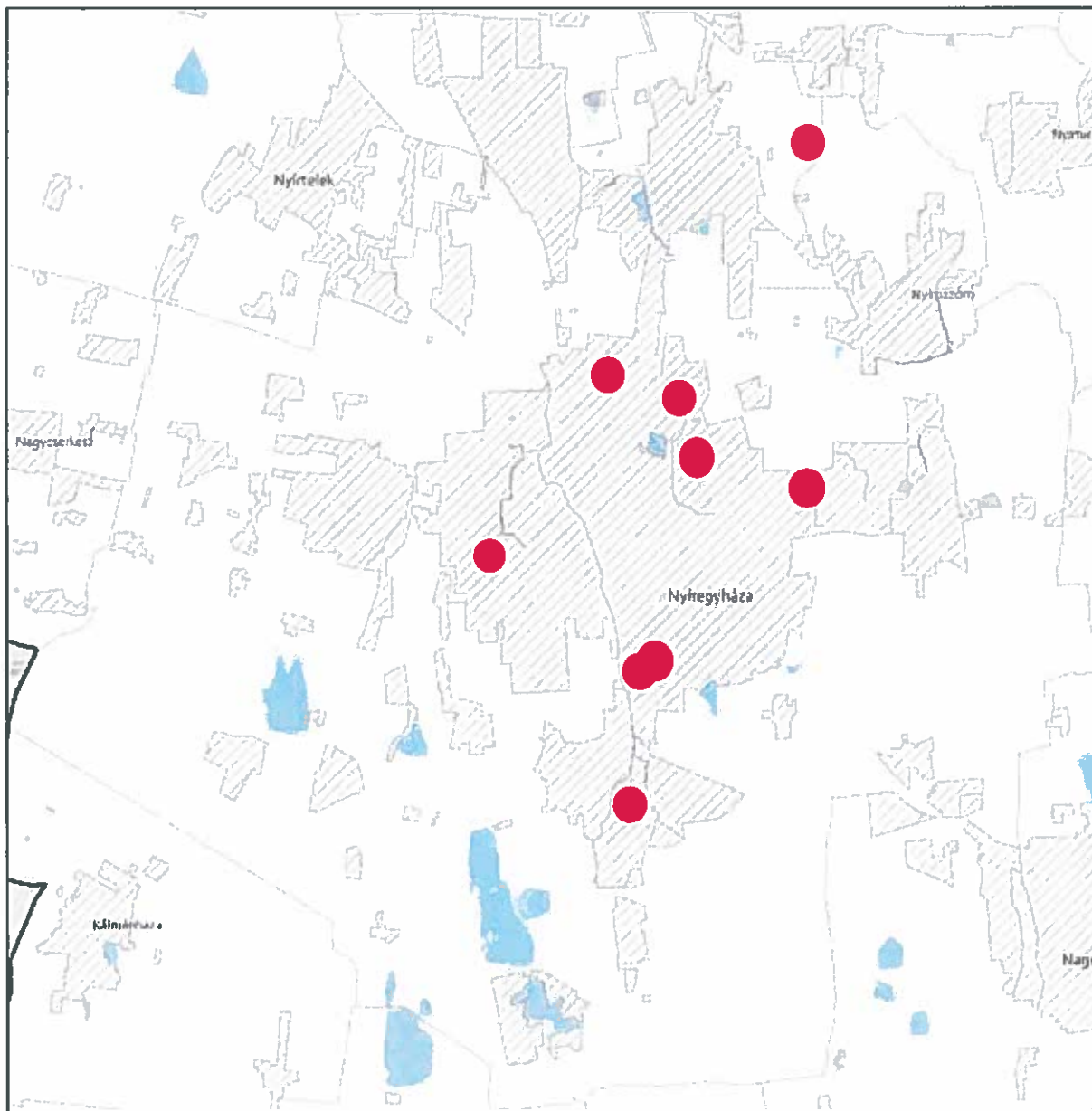
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

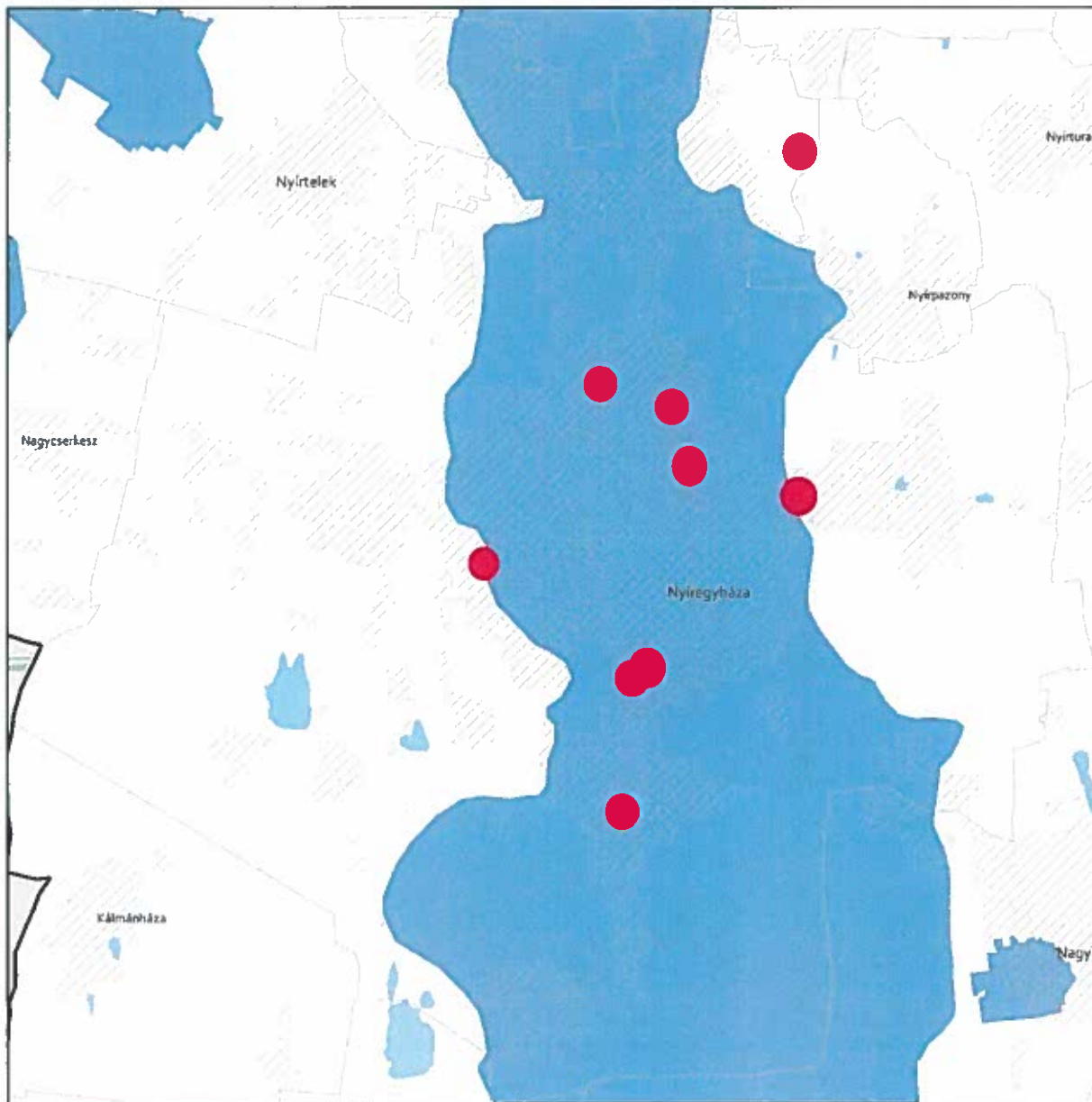
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

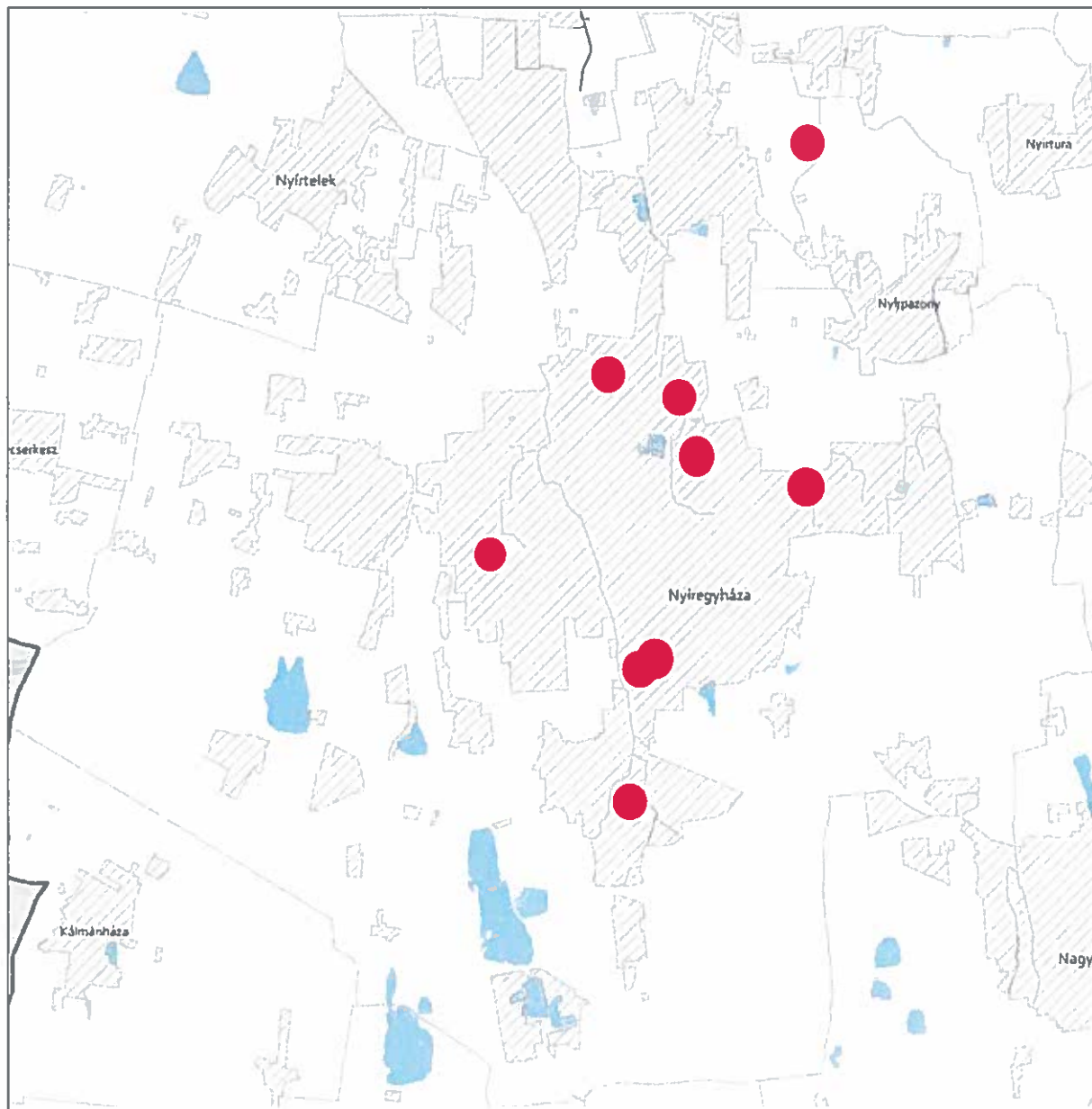
 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



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



**JELMAGYARÁZAT**

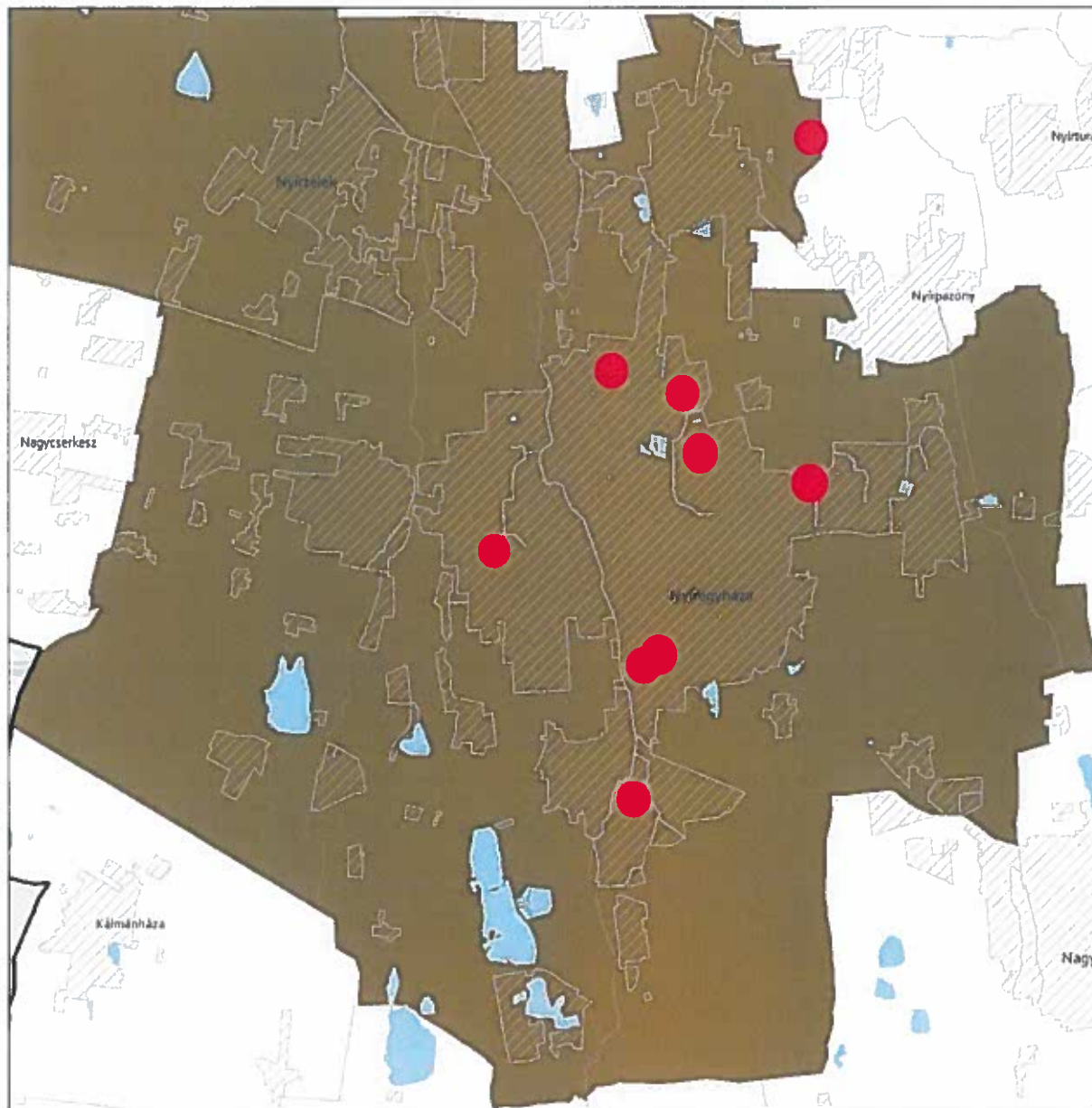
- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



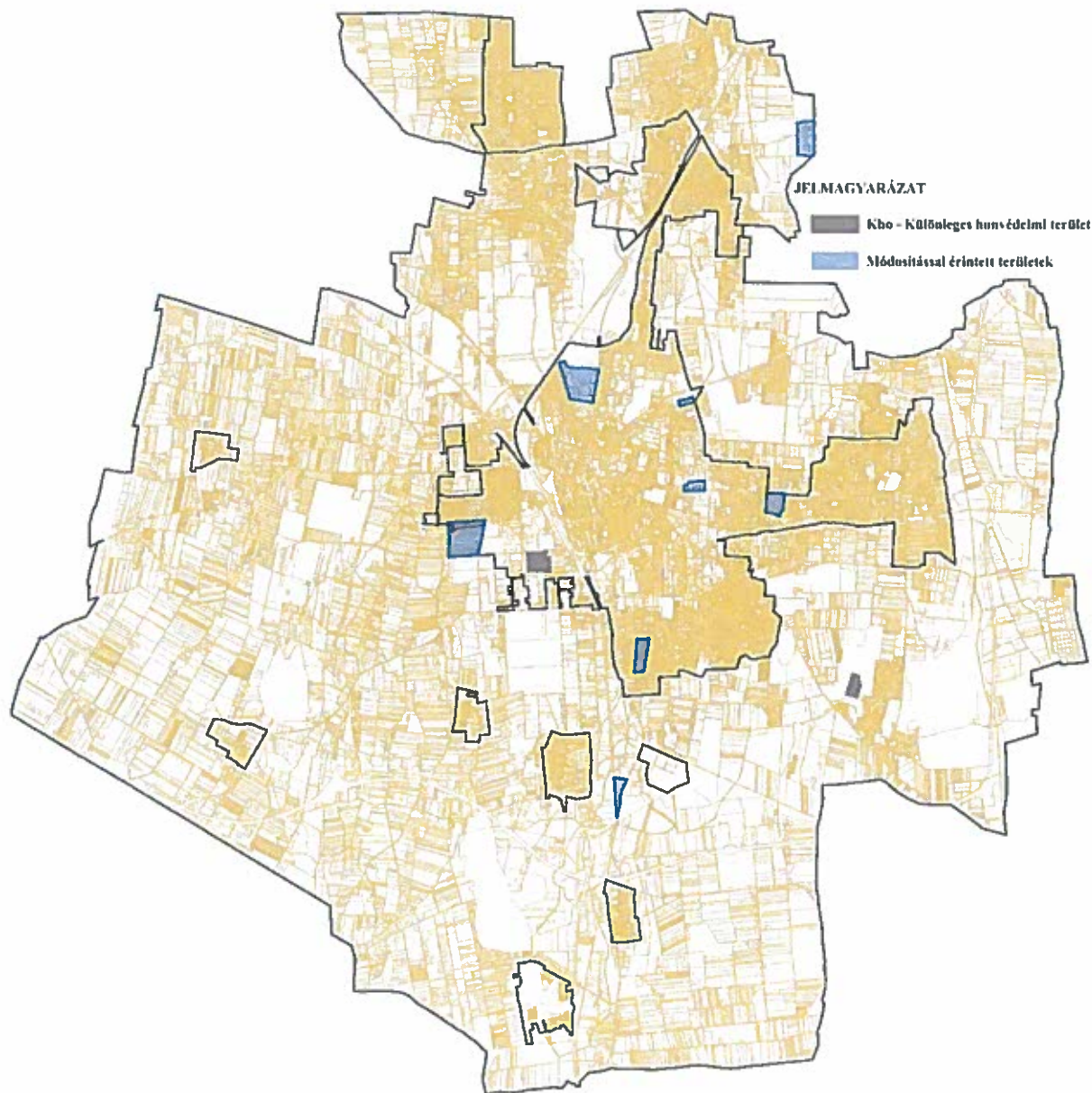
**JELMAGYARÁZAT**

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

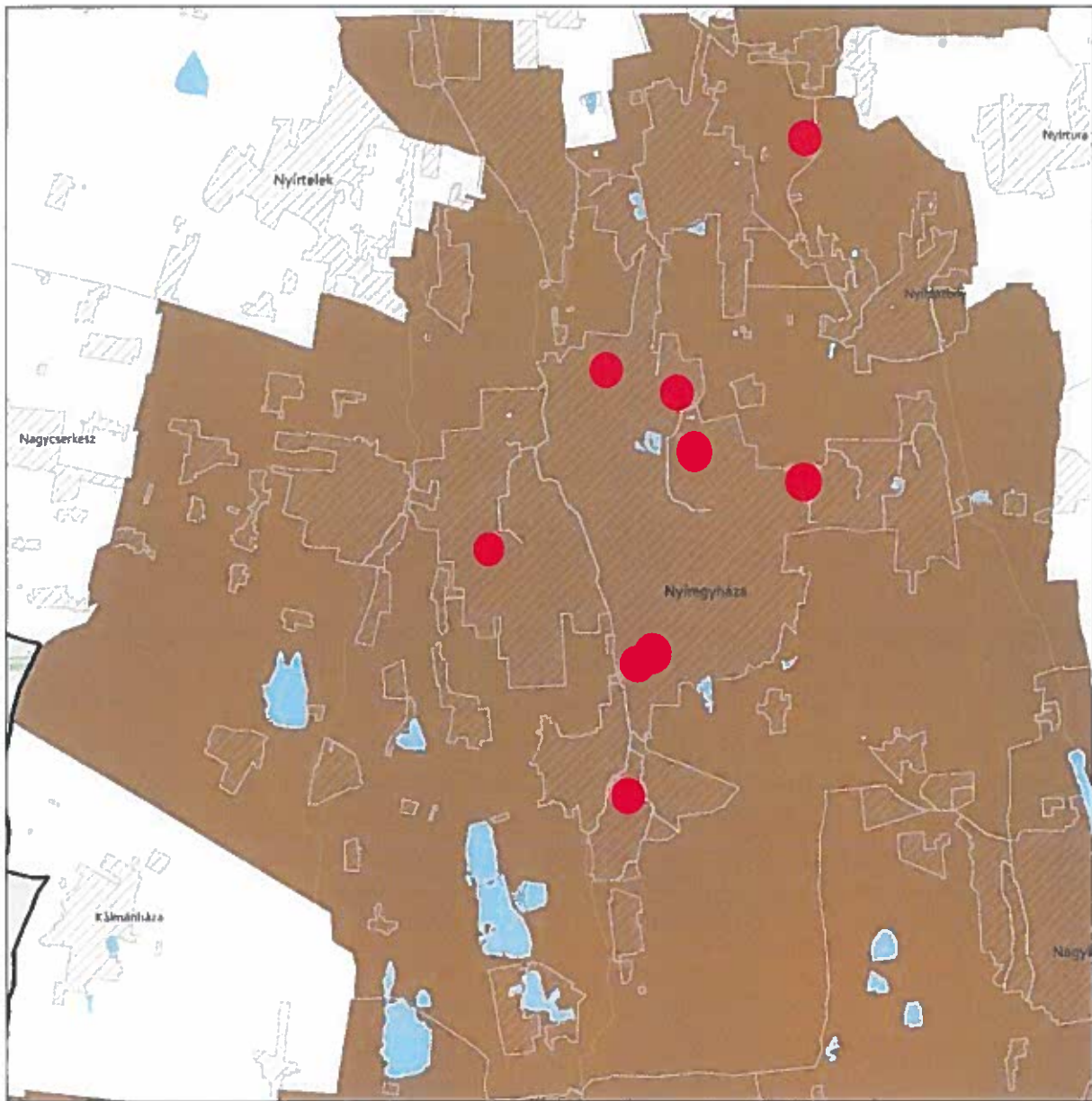
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

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”.






**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

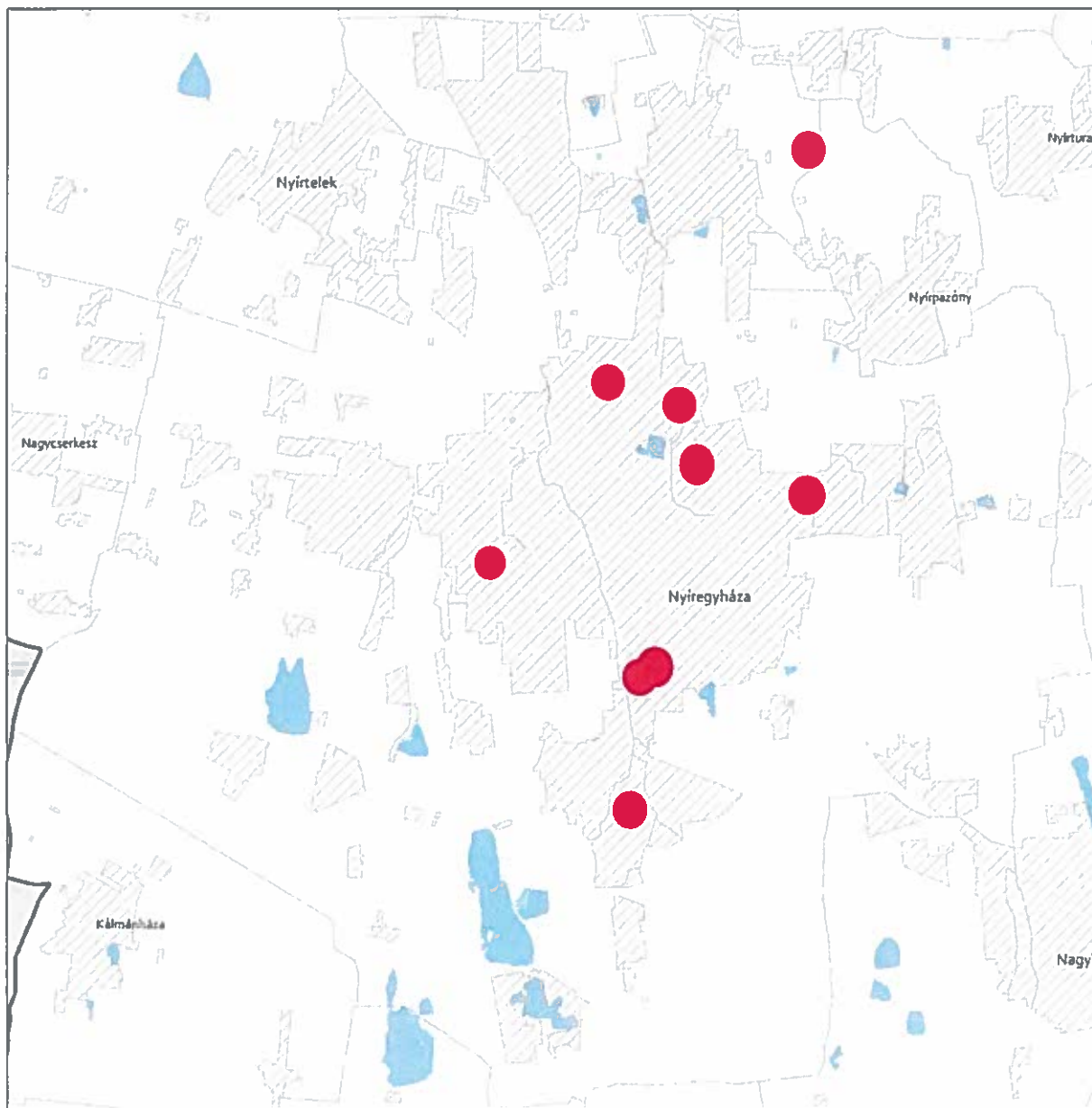
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/1043-24/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

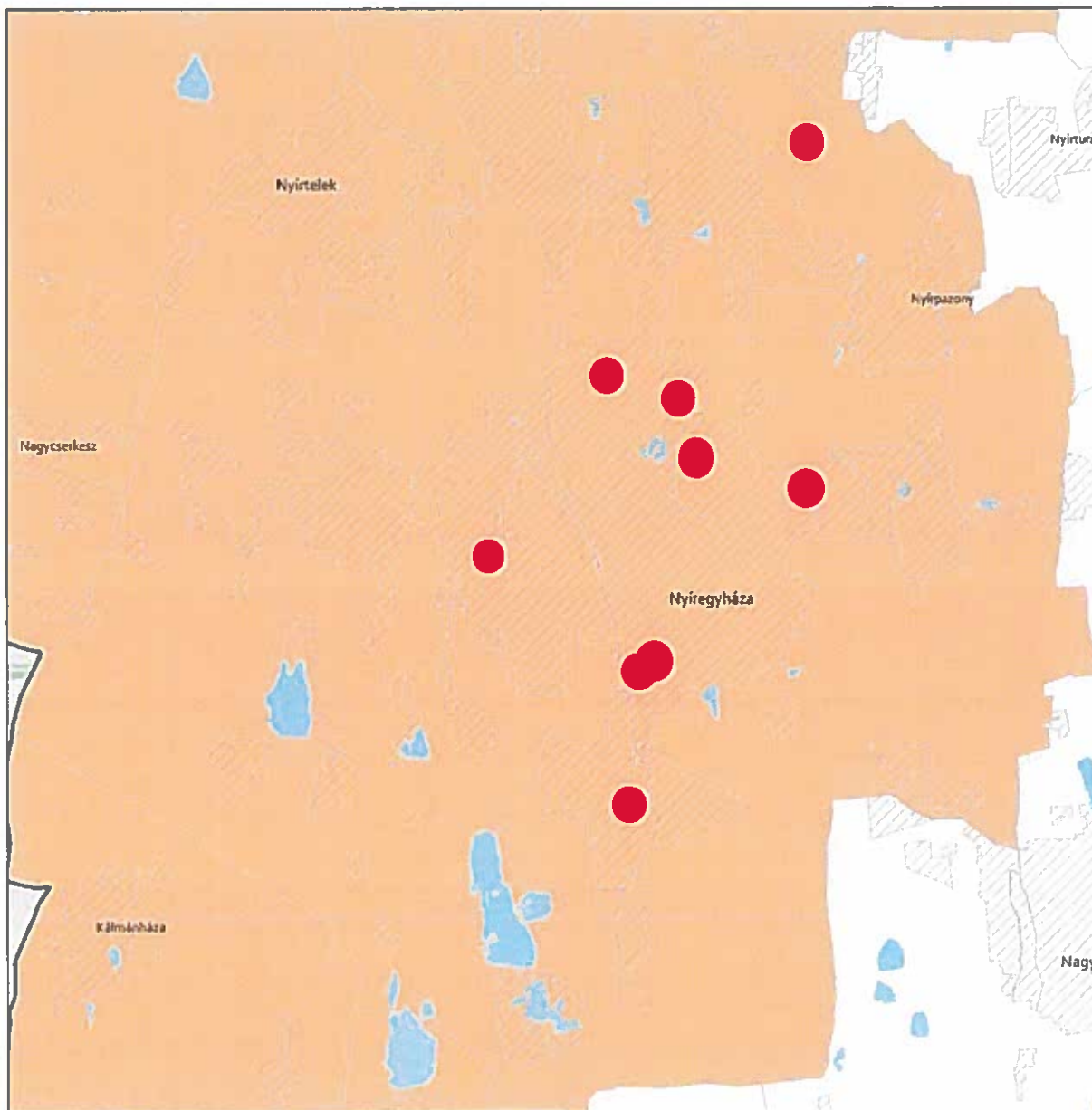
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár








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



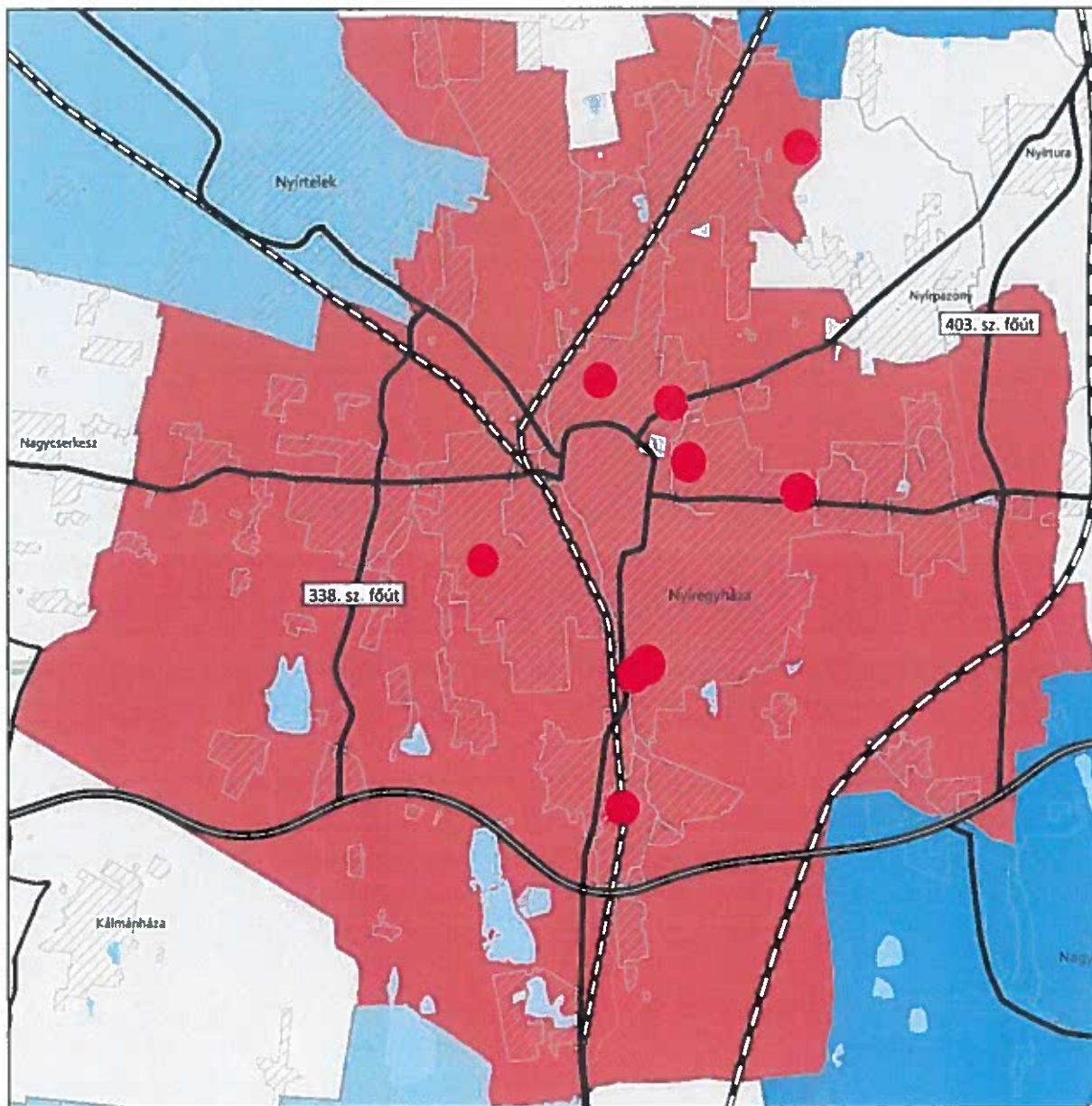
**JELMAGYARÁZAT**

 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**






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

**TÉRSZERVEZŐ VÁROK 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

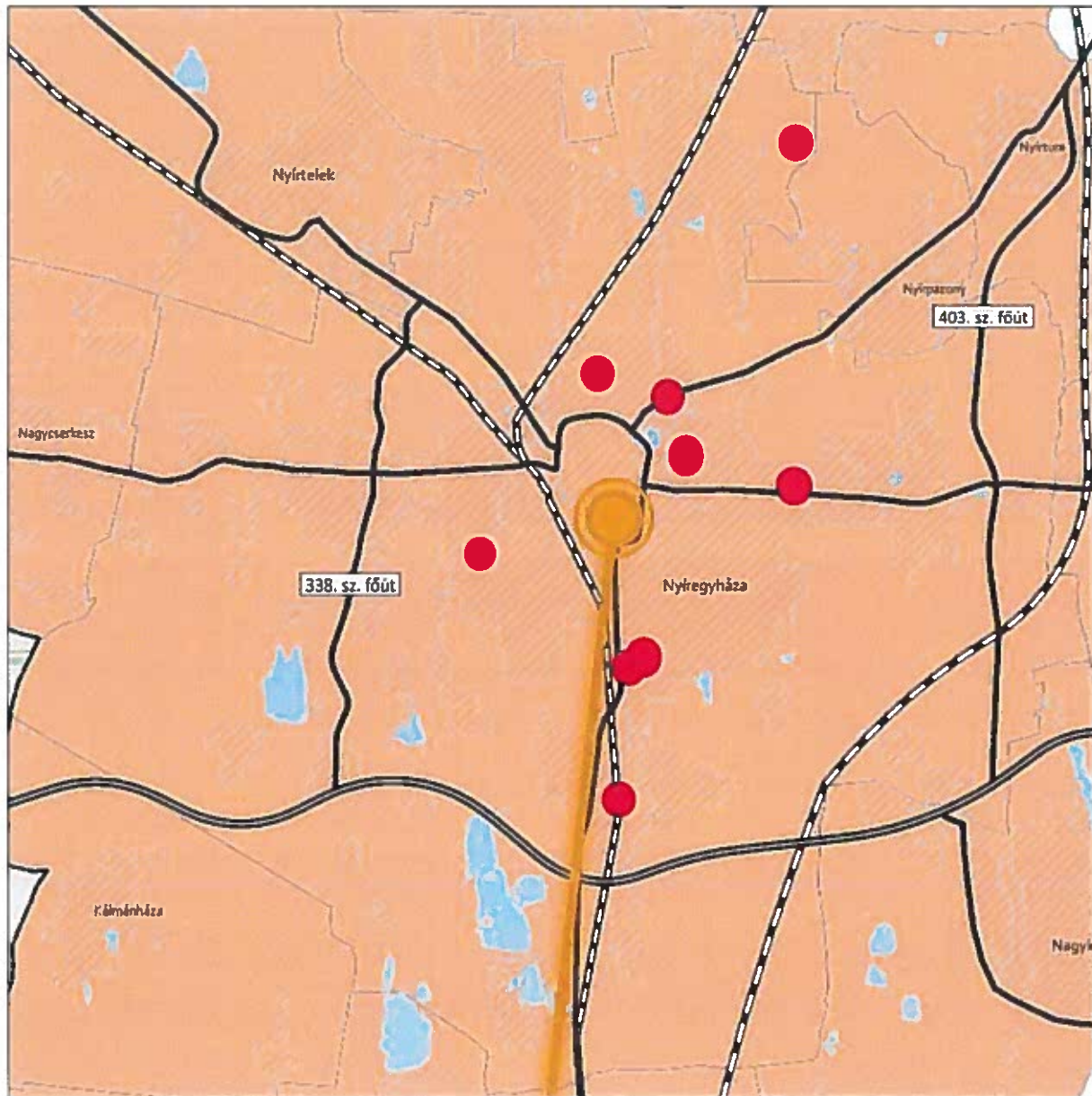
**Tájékoztató elem**

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

**Alaptérkép elemei**

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

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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

**Tájékoztató elem**

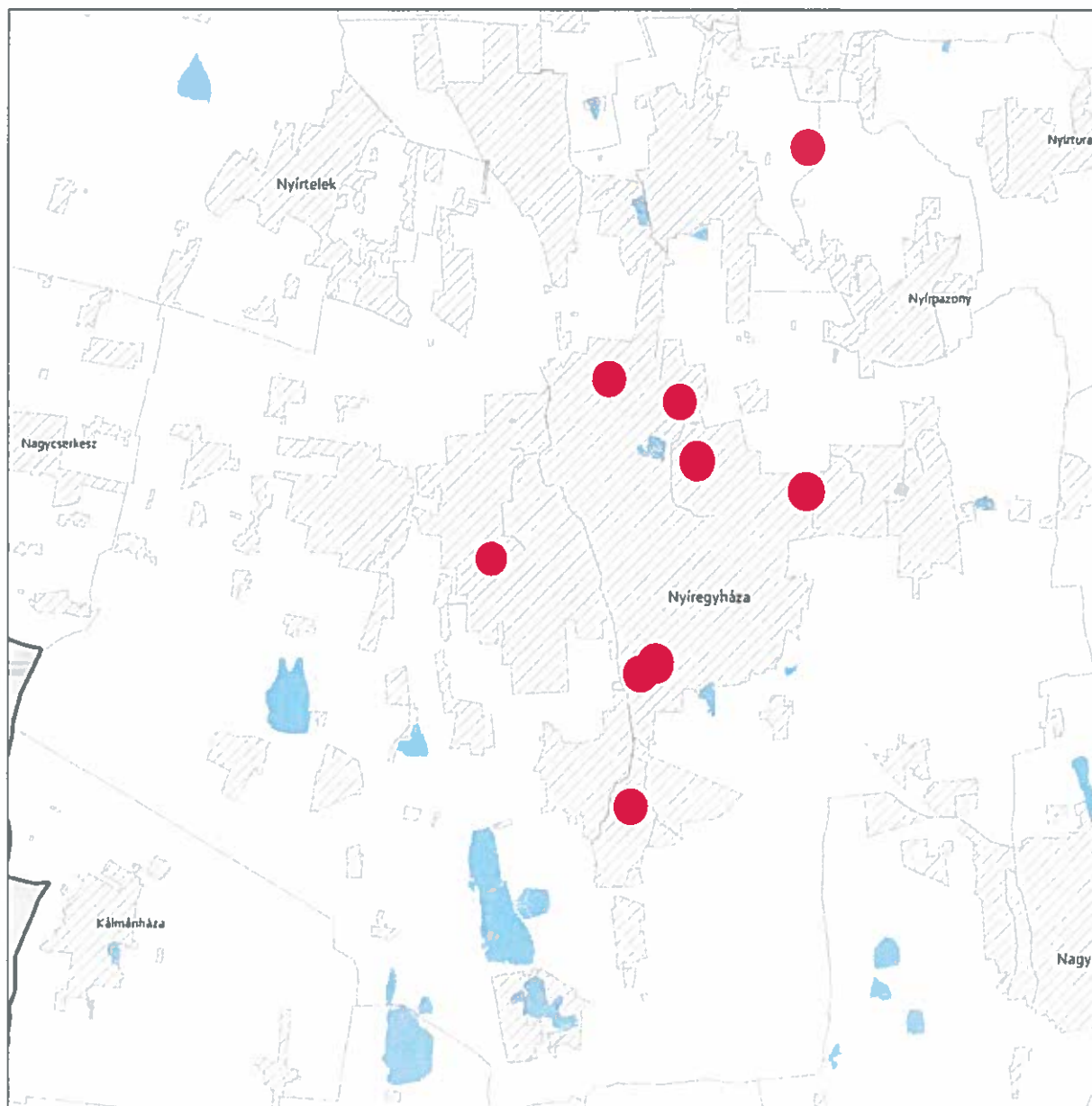
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

**Alaptérkép elemei**

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



**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

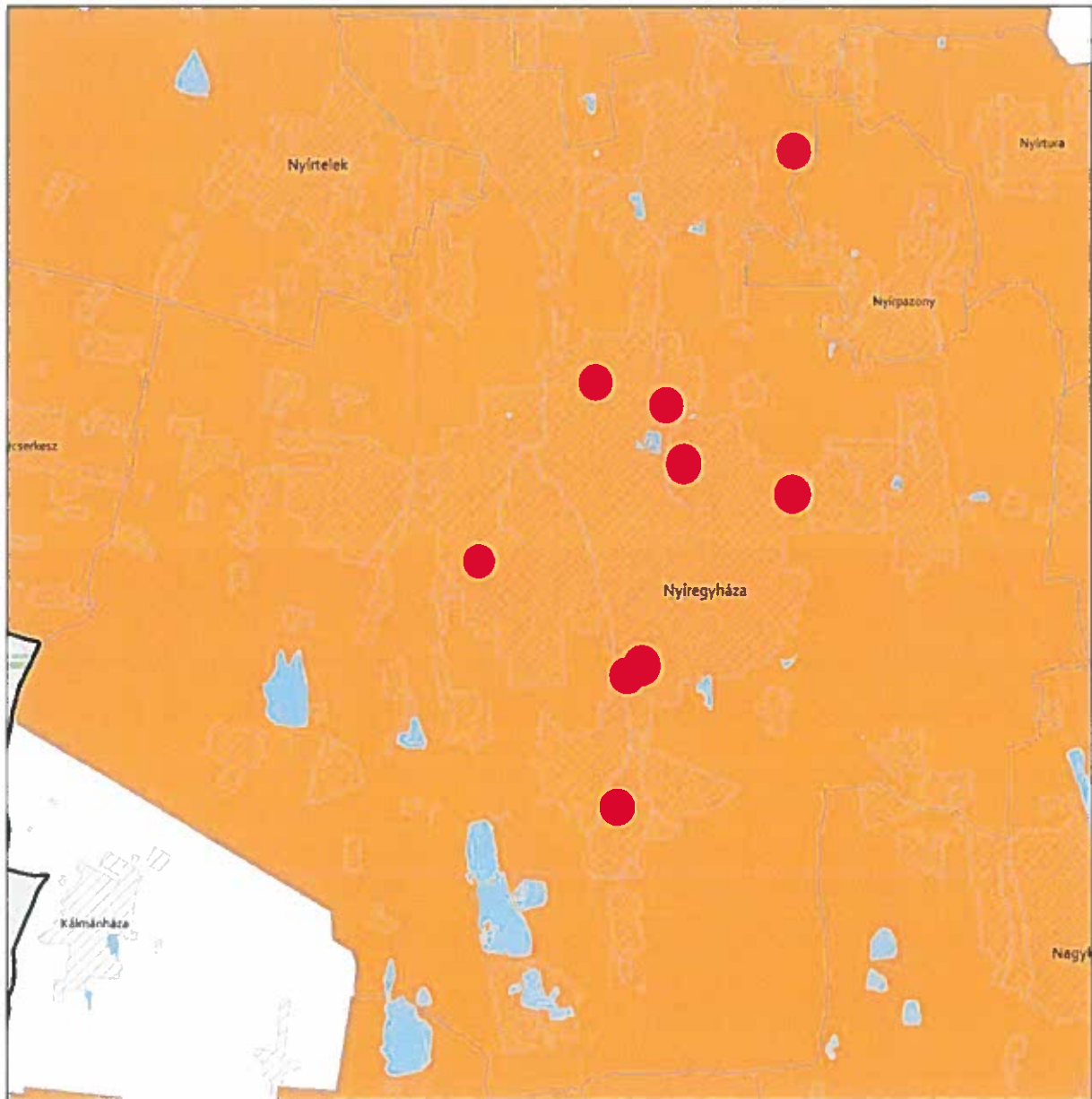
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

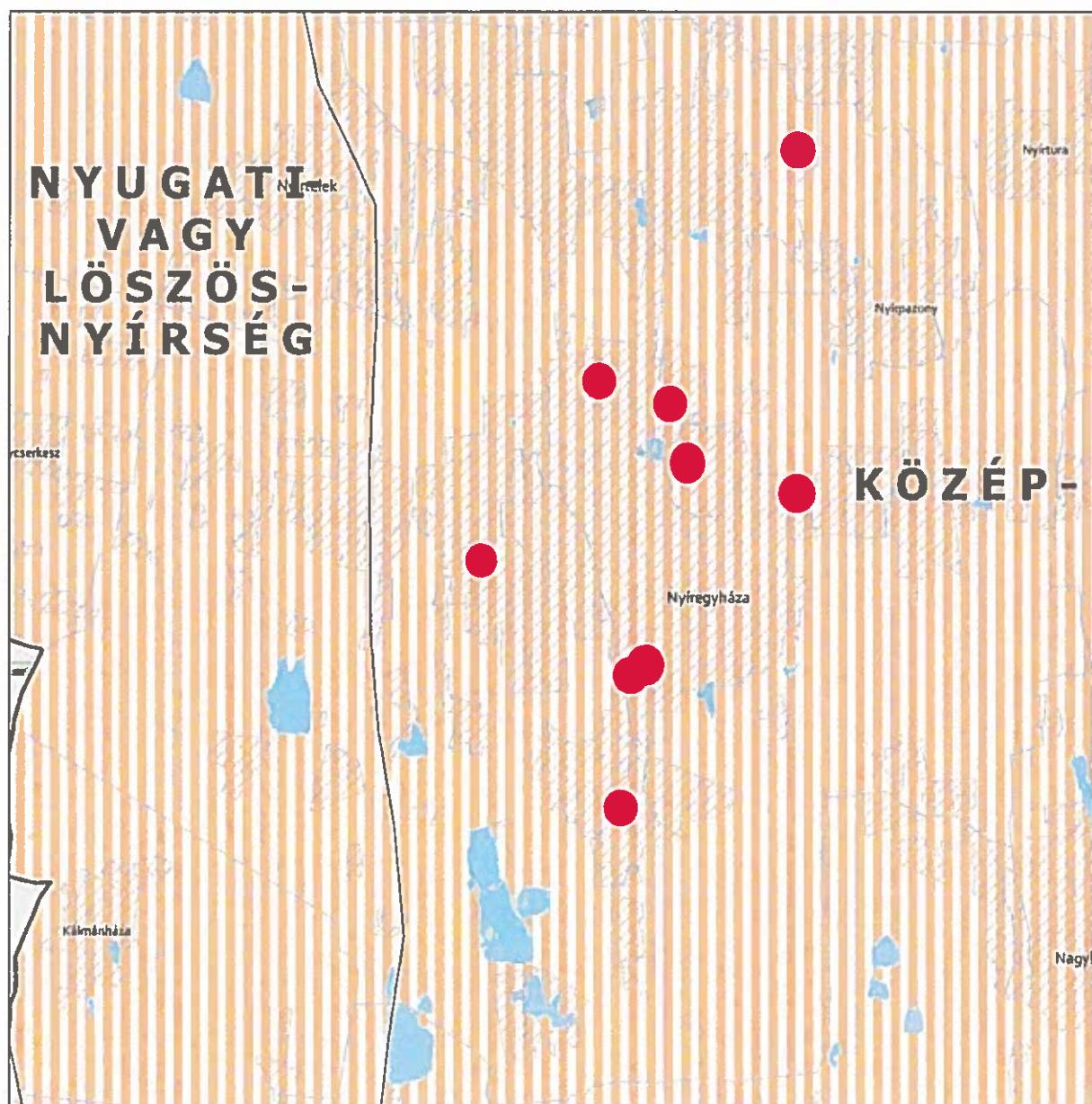
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

**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 kistájak

**Alaptérkép elemei**

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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. § A</b> kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  <b>d)</b> 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>

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 figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.	
<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>	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	



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

10. Tanyás terület övezete	
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1): 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>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 10.§ (2): 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 egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
<b>követelmény:</b>	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1): 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.
<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.) 5.§ (2):</b> 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.
<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.) 5.§ (3):</b> 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.
<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.) 5.§ (4):</b> 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.
<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.) 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>	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.) 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 újrahasznosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
<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.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).</b>
<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): 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>
<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): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.</b>
<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): 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>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): 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>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez 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>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.</b>



<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahatszósítása, 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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosítás nem érint barnamezős területet.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4): 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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.

<b>8. Térségi együttműködések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1): Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszerrel kell meghatározni.</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési</i>



	<i>stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:</i> <i>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,</i> <i>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,</i> <i>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),</i> <i>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és</i> <i>e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26) 8.5 (3): 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.).</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26) 8.5 (4): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26) 8.5 (5): A várospárok 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).</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26) 8.5 (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdai térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.</i>
<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.

**10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete**

<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.5 (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcs gazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcs turizmussal összefüggő célrendszerrel és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</i>
---------------------	---



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 határozni 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.

#### 11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

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 üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3): 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:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.



<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5): 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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6): Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7): A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 12§ (1): 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 birtokközpontokhoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2): 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 szélerózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3): 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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során elveszett biológiai aktivitási érték visszapótlása új erdőterület kijelölésével történt.



<b>követelmény:</b>	<i>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1): 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.</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2): 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.</i>
<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>	<i>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.



## 7 Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitás érték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	- 7,795
<u>A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:</u>	<u>+ 19,492</u>
<b>Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:</b>	<b>+ 11,698</b>

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+11,698), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.



**Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint – nem differenciált számítás**

<b>Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás</b>												
<b>Eredeti (változás előtti) állapot</b>						<b>Tervezett állapot</b>						
<b>Helyrajzi-szám</b>	<b>Övezet</b>	<b>Területhasználat</b>	<b>Terület (Ha)</b>	<b>Értékmutató (pont/ha)</b>	<b>Biológiai aktivitásérték</b>	<b>Helyrajzi-szám</b>	<b>Övezet</b>	<b>Területhasználat</b>	<b>Terület (Ha)</b>	<b>Értékmutató (pont/ha)</b>	<b>Biológiai aktivitásérték</b>	
<b>Te.1.</b>	<b>31025/22, 31025/23</b>	<b>Gk</b>	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	2,345	0,4	0,938	<b>31025/22, 31025/23</b>	<b>Lk</b>	Kisvárosias lakózóna	2,345	1,2	2,814
	<b>Tervezési terület összesen:</b>			<b>2,345</b>		<b>0,938</b>				<b>2,345</b>		<b>2,814</b>
	<b>0150/2</b>	<b>Má</b>	Általános mezőgazdasági terület	1,853	3,7	6,856	<b>0150/2</b>	<b>Eg</b>	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	1,853	9	16,678
	<b>BAÉ visszapótlás összesen a csereterületeken:</b>			<b>1,853</b>		<b>6,856</b>				<b>1,853</b>		<b>16,678</b>
	<b>Mindösszesen:</b>			<b>4,198</b>		<b>7,795</b>				<b>4,198</b>		<b>19,492</b>
<b>A BIA érték változik összesen</b>					<b>11,698</b>	<b>értékkel.</b>						