



Ügyiratszám: FŐÉP/153-16/2021.  
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 módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK IV./2020. – 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási pont egyszerűsített eljárás)

Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője



**Tisztelt Polgármester Úr!**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló **27/2021. (I. 29.)** 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** 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. 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 volt.**

2020. júliusában a FŐÉP/1043/2020. ügyiratszámom megkerestük a jogszabályban meghatározott Államigazgatási Szerveket előzetes véleményezés céljából. A beérkezett észrevételeket továbbtervezésnél figyelembe vettük. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem kérték a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **139/2020. (IX.29.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**

A beavatkozási területre a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében 2020. szeptember 24.-én **lakossági fórumot** tartottunk és ezután **partnerségi egyeztetést** hajtottunk végre. A fórumon és a partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény. Nyíregyháza MJV Polgármestere a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva **165/2020. (XI.19.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket.**

2020. októberében a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése alapján a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervezeteknek és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak megküldtük véleményezésre a 9 területre vonatkozó véleményezési dokumentációt. Állami Főépítész Úrral 2021. 01. 05.-én egyeztetés történt a dokumentációban szereplő ellentmondások tisztázása érdekében. Az egyeztetésen elhangzottak alapján a beérkezett vélemények kiegészítésre kerültek és megismételtük a kiértékelést. Nyíregyháza MJV Polgármestere a Közgyűlési hatáskörében eljárva a véleményeket, észrevételeket és a tervezői válaszokat a **3/2021. (I.13.) sz. határozatában elfogadta.**

Az összevont 9 területben található volt olyan módosítási javaslat, aminél **új beépítésre szánt terület** alakult ki, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) alapján az Állami Főépítész megkereséssel élt az országos főépítész felé, aki véleményében észrevételt nem tett. Az Állami Főépítész **záró szakmai véleményét 2021. február 2.-án megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (Lásd 5. sz. melléklet!)**

A **2. beavatkozási pont** esetében (a 31025/22 és a 31025/23 hrsz.-ú ingatlanok Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) Kisvárosias lakózónára (Lk) módosítása a Stop Shop áruház mögött) a módosítási eljárás lefolytatásához szükséges településrendezési szerződés megkötésének feltételei beruházó részéről nem kerültek tisztázásra, ezért az érintett beavatkozási pont **elhalasztásra került**. Mindezek ismeretében a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében eljárva a **34/2021. (III.8.) számú KGY határozatával** Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és **11/2021. (III.9.) önkormányzati rendeletével** a szabályozási tervlapok 9 területből 8 területre vonatkozó módosítását jóváhagyta.

2021. májusában a **2. beavatkozási pont** módosítási eljárás lefolytatásához szükséges településrendezési szerződés megkötésének feltételei a beruházó Indotek-Investments Zrt. részéről tisztázásra került. Nyíregyháza MJV Polgármestere közgyűlési hatáskörében eljárva **77/2021. (V.28.) számú KGY határozatával** a Településrendezési szerződés, a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás és a Támogatási szerződés megkötéséhez hozzájárult, így az elhalasztott 2. beavatkozási terület módosítási javaslata is jóváhagyásra kerülhet.

Az eljárásban szereplő módosítás szükségessé tette a **településszerkezeti terv módosítását**, mert a terület-felhasználási zónákban változás történik. A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része **nem módosul**, a **szabályozási tervlapok** a módosítási területre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket az előterjesztéshez mellékeljük. A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. Tájékoztató céllal mellékeljük továbbá a rendezési terv módosításához készült alátámasztó munkarészeket is. *(Lásd 4. sz. melléklet!)*

A településszerkezeti terv módosítása **határozattal jóváhagyandó**, a HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(Lásd 1.-3. sz. melléklet!)*

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadástól számított 15. napon lépnek hatályba.

Kérem T. Polgármester Urat, hogy az előterjesztést megvizsgálva a Korm. rendelet 43.§ alapján a **mellékelt határozat tervezet és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen**.

Nyíregyháza, 2021. június 8.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész



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

**A Polgármester**

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

- a 34/2021. (III.89.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/153/2021. törzsszámú, 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási pontra vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2021.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének  
...../2021. (.....) számú határozatának 1. melléklete

**A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2021. (.....) számú önkormányzati határozat melléklete**

**1.**

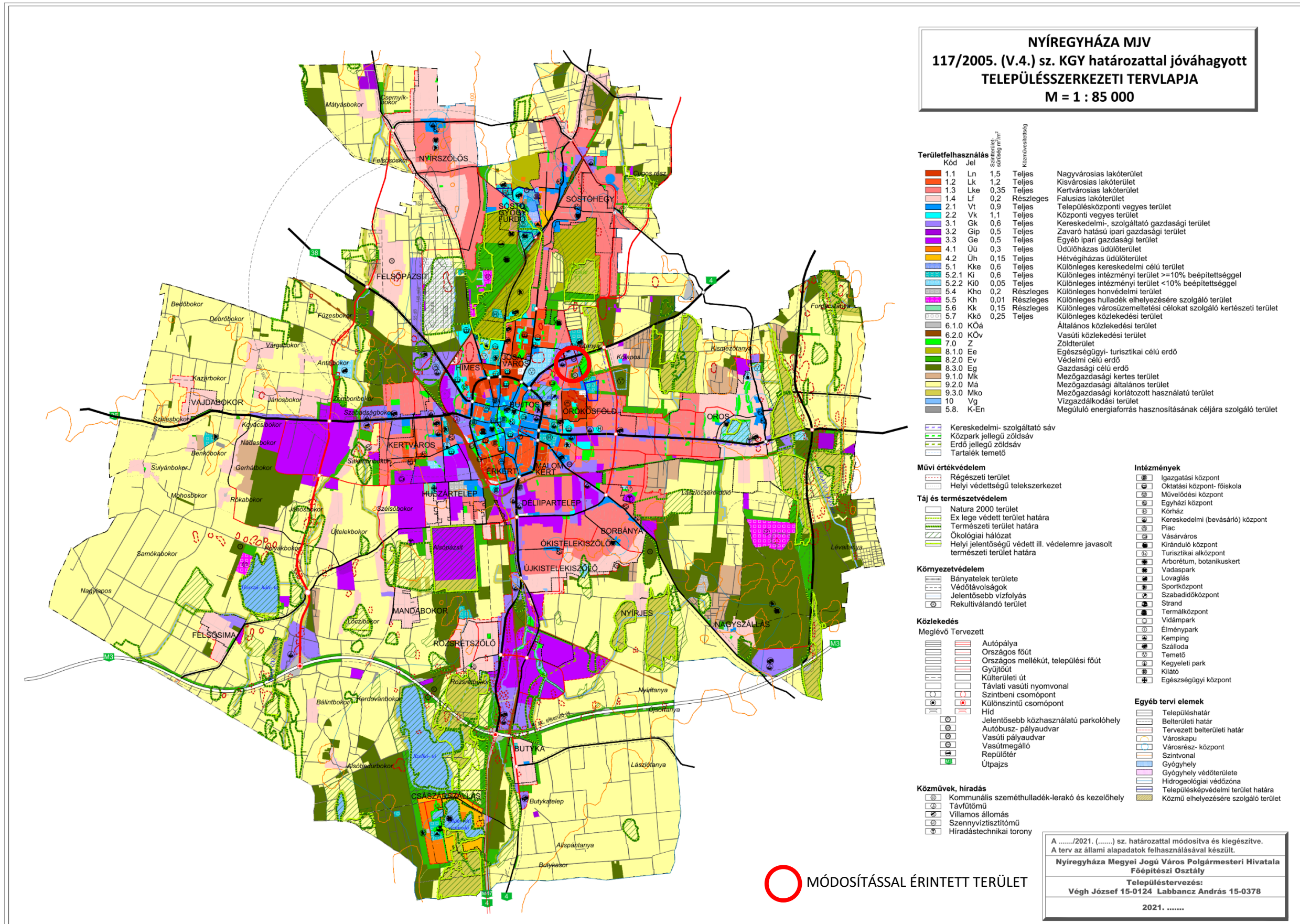
**A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:**

*„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása*

| Ssz. | A  | B   | C              |
|------|--|---|----------------|
| 1.   | <i>a 34/2021. (III.8.) számú határozattal jóváhagyott önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)<br/>- Rendezési terv módosítása<br/>MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 9 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban</i> | <i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i> | <b>+24,781</b> |
| 2.   | <i>a ...../2021. (.....) számú önkormányzati módosító határozattal</i>   | <i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>               | <b>-0,938</b>  |
| 3.   | <i>végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>  | <i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>                    | <b>+2,814</b>  |
| 4.   | <i>- Rendezési terv módosítása<br/>MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban</i>   | <i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>        | <b>+26,657</b> |

”

Tervezett településszerkezeti terv



**MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**

A ...../2021. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítési Osztály**  
Településtervezés:  
**Végh József 15-0124 Labbancz András 15-0378**  
2021. ....

2. sz. melléklet a FŐÉP/153-16/2021. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

|  |  |   |  |                     |
|--|--|---|--|---------------------|
| <b>Rendelet-tervezet címe:</b>   | <p align="center"><b>Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására</b></p> <p align="center">(Rendezési terv módosítása 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban)</p> |   |  |                     |
| <b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>                   |  |   |  |                     |
| <b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>  | <b>Költségvetési hatás:</b>  | <b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b> | <b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>                          | <b>Egyéb hatás:</b> |
| A módosításokat követően a tulajdonosok elvégezhetik a tervezett fejlesztéseket. | Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs  | Nincs   | Nincs  | Nincs               |
| <b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>                                   |  |   | A módosítás során a beruházók megvalósíthatják a tervezett fejlesztéseket. |                     |
| <b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>       |  |   | A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők.  |                     |
| <b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>                           |  |   |  |                     |
| Személyi:<br>Rendelkezésre áll.  | Szervezeti:<br>Adott.  | Tárgyi:<br>Adott.                               | Pénzügyi:<br>Adott.  |                     |

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉNEK**

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

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról**  
(MÓDOSÍTÁSOK IV./2020. – 9 területből visszamaradó 1 terület egyszerűsített eljárás)

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában* kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 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  
Közegészségügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály  
Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Léginavigációs és Repülőtéri  
Hatósági Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Nemzeti Földügyi Központ  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
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 a következőket rendeli el:

**1.§.** Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint **jóváhagyja**.

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

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

**Nyíregyháza, 2021. június**

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

**i n d o k o l á s a**

**Általános indokolás**

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

**Részletes indokolás**

**1. §-okhoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 9 területből visszamaradó 1 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**2. §-hoz**

A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.



2021. január

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

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

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Végző szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.





**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 – Végső szakmai véleményezési dokumentáció**

*MÓDOSÍTÁSOK IV. – 9 terület*

**Tartalomjegyzék**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Előzmény</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>1.2 Átnézeti térkép</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>1.3 Módosítással érintett területek</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>1.4 Átnézeti térkép – kivágatok</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>1. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>3. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>4. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>5. és 6. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>7. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>8. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>9. Beavatkozási pont</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>2 Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....   | <b>26</b> |
| <b>3 Településszerkezeti módosítások</b> .....   | <b>35</b> |
| <b>4 Alátámasztó munkarész</b> .....   | <b>40</b> |
| <b>4.1 Főépítési nyilatkozat</b> .....   | <b>40</b> |
| <b>4.2. Urbanisztikai vizsgálat (3. Beavatkozási pont)</b> .....   | <b>41</b> |
| <b>4.3Közlekedési alátámasztó munkarész (4. Beavatkozási pont)</b> .....   | <b>43</b> |
| <b>4.4Közlekedési alátámasztó munkarész (5. Beavatkozási pont)</b> .....   | <b>45</b> |
| <b>4.5Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont)</b> .....   | <b>46</b> |
| <b>4.6 Tájvédelmi szakhatósági dokumentáció (7. Beavatkozási pont)</b> .....   | <b>47</b> |
| <b>4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek</b> .....                            | <b>48</b> |
| <b>4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat</b> .....  | <b>49</b> |
| <b>5 Szabályozási módosítások</b> .....  | <b>50</b> |
| <b>5.1Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet</b> .....  | <b>50</b> |
| <b>6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> ..... | <b>59</b> |
| <b>6.1A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat</b> .....  | <b>59</b> |
| <b>6.2Övezeti lehatárolás</b> .....  | <b>60</b> |
| <b>6.3Rajzi mellékletek</b> .....  | <b>61</b> |
| <b>7 Biológiai aktivitási érték számítás</b> .....   | <b>88</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 főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. július 21.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

83/2020. (VI.22.) számú  
határozata

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 magánút 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 jelöl II. rendű közlekedési célú közterület törlése*
- *Nyíregyháza, Bokréta 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*
- *Kilátó 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*

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 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



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének**

**3/2021. (I.13.) 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 főépítészt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

k.m.f.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott**

**165/2020. (XI.19.) számú**

**h a t á r o z a t a**

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

**A Polgármester**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési termódosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban 9 területen -

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

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

kmf.



**Dr. Kovács Ferenc  
polgármester**

FI



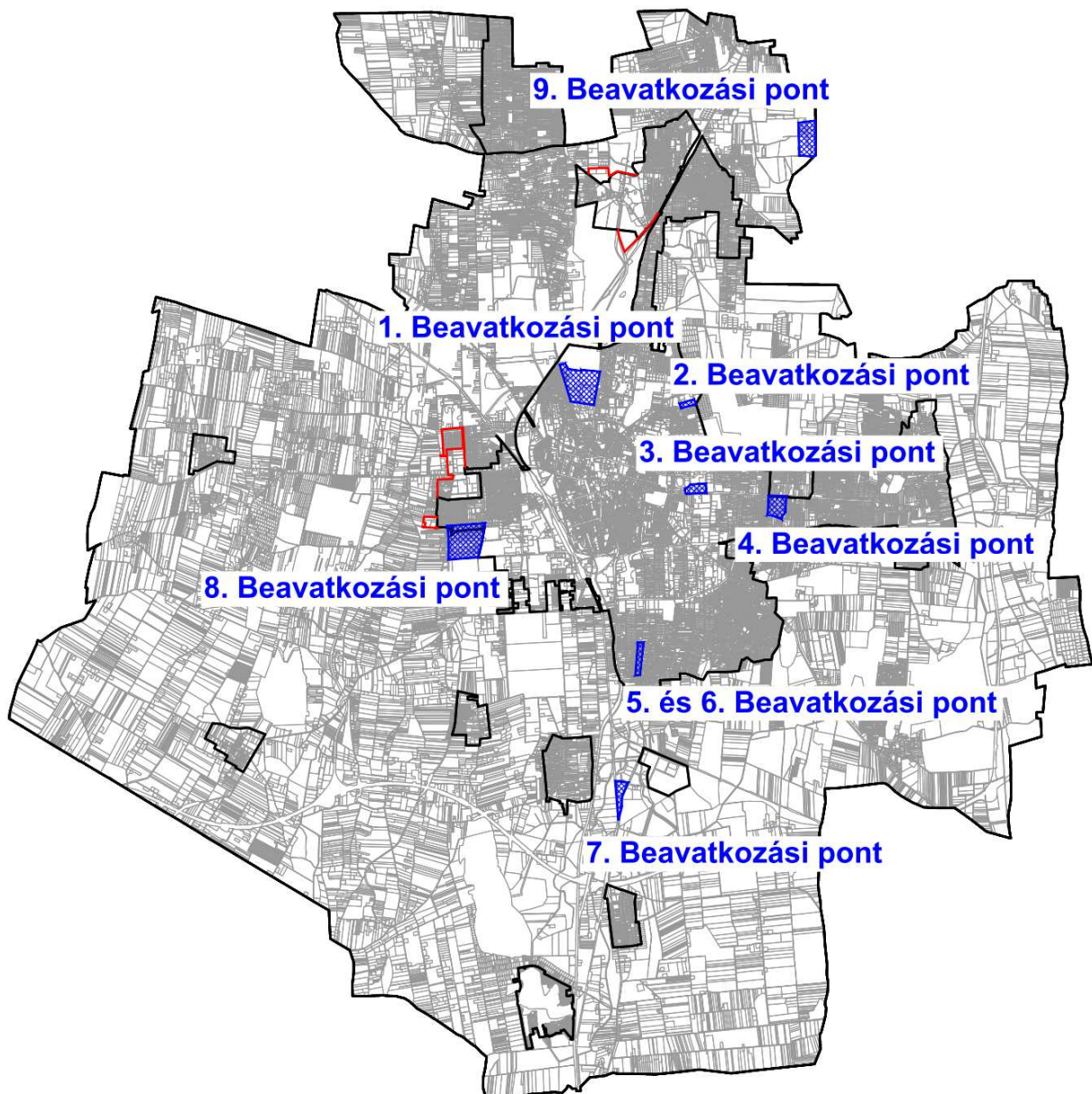
## 1. Előzmény

### 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





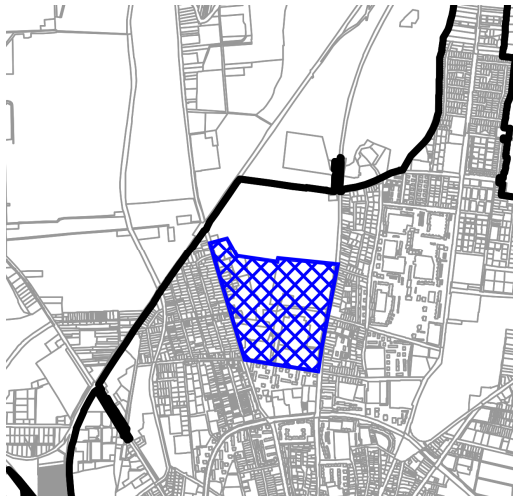
### 1.3 Módosítással érintett területek

| Sor-szám | Megindító határozat száma | Szelvény-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 <b>szabályozási terv egyes elemei törlésre kerülnek</b> (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 | <b>Építési övezeti átsorolás</b> történik gazdasági zónából Kisvárosias lakózónába (Lk), valamint a 20 sajátos övezeti jelölés törlésre kerül a 31025/22 és 31025/23 hrsz.-ú ingatlanokról.<br>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 <b>magánút törlésre kerül.</b>   |
| 4.       | 83/2020. (VI.22.)         | F6-1          | Felhő utca- Vasút- Ezüsthely utca- Nyíregyházi út által határolt terület.  | Az Ezüsthely utca és a Felhő utcák között lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület <b>nyomvonalának módosítása</b> 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 <b>nyomvonalának módosítása</b> 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 <b>telekhatár rendezése</b> 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 <b>kötelező zöldterület csökkentése</b> 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 <b>közlekedési célú közterület törlése</b> 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 <b>biológiai aktivitásértékének visszapótlása</b> a 0150/2 hrsz.-ú ingatlanon.                      |

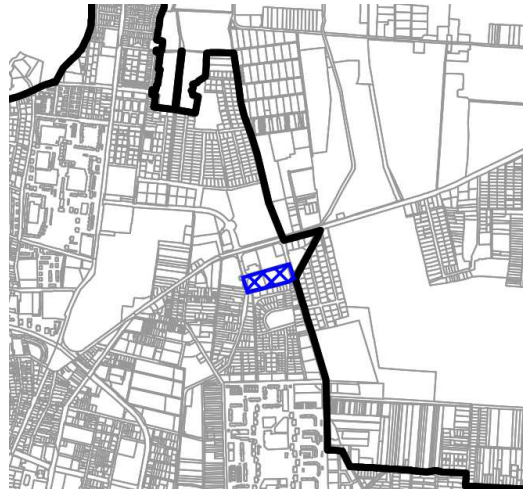


## 1.4 Átnézeti térkép – kivágatok

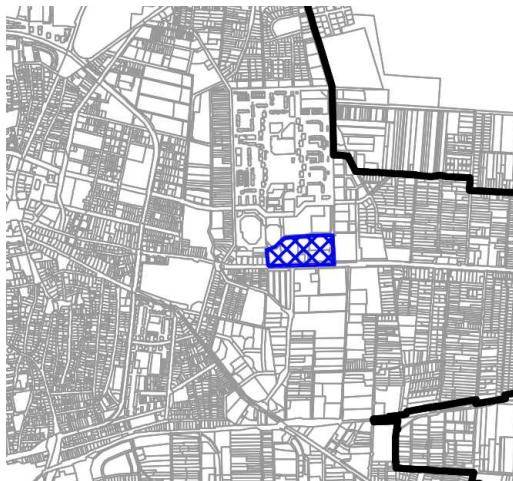
1. Beavatkozási pont



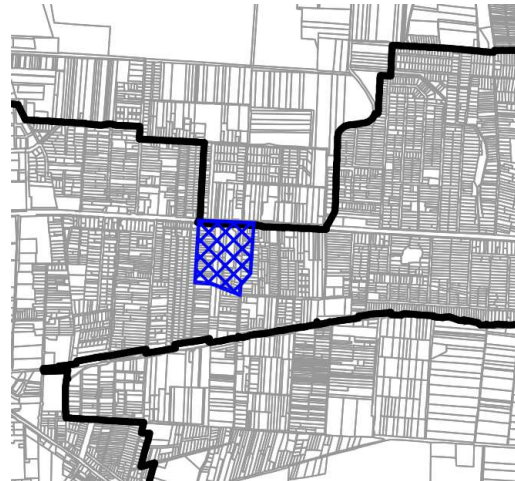
2. Beavatkozási pont



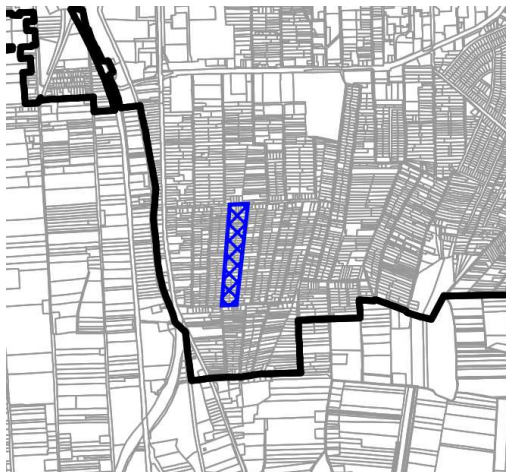
3. Beavatkozási pont



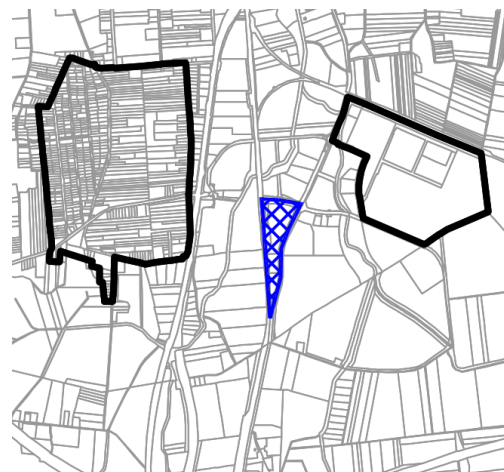
4. Beavatkozási pont



5. és 6. Beavatkozási pont

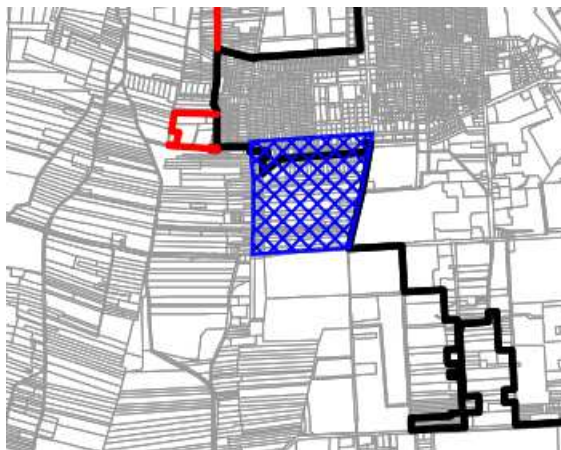


7. Beavatkozási pont

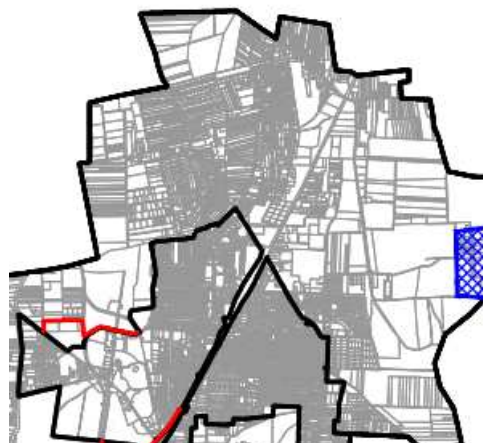




### 8. Beavatkozási pont



### 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:

| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Építési övezeti kód                 | Vk 71104X                |
| Terület-felhasználás                | Központi vegyes zóna     |
| Építészeti karakter                 | egyéb                    |
| Építési övezet kialakult-e          | szabadonálló - teleszerű |
| 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                   |

| <b>Tervezett szabályozás</b>        |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| 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 üzemanyagöltő, 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 vegyes 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 Kisvárosias lakózónára (Lk) módosítsuk. A tervezett beruzázás keretein belül szertne egy új lakóparkot megépíteni. A tervezett lakópark feltáró 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:

| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |  |
|-------------------------------------|--|
| 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                               |

| <b>Tervezett szabályozás</b>        |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Építési övezeti kód                 | Lk 412755                |
| Terület-felhasználás                | Kisvárosias lakózóna     |
| Építészeti karakter                 | belső kertési            |
| 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) Újonnan épített épületek csak szabadonálló-általános, zárt sorú, 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 elhelyezhetőek 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 zaj terhelési 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.



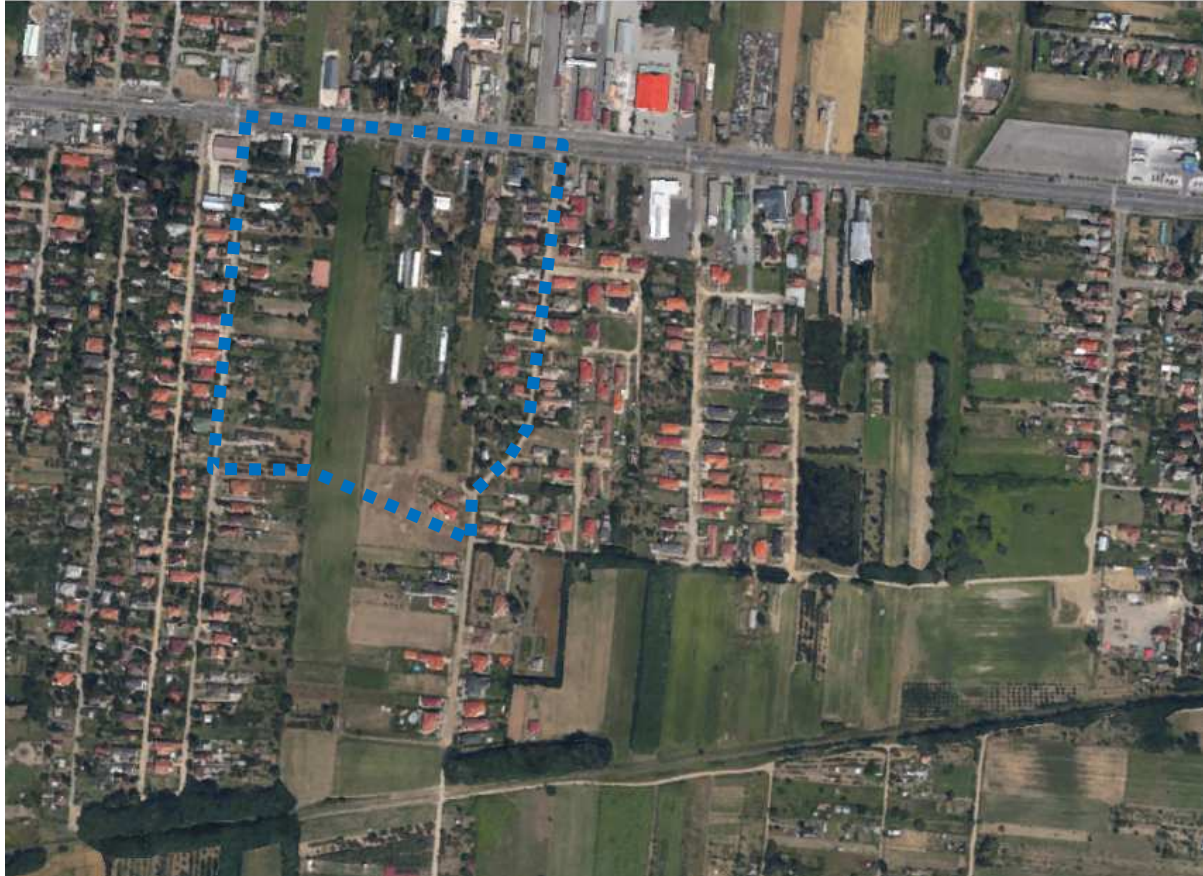
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

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.



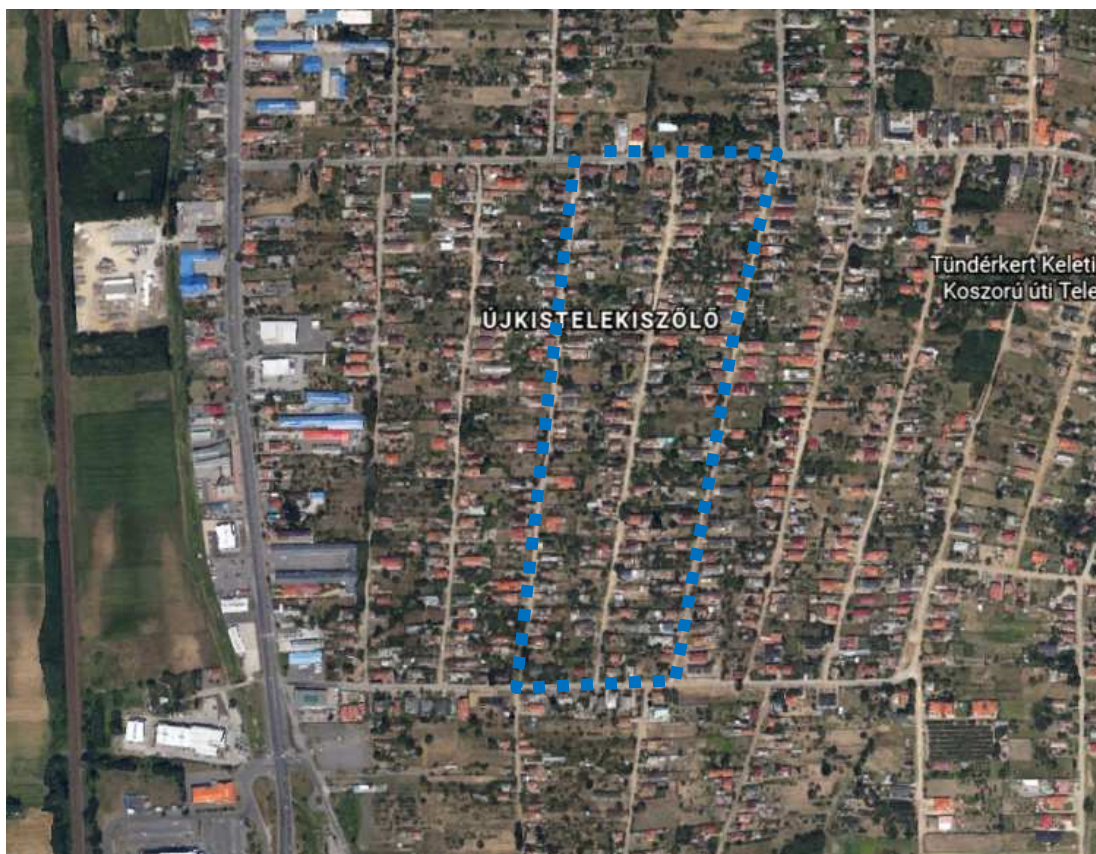
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

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 Újkistelekiszőlő 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 Barhterv Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 4-6.) az érintett területre vonatkozóan elkészítette a Nyíregyháza-Kistelekiszőlő, Meggyfa utca szilárd burkolattal történő ellátása és csapadékvíz elvezetése című BARTH-0031/2018. számú kivitelezési tervdokumentációját.

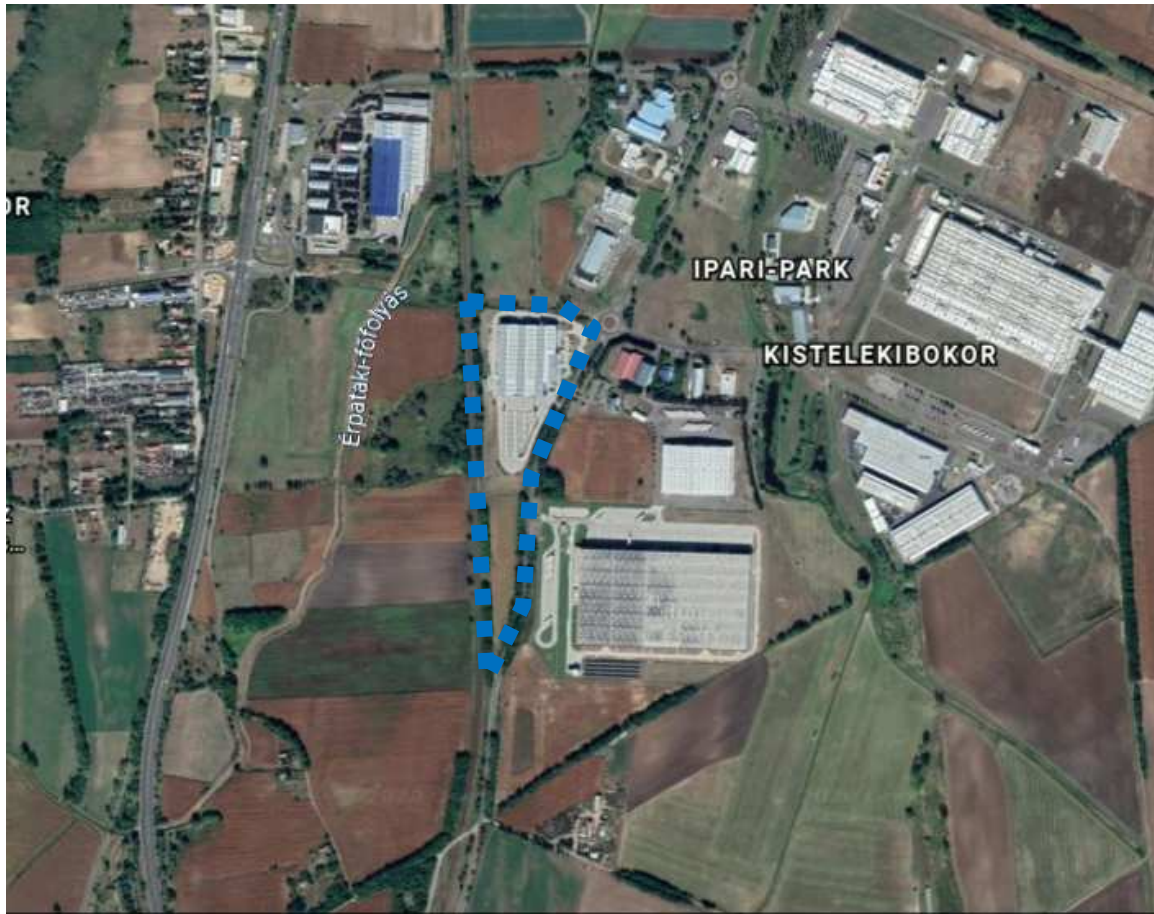


## 6. Beavatkozási pont

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.

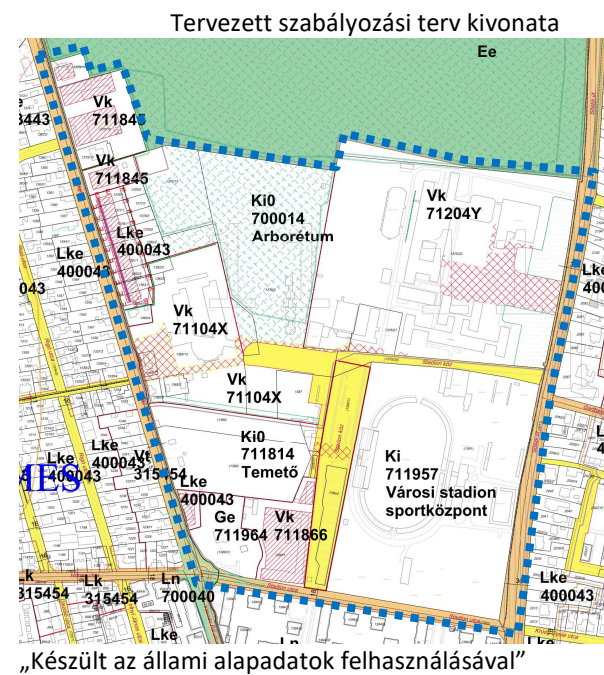
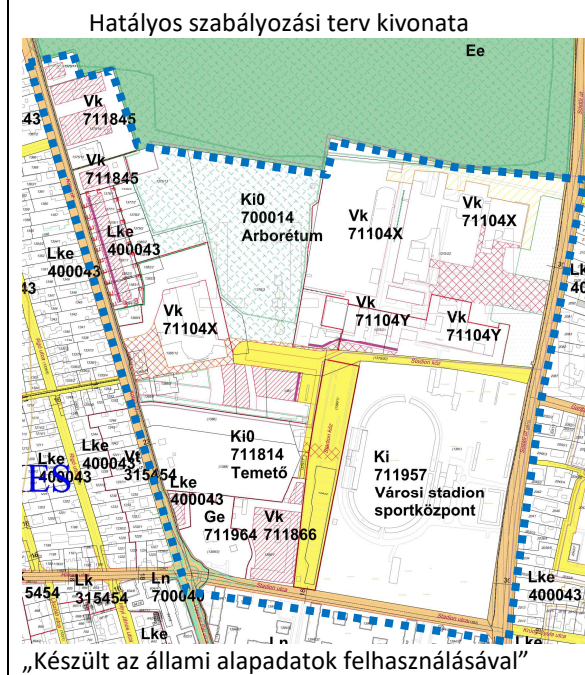


| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Övezeti kód                         | Má                           |
| Terület-felhasználás                | Mezőgazdasági általános zóna |
| Építészeti karakter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


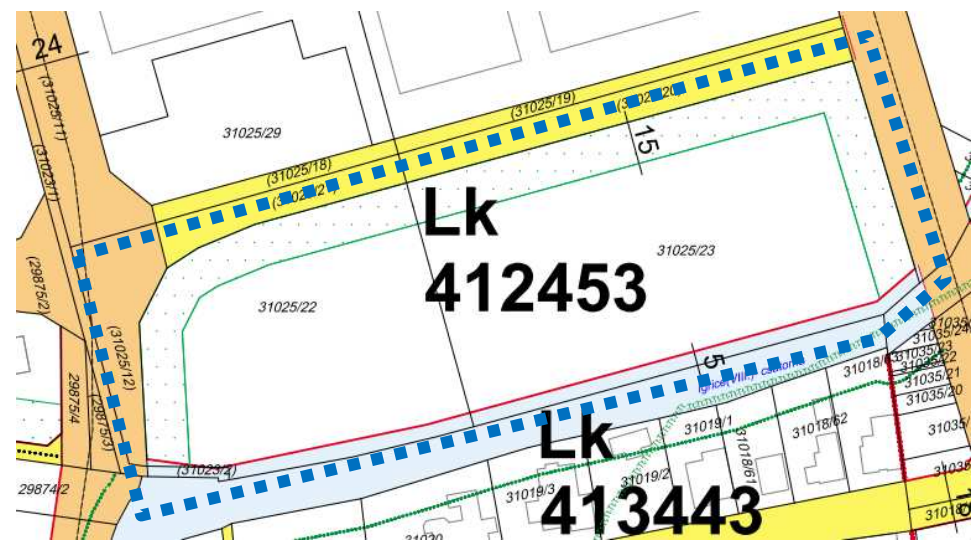
| <b>Tervezett szabályozás</b>        |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Építési övezeti kód                 | Eg                              |
| Terület-felhasználás                | Gazdasági rendeltetésű erdőzóna |
| Építészeti 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 (Vvk)              | 9,828        | -                          | Központi vegyes zóna (Vvk)  | 9,828  | -                          |  |   |   |
|    |  |   |  |   |              |                            | <b>HATÁSOK</b>  | <b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>                             |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <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. |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>         |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>                            |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>                                    |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Lakó- és munkakörülmények:</b>  |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b>  |                            |  |   | Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b>   |                            |  |   | A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.  |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>   |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>                            |                            |  |   | Termőföld igénybevétele nem történik.   |
|    |  |   |  |   |              |                            |   | <b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>                                 |                            |  |   | Nem változik, hatása nincs.   |
|    |  |   |  |   |              |                            | <b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>             |  |                            |  | Nem változik, hatása nincs.   |   |
|    |  |   |  |   |              |                            | <b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>                                    |  |                            |  | Nem változik, hatása nincs.   |   |
|    |  |   |  |   |              |                            | <b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b>                           |  |                            |  | A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre. |   |
|    |  |   |  |   |              |                            | <b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> |  |                            |  | Nem változik, hatása nincs.   |   |

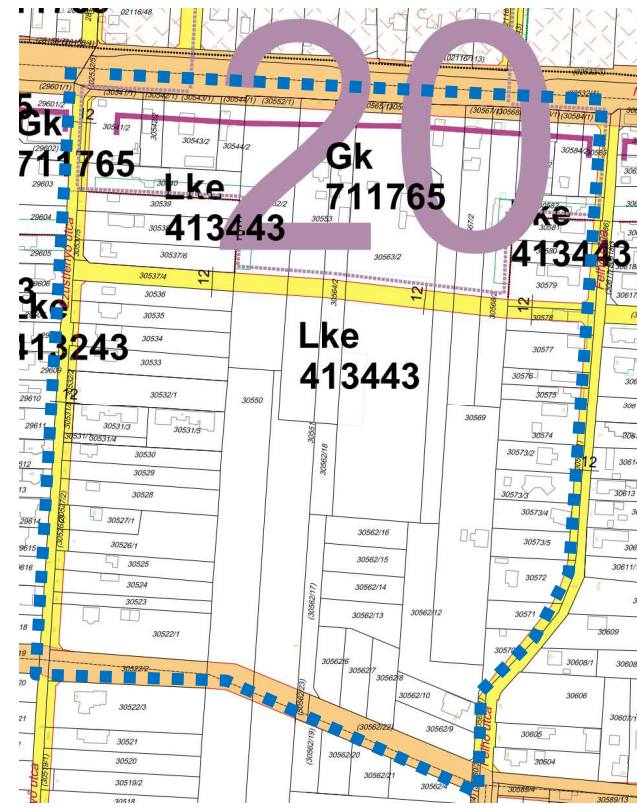
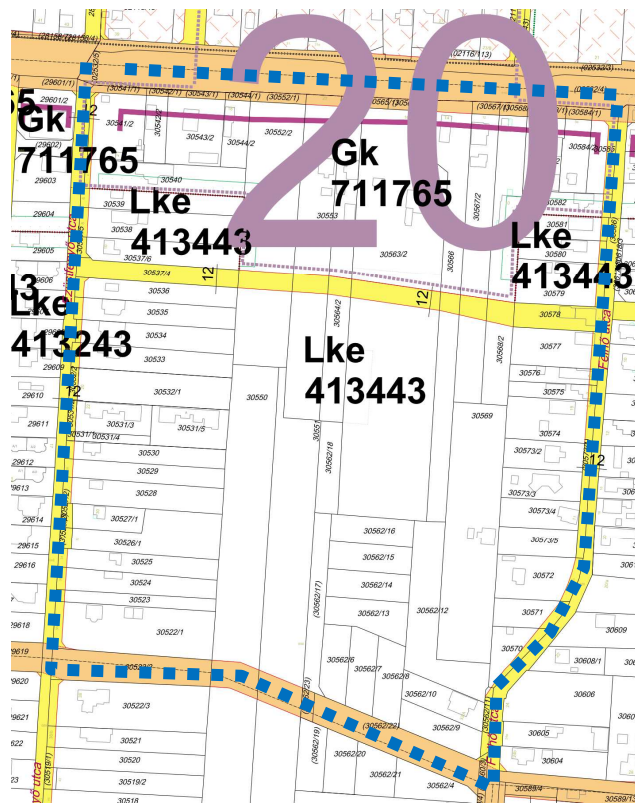




| Módosításra kijelölt terület  | Módosítás célja és tárgya  | Jelenlegi területhasználat   | Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ       | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ  | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés |
|---|--|------------------------------|---|--------------|----------------------------|---|--------------|----------------------------|--|
| 2. Nyíregyháza 31025/18, 31025/19, 31025/20, 31025/21 hrsz-ú út- Törzs utca- Igrice 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> |  |                              |   |              |                            | <p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b><br/>A város térszerkezetén belül az új gazdasági területek súlypontja áthelyeződik. Az így felszabaduló területeken a megnövekedett lakásszükségleteket lehet kielégíteni.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b><br/>A módosítás során a meglévő beépíthető lakóövezet növekszik.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b><br/>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b><br/>Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b><br/>Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b><br/>A módosítás során a terület kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása a tömb zöldfelületi lefedettségét tekintve kedvezően alakul.</p> |              |                            |  |

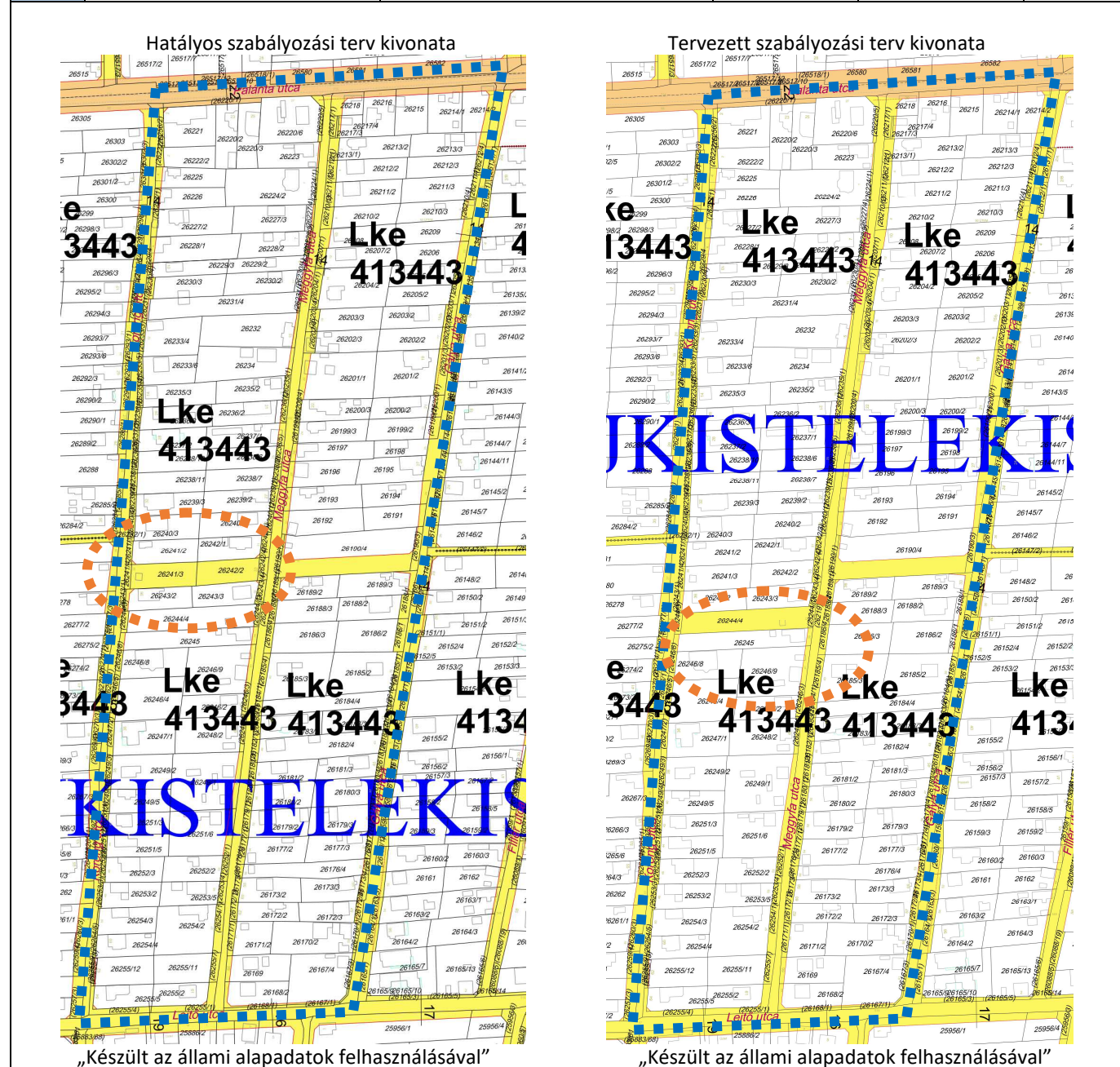
| Módosításra kijelölt terület   | Módosítás célja és tárgya                                      | Jelenlegi területhasználat   | Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ  | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés  |
|--|--|------------------------------|---|--------------|----------------------------|---|--------------|----------------------------|---|
| 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        | -                          | A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának 8. §. (1) bek. c. pontban foglalt előírások alapján nem került feltüntetésre kötelező zóldsáv. |
| <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> |  |                              |   |              |                            | <p><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> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás során a törlésre kerülő magánút nem kötelező szabályozási elem, így a törlése a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</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> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása 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>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 |  |
|--|---|--|---|----------------|----------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--|--|
| 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<br>- kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló   | - II. rendű közlekedési célú közterület,<br>- Kertvárosias lakózóna (Lke) | 1,357          | 0,237                      | - II. rendű közlekedési célú közterület<br>- Kertvárosias lakózóna (Lke) | 1,357                       | 0,175                      | -  |  |
| <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> |                            |  |                             |                            |  |  |
| <b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>   |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>   |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b><br>A módosítás során a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz. |   |  |   |                |                            |  |                             |                            |  |  |
| <b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Lakó- és munkakörülmények:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b><br>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.  |   |  |   |                |                            |  |                             |                            |  |  |
| <b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>   |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b><br>Termőföld más célú hasznosítása nem történik.   |   |  |   |                |                            |  |                             |                            |  |  |
| <b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>   |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>   |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b>  |   |  |   |                |                            |  | Nem változik, hatása nincs. |                            |  |  |
| <b>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása:</b><br>A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.  |   |  |   |                |                            |  |                             |                            |  |  |

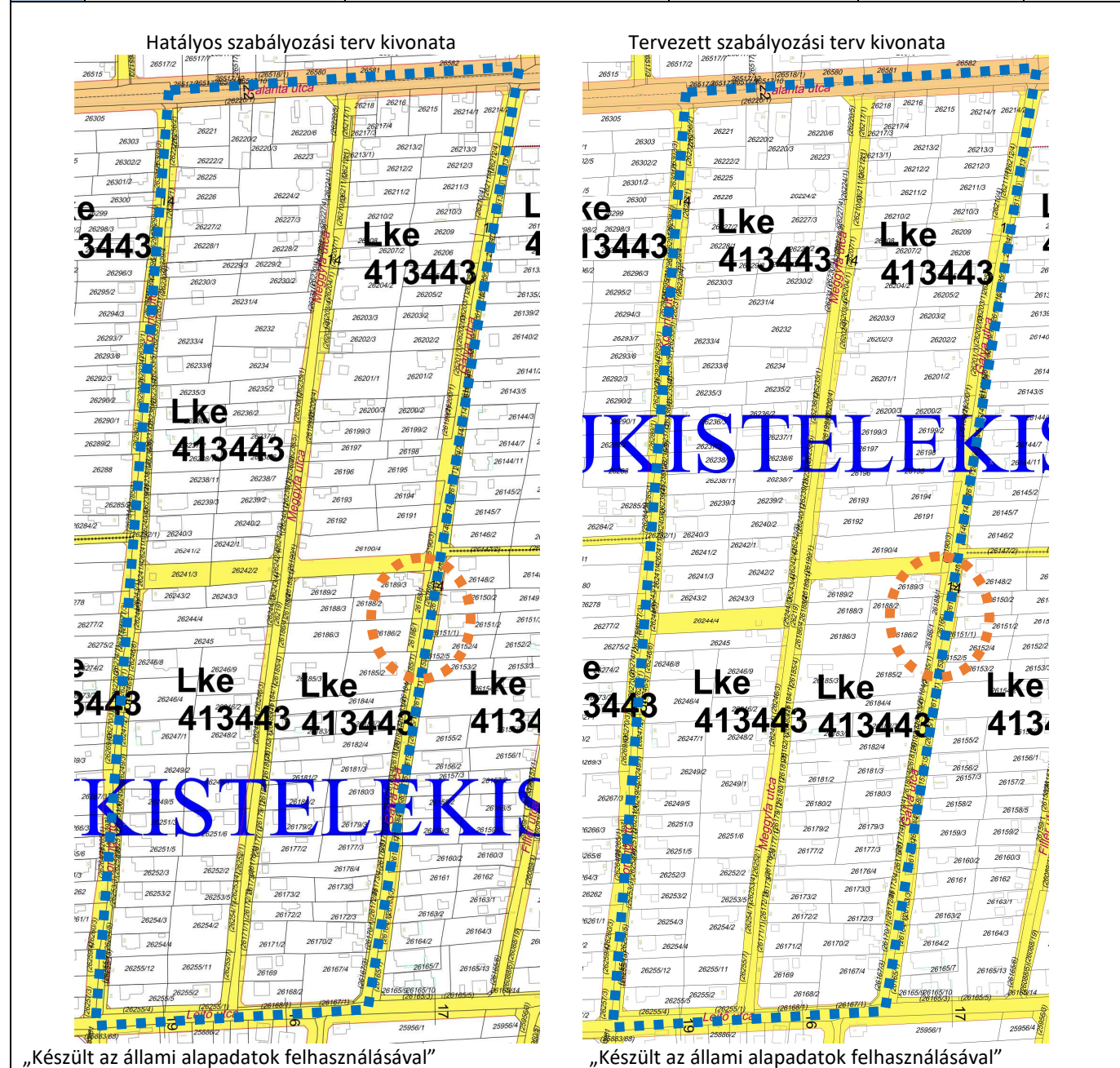


| Módosításra kijelölt terület   | Módosítás célja és tárgya   | Jelenlegi területhasználat  | Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ                                    | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ                                   | Terület (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 ingatlan érintően. | - kivett lakóház, udvar,<br>- kivett beépítetlen terület,<br>- kivett lakóház, udvar, és gépkocsitároló | - Kertvárosias lakóövezet (Lke)<br>- II. rendű közlekedési célú közterület | 0,571        | 0,454                      | - Kertvárosias lakóövezet (Lke)<br>- II. rendű közlekedési célú közterület | 0,571        | 0,48                       | -  |



| HATÁSOK   | ÉRTÉKELÉS   |
|---|---|
| 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:<br>A módosítás során rendezett közlekedési célú területekkel együtt a szomszédos közlekedési területek szilárd burkolattal történő ellátása is megoldódhat. | Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:<br>Nem változik, hatása nincs. |
| Lakó- és munkakörülmények:  | Nem változik, hatása nincs.   |
| Építészeti és régészeti örökség védelme:  | Nem változik, hatása nincs.   |
| Környezet-, természet- és tájvédelem:<br>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.  | Nem változik, hatása nincs.   |
| Tájhasználat, tájszerkezet védelme:   | Nem változik, hatása nincs.   |
| Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:<br>Termőföld más célú hasznosítása nem történik.   | Nem változik, hatása nincs.   |
| 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 természetkimélő fejlesztések támogatása:<br>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,<br>- kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló<br>- kivett gazdasági épület és udvar<br>- kivett beépítetlen terület | - II. rendű közlekedési célú közterület,<br>- Kertvárosias lakózóna (Lke) | 0,190        | 0,008                      | - II. rendű közlekedési célú közterület,<br>- Kertvárosias lakózóna (Lke) | 0,190        | 0,035                      | -  |



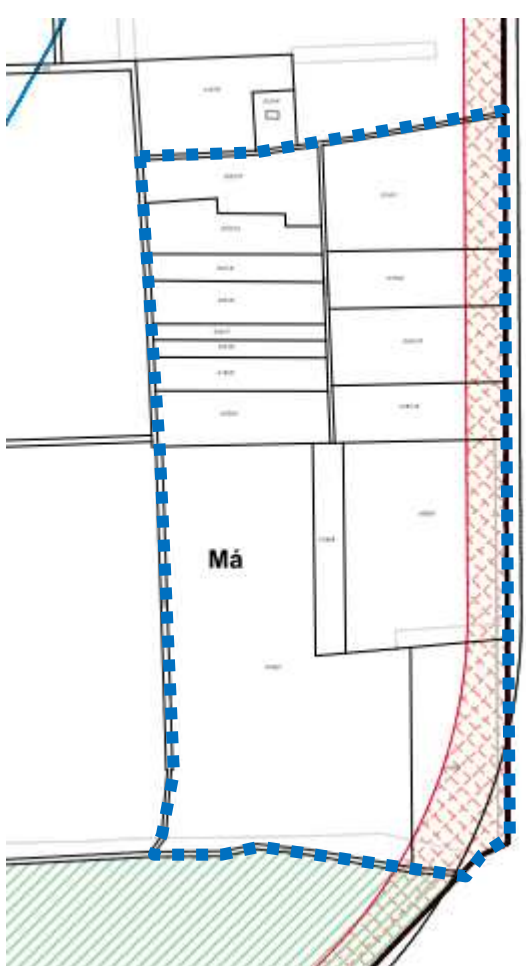

| HATÁSOK   | HATÁSOK  |
|---|--|
| A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:   | Nem változik, hatása nincs.  |
| A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:  | Nem változik, hatása nincs.  |
| A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:   | Nem változik, hatása nincs.  |
| A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:  | Nem változik, hatása nincs.  |
| A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:<br>A módosítás során rendezett közlekedési célú területekkel együtt a szomszédos közlekedési területek szilárd burkolattal történő ellátása is megoldódhat. | Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:<br>Nem változik, hatása nincs.    |
| Lakó- és munkakörülmények:  | Nem változik, hatása nincs.  |
| Építészeti és régészeti örökség védelme:  | Nem változik, hatása nincs.  |
| Környezet-, természet- és tájvédelem:<br>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.  | Tájhasználat, tájszerkezet védelme:<br>Nem változik, hatása nincs.             |
| Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:<br>Termőföld más célú hasznosítása nem történik.   | Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:<br>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:<br>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-Debreceeni 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,<br>- kivett gyártó- és raktárcsarnok, porta és udvar | Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)         | 5,275        | -                          | -  | 5,275        | -                          | A város közigazgatási területén hasonló rendeltetésű és pozícióban lévő tömbök esetén sem alkalmazunk zajvédelmi műszaki megoldásokat, itt sem látjuk szükségesnek. |  |  |  |  |  |  |
| <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> |   |  |   |              |                            | <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> |              |                            |   |  |  | <p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b><br/>A helyben kialakuló új munkahelyekkel javítja a gazdasági érdekeket.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b><br/>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b><br/>Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b><br/>A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p> |  |  |  |



| 8.   | Módosításra kijelölt terület   | Módosítás célja és tárgya  | Jelenlegi területhasználat | Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ                                 | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Biológiai aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés |   |  |  |  |  |
|--|--|--|----------------------------|---|--------------|----------------------------|--|--------------|----------------------------|--|---|--|--|--|--|
|  | Nyíregyháza belterület nyugati részén a Legyező utca- Szirom utca- Rókabokori út- Szélsőbokori út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület. | 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. | - szántó                   | - Kertvárosias lakózóna (Lke)<br>- I. rendű közlekedési célú közterület | 6,127        | 3,676                      | -  | 6,127        | 16,542                     | -  |   |  |  |  |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="284 510 905 1144"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="905 510 1567 1144"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div> |  |  |                            |   |              |                            | <b>HATÁSOK</b>                           |              |                            |  | <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b><br/>A létre jövő új munkahelyekkel javítja a gazdasági érdekeket.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b><br/>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b><br/>Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b><br/>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. | Magyarország rendezési tervének (2018. évi CXXXIX. törvény) történő jobb megfelelés érdekében és a valós használatnak történő megfelelés érdekében a módosítás során a 0150/2 hrsz-ú ingatlan az országos erdőállomány adattárának megfelelően átsorolásra kerül gazdasági rendeltetésű erdő zónába | - szántó<br>-kivett –és saját használatú út -fásított terület | Mezőgazdasági általános (Má) | 1,8531                     | 6,85647                                  | - Gazdasági rendeltetésű erdőzóna | 1,8531                     | 16,6779                                  | A 0150/2 hrsz-ú ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályánál erdőként van nyilvántartva.   |
| <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><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b><br/>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b><br/>A tájszerkezet részben megváltozik az erdősítést követően.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b><br/>Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b><br/>Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b><br/>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  
Polgármesterének  
...../2020. (...) számú  
határozata**

#### **Nyíregyháza településszerkezeti terve módosításának jóváhagyására**

#### **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a 153/2020. (X.29.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1043/2020. 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 Közgyűlés 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”*

| <i>Ssz.</i> | <i>A</i>  | <i>B</i>  | <i>C</i>        |
|-------------|---|---|-----------------|
| 1.          | <i>a 150/2020. (X.29.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>                | <i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i> | <b>+14,959</b>  |
| 2.          | <i>A ...../2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i> | <i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>               | <b>- 7,795</b>  |
| 3.          |   | <i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>                    | <b>+ 19,492</b> |
| 4.          |   | <i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>        | <b>+ 26,656</b> |



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

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

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

### Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

### Táj és természetvédelem

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

### Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

### Közlekedés

#### Meglévő Tervezett

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

### Közművek, híradás

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

### Intézmények

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

### Egyéb tervi elemek

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

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.

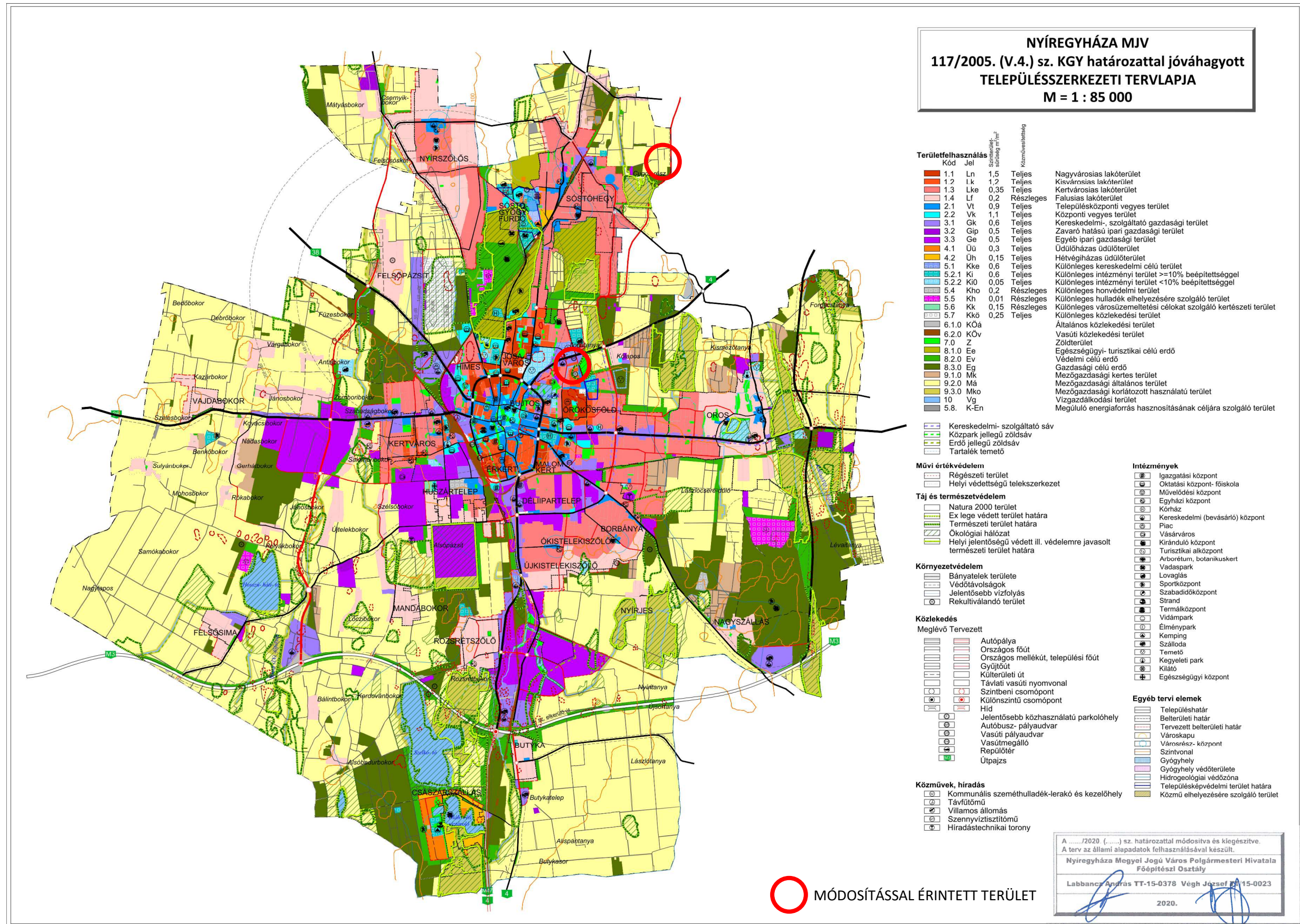
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Tervezett Szerkezeti Terv

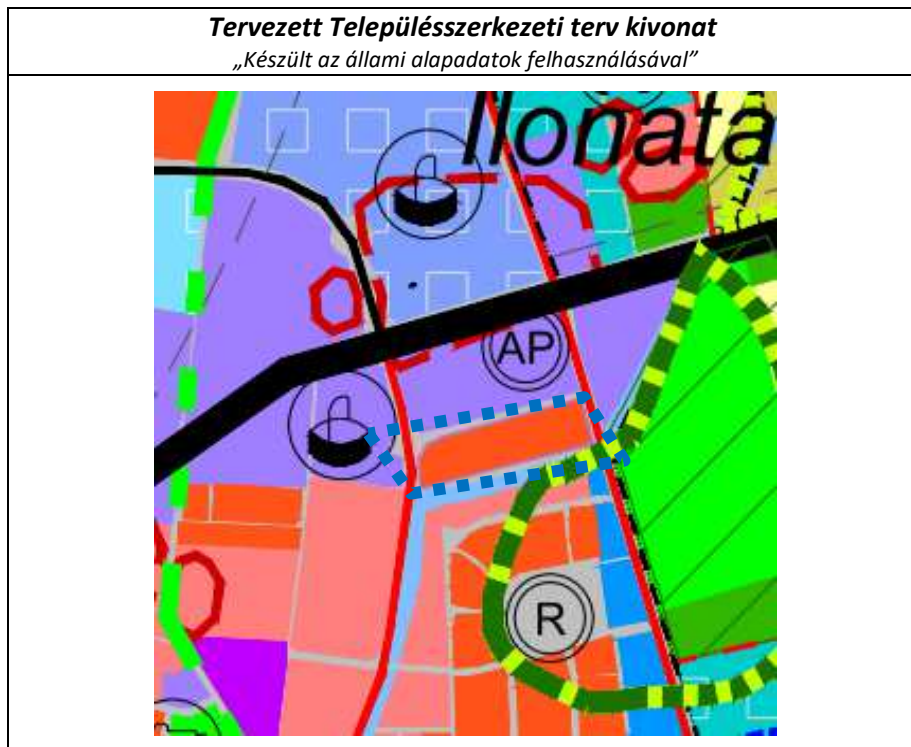


MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

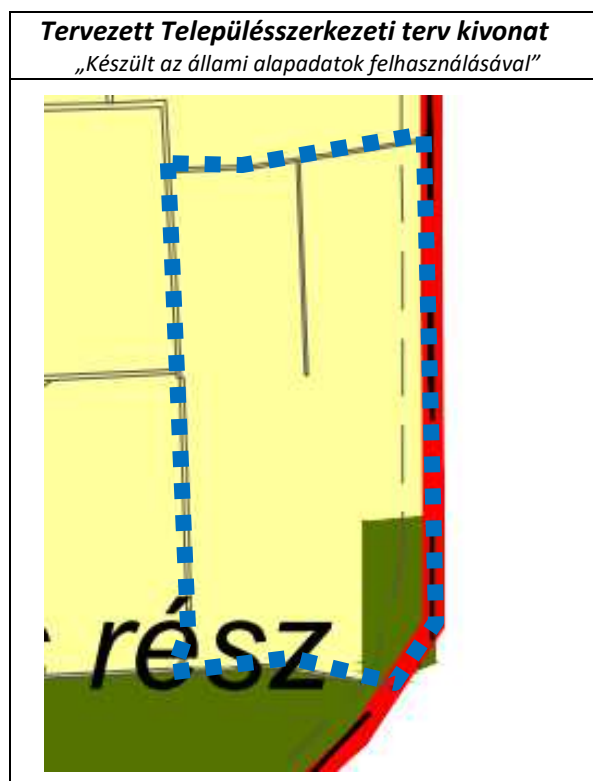
A ...../2020 (...) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály  
Labbancz András TT-15-0378 Végh József TT-15-0023  
2020.



## 2. Beavatkozási pont



## 9. Beavatkozási pont





#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

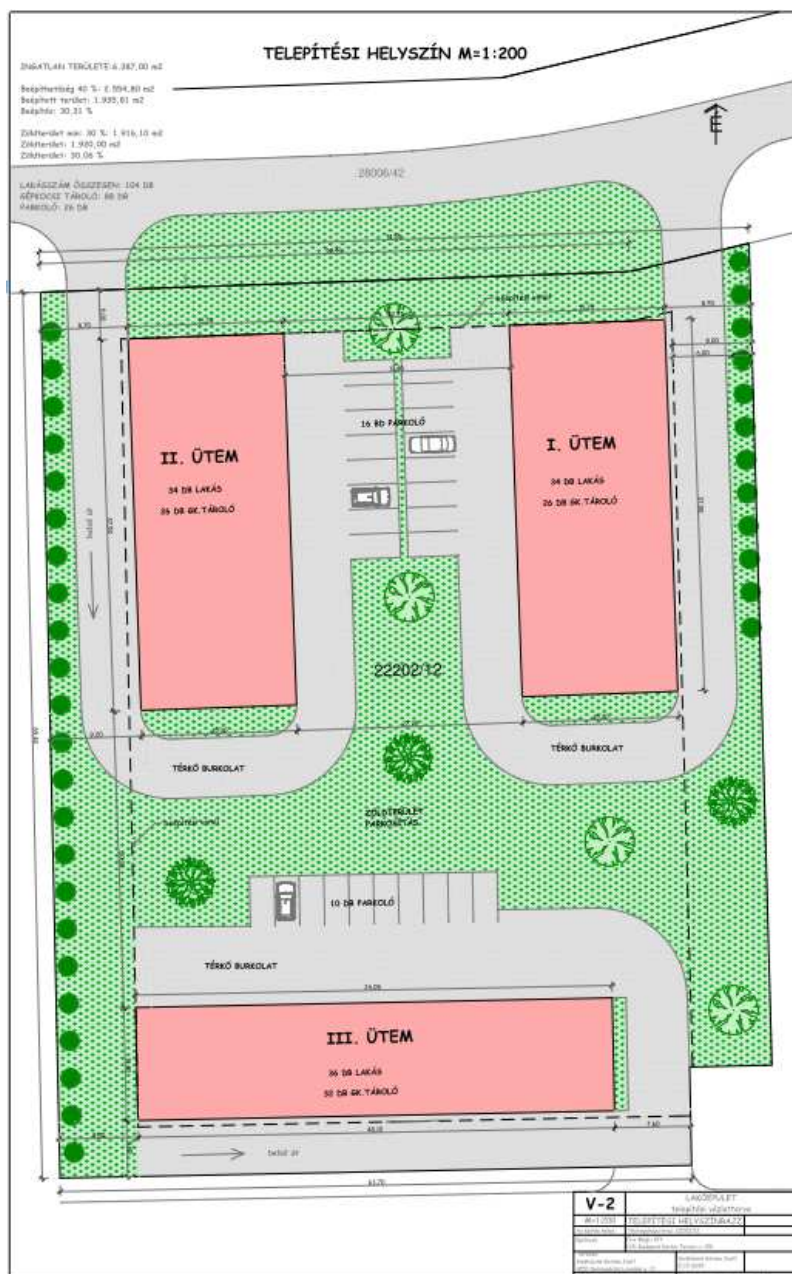
|    |                              |   |
|----|------------------------------|---|
| 1. | Tájrendezési munkarész       | Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet a 7-es beavatkozási ponton.   |
| 2. | Környezetalakítási munkarész | 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.)



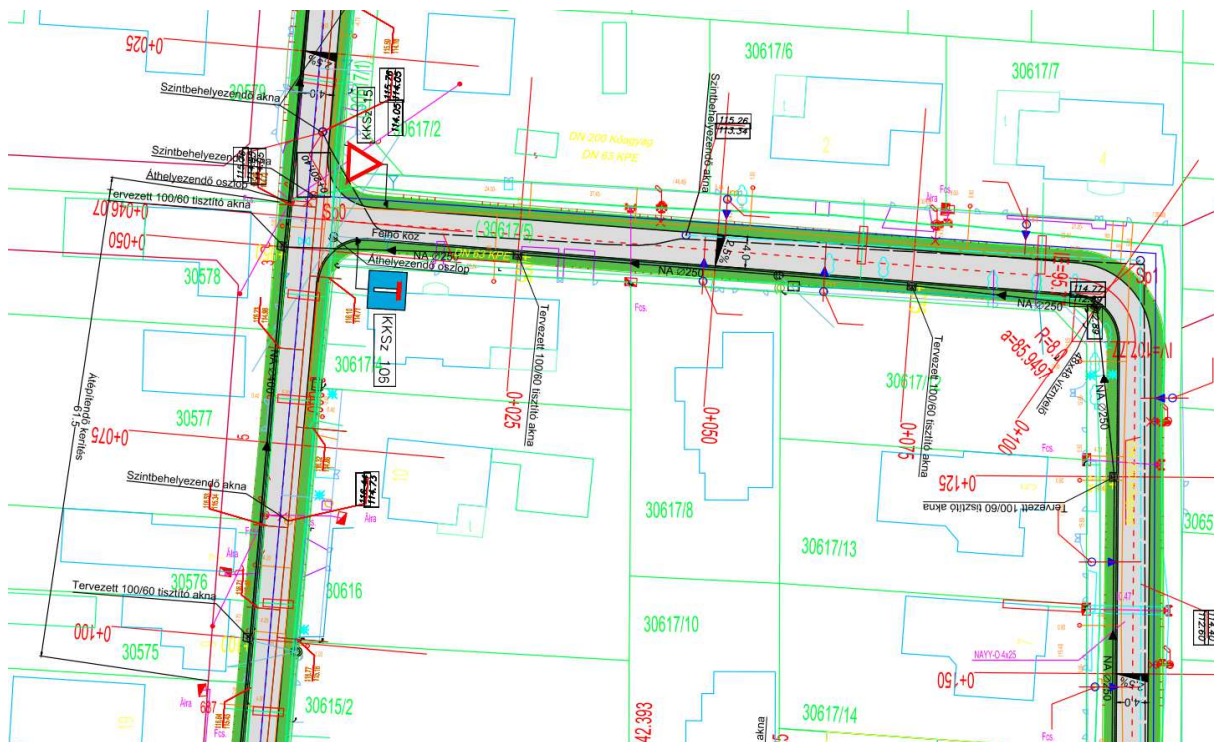
**Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok**



### 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 Ezüstkényő utcával kötné össze a Felhő utcát egy később megvalósuló projekt keretében. A javasolt szabályozási tervi módosítás eredményeként ezen átkötő út nyomvonala tolná 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.



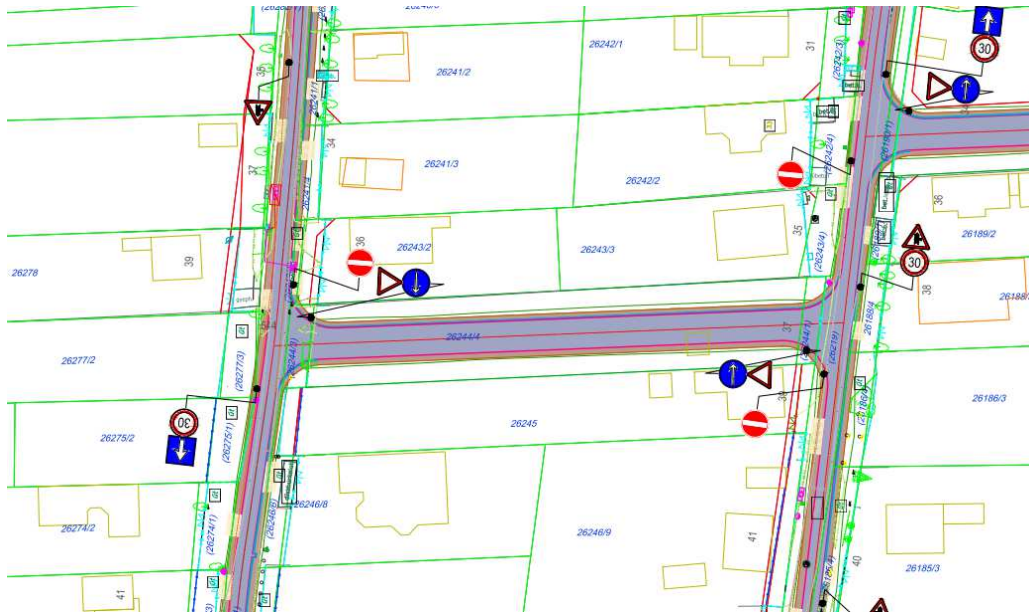
Nyíregyháza Felhő utca (hrsz.: 30586) és Felhő köz (hrsz.: 30617/5) építési helyszínrajza (részlet)  
Tervező: Szikszay Zoltán, KÉ 15-0526 (Viasys-Plan Kft. (4551 Nyíregyháza, Ezüstkényő u. 19.)





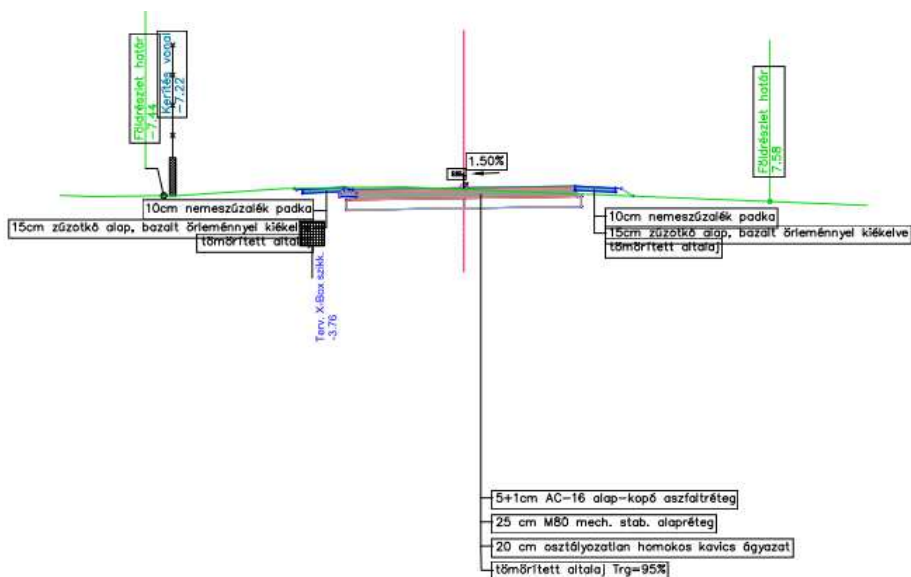
#### 4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (5. Beavatkozási pont)

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 nyomvonalát 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 (BARTHHERVT BT. -4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 46. V/4.)



Nyíregyháza Korong- Meggyfa mintakeresztmetszelvény

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

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.

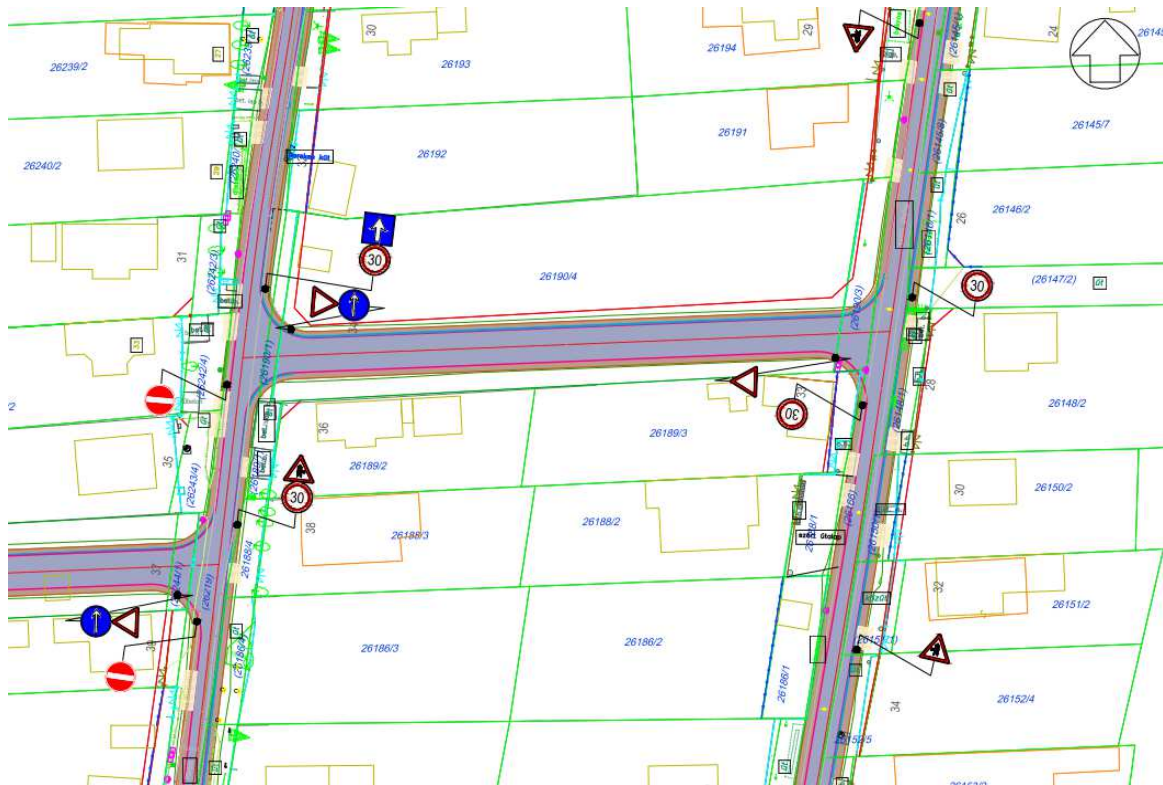
**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

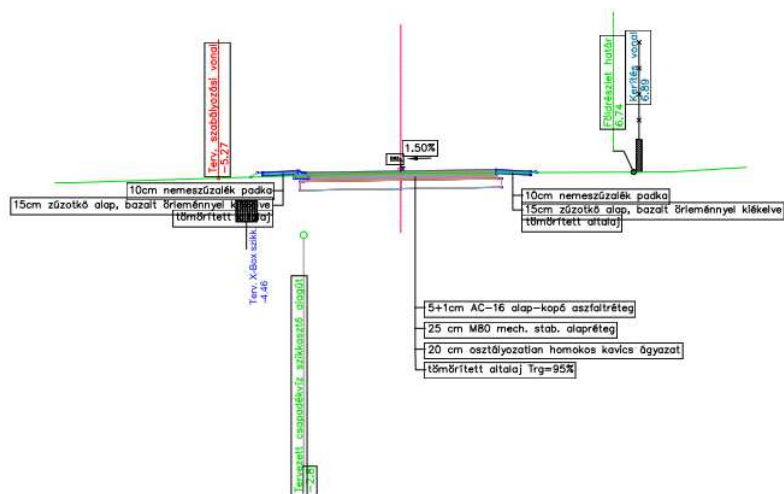
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Újkistélekszőlő 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 összekötőút 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 mintakeresztmetszvény  
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  |
|---|--|
| <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:<br><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,   | Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.  |
| <b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és   | Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel – Nyírpazony nagyközség – beépítésre szánt területeinek összenövését.  |
| <b>c)</b> 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.   | A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítése.                          |
| <b>(2)</b> 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.   | Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.                 |
| <b>(3)</b> 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. | 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. |
| <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.  | A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.   |
| <b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.   | A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.   |



## 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 IV. – 9 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/153-3/2021.

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 9 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. november**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

| Nem települési döntési szint | Települési döntési szint  |
|------------------------------|---|
| <b>FELÜLETEK</b>             |   |
|                              | I.rendű közlekedési célú közterület   |
|                              | II.rendű közlekedési célú közterület  |
|                              | I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)   |
|                              | I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat  |
|                              | II.rendű nem közlekedési célú közterület (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)                            |
|                              | Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)   |
|                              | A védő- és korlátozási területek összsvont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)        |
|                              | Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület   |
|                              | Építési hely *  |
|                              | A telek mélyfektetésű 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 sorszámaival  |
|  | Elővásárlási joggal érintett terület határa  |
|  | Városkapu zóna határa  |
|  | Védőterületek határa   |
|  | Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színke határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ) |
|  | Műemléki környezet határa  |
|  | Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)   |
|  | Helyi védettségű településszerkezet  |
|  | Helyi védettségű településkép  |
|  | Helyi védettségű temető  |
|  | Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)   |
|  | Természeti terület határa  |
|  | Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ   |
|  | Hydrogeológiai védelmi zóna határa   |
|  | Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)  |
|  | Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)                         |
|  | Parkolóház gépjárműszámmal   |
|  | Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)  |
|  | Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely   |

**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 |
|  | Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye                                      |
|  | Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van                        |
|  | Szabályozási szélesség  |
|  | Zajvédő fal   |
|  | Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítő                           |

**PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK**

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

**TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)**

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

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

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

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

**SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

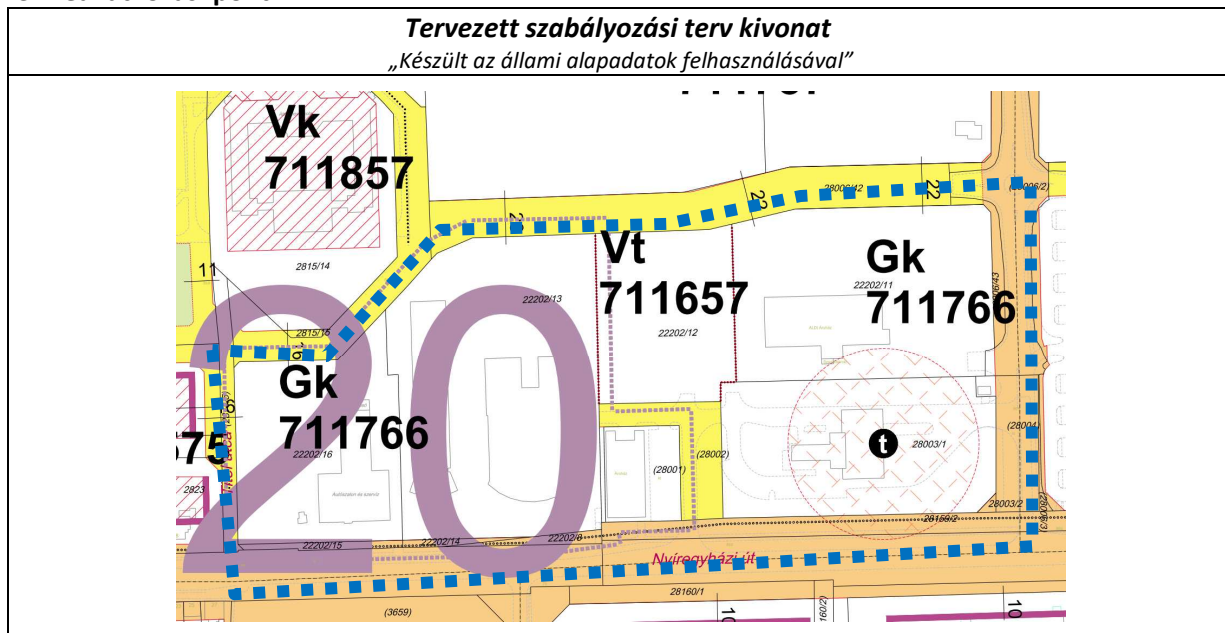
|   |  |
|---|--|
| <b>Ln 215465</b>                              | Építési övezet jele  |
| <b>Ln</b>                                     | a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik) |
| <b>Rendeltetési zónák jele és megnevezése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

Készült az állami alapadatok felhasználásával

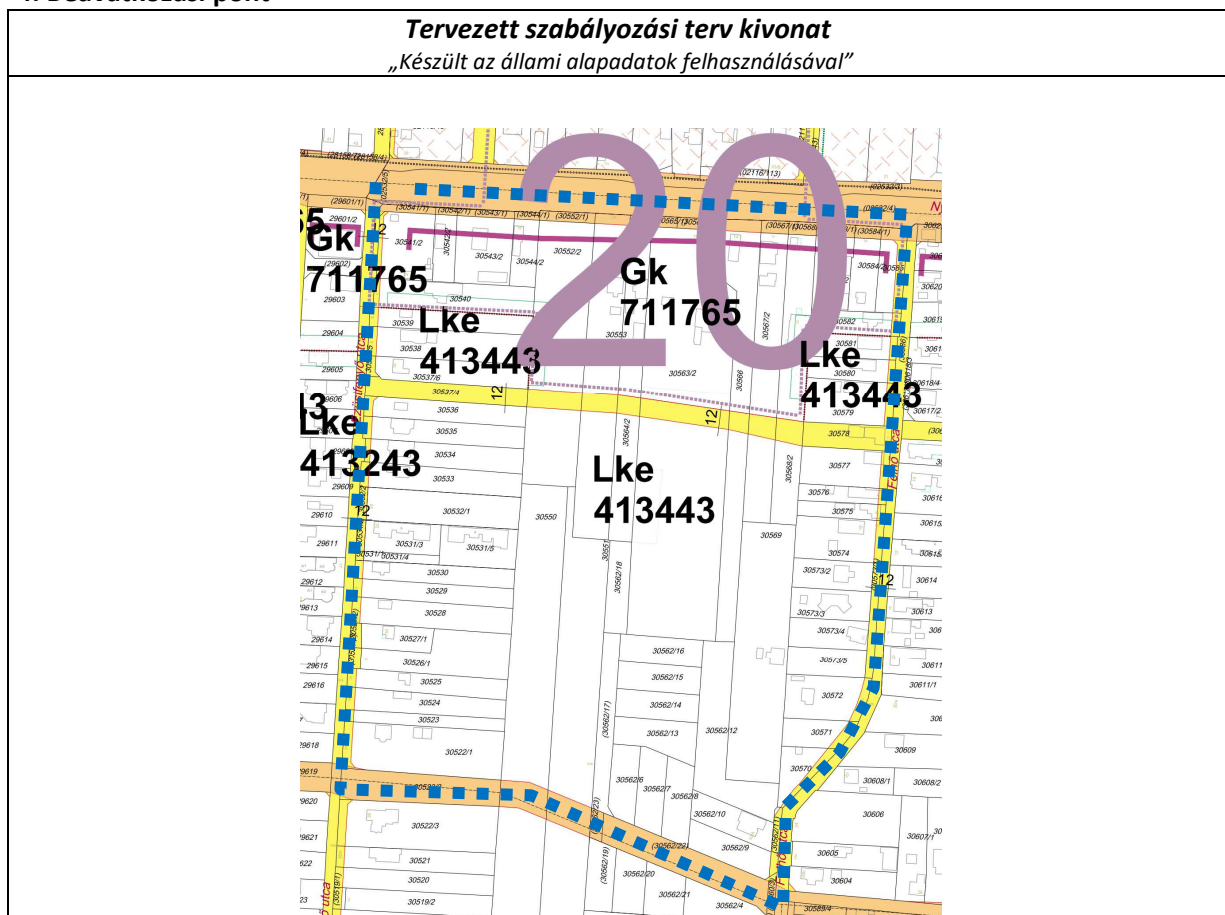




### 3. Beavatkozási pont



### 4. Beavatkozási pont





## 5. Beavatkozási pont

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





## 6. Beavatkozási pont

### Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

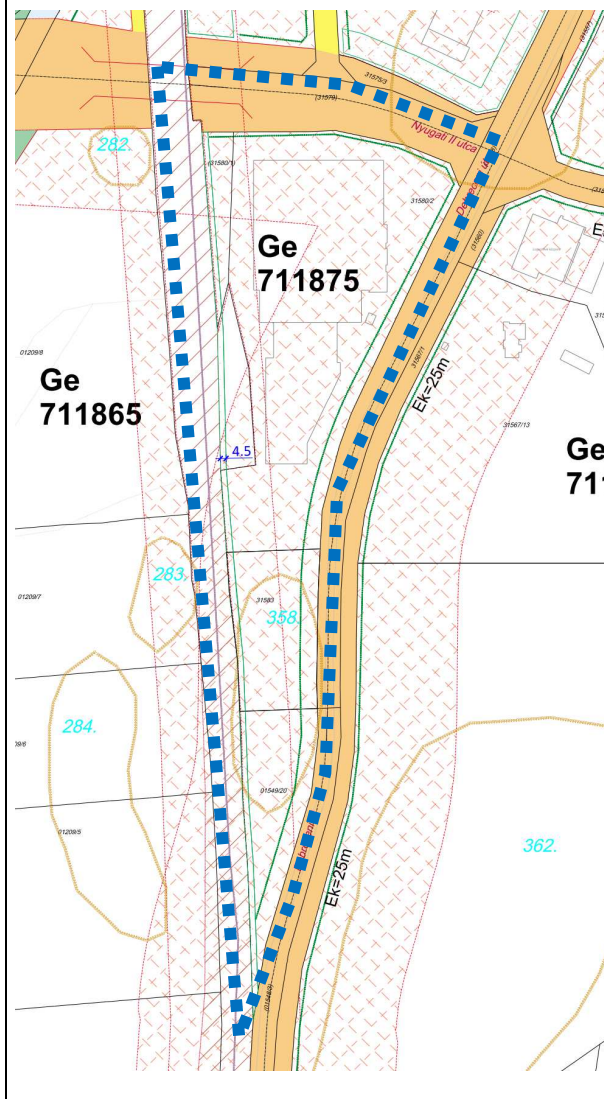
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



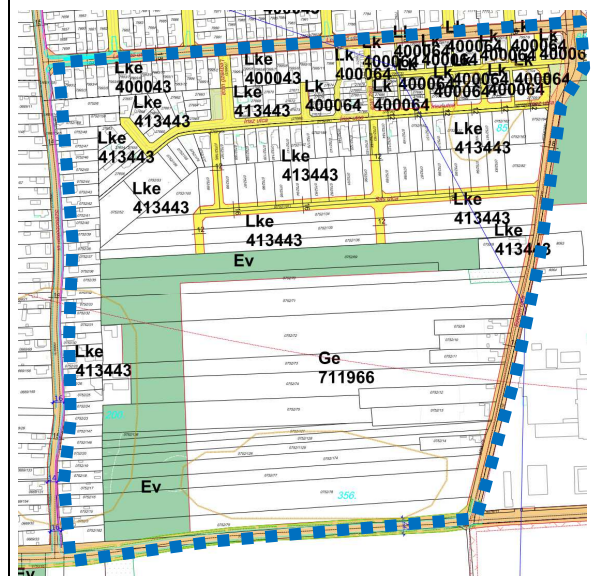
### 7. Beavatkozási pont

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



### 8. Beavatkozási pont

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

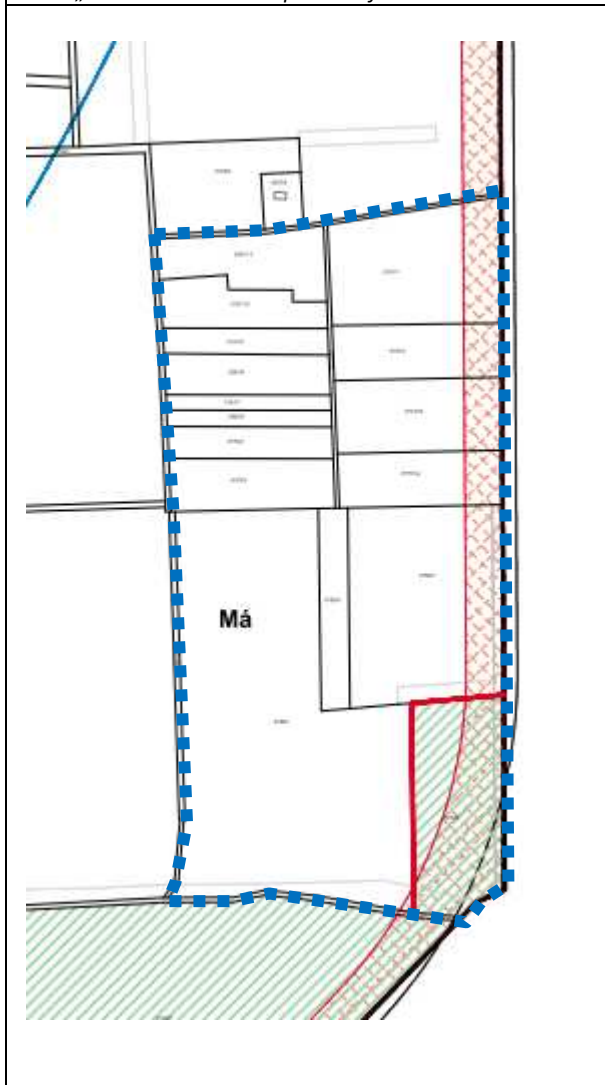




## 9. Beavatkozási pont

### **Tervezett szabályozási terv kivonat**

*„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*





## 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. november

  
-----  
Labbancz 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:

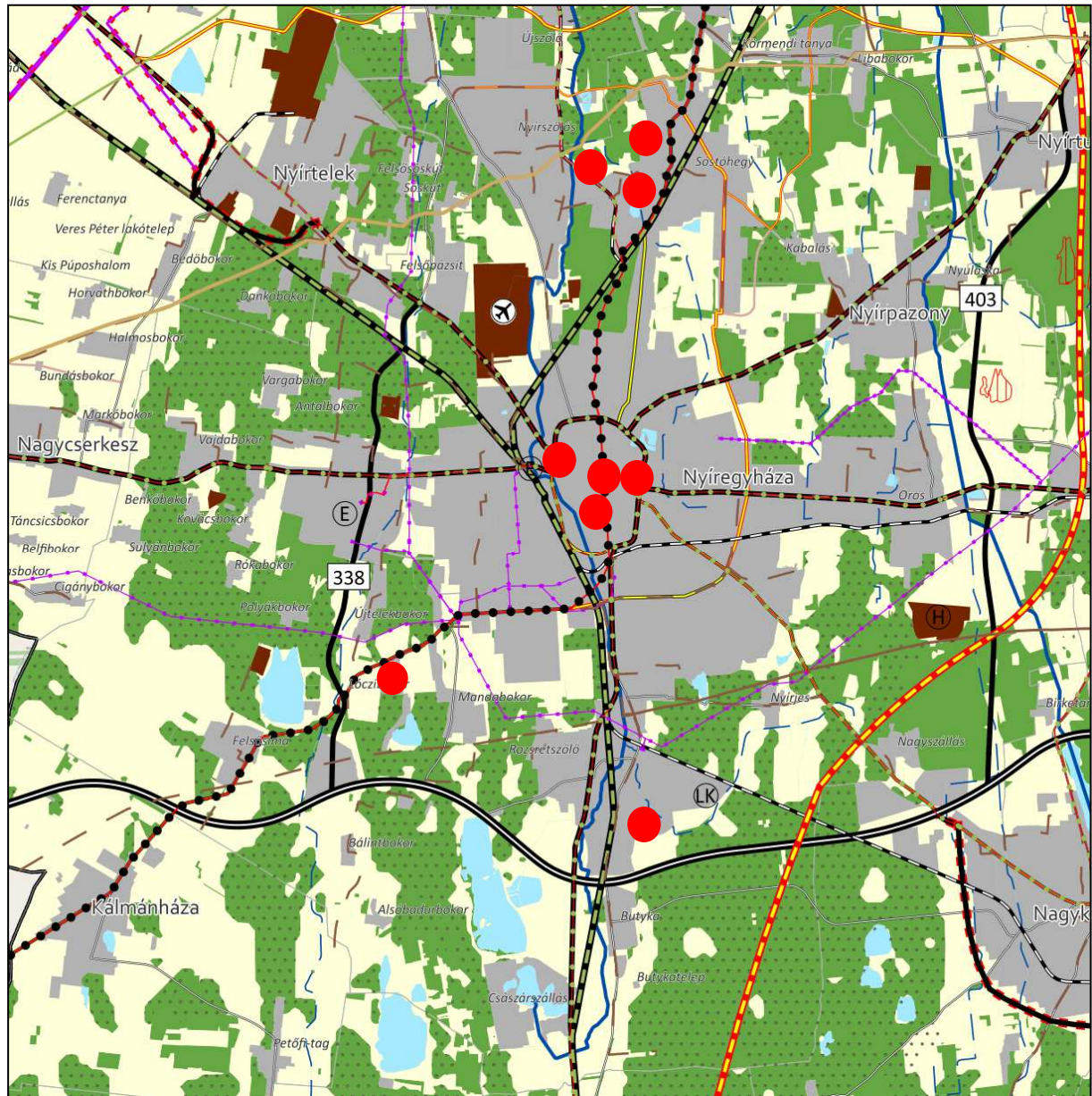
**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),  
a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

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<br>ha | Hatályos terv szerinti tervezési területen |        | Módosítás után a terület nagysága |       | Változás mértéke |       |
|------|--|-------------------------|---------------------|--|--|--------|-----------------------------------|-------|------------------|-------|
|      |  | Közigazgatási területen | Tervezési területen |  | ha   | %      | ha                                | %     | ha               | %     |
|      |  |                         |                     |  |  |        |                                   |       |                  |       |
| 1.   | Erdőgazdálkodási térség  | érinti                  | nem érinti          | 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

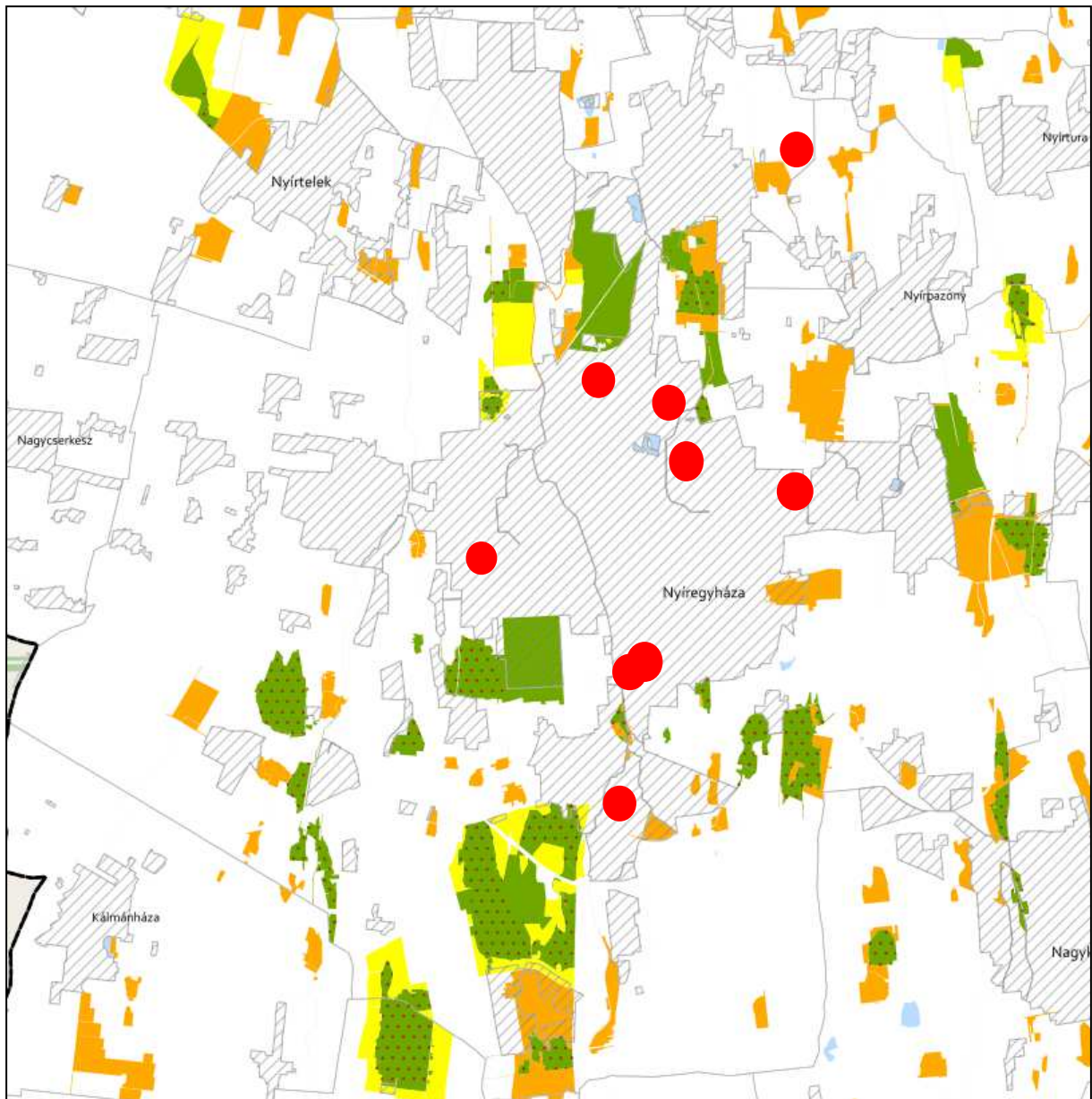
#### Műszaki infrastruktúra elemei

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**

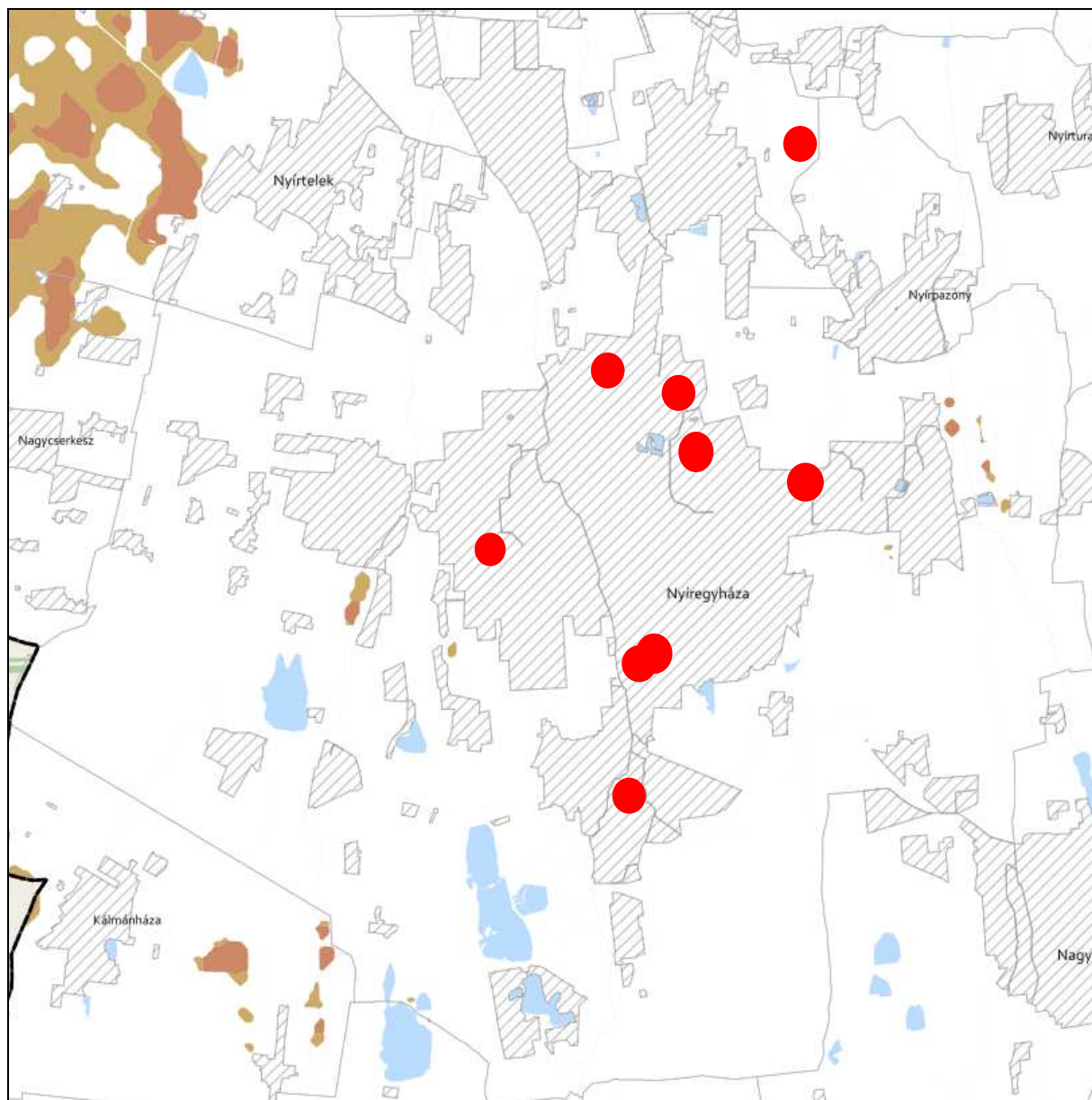
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

**Tájékoztató elem**



-  Védett természeti területek








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



**JELMAGYARÁZAT**

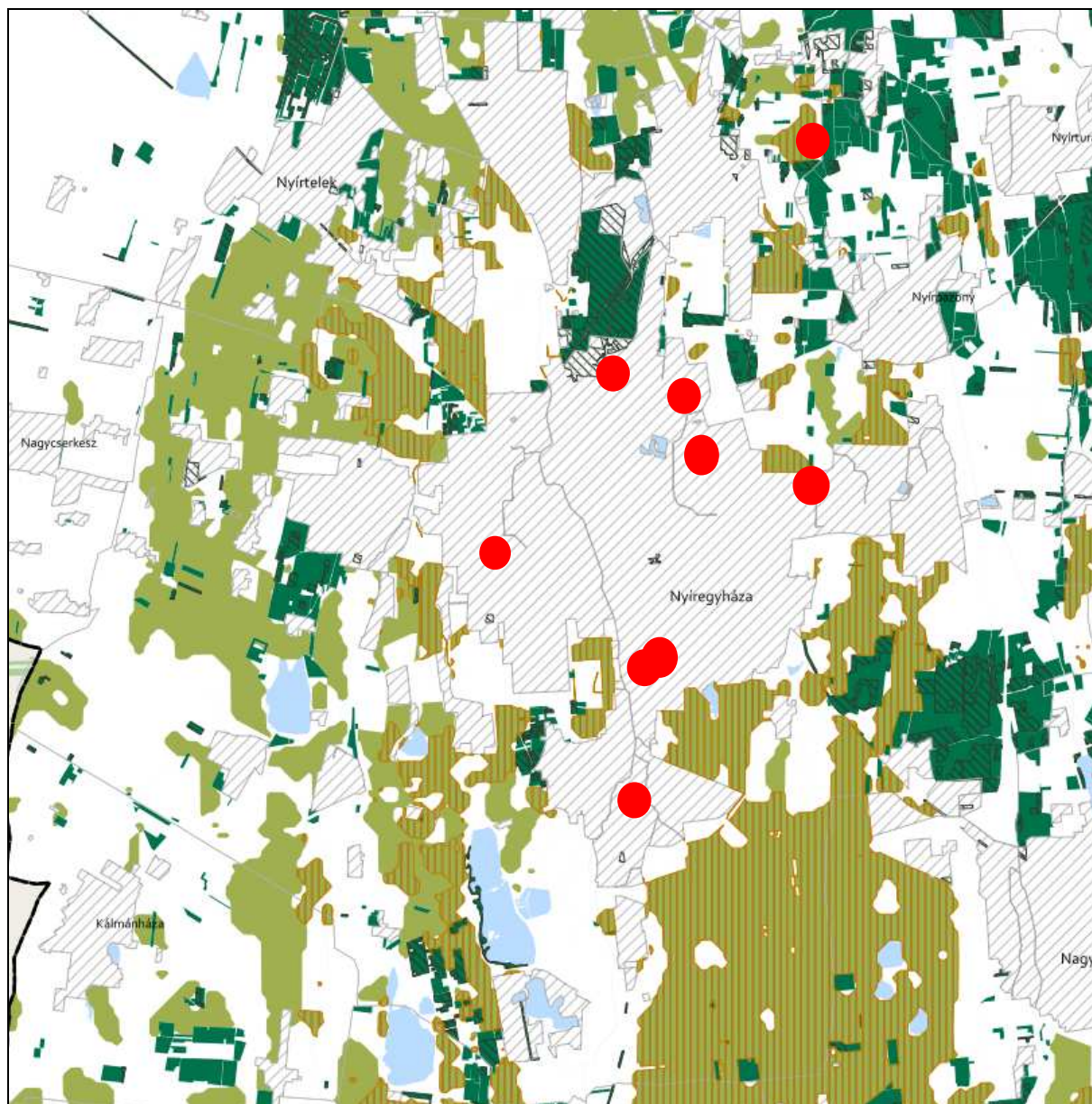
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**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

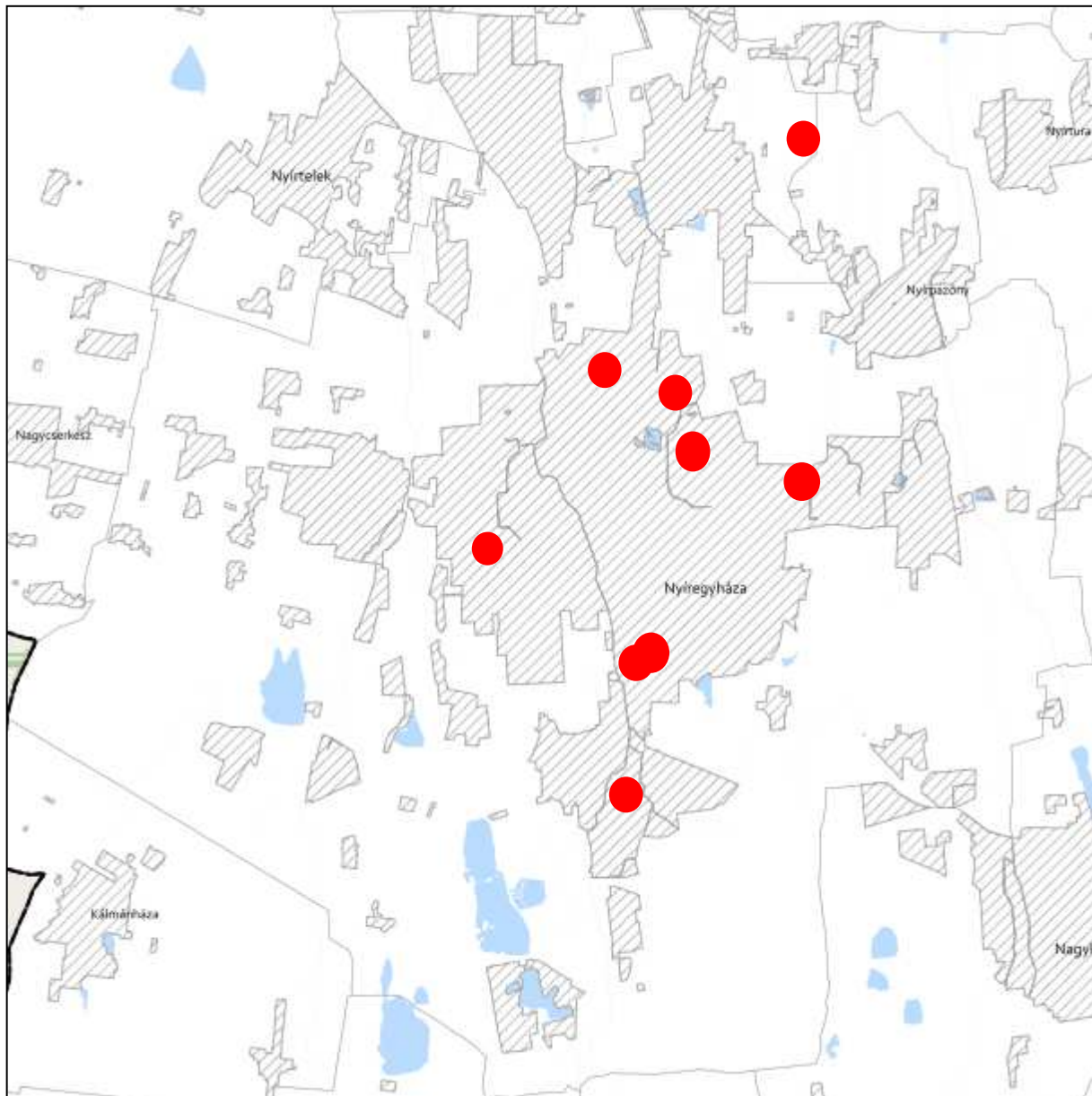
**Alaptérkép elemei**

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










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



**JELMAGYARÁZAT**

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

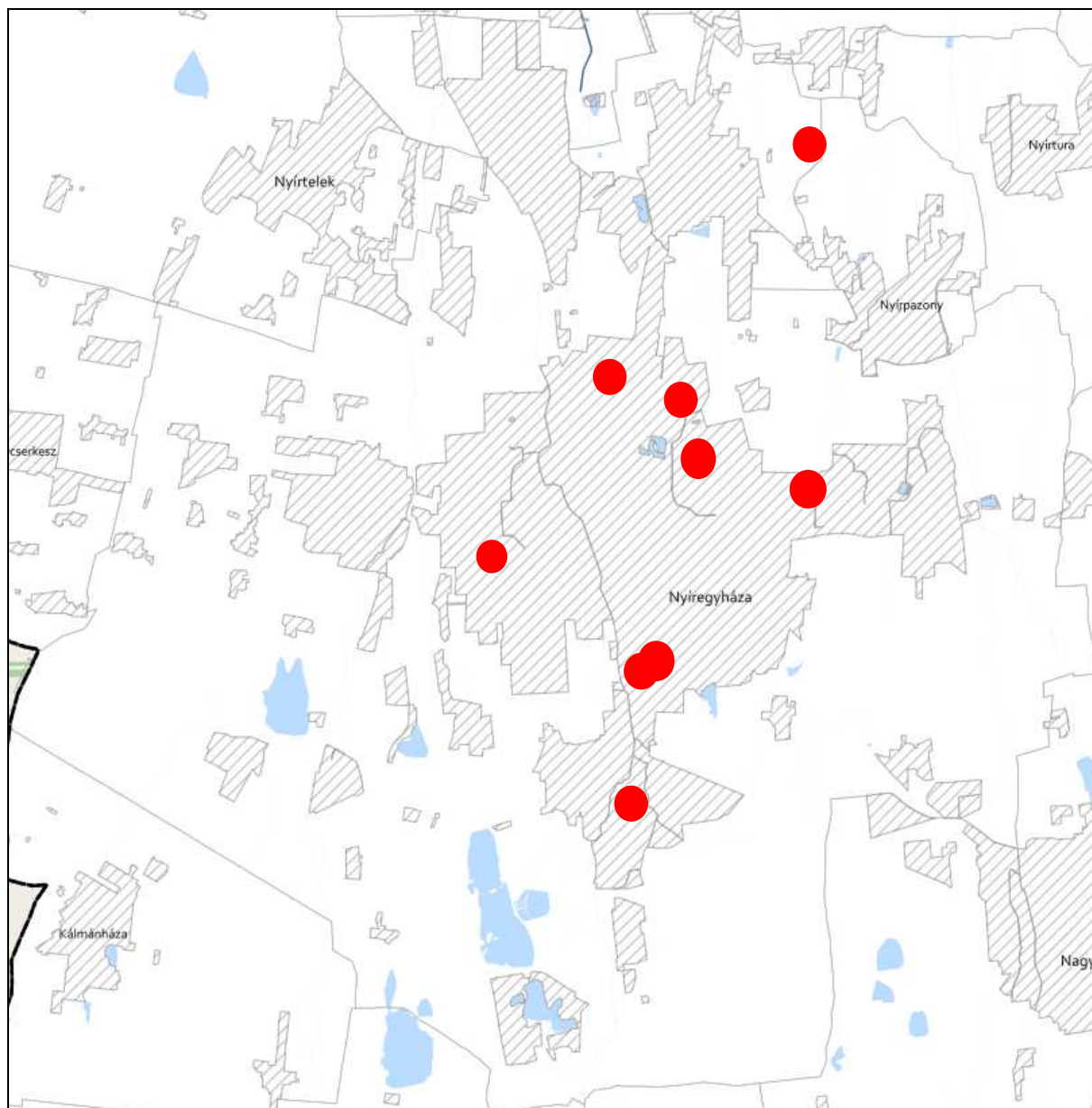
**Alaptérkép elemei**

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












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



**JELMAGYARÁZAT**

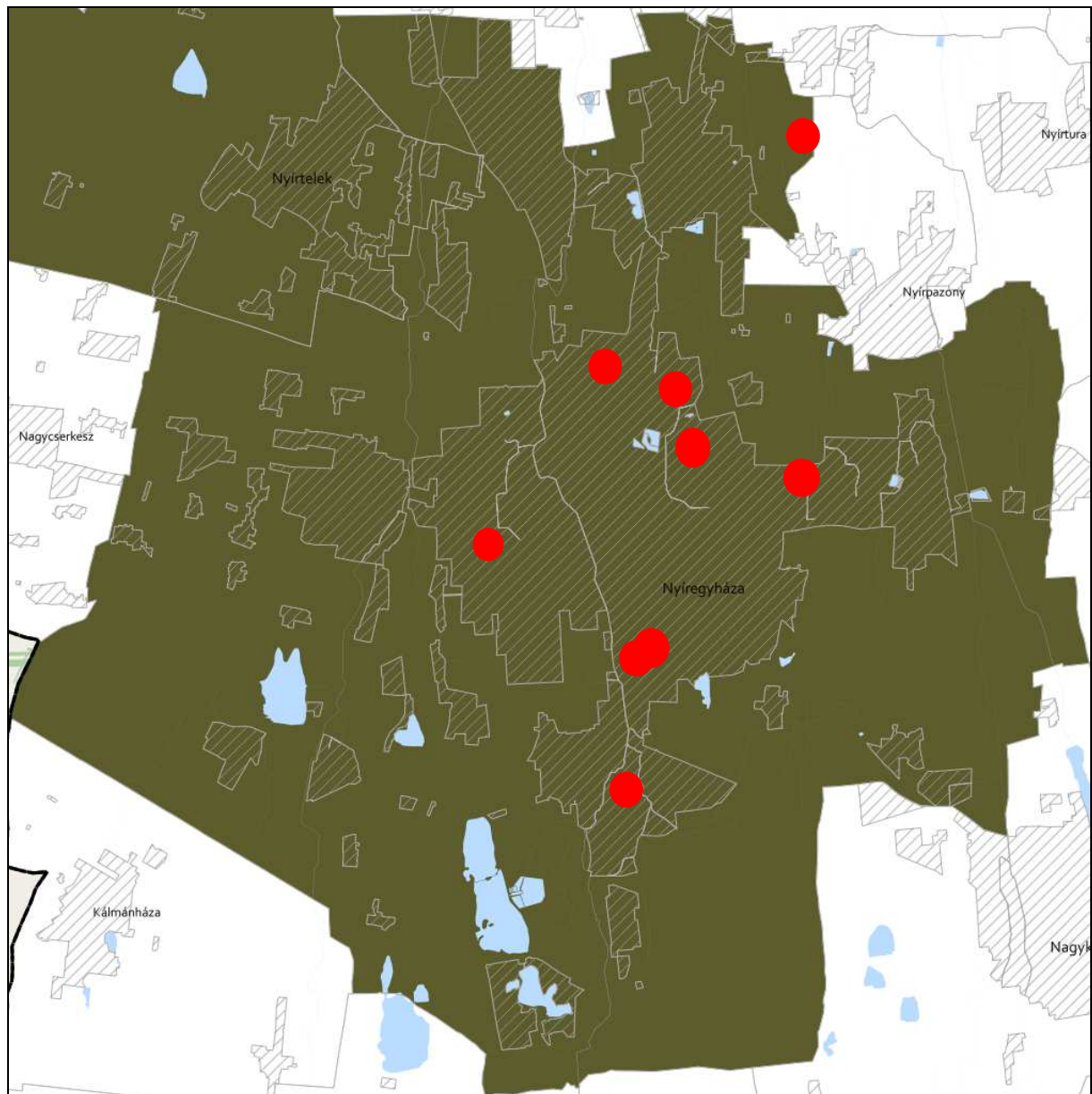
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

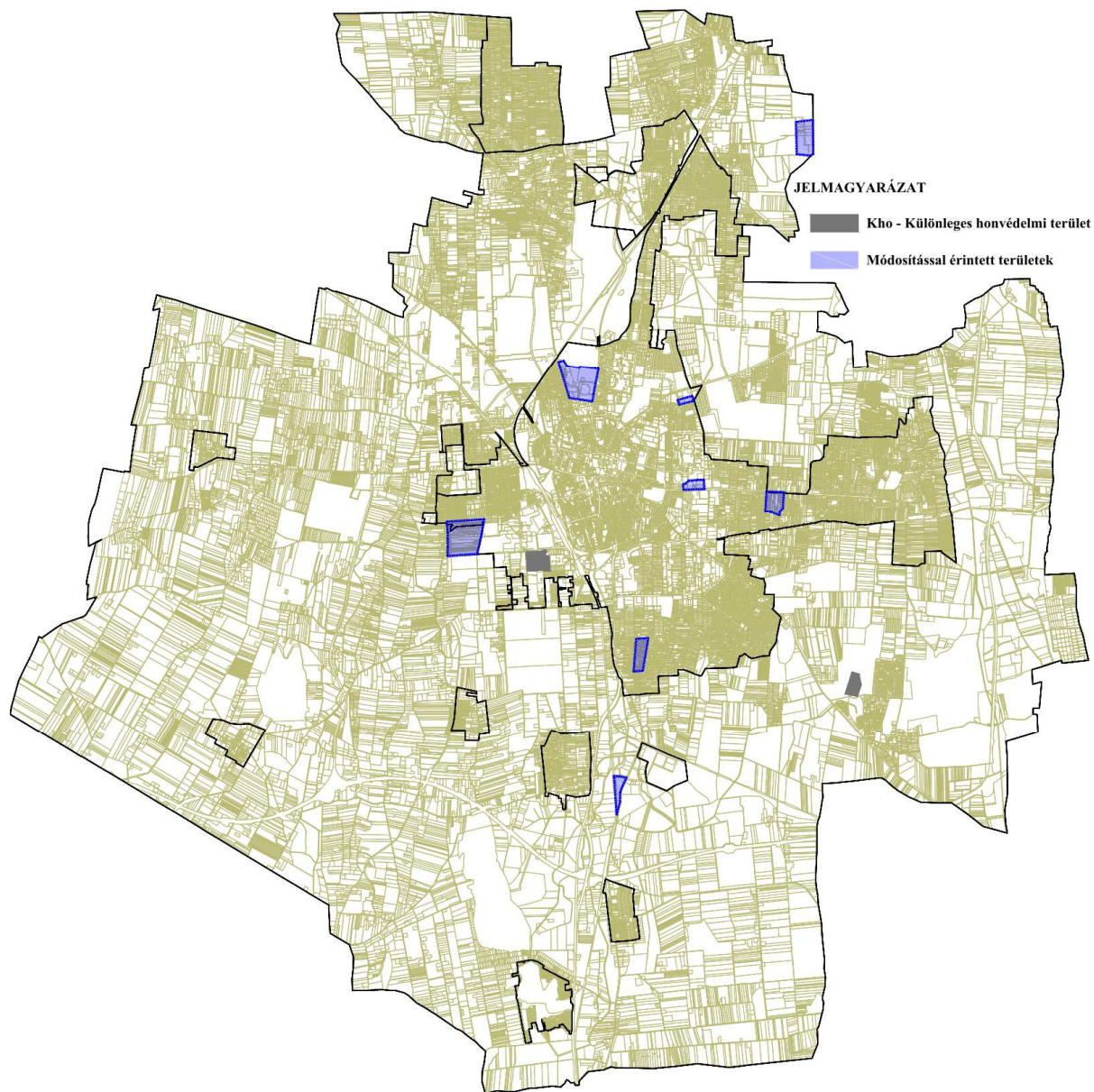
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



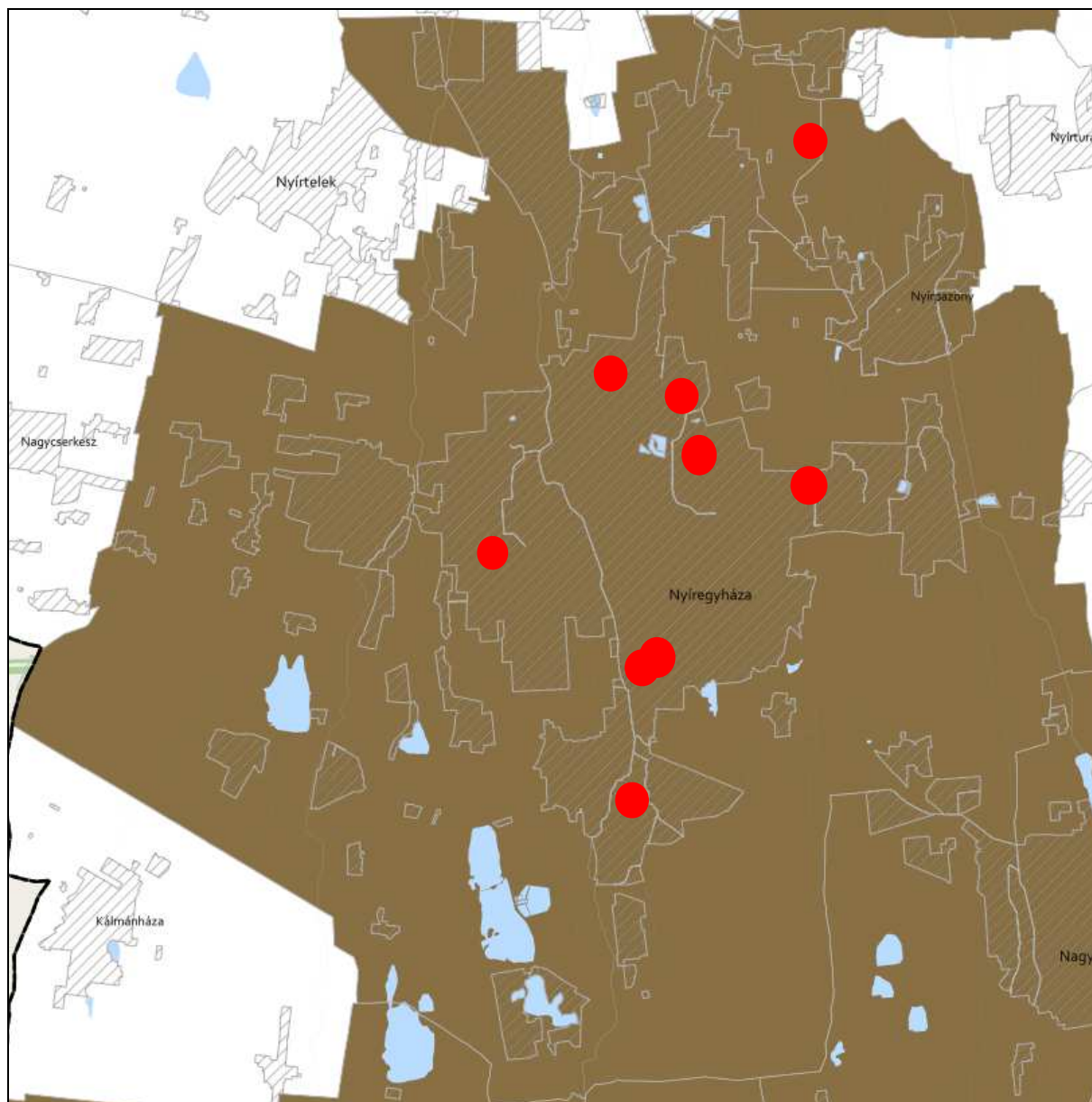
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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








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



**JELMAGYARÁZAT**

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

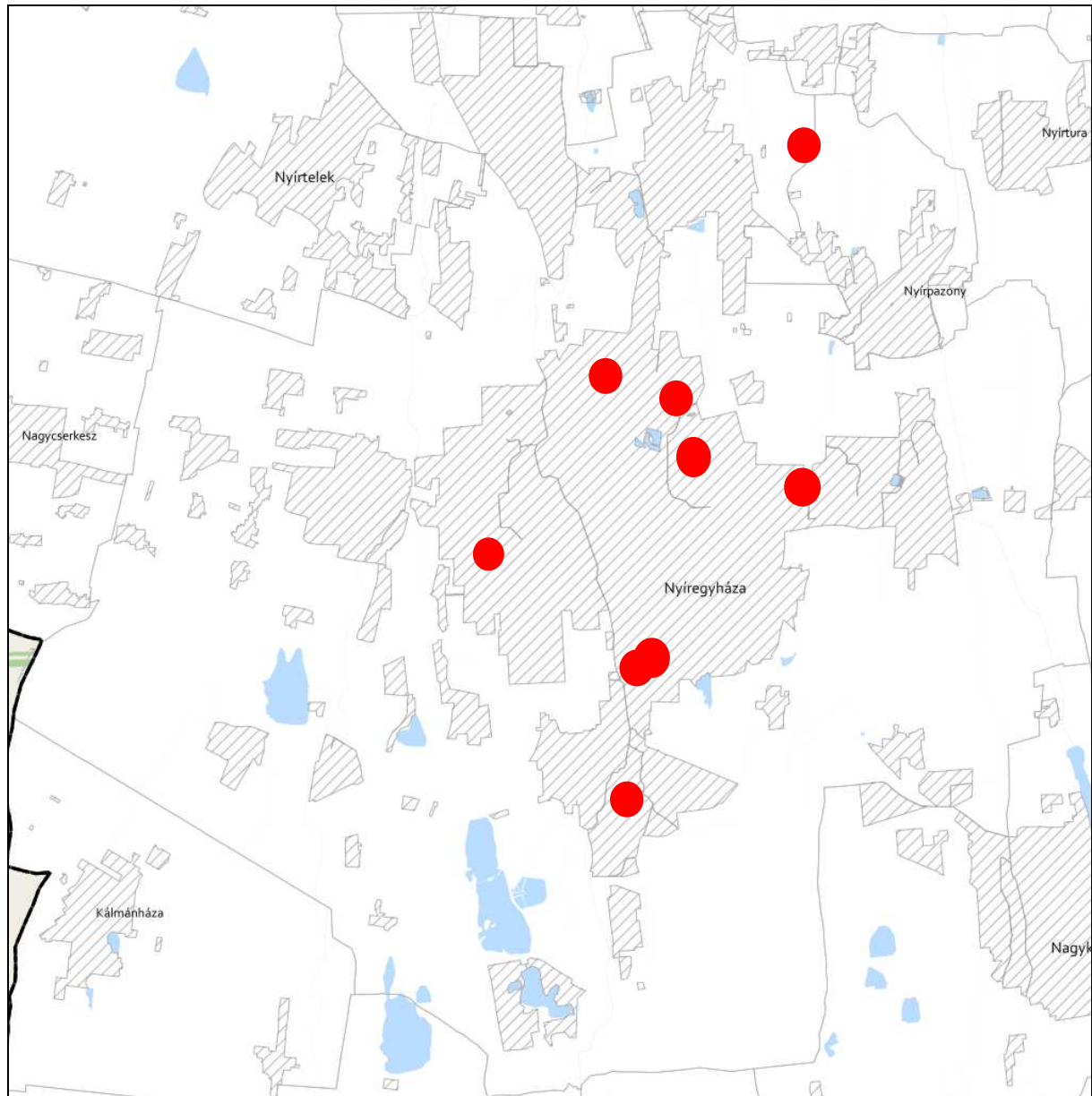
**Alaptérkép elemei**

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


Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.  
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**

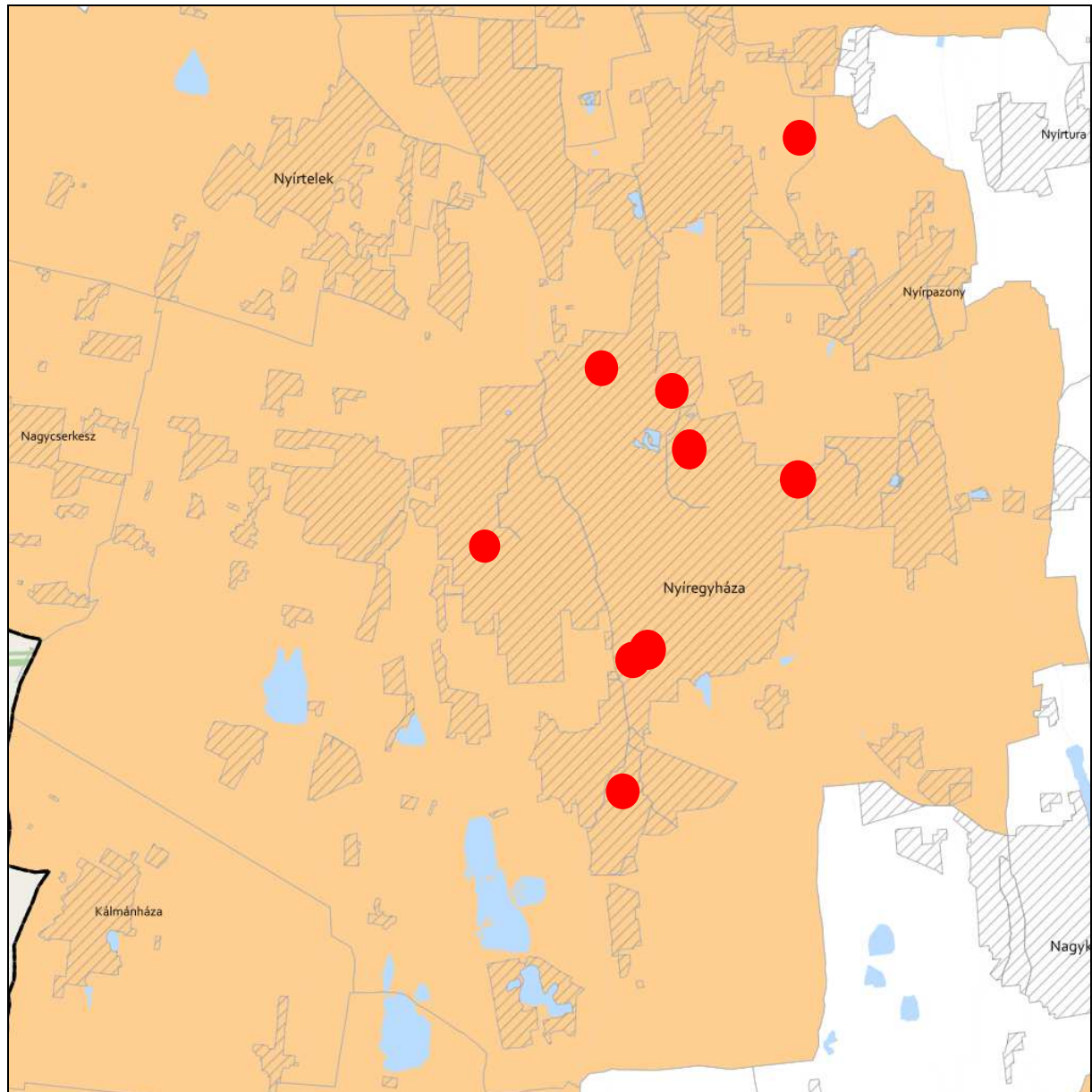
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

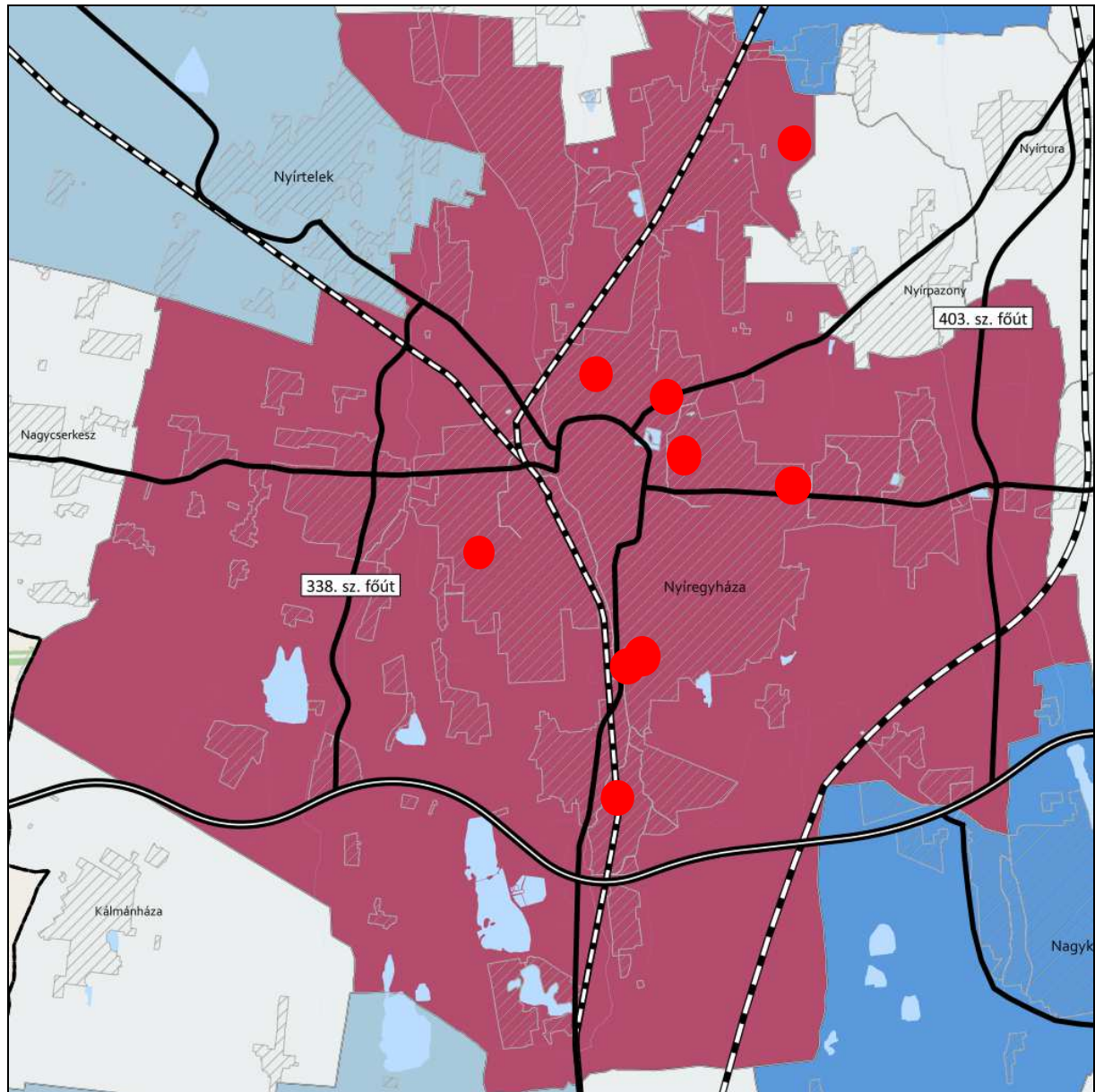
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK 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

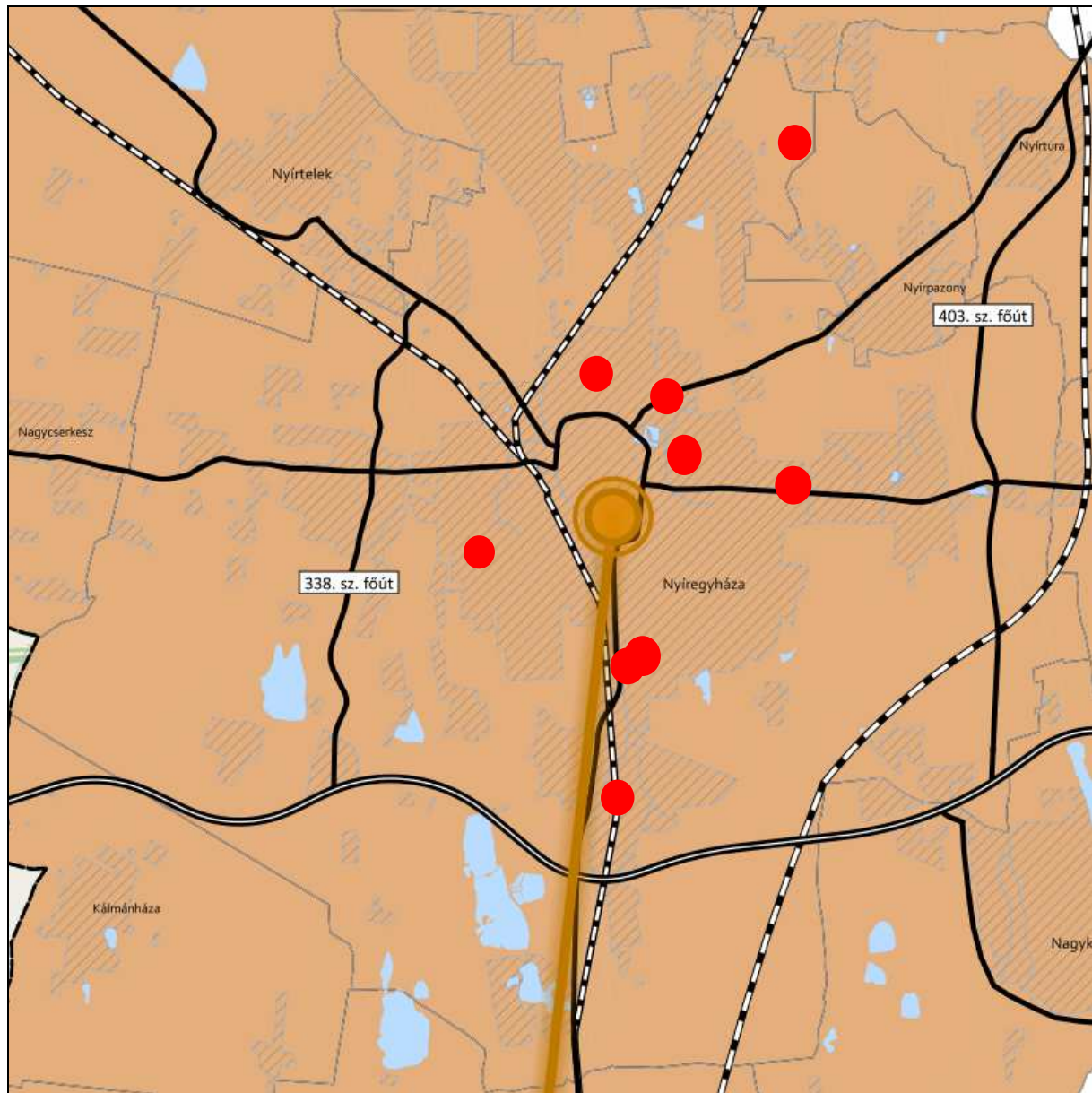
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

**Tájékoztató elem**

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

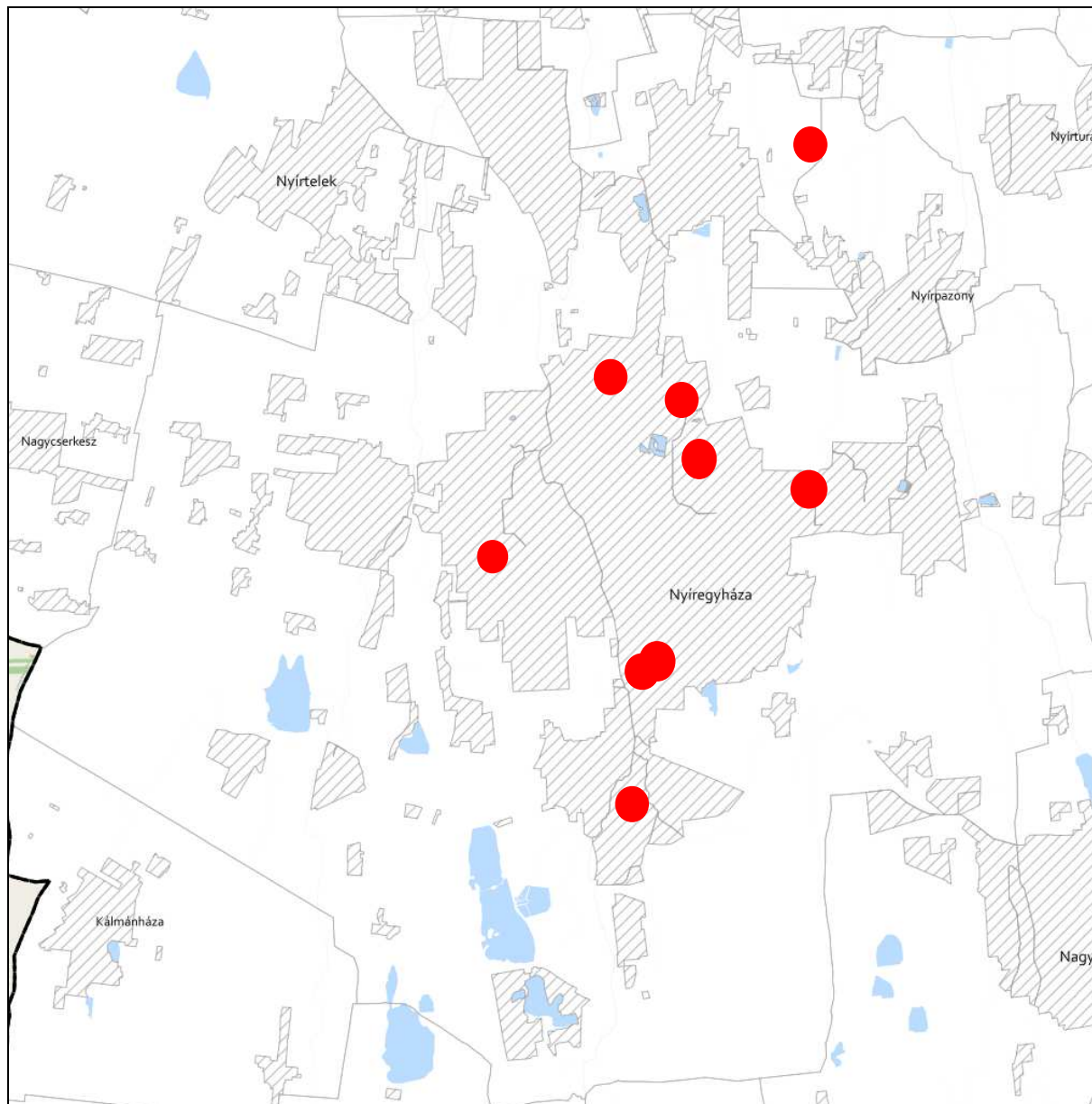
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/153-3/2021.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

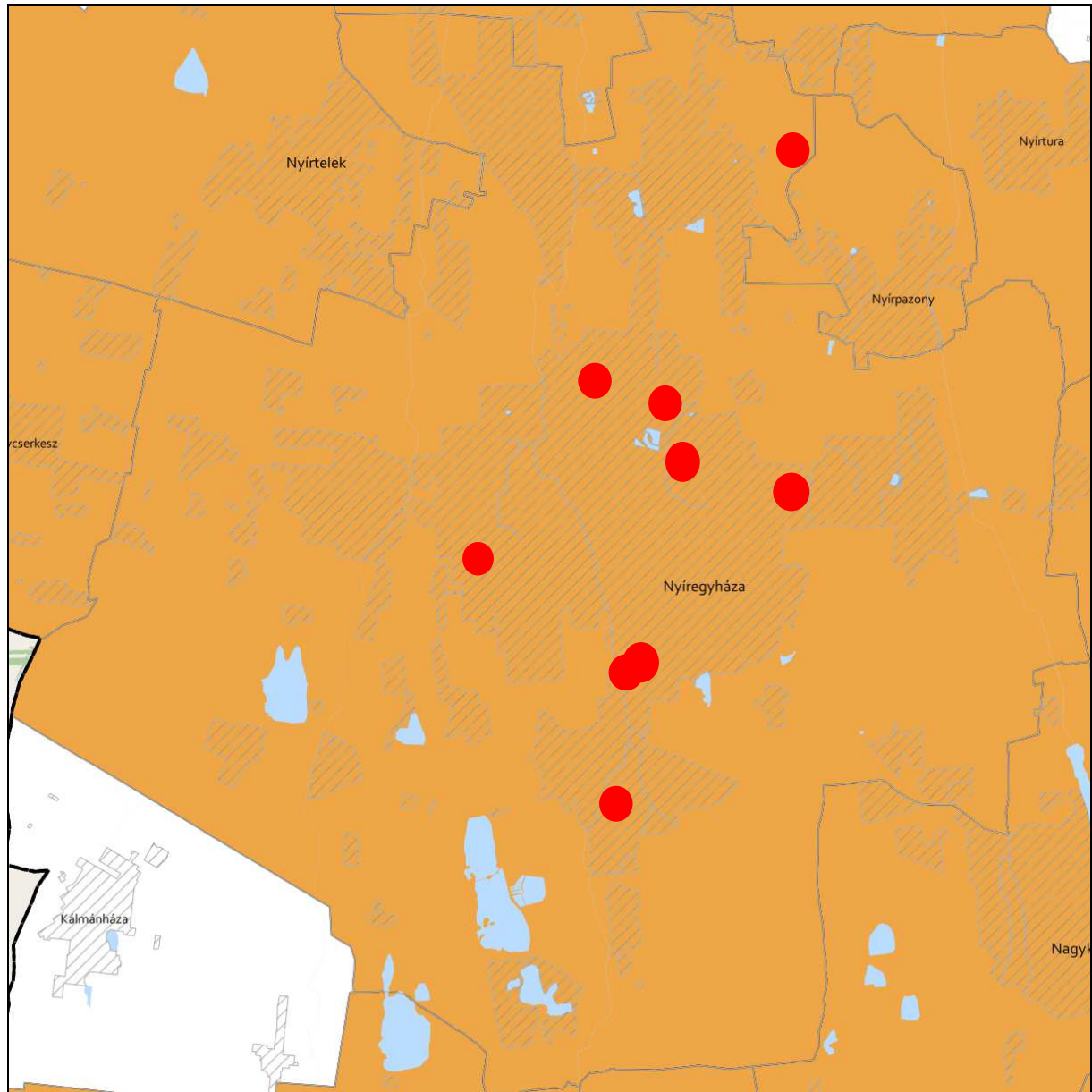
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

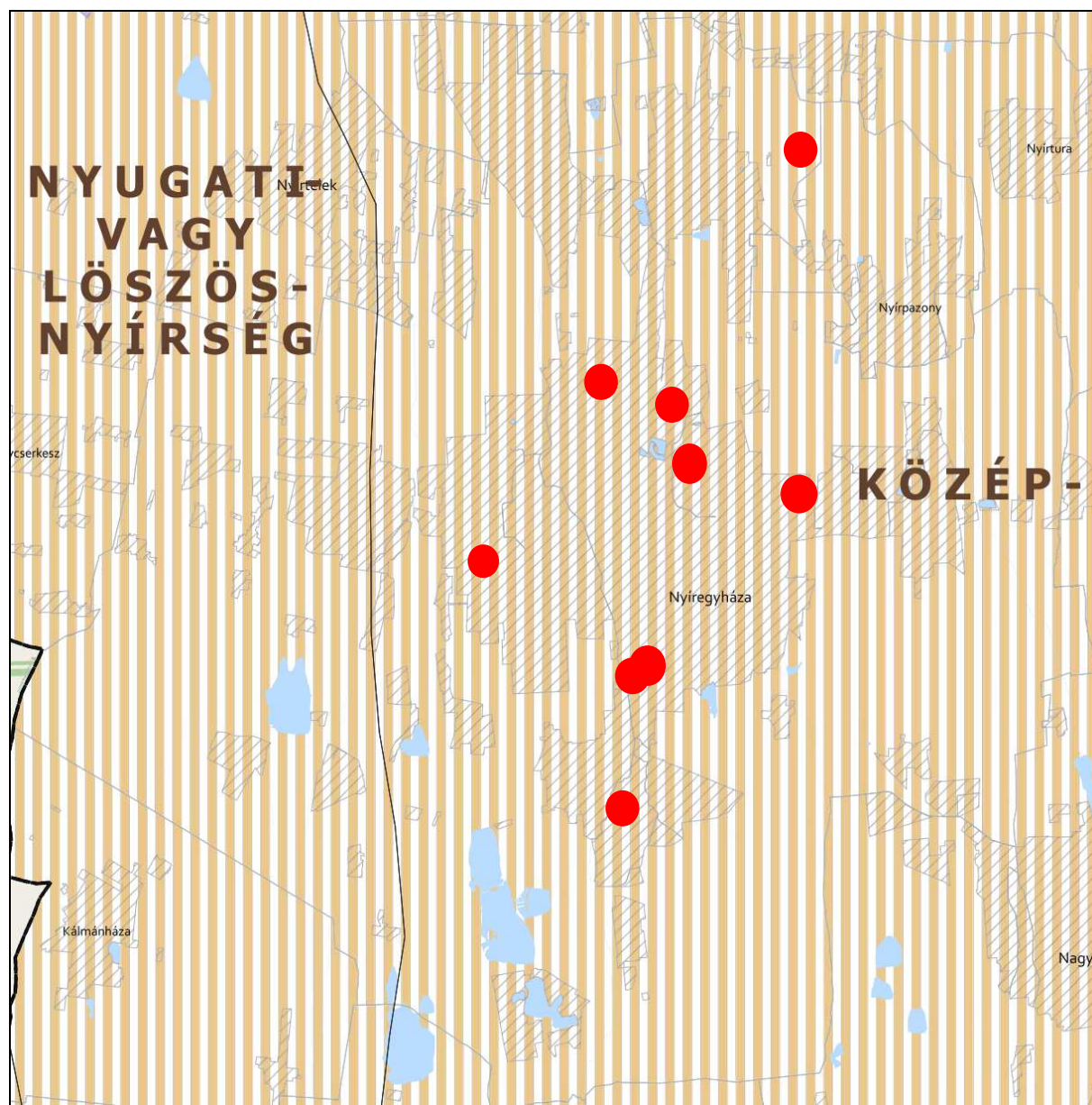
 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

**Alaptérkép elemei**



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





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








**JELMAGYARÁZAT**

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

**Tájékoztató elem**

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

**Alaptérkép elemei**

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



| 11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018) |   |
|---|---|
| követelmény:  | <b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során<br><br>d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető   |
| a lehetőség kihasználása:                                       | <b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b><br><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  |   |             |
|--|---|-------------|
| követelmény:   | <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. |             |
| a követelmény teljesítése:<br>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 |
| követelmény:   | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.    |             |
| a követelmény teljesítése:   | <b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.</b>   |             |
| követelmény:   | <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.  |             |



|                            |   |
|----------------------------|---|
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre. |
|----------------------------|---|

| 8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete |   |
|-------------------------------------|---|
| követelmény:                        | 9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  |
| a követelmény teljesítése:          | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagyonnal érintett terület kijelölése.  |
| követelmény:                        | 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. |
| a követelmény teljesítése:          | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagyonnal érintett terület kijelölése.  |

| 10. Tanyás terület övezete |   |
|----------------------------|---|
| követelmény:               | 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.  |
| a követelmény teljesítése: | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.  |
| követelmény:               | 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<br>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,<br>b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket. |
| a követelmény teljesítése: | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.  |

| 5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete |  |
|--|--|
| követelmény:   | 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:<br>a) regionális jelentőségű térszervező város,<br>b) térségi jelentőségű térszervező város,<br>c) járási jelentőségű térszervező város,<br>d) egyéb város, vagy<br>e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint. |



|                            |   |
|----------------------------|---|
| a követelmény teljesítése: | Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.   |
| követelmény:               | <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:<br>a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,<br>b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli. |
| 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:               | <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.   |
| 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4):</b> A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:<br>a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;<br>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.                  |
| 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:               | <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.   |
| 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:               | <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:<br>a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,<br>b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,<br>c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,<br>d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.   |



|                            |  |
|----------------------------|--|
| a követelmény teljesítése: | Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.  |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).   |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.  |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.  |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.  |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.   |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.   |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha<br>a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,<br>b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,<br>c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll. |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.   |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.   |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.   |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha<br>a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és<br>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében                  |



|   |  |
|---|--|
|   | található.   |
| <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.) 7.§ (1):</b> <i>Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, 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>         | <b>A módosítás nem érint barnamezős területet.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> <i>1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.</i>  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.</b>  |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> <i>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>         | <b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):</b> <i>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:<br/>a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy<br/>b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.</i> |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5):</b> <i>A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</i>   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>   |
| <b>8. Térségi együttműködések övezete</b> |  |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):</b> <i>Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert</i>   |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <i>kell meghatározni.</i>  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:<br>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,<br>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,<br>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások),<br>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és<br>e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (3):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (5):</b> A 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).  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (6):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |



| 10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete                 |   |
|---|---|
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.  |
| <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.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.  |
| <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.) 10.§ (3):</b> A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki. |
| <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.   |
| 11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet |   |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1):</b> 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.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                   | Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.  |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2):</b> 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.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                   | Új különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.   |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):</b> A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>                                   | Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.   |



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4):</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):</b> Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):</b> Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):</b> A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközpontokhoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2):</b> Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélrózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.</b>  |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3):</b> Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítás során elveszett biológiai aktivitási érték visszapótlása új erdőterület kijelölésével történt.   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1):</b> A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2):</b> A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):</b> A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.   |



## 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>                   |                         |  | 2,345                        |                                 | <b>0,938</b>             |                           |                         |                                    | 2,345                        |                                 | <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> |                         |  | 1,853                        |                                 | <b>6,856</b>             |                           |                         |                                    | 1,853                        |                                 | <b>16,678</b> |
|   | <b>Mindösszesen:</b>                                 |                         |  | 4,198                        |                                 | <b>7,795</b>             |                           |                         |                                    | 4,198                        |                                 | <b>19,492</b> |
| <b>A BIA érték változik összesen</b>  |  |                         |  |                              | <b>11,698</b>                   | <b>értékkel.</b>         |                           |                         |                                    |                              |                                 |               |



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00006-3/2021.

Hiv. szám: FŐÉP/153-3/2021.  
Ügyintézőjük: Máriási Éva

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4400

**Tárgy: Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK IV.-2020.**

9 db területre vonatkozóan.

1. Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út-Vasút által határolt terület, sportcélú fejlesztés területének biztosítása.
2. Nyíregyháza 31025/18, 31025/19, 31025/20, 31025/21 hrsz-ú út- Törzs utca- Igrice csatorna- 31025/12 hrsz. út által határolt terület. A tervezett beruházás és a terület felhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik, valamint a 20 sajátos övezeti jelölés törlésre kerül. Gk→Lk
3. Nyíregyháza Torzs utca- Nyíregyházi út- Család utca-Semmelweis utca által határolt terület. 22202/12 hrsz-ú ingatlanon levő magánút törlése.
4. A Nyíregyháza Ezüsfenyő utca es a Felhő utcák között levő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik.
5. A Nyíregyháza Korong utca es a Meggyfa utcák között levő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik.
6. A Nyíregyháza Gálya utca es a Meggyfa utcák között levő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása történik.
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.
8. Nyíregyháza belterület nyugati részén a Legyező utca- Szirom utca- Rókabokori út- Szélsóbokori út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület. A szabályozási terven jelölt telken belüli 15,0 m-es II. rendű közlekedési célú közterület törlése történik.
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 MODOSÍTÁSOK III. megnevezésű rendezési terv módosítási eljárás során a 2. Beavatkozási ponttal jelölt módosítás biológiai aktivitásértékének visszapótlása.

**Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az **egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának** keretében az alábbiakban adom meg.

**I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

Hivatkozással a *területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c)* pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a *Tftv. 23/A.§* előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309  
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (MoTrT tv; MTrT rend.) **összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/206-8/2020. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve – a módosítással érintett területeket tekintve **biztosított**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész a TKF-7/3001/2/2020. iktatószámú véleményében észrevételt nem tett.

## II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a **módosítást nem kifogásolom**.

### Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43 § (2) szerint a **településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

**A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítési munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!**

Nyíregyháza, 2021. február 2.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

<sup>1</sup>Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

**A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:**

Az időbélyegzőn szereplő időpont.

**A hiteles elektronikus másolatot készítette:**

Kótai Csaba állami főépítész

Állami Főépítészeti Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309  
KRID: 528363978 E-mail: [allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>