



Ügyiratszám: FŐÉP/174-4/2022.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez


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

  
.....  
Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

  
.....  
Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

  
.....  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság

## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében 5 területre vonatkozóan döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.

A Tiszavasvári út északi oldalán lévő Báthory lakópark bővítése esetében és a biológiai aktivitás értékének visszapótlására kijelölt 4 terület esetében jelen módosításainknál a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik volt erdő területen, nem történik zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (3) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a teljes eljárás szabályai szerint lefolytatható.

A módosító eljárás 2021 januárjában FŐÉP/36/2021. ügyiratszámom indult meg. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.** Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében **19/2021. (IV. 15.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**

Az eljárás 2021 augusztusában folytatódott a véleményezési szakaszával. A Korm. rendelet 38. §-a alapján a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerveknek és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak megküldtük véleményezésre az 5 területre vonatkozó véleményezési dokumentációt. A beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént, melyet a 2. sz. melléklet tartalmaz. A városi főépítész véleményével kiegészített kiértékelést a tervező, mint szakmai kapcsolattartó részére megküldtük. Az ebben foglaltak szerint javított tervdokumentációt megkaptuk, ez a módosító eljárás végső szakmai véleményezési szakasza dokumentációjának részét képezi.

A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a mellékelt határozat tervezetek alapján döntését meghozni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2022. február 17.

  
Kovács Rita  
városi főépítész

WWW.NYIREGYHAZA.HU

1. melléklet a FŐÉP/174-4/2022. sz. előterjesztéshez

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közygylésének

...../2022. (..... ...) számú  
h a t á r o z a t a

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

**A közgyűlés**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK I./2021. néven teljes eljárásban 5 területen történő módosítás -

a.) változat

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

b.) változat

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **nem fogadja el**.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2022.

**Erről értesülnek:**

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



## 2. sz. melléklet a FŐÉP/174-4/2022. számú előterjesztéshez

Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése -Módosítások I./2021. - 5 terület (FŐÉP/36/2021.) - teljes eljárás, véleményezési szakasz  
(a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdés alapján)

Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok	Városi főépítész véleménye
1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. SZ/4ÁF/00040-6/2021	- a tervezési területek sorszámozását kéri mindenhol alkalmazni  - az 1. sz. tervezési területen a 6 m szélességű kereszt utcák szélességét kifogásolja  - az 1. sz. tervezési területen a SZ.SZ.B. Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya által kért Puffer terület kijelölését kéri, 2 módosítás esetén az erdősítésre vonatkozó tájékoztatást is  - az 5. számú módosítással érintett területen az utak védőtávolságát kéri feltüntetni, mert a módosítási hozzájárulás erre nem vonatkozik	-a dokumentációt újra átnézzük, és a szükséges helyeken, ha kell pótoljuk  -a 6 m-es utcák /keresztutcák/ csak és kizárólag gyalogos utak. Ennek megfelelően egyéb keresztmetszeti elem ott nincs  - Korábban sem tiltották, „csak” aggályosnak tartották. Mint már az előzetes észrevételekhez korábban megválaszoltuk, a nem zavaró gazdasági területen van 5 m előkert, és egy 16 m-es lakóút választja el a lakótelkeket. A lakások a saját telkükön 5 m-es /söt, javasoltuk a 6 m-es előkerti előírást is/ távolságban helyezkednek el. Ezért egyéb puffer zóna kialakítását nem tartjuk célszerűnek. A meglévő /kialakult/ lakóterület már ennek megfelelően jött létre. Az önálló „puffer” terület fenntartása sem lenne biztosítva. Az erre a lehetséges „puffer” területre ráadásul az Önkormányzat, mint lakótelkekre tart igényt, nevesítve a megállapodás szerint. Az erdősítésre vonatkozó „tájékoztatás” a csatolt tulajdonosi megállapodások szerint is biztosított  - nem kívántuk törölni, valószínűleg a nyomtatás „ördöge” játszott velünk. pótoljuk	- kérjük alkalmazni  - amennyiben a 6 m-es utak gyalogutak, kérjük az ennek megfelelő jelölést alkalmazni. A mezőgazdasági területre kivezető gyalogutak kialakítása városrendezési szempontból nem indokoltak. Megjegyzés: a nyugati oldalon kialakított ingatlanoknál az 5 m előkert a beépítésnél nem tartható, az ivóvíz vezeték az építési helyet elvágja, a beépítési oldal változó, ez rendezetlen utcakepet eredményez (a telekalakítási terv is ezt igazolja), ezért jelenleg tervezett beépítése felülvizsgálandó!  - a környezetvédelmi hatóság előzetes véleményében leírtak szükségességét a dokumetációban kérjük vizsgálattal igazolni. A üi.: 413-6/2021 előzetes vélemény szerint: " a közeli telephelyen folytatott gépjármű javítási, - karbantartási, raktározási tevékenységet a módosítás további tervezésekor, az Lke terület kijelölésekor figyelembe kell venni" Az eltérő hasznosítású területek övezeti határán puffer sáv kijelölését javasolja. Az érintett 31757 és 31758 hrsz.-ú ingatlanok esetleges esetleges tulajdonjogi kérdése a településrendezési szerződés módosításával rendezhető, ha a pufferterületbe vonás szükséges.  - a megküldött végső szakmai véleménykérő dokumentációban mindenütt kérjük visszajavítani a védőtávolságot (pl. 60. oldal)
2 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246. 413-29/2021	A korábbi előzetes véleményét megtartva hozzájárul.		- a környezetvédelmi hatóság előzetes véleményében leírtak szükségességét a dokumetációban kérjük vizsgálattal igazolni. A üi.: 413-6/2021 előzetes vélemény szerint: " a közeli telephelyen folytatott gépjármű javítási, - karbantartási, raktározási tevékenységet a módosítás további tervezésekor, az Lke terület kijelölésekor figyelembe kell venni" Az eltérő hasznosítású területek övezeti határán puffer sáv kijelölését javasolja.
3 Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság 4024 Debrecen, Sumen u. 2. 337-43/2021	Természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.		Főépítési észrevételt nem igényel.
4 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5. 36500/4966-1/2021 ált	A tervezett módosítások az Ó szempontjait nem sérti.	Tervezői észrevételt nem igényel.	Főépítési észrevételt nem igényel.
5 Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf. 56.	Határidőre válasz nem érkezett.	-	-
6 Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 19. I-0050-064/2021	A szakterületét érintő adatokat és előírásokat ismerteti. Ezek betartása esetén kifogást nem emel.	Be vannak tartva.	Főépítési észrevételt nem igényel.
7 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41 SZ/NEF/0129-6/2021	A meglévő zöldterület lehető legmagasabb szintű védelme és megtartása esetén hozzájárul.	A területen nem volt zöldterület, a terv szerint viszont kialakul intenzív zöldfelület.	Főépítési észrevételt nem igényel.
8 Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály 1138 Budapest, Váci u. 188., 1387 Budapest Pf.1007. BP/0801/00095 27/2021	A tervezett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.		Főépítési észrevételt nem igényel.
9 Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály 1387 Budapest 62., Pf. 30.	Határidőre válasz nem érkezett.		-
10 Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginnavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály 1440 Budapest, Pf.: 1.	Határidőre válasz nem érkezett.		-
11 Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1885 Budapest, Pf.: 25. 11167-2/2021h	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.		Főépítési észrevételt nem igényel.
12 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Hatzel tér 10. SZ/ÚT/00978-2/2021	Módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt.		Főépítési észrevételt nem igényel.
13 Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64, Postacím: 1364 Budapest, Pf.:234	Határidőre válasz nem érkezett.	-	-
14 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. „B” ép. SZ/106/00133-37/2021	A módosítással szemben elvi kifogást nem emel.	-	Főépítési észrevételt nem igényel.

15	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13. 26014/22/2021	A termőföld védelme szerinti előírások érvényre juttatása esetén hozzájárul.	A művelésből történő kivonáshoz történő hozzájárulásra utalás a dok. része.	Főépítési észrevételt nem igényel.
16	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14 HB/15-ERD/16567-2/2021	Feltétel nélkül hozzájárul.		Főépítési észrevételt nem igényel.
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1555 Budapest, Pf.: 70. 10929-2/2021h	Honvédelmi érdekeket nem sért, ezért észrevételt nem tesz.		Főépítési észrevételt nem igényel.
18	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 2. 15000/1612/2021 ált	Ellenvetésük, észrevételük nincs.		Főépítési észrevételt nem igényel.
19	Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltság Nagy K. u. 5. BO/15/01643-2/2021	Tájékoztatást adott, de a szakterületét érintő nyilvántartott bánya, bányakincs a területeken nincs. Felszínmozgás nem mutatható ki.		Főépítési észrevételt nem igényel.
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni hatósági iroda 4025 Debrecen, Halvan utca 43. CD/18256-2/2021	Mivel az anyag nem tartalmaz szakági előírást, nem véleményezi.	A városban a hatályos terv hírközlési előírásai megmaradnak.	Főépítési észrevételt nem igényel.
21	Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága 1539 Budapest, Pf. 676.	Határidőre válasz nem érkezett.	-	-
22	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203. BP/FNEF-TKI/5739-2/2021	A módosítások alá vont területeken természetes gyógtényező érintettsége nem áll fenn.		Főépítési észrevételt nem igényel.
23	Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Stadion u. 5.	Határidőre válasz nem érkezett.	-	-
24	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	Határidőre válasz nem érkezett.	a tervezők az egyeztetési határidőn belül a városi Önkormányzattól, mint az egyeztetést lefolytatótól nem kaptak véleményt.	Határidőre válasz nem érkezett.

**P-ART Stúdió Kft**

**Nyíregyháza**

**Legyező u. 78/3**

**4400**

E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

1

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Településrendezési eszközeinek**  
**5 HELYSZÍNEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és ennek érdekében: az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően erdő területfelhasználású terület kijelölése)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**

**Tervező: Veres István okl. építésmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**

**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

2

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**117/2005.(V.4.) számú határozattal jóváhagyott**  
**Településszerkezeti tervének**  
**5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben:  
az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**  
**Tervező: Veres István okl. építésmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**  
**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

## TERVEZET

### NYÍREGYHÁZA Megyei Jogú Város KÖZGYŰLÉSÉNEK ..../2021 (..... ....) önkormányzati határozata

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének  
117/2005.(V.4.) számú határozattal elfogadott  
Településszerkezeti tervének

#### 5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben:

az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése miatt, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

#### A Közgyűlés

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§.-a (2) bekezdése a) pontjában kapott felhatalmazása alapján

- a 117/2005.(v.4.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja
- a P-ART Stúdió Kft. 4/2020 Tsz.- ú terve szerint a Város az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a melléklet szerinti 1. területre,

és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje a melléklet szerinti 2. területre

a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb melléklet szerinti 3. területre

a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömb melléklet szerinti 4. területre

és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően a melléklet szerint T-m-1-5. területre

a módosított Településszerkezeti tervet a jóváhagyja.

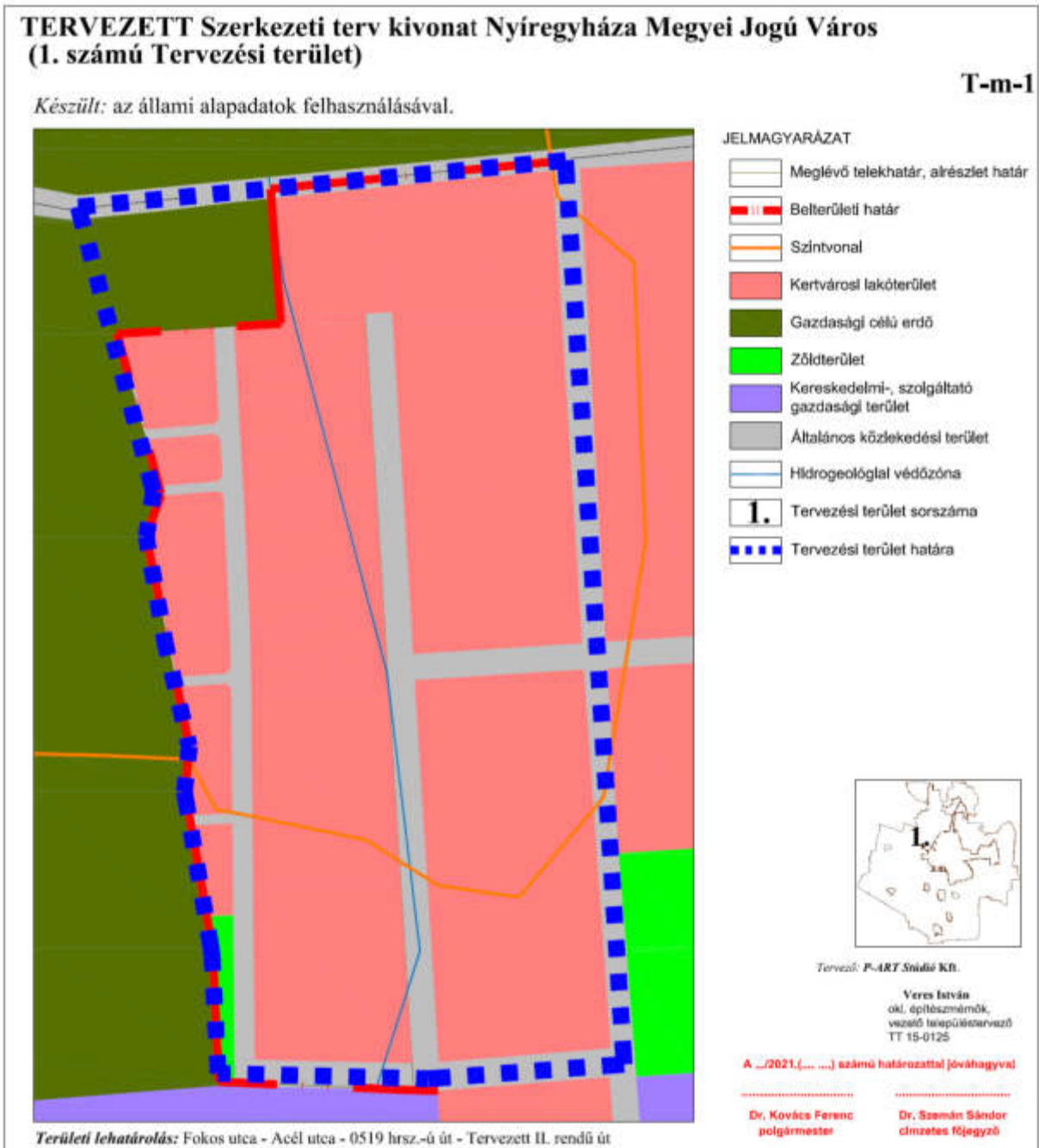
- A szerkezeti terv leírása változatlan marad.

Nyíregyháza, 2021. .... hó

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....  
Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

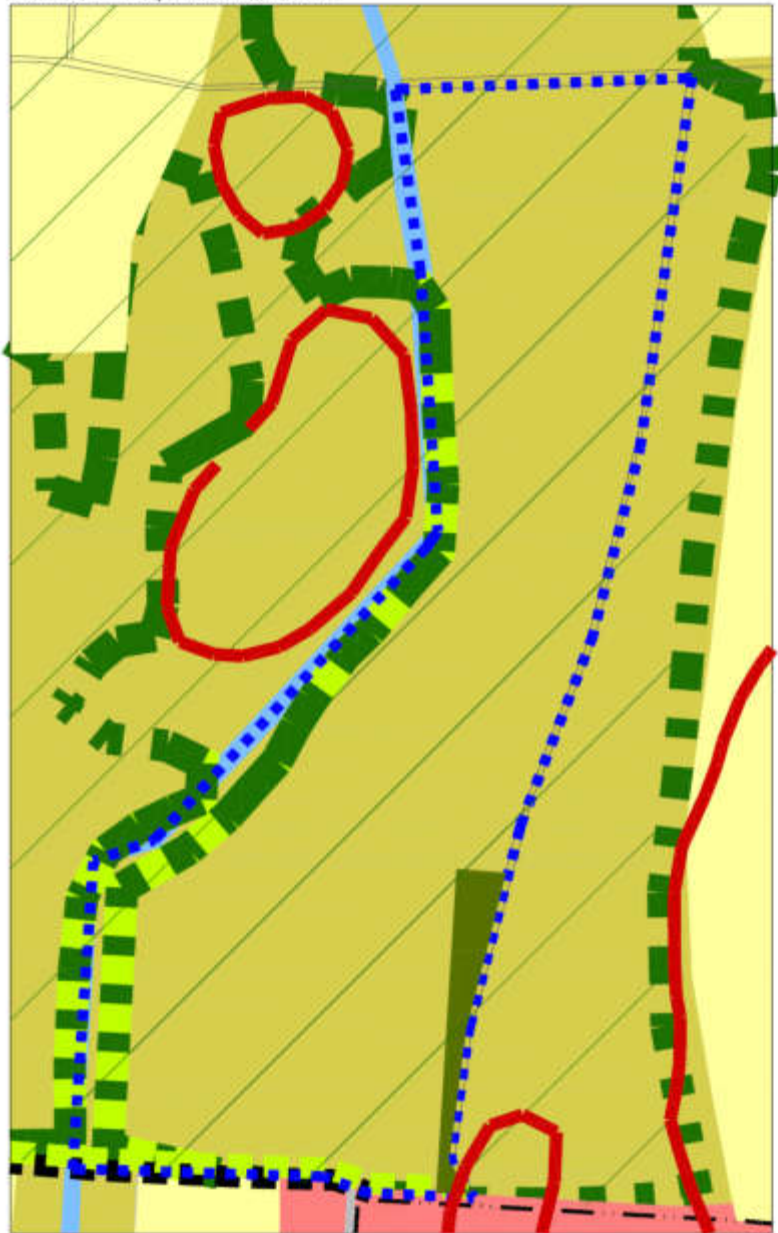
*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



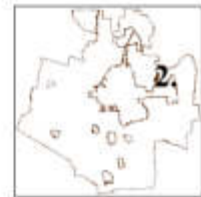
**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

**T-m-2**



- JELMAGYARAZAT:**
- Dűlő
  - Belsőhatár
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
  - Természeti terület határa
  - Ökológiai hálózat
  - Mezőgazdasági korlátozott terület
  - Mezőgazdasági általános terület
  - Kertvárosias lakóterület
  - Gazdasági öltő erdő
  - Vízgazdálkodási terület
  - Régészeti terület
  - Tervezési terület szerzője
  - Tervezési terület határa



Tervező: **P-ART Stúdió Kft.**

**Veres István**  
okl. építészmérnök,  
vezető településrendező  
TT 15-0125

**A .../2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

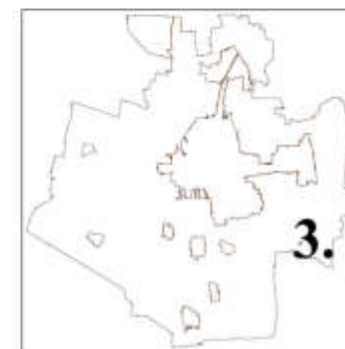
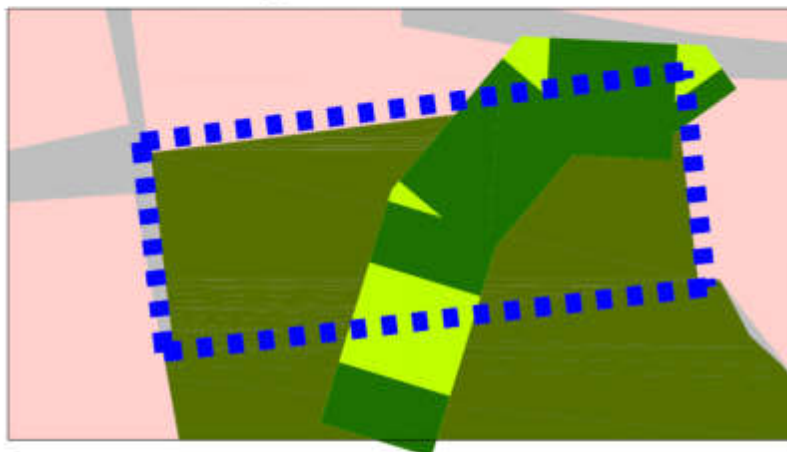
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Területi lehatárolás:** 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/33 hrsz.-ú út - 02142/32 hrsz.-ú csatorna - 02105 hrsz.-ú csatorna

## TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)








T-m-3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Területi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út

### JELMAGYARÁZAT

- |   |  |   |                            |
|---|--|---|----------------------------|
|  | Helyi jelentőségű védett természeti terület határa |  | Tervezési terület sorszáma |
|  | Természeti terület határa                          |  | Tervezési terület határa   |
|  | Gazdasági célú erdő                                |   |                            |
|  | Falusias lakóterület                               |   |                            |
|  | Általános közlekedési terület                      |   |                            |

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

**Veres István**  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

**A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!**

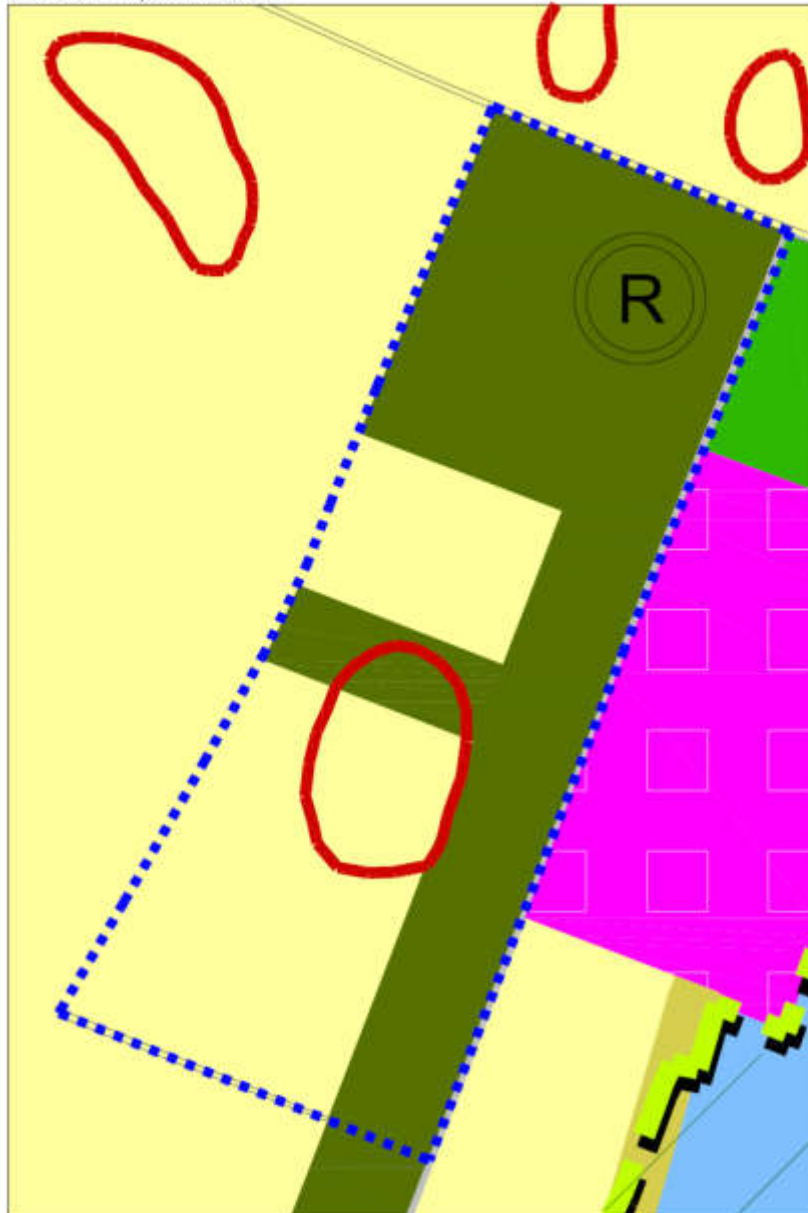
.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

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

**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)**

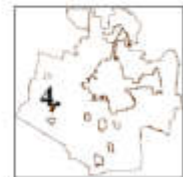
**T-m-4**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT:

- Dűlő
- Mezőgazdasági általános terület
- Mezőgazdasági kiegészítő terület
- Gazdasági rendezettségű terület
- Védendő természeti értékek terület
- Különböző hivatások elhelyezésére szolgáló terület
- Vízgazdálkodási terület
- Ökológiai hálózat
- Régióségi terület
- Esztétikai terület
- Tervezési terület száma
- Tervezési terület határa



Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településrendező  
TT 15-0125

**A .../2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címtartó főjegyző

**Területi lehatárolás:** 0886 hrsz.-ú Hárfá utca - 0883 hrsz.-ú Hárfá utca - 0863/3 Karikás hrsz.-ú utca - 0888 hrsz.-ú Hárfá utca

Ver

**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**(5. számú Tervezési terület)**

**T-m-5**

*Készült: az állami alapadatok felhasználásával.*



**JELMAGYARÁZAT**

-  Védőtávolság
-  Közigazgatási határ
-  Országos mellékút
-  Mezőgazdasági általános terület
-  Mezőgazdasági korlátozott terület
-  Vízgazdálkodási terület
-  Gazdálkodási rendeltetésű erdő terület
-  Régészeti terület
-  5. Tervezési terület sorszáma
-  Tervezési terület határa

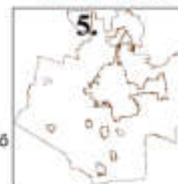
A ... /2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

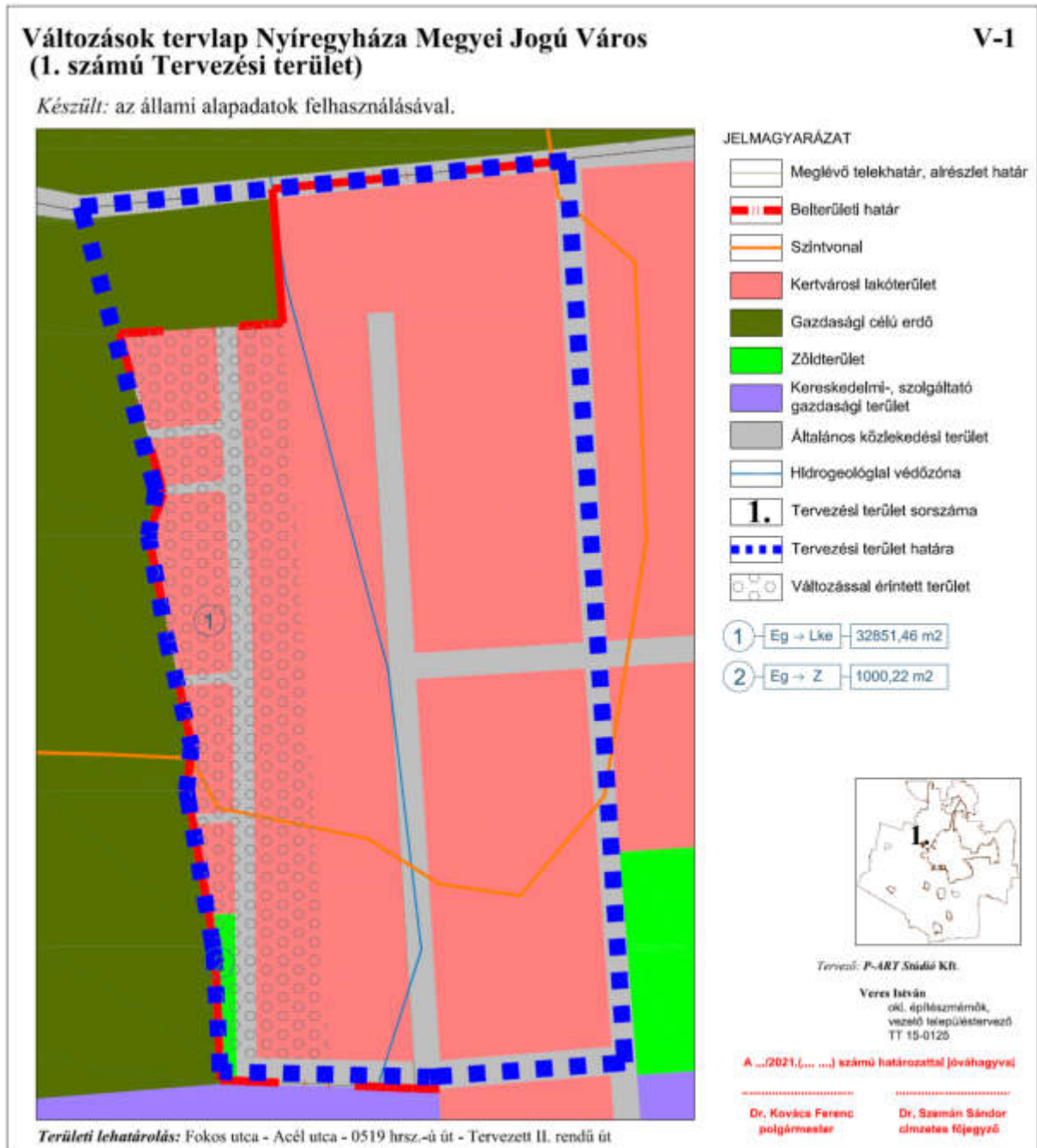
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



*Területi lehatárolás: Közigazgatási határ - tervezett I. rendű út - Nyulás-tói csatorna - 0389 hrsz.-ú út*

Vélemény

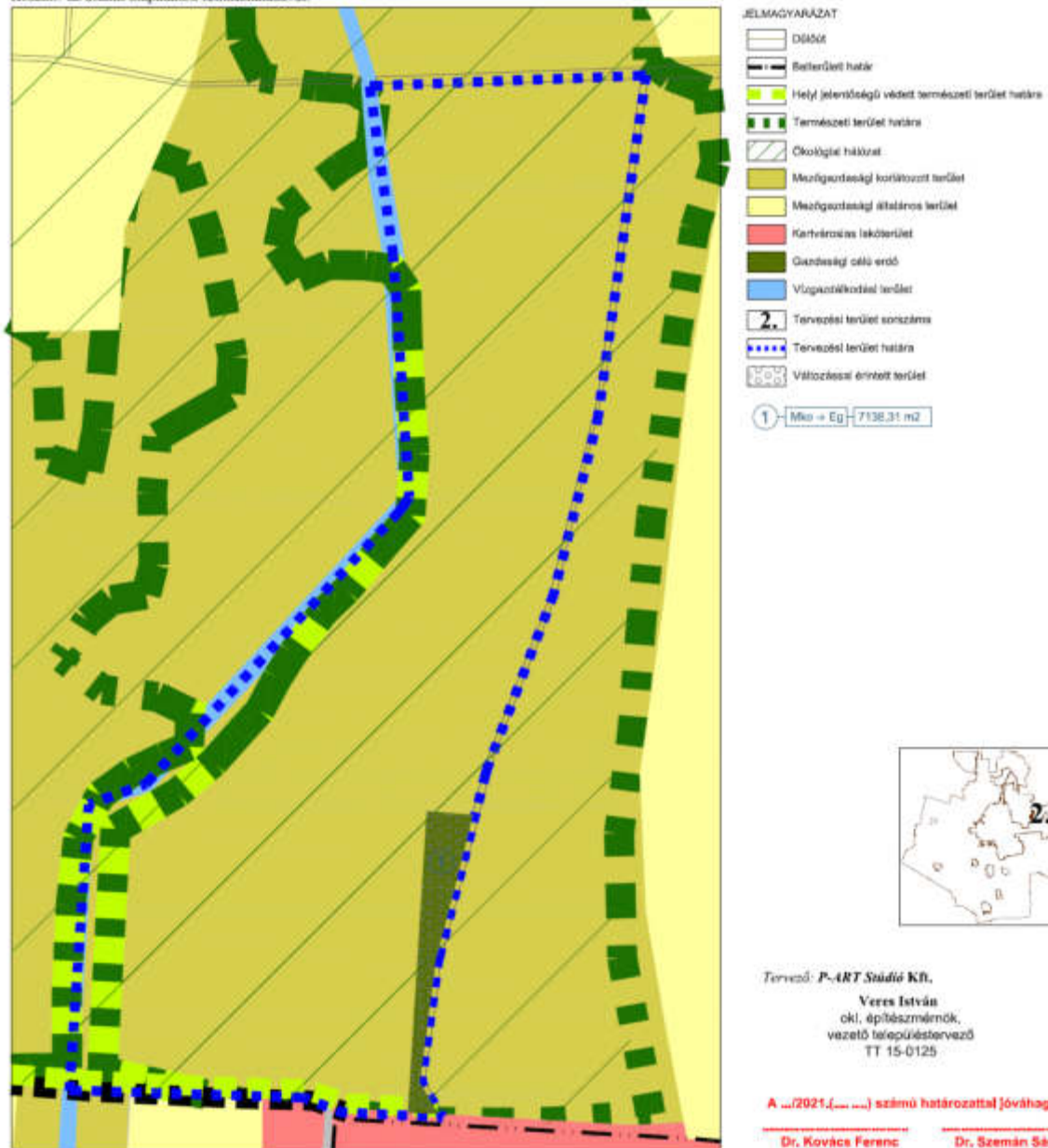
2. sz. melléklet  
A ..... /2021 (..... ....) számú határozathoz  
Változások tervlapjai



**VÁLTOZÁSOK tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

V-2

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(...) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

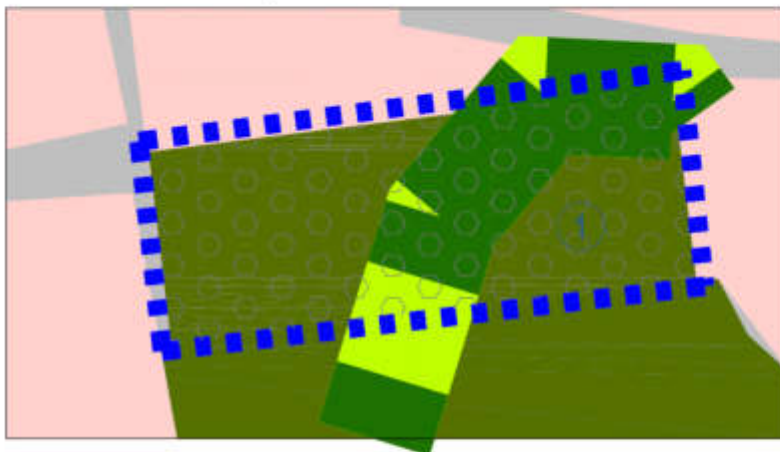
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Területi lehatárolás: 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/33 hrsz.-ú út - 02142/32 hrsz.-ú esatorna - 02105 hrsz.-ú esatorna

## Változások tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)









V-3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

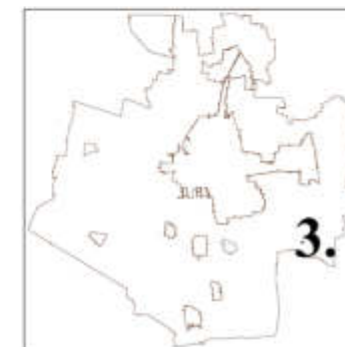


Területi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út

### JELMAGYARÁZAT

- |   |  |
|---|--|
|  Helyi jelentőségű védett természeti terület határa |  Tervezési terület sorszáma    |
|  Természeti terület határa                         |  Tervezési terület határa     |
|  Gazdasági célú erdő                               |  Változással érintett terület |
|  Falusias lakóterület                              |  |
|  Általános közlekedési terület                     |  |

1 Lf → Eg 6834,88 m<sup>2</sup>



Tervező: P-ART Stúdió Kft.

**Veres István**  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

**A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!**

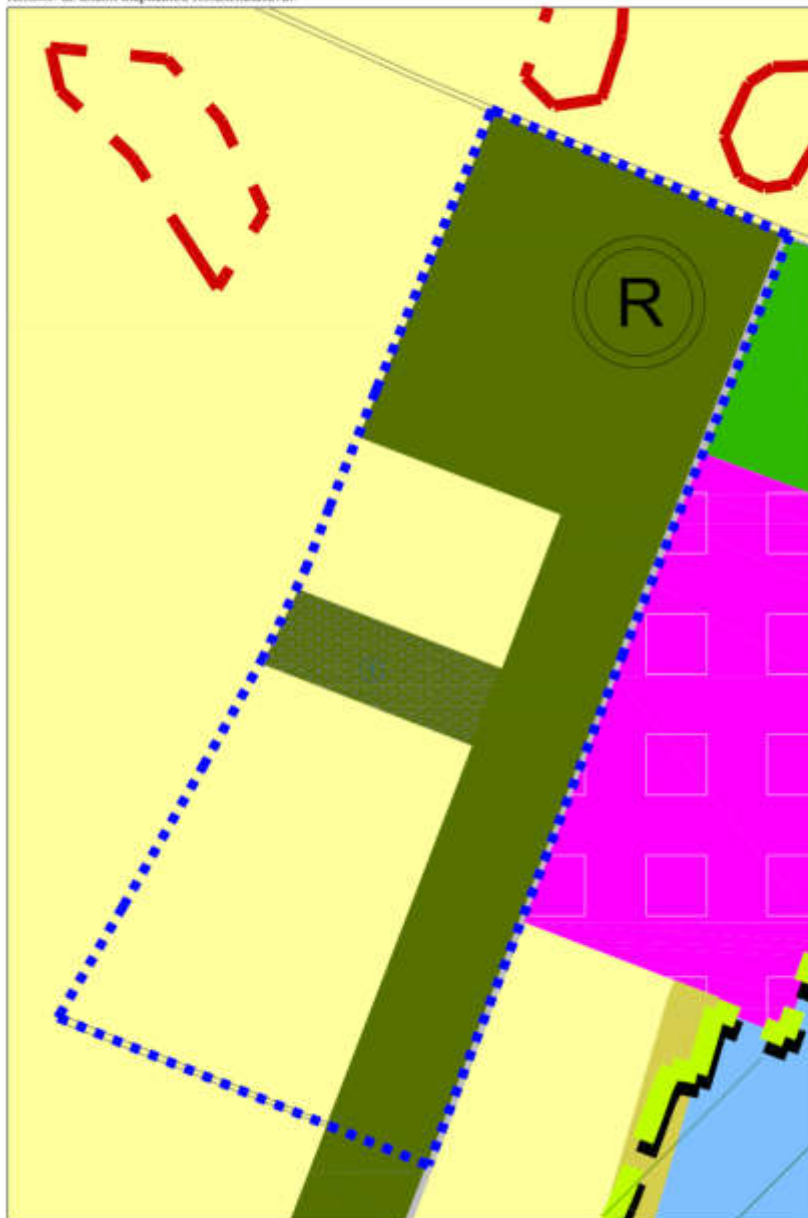
.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

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

VÁLTOZÁSOK tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)

V-4

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



JELMAGYARAZAT

	DGÉK-el
	Mezőgazdasági állattenyésztési terület
	Mezőgazdasági kiegészítő terület
	Gazdasági rendezhető terület
	Vidéki rendezhető terület
	Közfürdő, hulladék elhelyezésére szolgáló terület
	Vízvédelmi terület
	Ökológiai hálózat
	Régióközi terület
	E-sípcséves terület
	Tervezési terület sorozás
	Tervezési terület határa
	Változással érintett terület

1 M<sub>0</sub> → E<sub>0</sub> 10275,85 m<sup>2</sup>



Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(...) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

Területi lehatárolás: 0886 hrsz.-ú Hárfu utca - 0883 hrsz.-ú Hárfu utca - 0863/3 Karikás hrsz.-ú utca - 0888 hrsz.-ú Hárfu utca

# Változások tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város (5. számú Tervezési terület)

V-5

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



## JELMAGYARÁZAT

- Védőtávolság
- Közigazgatási határ
- Országos mellékút
- Mezőgazdasági általános terület
- Mezőgazdasági korlátozott terület
- Vízgazdálkodási terület
- Gazdálkodási rendeltetésű erdő terület
- 5. Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa
- Változással érintett terület

1 Méter Eg 3090.12 m2

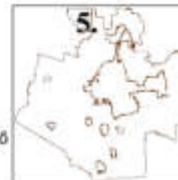
A ... /2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



Vélemény

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

14

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Hatályos Településrendezési eszközeinek**  
**5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

**(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben:**  
az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően erdő területfelhasználású terület kijelölése)  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció,*

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**  
**Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**  
**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

## Előzmények

A Nyíregyháza Tiszavasvári út É-i oldalán, a korábbi Báthori laktanya mellett már 2 ütemben megkezdődött az új kertvárosi lakóterületi fejlesztés, teljesen a Salamon család magánérs finanszírozásában. Az első ütemek megvalósultak. Beépítésük jórészt megtörtént, vagy most történik. A II. ütem kialakításához a város 2018-ban módosította a Tiszavasvári út É-i részének településrendezési eszközeit, melyet a 131/2018.(VI.21.) számú határozatával, és a 18/2018.(VI.22.) számú rendeletével fogadott el. Jelenleg abban az ütemben szükséges alapközművek már megépültek, kivonásra kerültek a földrészletek a művelés alól, kialakították az építési telkeket, és megkezdődtek a beépítések. A terület jó adottságai miatt kedvelté vált, üres, beépíthető (és új tulajdonosra váró) építési telek jellemzően már nincs.

A város lakótelek igényének kielégítésében, és a város Ny-i beépített területi fejlesztésében nagy jelentőségű volt a telekalakítás. Sok fiatal számára lett itt biztosítva a lakásuk megépítéséhez szükséges terület. Az eddig kialakított telkek már belterületbe lettek vonva, melyhez a fedezetet is a fejlesztő biztosította.

A Nyíregyháza igazgatási területén lévő, még ezen a területen megmaradt **0518/205 és a 0518/206 hrsz-ú területek** is a Salamon család tulajdonában vannak. A fenti telkektől K-re már megtörténtek az építési telkek kialakításához szükséges kivonások, telekmegosztások, közművek kiépítései. A korábbi településrendezési szerződésnek megfelelően az Önkormányzat által kért 16,0 m szélességű 31759 hrsz-ú lakóút átadásra került. Az épülő új Kertváros kedveltsége a gyors beépítések szerint is bebizonyosodott.

## Terv

A Ny-ra található földútig még meglévő 2 külterületi telek tervezett felhasználása (a hatályos terv szerint tervezett erdőként) a rajtuk keresztülmenő vízvezetékek miatt sem lehetséges. Mezőgazdasági művelésre az adott terület a fajlagosan kis méretei, és az aranykorona értéke miatt is célszerűtlen.

A terület tulajdonosai (a Salamon család tagjai) a továbbiakban sem kívánnak erdőt telepíteni ezeken a földrészleteken, ellenben a jó pozíciója miatt adódik a lakóterületi használat szerinti hasznosítási lehetőség. A meglévő 519 hrsz-ú földútig egy egységes kertvárosias lakóterület alakulhat ki. Ehhez a biológiai aktivitási érték visszapótlása érdekében a város 4 pontján (0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjét, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna-02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbjét és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően) is szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A (0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjén) a tervjavaslat szerinti 4. számú területen több, mint 1 éve erdőtelepítés történt, mely telkeken de facto erdő szerepel már. Jelen tervmódosítás ezt a területet, a további újabb 3 területtel egyetemben tervezett gazdasági erdőként kívánja figyelembe venni - a tulajdonosok hozzájárulásával - a Báthory lakópark Ny-i oldalán kialakítani tervezett lakóterület, beépítésre szánt terület BIA értéke visszapótlása miatt. Most de jure is gazdasági erdőként szerepel majd. Ezt a területet, illetve a 2. sz. erdősítésre tervezett telket régészeti lelőhely érinti, nyilvántartott régészeti lelő-helyként. A terven a 62308 azonosítószámú,

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

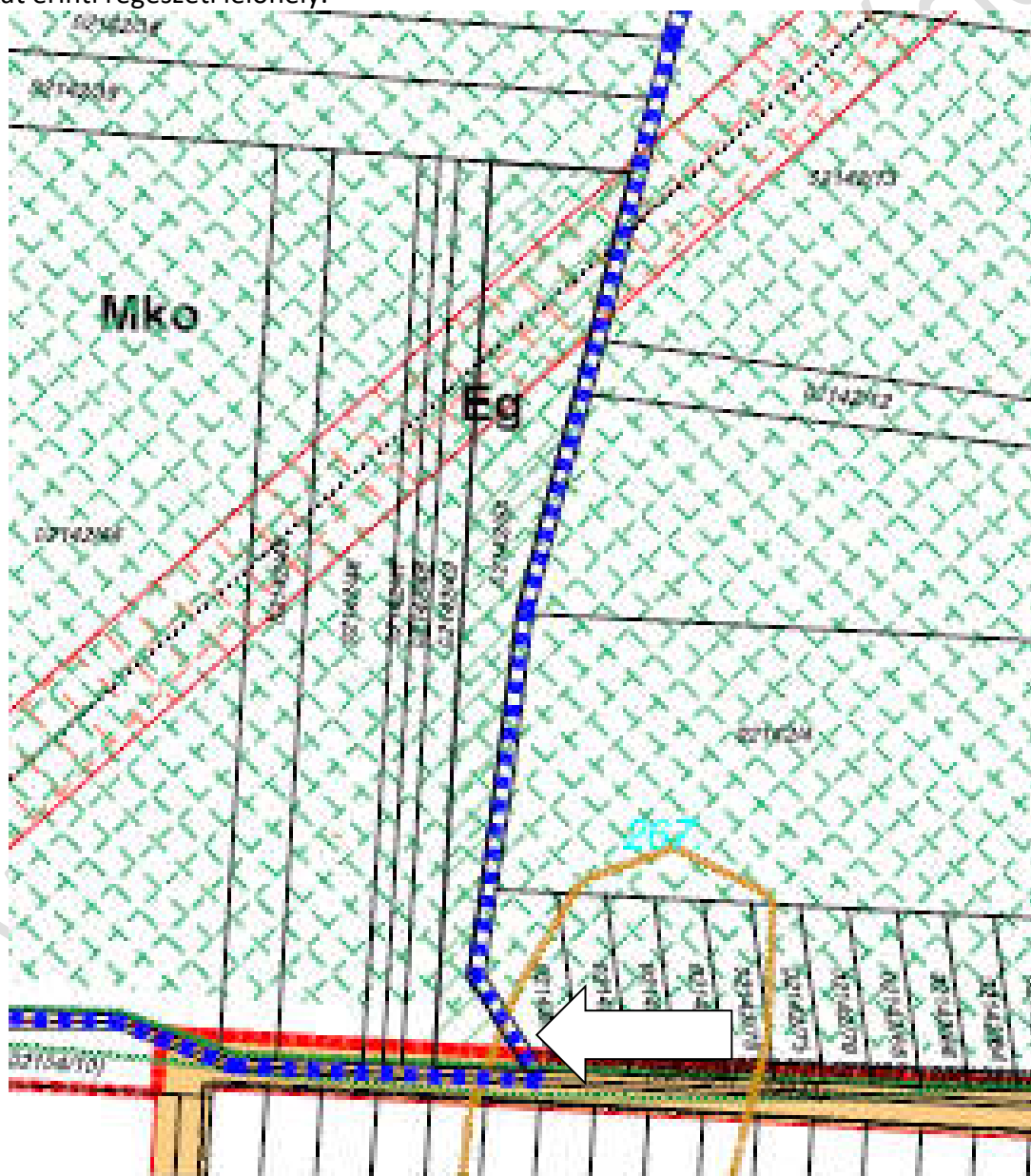
Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhelyet a 267 sorszámú régészeti lelőhelyként szerepeltetjük. E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.

A 72245 azonosítószámú Nyíregyháza Samóka dűlő 2. nevű régészeti lelőhely a terven a 4. sorszámú tervlapon szerepel – 329 sorszámmal –.

Mivel a Samóka dűlő ettől a terv függetlenül már beerdősített, és a Nyíregyháza, Oros, Kezdő utca vége nevezetű régészeti lelőhely „csak” a tervezett Ge terület DK-i sarkát, azt is kis – mintegy 100-150 m<sup>2</sup> területen érinti, a kulturális örökségvédelmi hatásvizsgálat elkészítését nem támogatjuk.

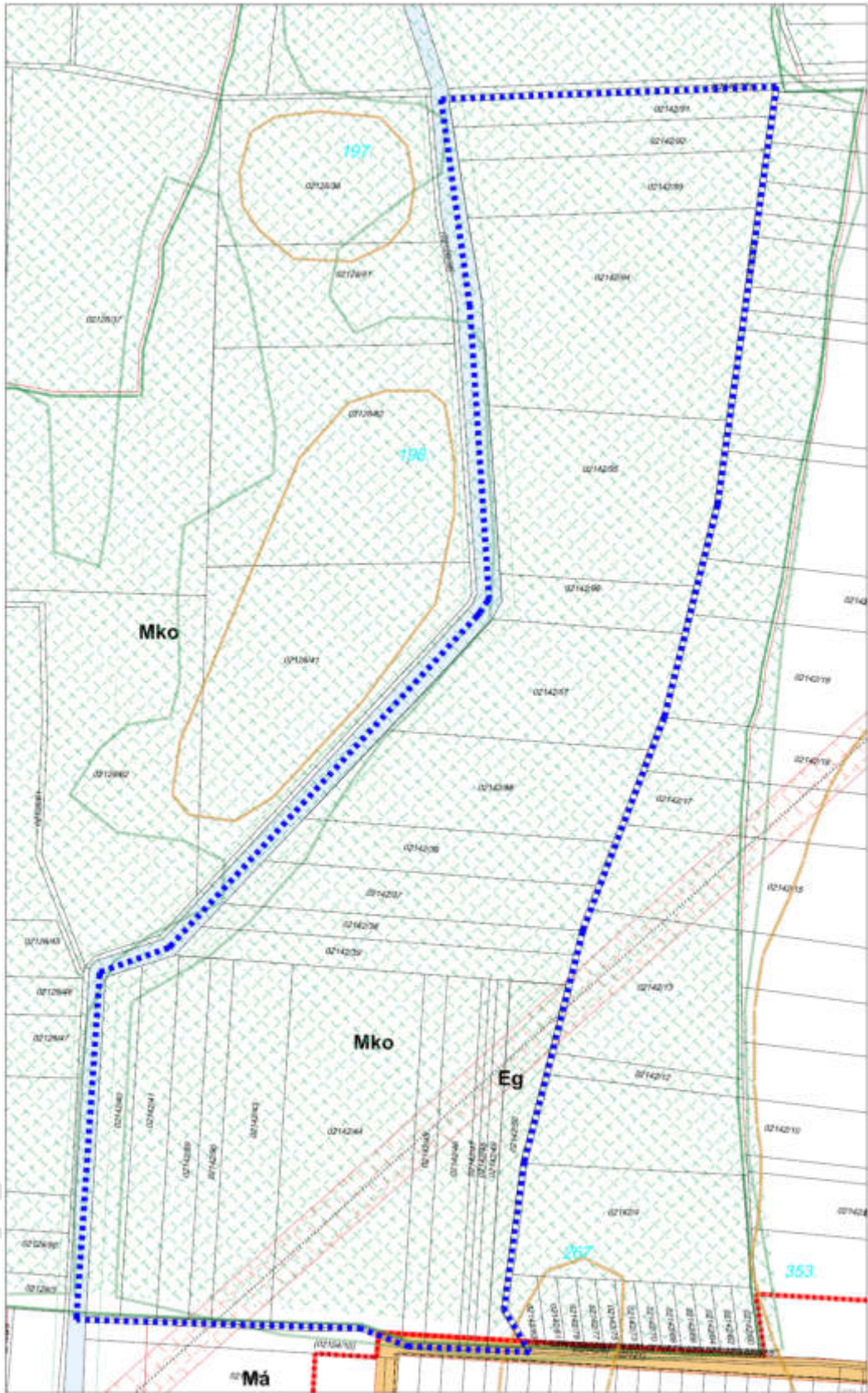
E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.

E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.



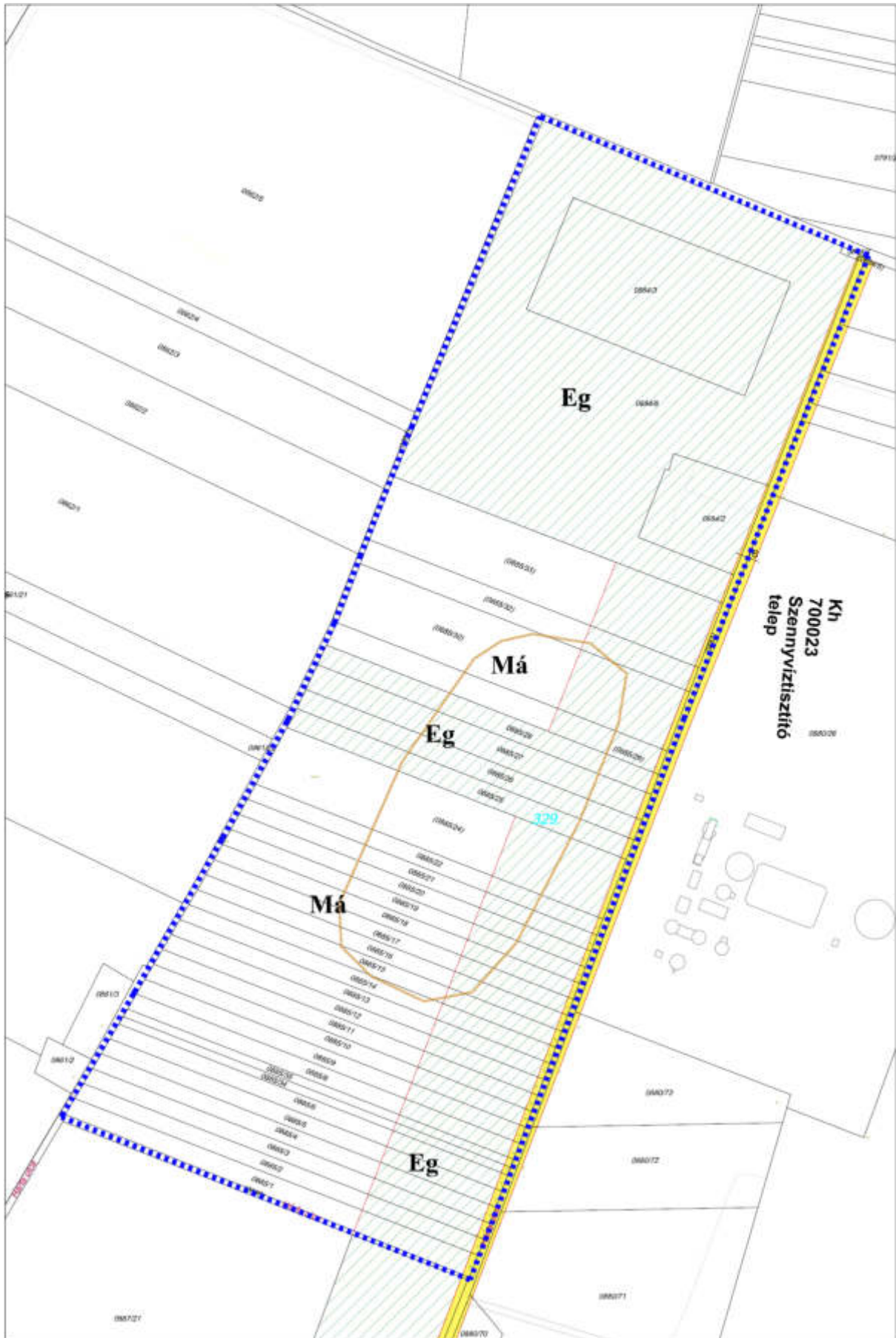
A 62308 azonosítószámú, a terven 267 sorszámú Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhely a térképi részlet szerint.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A 62308 azonosításszámú, a terven 267 sorszámú Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhely a 2. számú tervlap szerint.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A 72245 azonosítószámú, Nyíregyháza Samóka dűlő 2. nevű régészeti lelőhely a tervjavaslat 4. számú tervlapján. Itt a 329. sorszámú régészeti területként szerepel.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A Samóka dűlő beerdősített területe a vizsgálatok idején.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A Samóka dűlő beerdősített területe a vizsgálatok idején.

Az építési telkek iránti igény jelenleg az inkább kisebb 700-800 m<sup>2</sup> nagyságú területek iránt van meg. A már kialakított építési telkek meghaladják az 1100 m<sup>2</sup> nagyságot. Az újabb telekalakítással a Ny-i oldalon meglévő telkek egy része is átosztásra kerül úgy, hogy figyelembe veszi a már kiépült közműcsatlakozásokat, de ahol szükséges és lehetséges a HÉSZ által előírt min. 720 m<sup>2</sup> területnagyságú telkek jönnek létre. A terep és a közmű adottságok figyelembevételével teljes közművesítéssel kialakított újabb építési telkek alakulhatnak ki. A telkeken keresztülmenő szolgalmi joggal bíró vezetékektől és azok biztonsági övezeteinek betartásával elhelyezhető új lakóépületekkel változatos, de rendezett utcakép biztosítható úgy, hogy a terület gazdaságos felhasználása is megvalósul.

A tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében az így elveszített hiányzó Biológiai aktivitási értéket a város területén, az érintett telkek tulajdonosainak hozzájárulásával pótolják vissza, és így figyelembe veszik a Ny-i elkerülő út mellett, a nyírteleki igazgatási határon lévő 0390/91 hrsz-ú jelenleg mezőgazdasági hasznosítású 3090,1 m<sup>2</sup> nagyságú területnek a gazdasági erdőbe történő sorolását is.

Az elkészítendő településrendezési eszközök jóváhagyása után, a még érintett 0518/205, 206 hrsz-ú területek belterületbe vonásával lesz lehetséges a már kialakult É-i telkek átosztása.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

A településrendezési eszközök módosításával létrejön a kijelölt és még ugyan fel nem használt gazdasági területekig tartó egy egységes megjelenésű, mai korszerű kertvárosias lakóterület. Morfológiáját tekintve a kialakulthoz képest nincs változás, így az egységes megjelenés és területi használat biztosított. Ezáltal a települési terület is folytonossá válik.

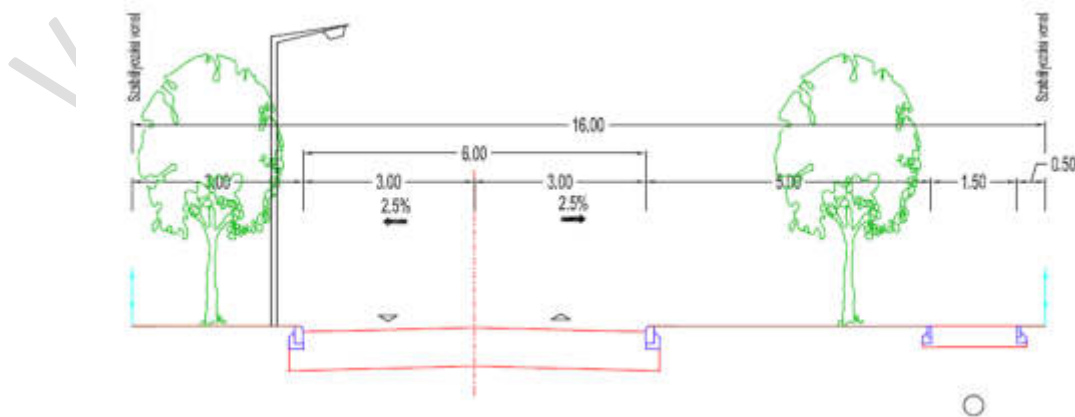
### Városszerkezeti kapcsolatok:

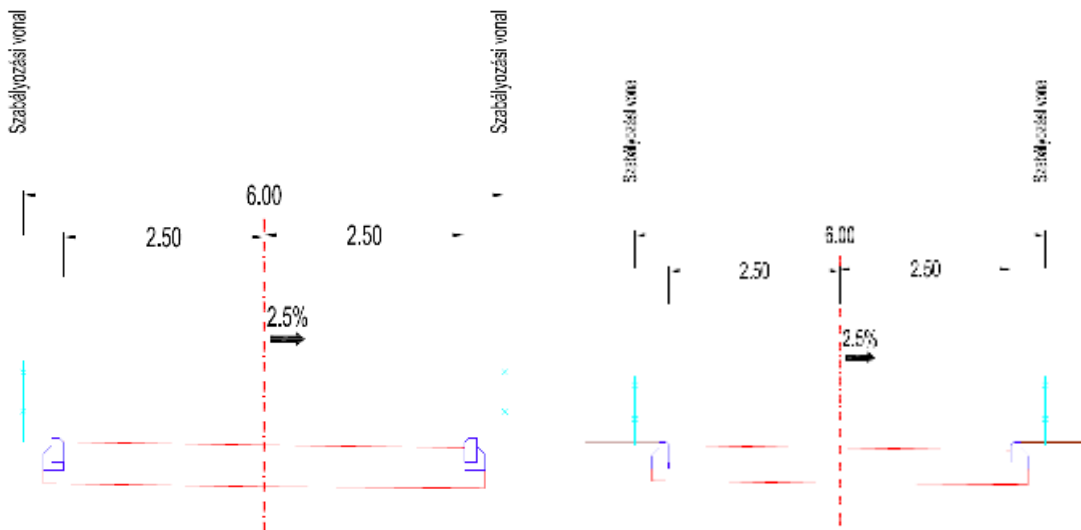
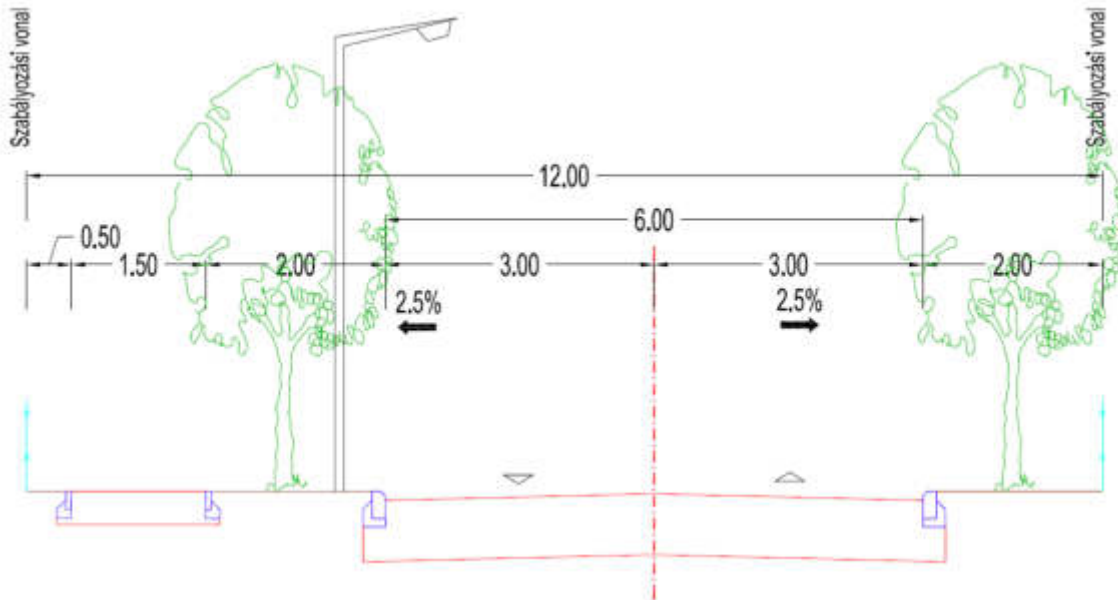
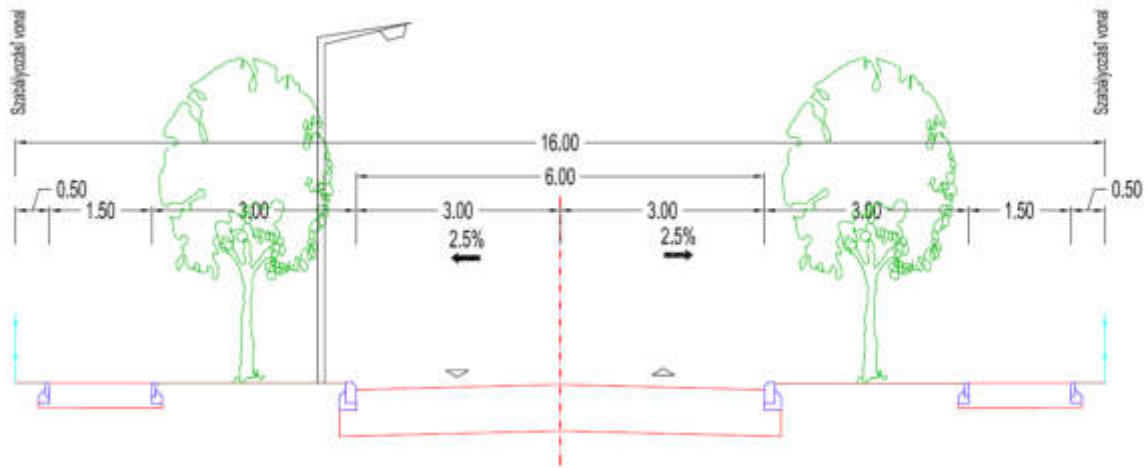
A kialakítani tervezett újabb lakótelkek a meglévő kertvárosias részhez szervesen kapcsolódnak. Az újabb lakóterület közúti kapcsolata a meglévő és kiépített utakhoz csatlakozva biztosíthatóak. Kedvezőbb helyzet alakulhatna ki, ha a város a laktanya területén lévő 31603 hrsz-ú és a 31605/4 hrsz-ú hiányzó mintegy 200 m hosszúságú földutat a Tiszavasvári útig az elkövetkező időben meg tudná építeni, megvalósítása a hatályos rendezési tervnek is része. Annak a kiépítése nem feltétele jelen új telekalakításnak, hanem a már meglévő és beépült, vagy beépülő telkek tulajdonosait tudná városiasabb szolgáltatással ellátni.

A meglévő közműhálózatról az újabb telkek is kiszolgálhatóak, melyet a fejlesztő meg is kíván valósítani az eddigi gyakorlata szerint. A közelben, a szomszédos (K-re található) lakóúton rendelkezésre áll minden olyan közmű, melynek tovább vezetésével, bővítésével a további tervezett lakótelkek is kiszolgálhatóak.

A hatályos településrendezési eszközökben a környezetbe illesztés is biztosított. A K-re és D-re tervezett lakóterületre, illetve azok órá nincsenek zavaró hatással. A Ny-ra tervezett gazdasági területtől a meglévő földút, valamint a tervezett zöldterület-közkert is védelmet biztosít. Ennek a tervezett gazdasági területnek nincs közúti kapcsolata a lakóterülettel, az Ny-ról, a megépült új nyugati elkerülő út felől biztosítandó akkor, amikor annak a feltárására és hasznosítására fog sor kerülni. Az esetlegesen megkezdődő gazdasági terület fejlesztésével annak saját területén belül lehet (és kell) majd biztosítani a szomszédos lakóterület zavartalanságát. A 0519 hrsz-ú útig a tervezett kertvárosias lakóterület belterületté is ki lesz jelölve, csatlakozva a meglévő belterületi határhoz. A terület megkapta a művelésből történő kivonáshoz az engedélyt, a jelenlegi mezőgazdasági használat meg fog szűnni. Növényállomány: az ÉNY-i részen, kis foltban vadon nőtt néhány akácfa található, mely akár a beépítés után is megmaradhat, ez azonban idegen a lakótelkek szokásos és használható faállományától. A foltszerű akácos sávosan a Ny-i határoló földút mellett szakaszosan folytatódik. Jellemét tekintve nem fásított terület.

Út-minta keresztmetszvények javaslata a kivitelezés során





A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

A hiteles alaptérképet a településrendezési szerződés keretében a város biztosította. A már korábban készült telepítési tanulmány tervezetét a város kérésére kiegészítettük, a dokumentáció a Korm. rendelet szerinti megnevezést kapta. Ugyan a magasabbrendű tervekkel való összhang a tervrészletek szöveges magyarázata nélkül is egyértelmű volt, most a tematikus lapokon az érintett terület jelölve van. Kérték a Vízmű által korábban jelzett, a vezetékek tengely- vonalától 2 m-en belüli kerítések tilalmát is. A Nyírségvízzel tartott újabb egyeztetésen kiderült, hogy lehet, csak a mellékelt jegyzőkönyv szerinti műszaki megoldással kerítést elhelyezni. A vezetékek 1,2 m-es földtakarása eddig is, és ezután is megmarad. A BIA érték korábbi többletét nem fogadta el a város beszámítással, ezért a hiányt újabb telek bevonásával pótoljuk. Az alaptérkép a város részéről biztosított. Javasolták még, hogy ortofotóval, és helyszíni felvételekkel egészítsük ki a dok.-ot. Az ortofotó semmilyen új információval nem bír, hiszen régi, az eddig is meglévő helyszíni fotókkal kiegészítettük a dokumentációt. A magasabbrendű jogszabályban eleve megjelölt környezeti vizsgálati tematikával is bővült a dok. Az egyértelműség kedvéért kiemeltük (bár eddig sem tartalmazta a korábbi javaslat): nem a jelen terület, hanem a határos volt Báthory laktanya területe a barnamezős terület, mellyel e terület határos, és egy városrendezési körzetet alkot. Az alapellátás tekintetében is együttműködő a két terület. A rendeletek szerinti eljárás megkezdhető.





*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

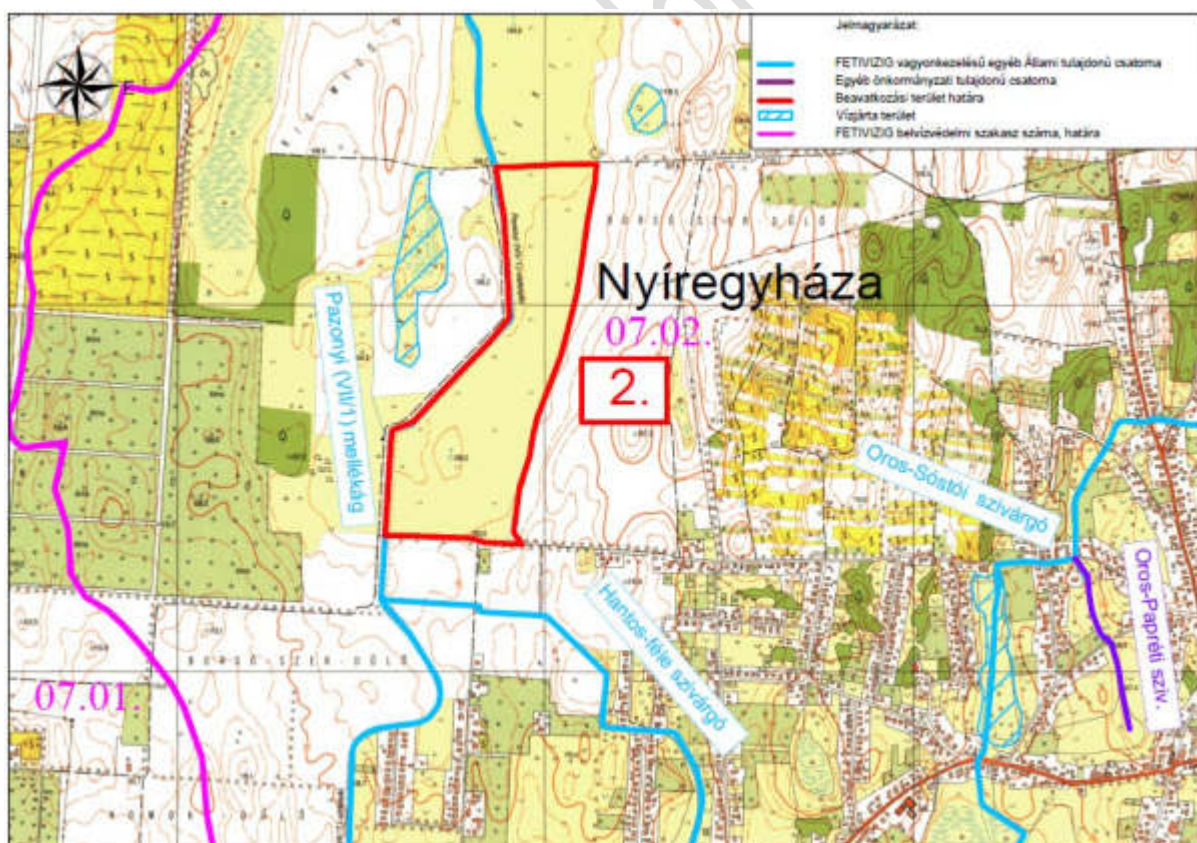
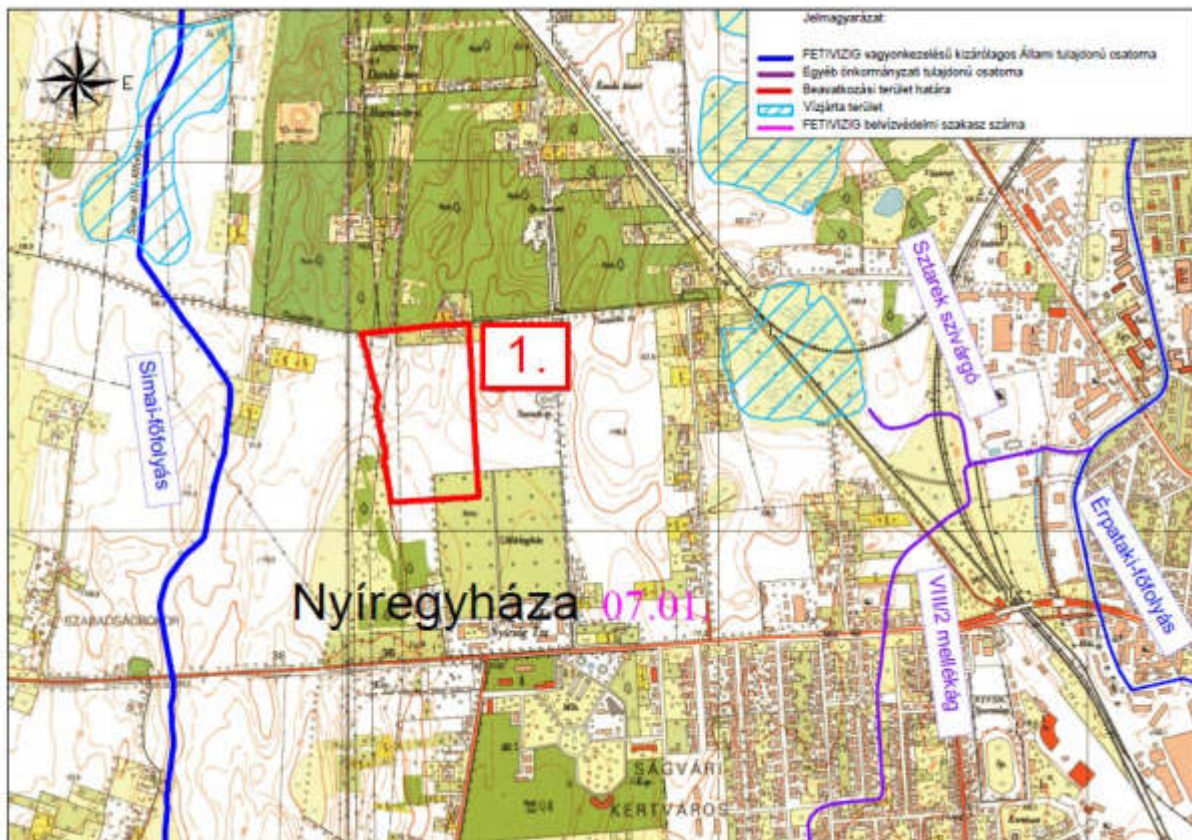


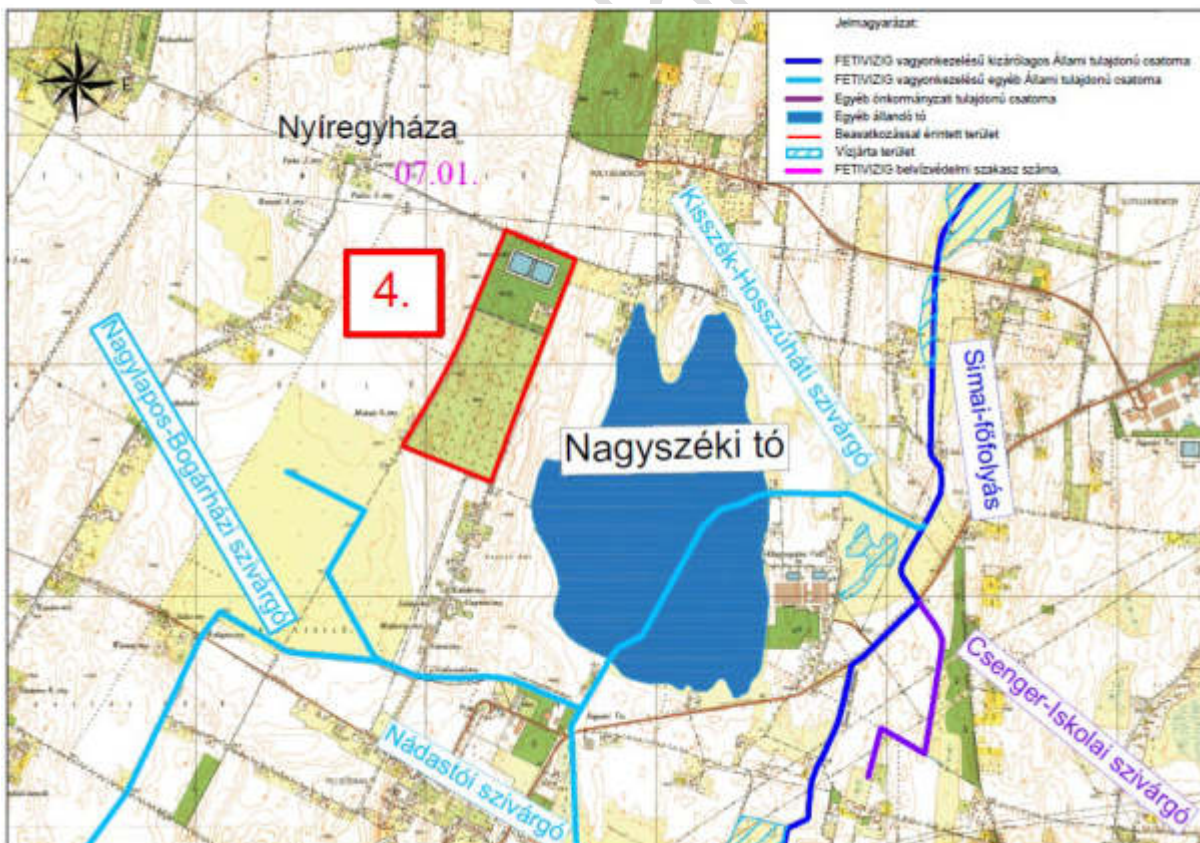
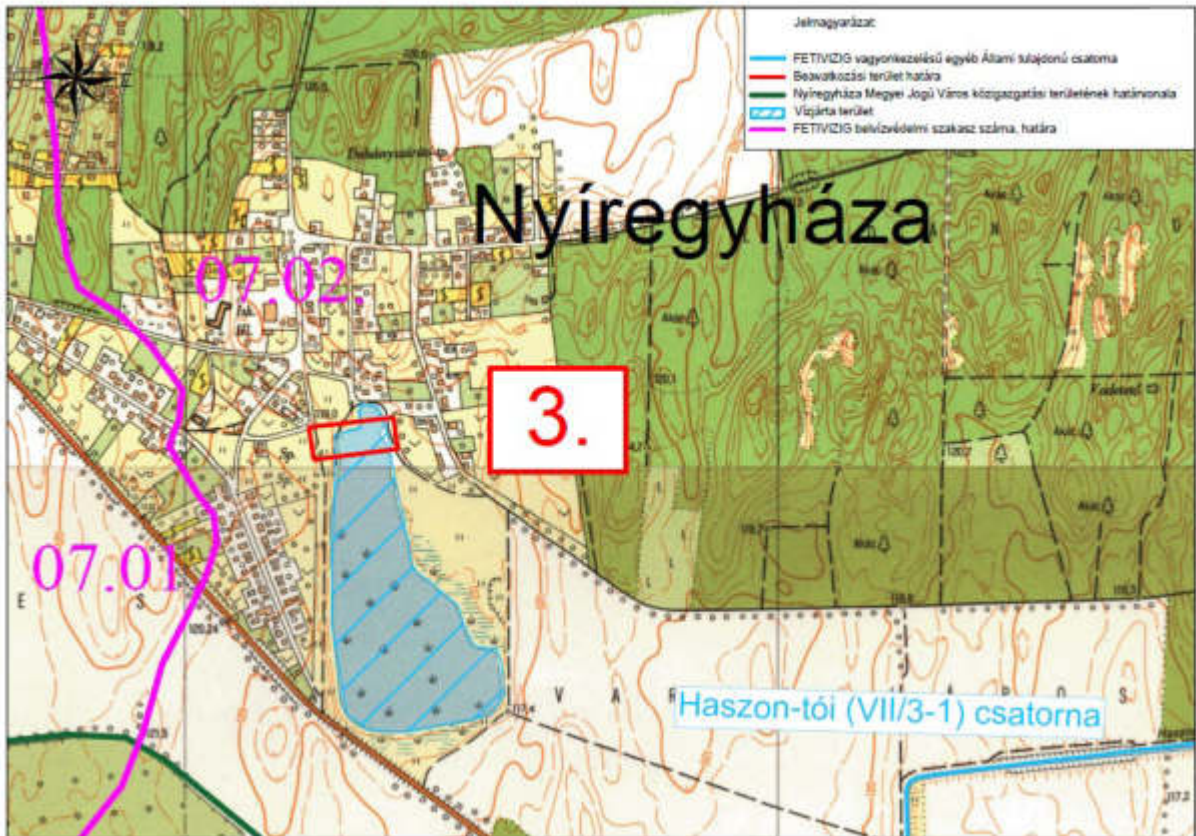
*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

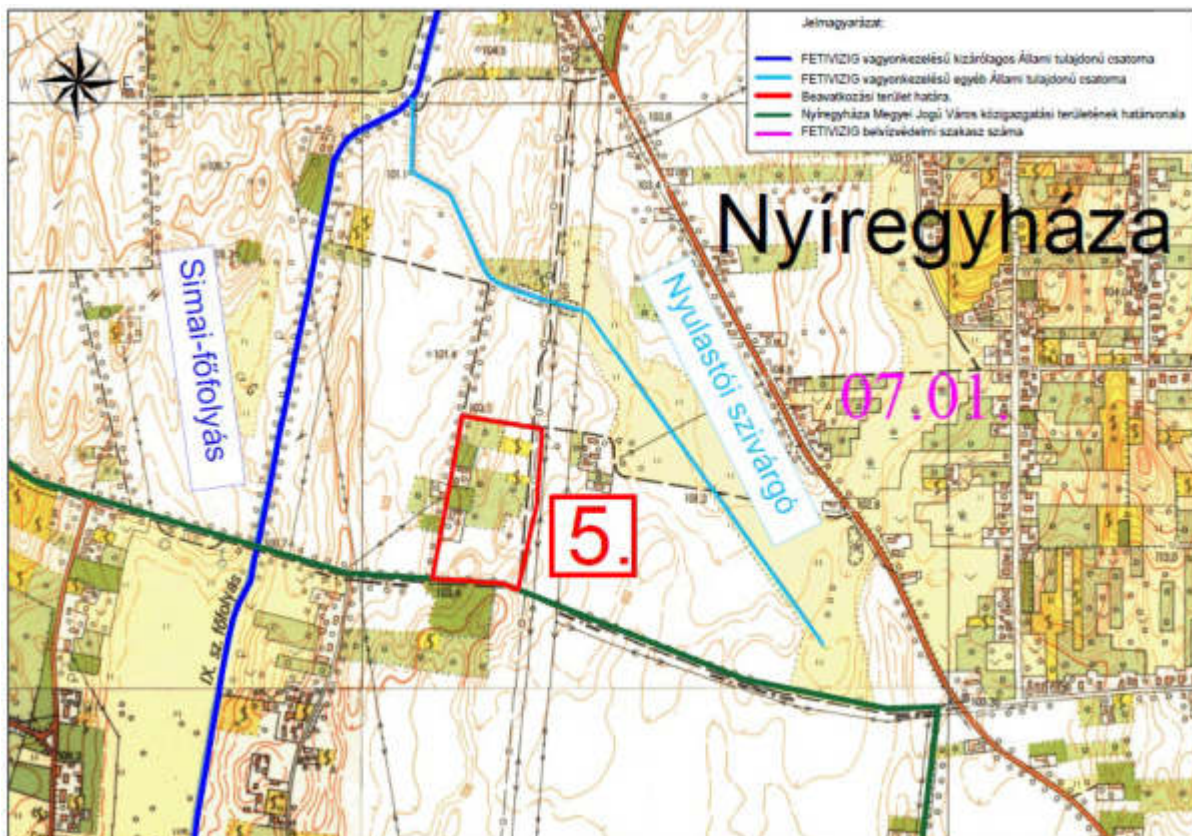












Az új OTrT 12.§. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése

**12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,  
 b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Egyéb jogszabály a jelen új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja. A szóban forgó 2 telek, melynek felhasználásával bővül a kertvárosias lakóterület a meglévő települési térség belterületi, beépített területéhez közvetlenül csatlakozik.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

Sem Nyugaton, sem északon nem csatlakozik, és nem határos az igazgatási határral, attól nagyobb, mint 3 km-re található, így nem okozhatja a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Nyíregyházán a beépítésre szánt kertvárosias lakóterületek beépítése folyamatos. A kiépített, és bővíthető infrastruktúra jelen területen gazdaságosan biztosított. A város még be nem épített területeinek közművel, és egyéb infrastruktúrával történő kiépítése további gerinchálózatok kiépítését igényli. Itt mind az alapellátás létesítményei, mind a zöldfelületek rendelkezésre állnak. A terület a Tiszavasvári úton tömegközlekedéssel jelenleg is ellátott, melynek a további fejlesztése a már beépített területek kiszolgálása miatt is esedékes.

A terület geometriája is biztosítja, hogy a terület legalább 2,5 %-a zöldfelületként kijelölhető. A város barnamezős területei csatlakoznak az új kertvárosias lakóterületekhez. Azokon min. 2 ha-os területen új közpark van tervezve. Ezekkel együtt a 12.§.(3) bekezdése szerinti kötelelem is teljesítésre kerül.

### A MOTrT 12.§. szerint, új beépítésre szánt terület kijelölésénél történő egyezőség vizsgálata

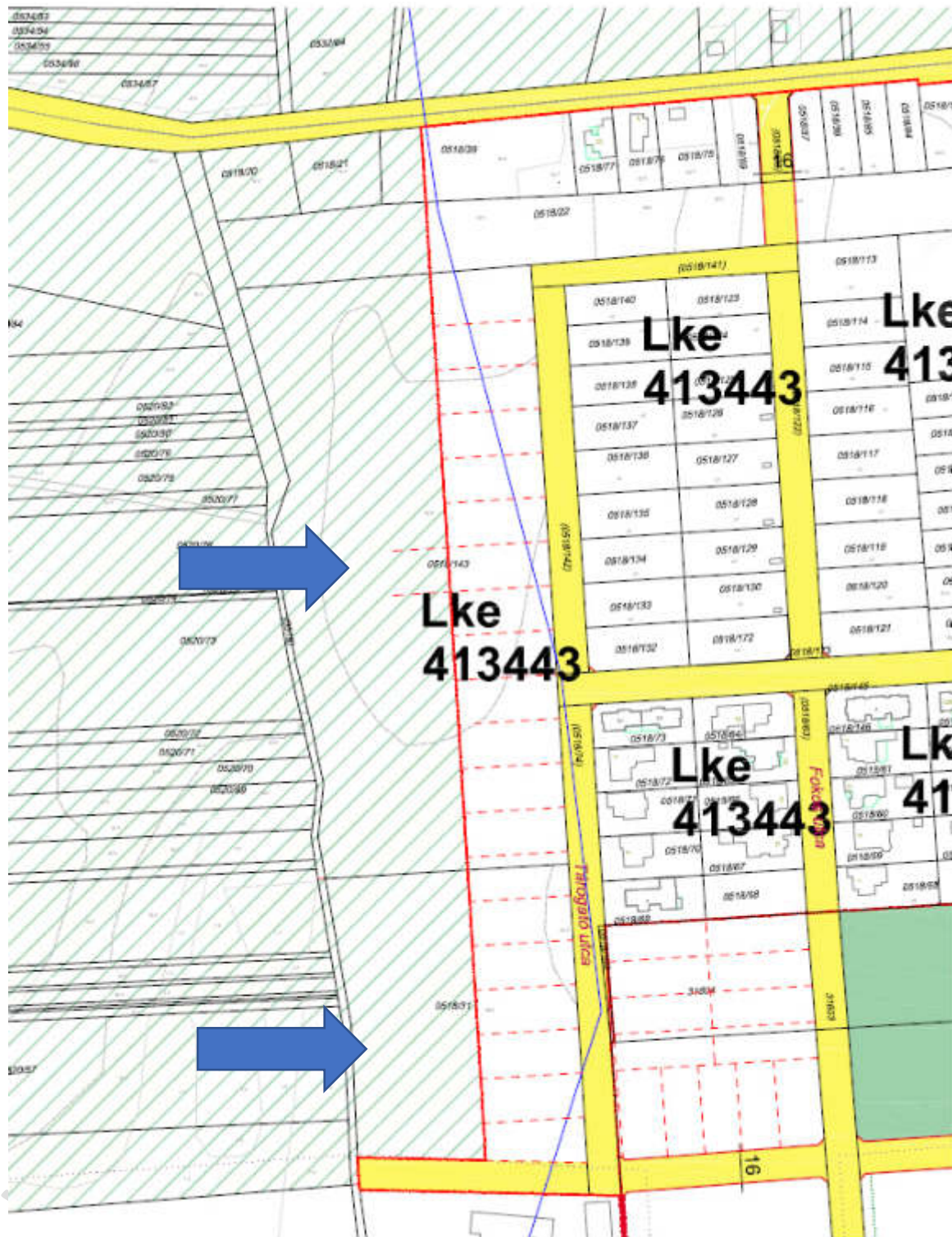
A tervek tartalmazzák új beépítésre szánt területet, ám a MOTrT 12.§ szerinti egyezőség igazolása alábbiak szerint egyezőséget mutat az előírásokkal.

2018. évi CXXXIX törvény idézett §-a	Igazolás/megfelelés indoklása
<p><b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	<p>Nyíregyháza Ny-i részén egyéb jogszabály nem tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését. A Báthory lakópark <b>III. üteme területét kivéve nincs</b> új beépítésre szánt terület kijelölve, ennek megfelelően csak a 0518/205-206 hrsz területén kell vizsgálni a tv. rendelkezéseinek való megfelelést. A beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a BIA érték visszapótlása beépítésre nem szánt területen történik meg.</p> <p>Az érintett telkek esetében a változás során beépítésre szánt területtel, belterületi besorolásban és hasonló területfelhasználással érintkezik – csatlakozik a most kijelölt terület.</p>
<p><b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	<p>Mivel a város igazgatási határaitól távol lévő új beépítésre szánt terület kijelölése történik meg, nem releváns az, hogy az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd település- települések - beépítésre szánt területeinek összenövését. Nincs területi összenövés más település beépítésre szánt területeivel. A legközelebbi település is több, mint 1 km-re található.</p>
<p><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.</p>	<p>A c) pont szerinti szempontoknak jelen beépítésre szánt terület kijelölése csak a (2) bekezdés szerinti kontextusban értelmezendő, illetve a terület a csatlakozó földútig jelenleg alulhasznosított. Termőértéke alacsony, e terület felközművesítése a kiépített határoló területeken lévő közművekhez gazdaságosan megvalósítható. A meglévő csatlakozó barnamezős, de eltérő tervezett területfelhasználású területtel együtt képez egységes városrendezési körzetet. A szomszédos volt laktanya területén lesz biztosítva néhány alapvető települési szolgáltatás, mint kereskedelmi ellátás, zöldterület-közpark-játszóter. Ugyancsak ezeken keresztül a közösségi közlekedési ellátás is biztosítható.</p>
<p><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.</p>	<p>Mint a (1) c)-re adott vizsgálat és elemzés már indokolta, ezen területen ésszerű és gazdaságosan megvalósítható mind a települési alapszolgáltatások sora, mind az előközművesítés fajlagosan könnyebben biztosítható itt.</p>
<p><b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a terület-növekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50</p>	<p>Mind a most beépítésre szánt területen, mind a területi egységben, <b>ezen területtel szoros kapcsolatban lévő, a korábbi Báthory laktanya barnamezős területen</b> van kijelölt zöldfelület, illetve közpark, játszótér, a Fokos utca folytatásában. E területek nagysága megfelel a (3) bekezdés előírásainak és</p>

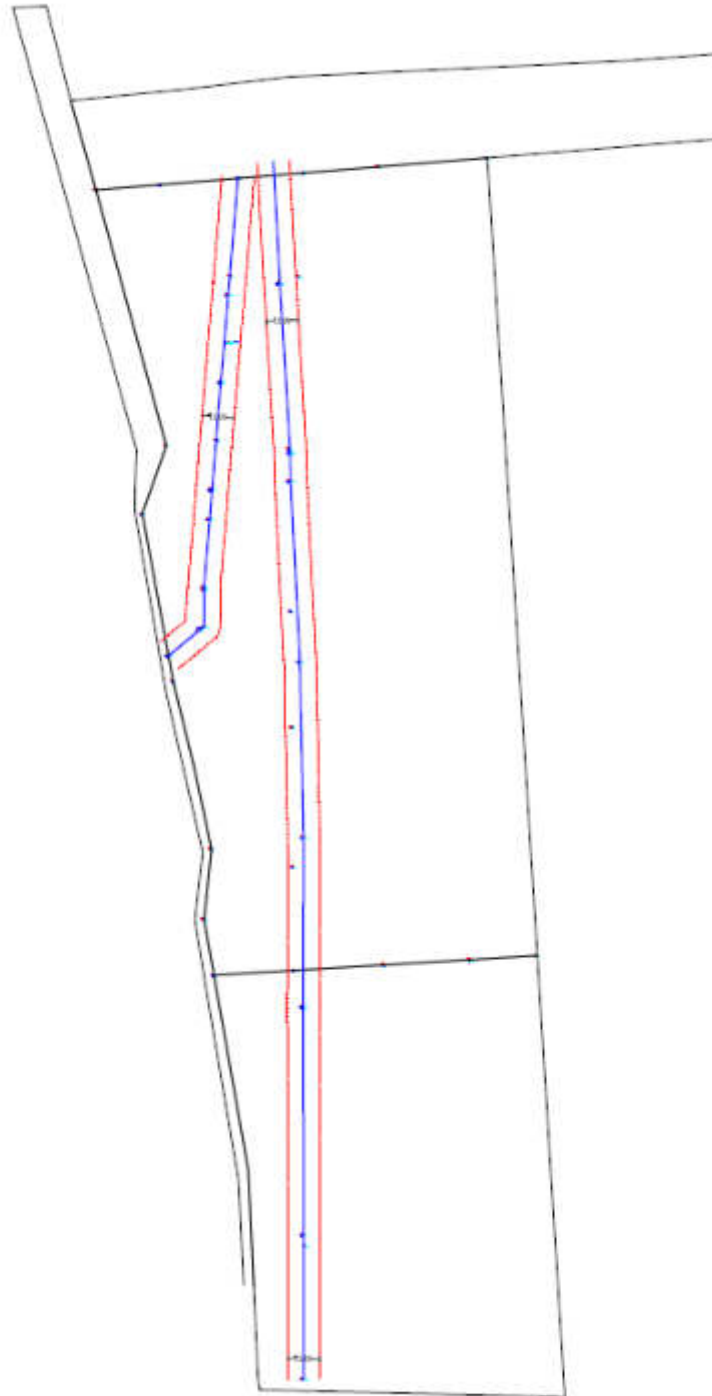
A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

<p><i>%-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.</i></p>	<p>egyéb követelményeinek.</p>
---	--------------------------------

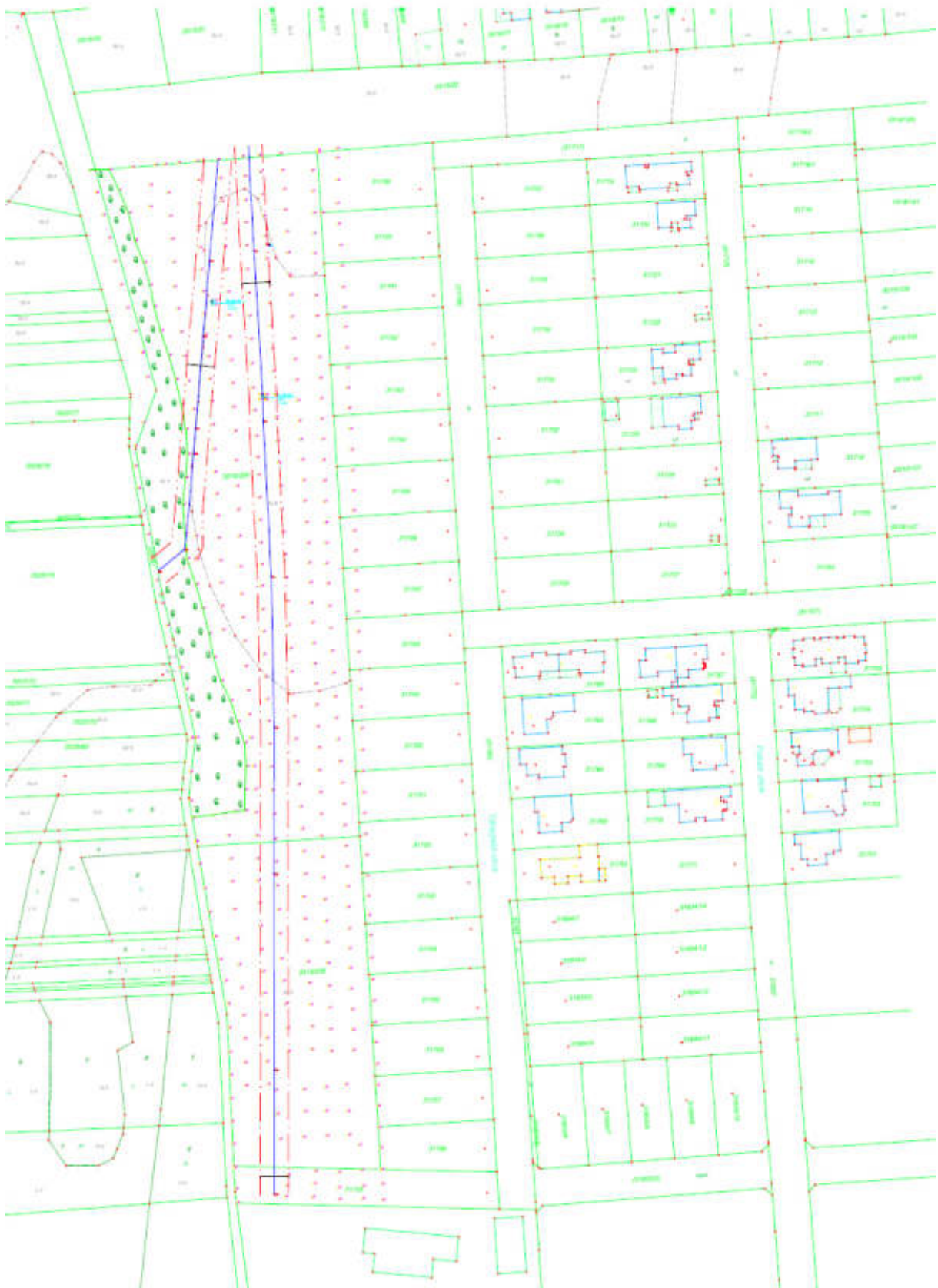
Véleménykérő dokumentáció



A hatályos szabályozási terven jelölt érintett 2 telekrész a megváltoztatásra kért korábbi tervezett erdőterületek helyén jelölve



A földhivatali térképen eddig nem szerepelt a 2 db. 600-as vízvezeték a jelen bemérés szerint. A fejlesztő saját költségén bemérette az eddig nyilván nem, vagy pontatlanul nyilvántartott közműveket. A Közműgazdával történt egyeztetésén elhangzottaknak megfelelően szolgalmi joggal ott maradnak a továbbiakban is, de a beépítési vonalat meghatározzák a vezetékek biztonsági övezetei.



A geodéziai felmérés szerint a 2 db 600-as vízvezeték és a már kialakított belterületi építési telkek viszonya

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



**NYÍRSÉGVÍZ NYÍREGYHÁZA ÉS TÉRSÉGE VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
4401 Nyíregyháza, Tó u. 5. ■ Pf.: 290. ■ Tel.: (42) 523-600, Fax: (42) 523-610 ■ www.nyirsegviz.hu ■ nyirsegviz@mail.nyirsegviz.hu

Salamon Sándor

Címzett:	.....	Tárgy:	Telekmegosztás		
Irányítószám:	4400	Postafiók:	.....	Dátum:	2020.11.12
Cím:	Nyíregyháza	Iktatószám:	35503-2020		
Utca:	Szélsőbokori út	Ügyszám:	Kósa István		
Házszám:	11.sz.	Melléklet:	1.sz. melléklet		

### Tisztelt Salamon Sándor Úr!

A Nyíregyháza, 0518/143 és 0518/31 hrsz. alatti ingatlanok megosztásával kapcsolatos megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A 0518/143 hrsz-ú ingatlanon két darab a 0518/31 hrsz-ú ingatlanon egy darab DN 600 di DN 600 dimenziójú ivóvíz távvezeték halad keresztül a levelünkhöz csatolt 1.sz. melléklet szerinti elhelyezkedéssel. A vezetékek biztonsági övezete a tengelytől mért 6-6 m-es távolság, melyben építmény nem helyezhető el. A vezetékek ezen biztonsági sávján belül mély gyökérzetű fás szárú növényzet sem telepíthető. A kerítések elhelyezésénél is biztosítani szükséges a vezeték tengelyétől mért min. 2,0 m-es távolságot.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület tereprendezése esetén a vezeték feletti 1,2 m-es földtakarást minden esetben biztosítani szükséges.  
A fenti előírások figyelembevételével a telkek felparcellázása ellen kifogást nem emelünk. A tervezet telekmegosztást társaságunk részére jóváhagyásra benyújtani szükséges.

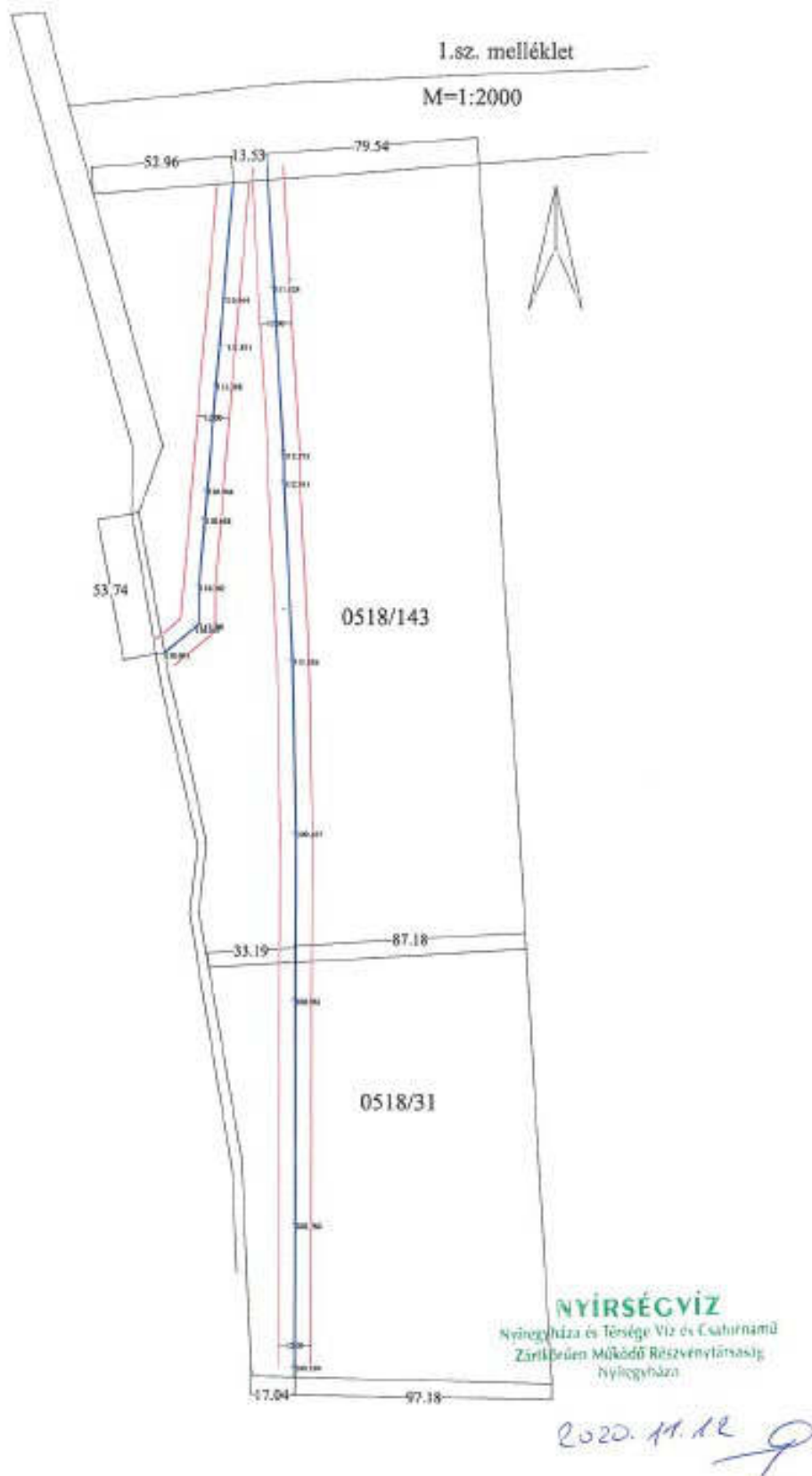
Tisztelettel:

  
**Híse Péter**  
Nyíregyházi vízellátási üzemvezető

**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége Víz és Csatornamű  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Nyíregyháza

  
**Kósa István**  
Közmű osztályvezető







**NYÍRSÉGVÍZ NYÍREGYHÁZA ÉS TÉRSÉGE VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
4401 Nyíregyháza, Tó u. 5. ■ Pf.: 290. ■ Tel.: (42) 523-600, Fax: (42) 523-610 ■ www.nyirsegviz.hu ■ nyirsegviz@mail.nyirsegviz.hu

Címzett:	Salamon Sándor	Tárgy:	Telekmegosztás
Irányítószám:	4400	Dátum:	2020.12.11
Cím:	Nyíregyháza	Iktatószám:	35503-2020
Utca:	Szélsőbokori út	Ügyintéző:	Kósa István
Házszám:	11.sz.	Melléklet:	1.sz. melléklet

39

### Tisztelt Salamon Sándor Úr!

A Nyíregyháza, 0518/143 és 0518/31 hrsz. alatti ingatlanok megosztásával kapcsolatos megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A 0518/143 hrsz-ú ingatlanon két darab a 0518/31 hrsz-ú ingatlanon egy darab DN 600 di DN 600 dimenziójú ivóvíz távvezeték halad keresztül a levelünkhöz csatolt 1.sz. melléklet szerinti elhelyezkedéssel. A vezetékek biztonsági övezete a tengelytől mért 6-6 m-es távolság, melyben építmény nem helyezhető el. A vezetékek ezen biztonsági sávján belül mély gyökérzetű fás szárú növényzet sem telepíthető. Az alaptessel rendelkező kerítések elhelyezésénél biztosítani szükséges a vezeték tengelyétől mért min. 2,0 m-es távolságot.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület tereprendezése esetén a vezeték feletti 1,2 m-es földtakarást minden esetben biztosítani szükséges.

A fenti előírások figyelembevételével a telkek felparcellázása ellen kifogást nem emelünk. A tervezet telekmegosztást társaságunk részére jóváhagyásra benyújtani szükséges.

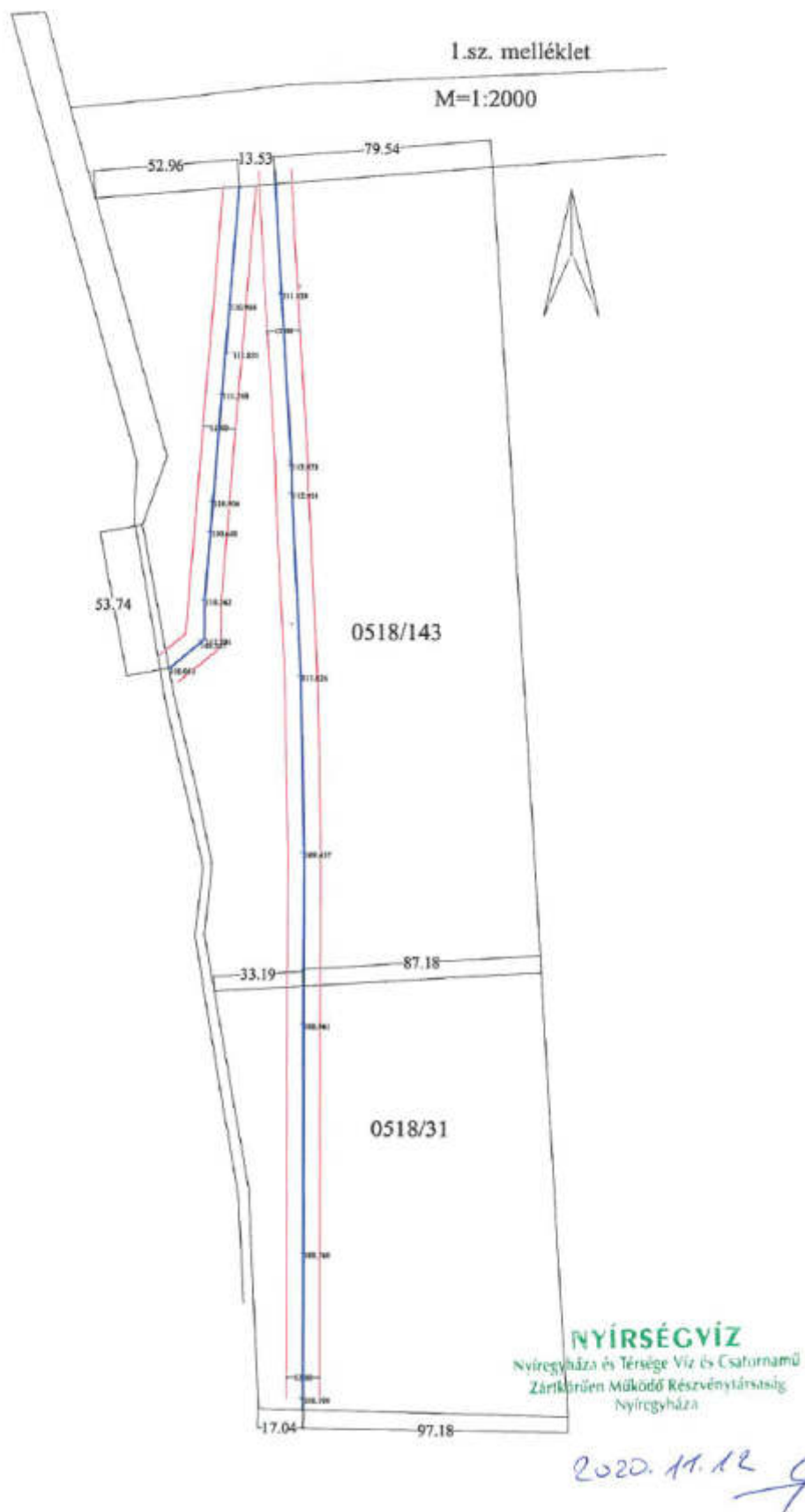
Tisztelettel:

  
**Hüse Péter**  
Nyíregyházi vízellátási üzemvezető

**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége Víz és Csatornamű  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Nyíregyháza

  
**Kósa István**  
Közmű osztályvezető





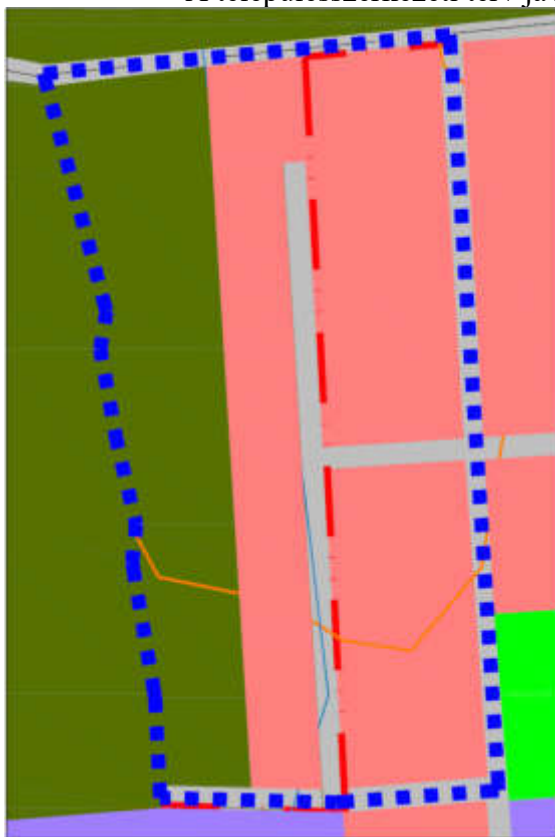
A közműgazdával történt egyeztetés szerinti lehetséges kerítés építés megoldása. A 600-as vezeték tengelyétől a közterület felőli kerítések  $\geq 2$  m-re húzódnak

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

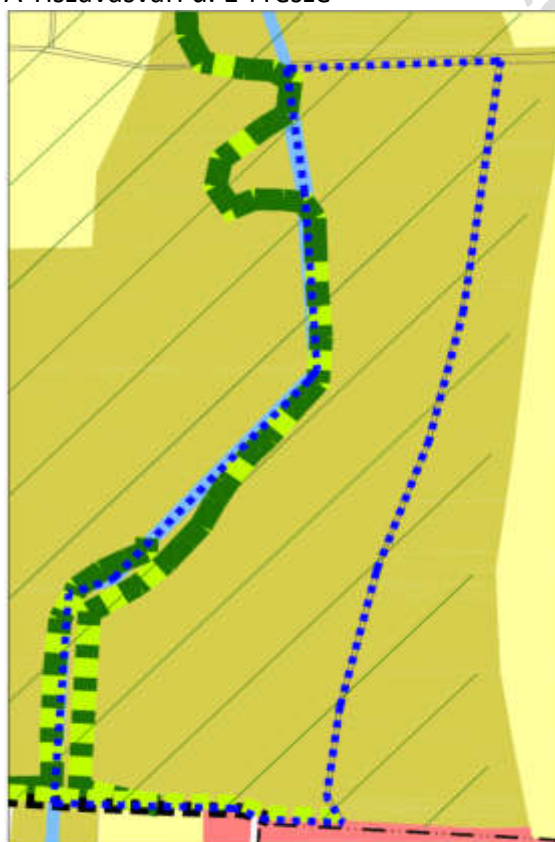


1. sz. melléklet

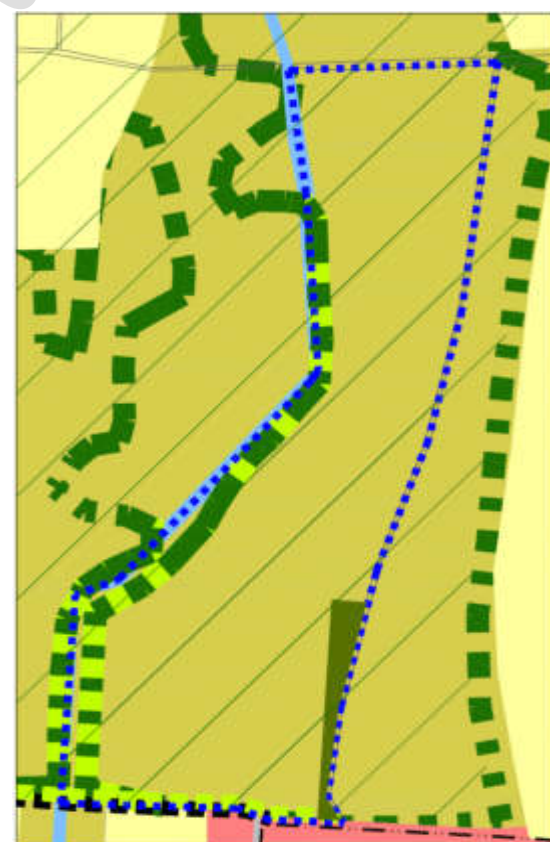
Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)



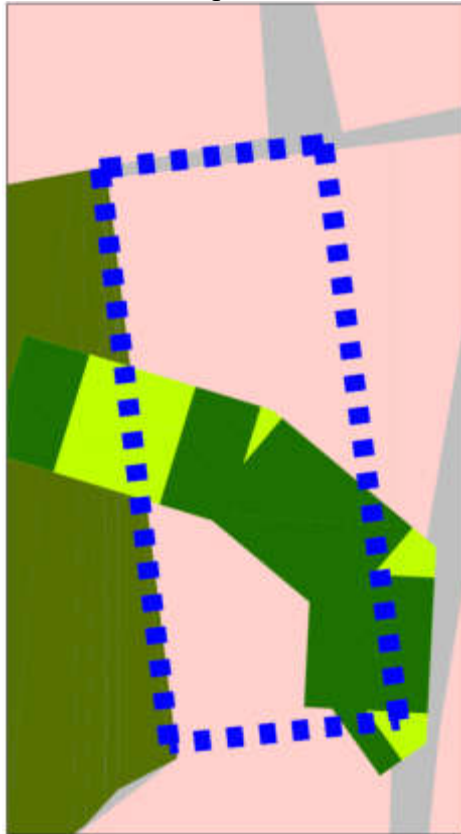
A Tiszavasvári u. É-i része



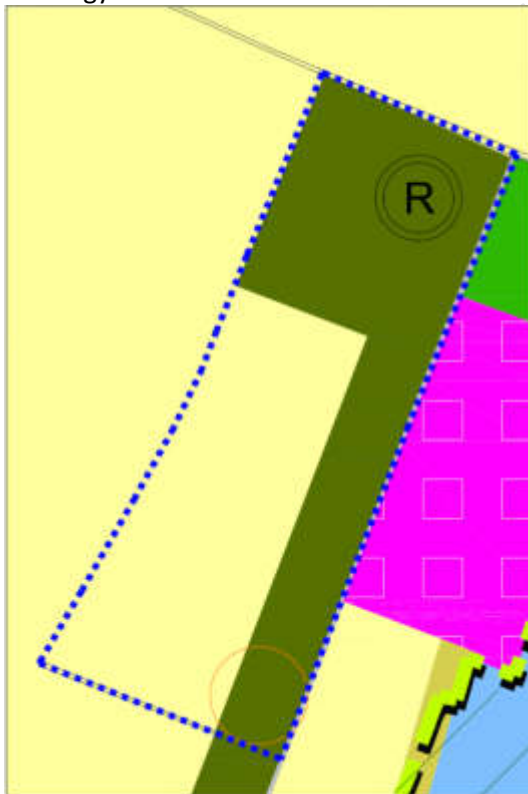
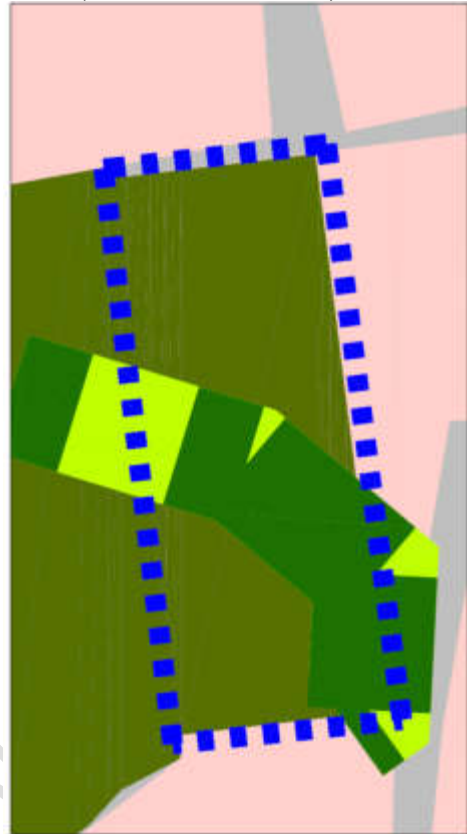
Oros



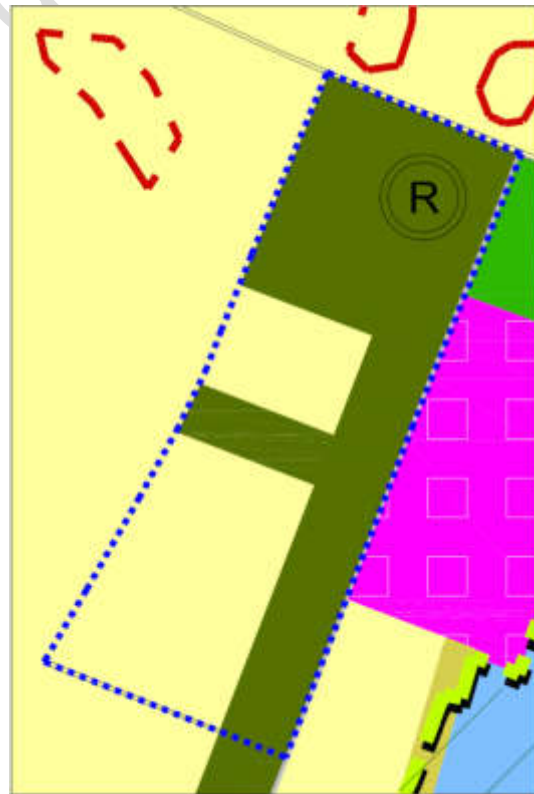
Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)



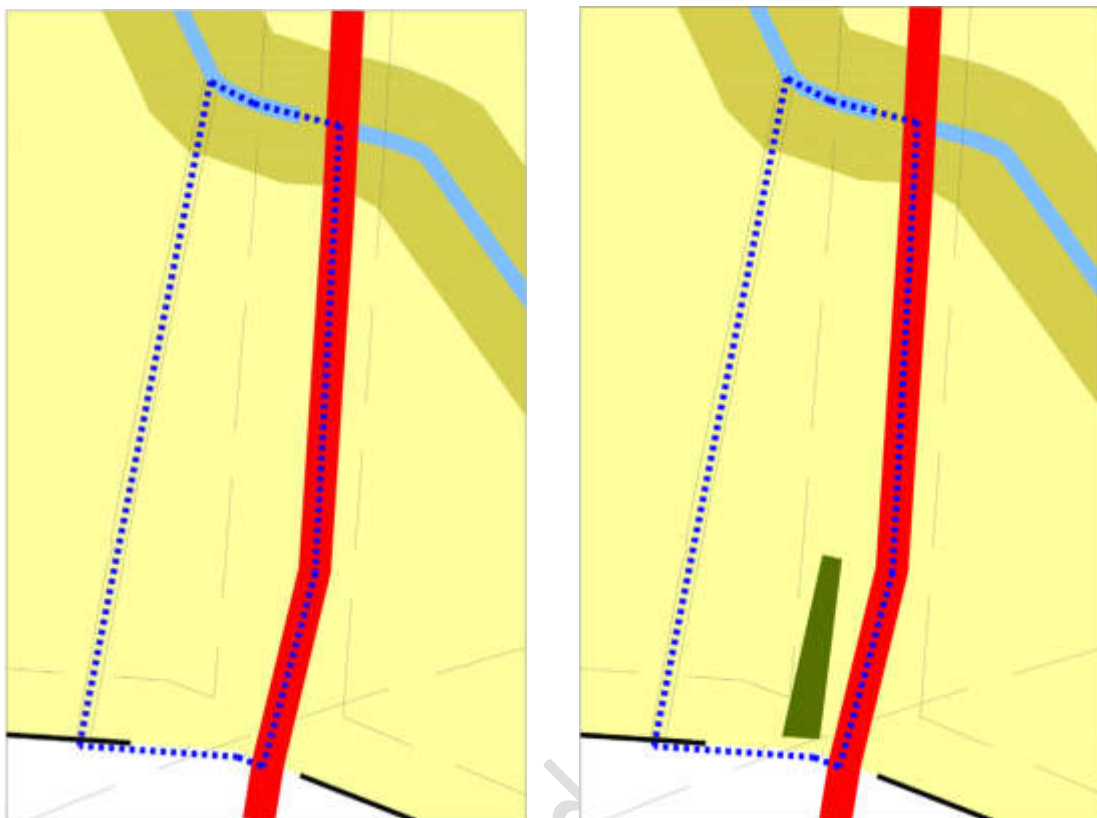
Nagyszállás



Felsősimán



Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)



Nyírszőlős

2. számú melléklet az előzetes tájékoztatói dokumentációban tett javaslat  
Változások



# Változások tervleplejaNyíregyháza Megyei Jogú Város (2. számú Tervezési terület)

V-2

## JELMAGYARÁZAT

HATÁLYOS területfelhasználás

TERVEZETT területfelhasználás

Mezőgazdasági korl. terület



1



1 Mko → Eg 7138,31 m<sup>2</sup>

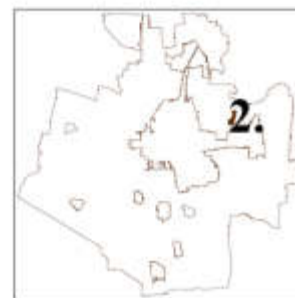
A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

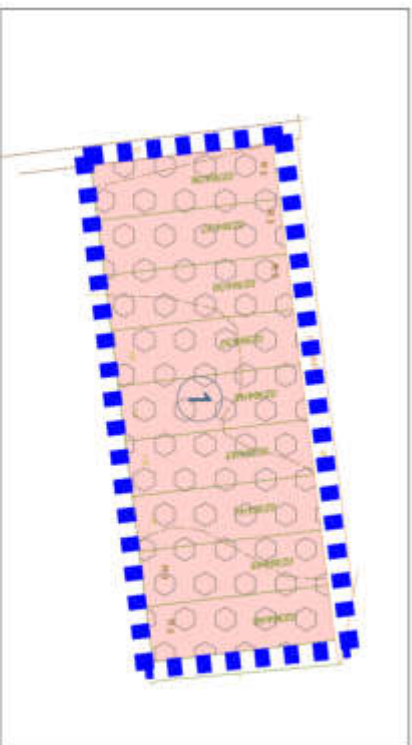
Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



## Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

V-3



Tervező: *P-ART Stúdió Kft.*

Veres István  
okl. építésmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

**JELMAGYARÁZAT** HATÁLYOS területfelhasználás TERVEZETT területfelhasználás

Falusias lakóterület



1

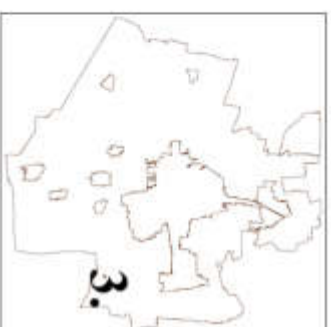


1 Lf → Eg 6834,88 m<sup>2</sup>

A .../2021.(.....) számú határozattal jóváhagyva!

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző



# Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város (4. számú Tervezési terület)

V-4

## JELMAGYARÁZAT

HATÁLYOS területfelhasználás

TERVEZETT területfelhasználás

Mezőgazdasági ált. terület



1



1 Má → Eg 19278,85 m<sup>2</sup>



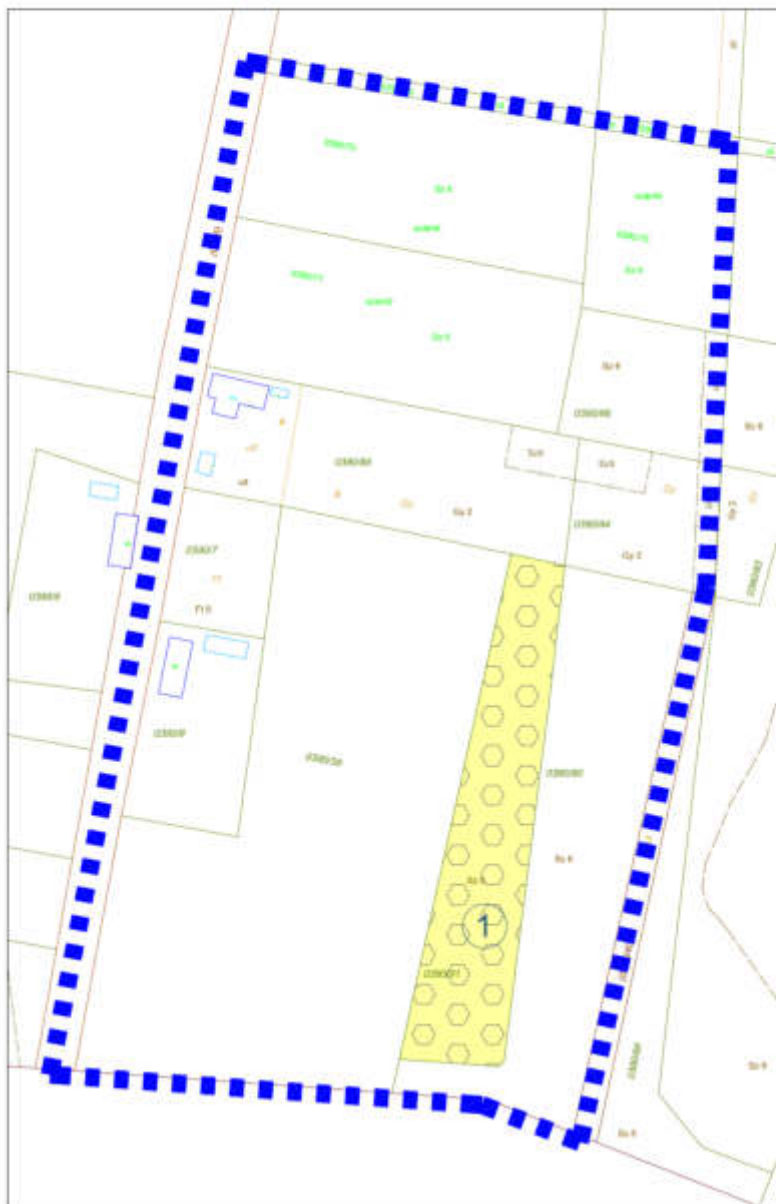
Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző



**JELMAGYARÁZAT**

**HATÁLYOS**  
területfelhasználás

**TERVEZETT**  
területfelhasználás

Mezőgazdasági általános ter.



1 Má + Eg 3090,12 m<sup>2</sup>

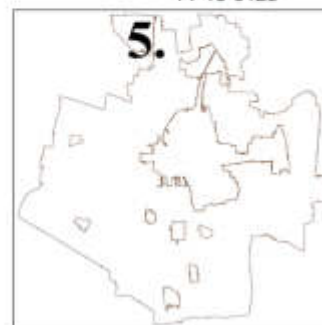
Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

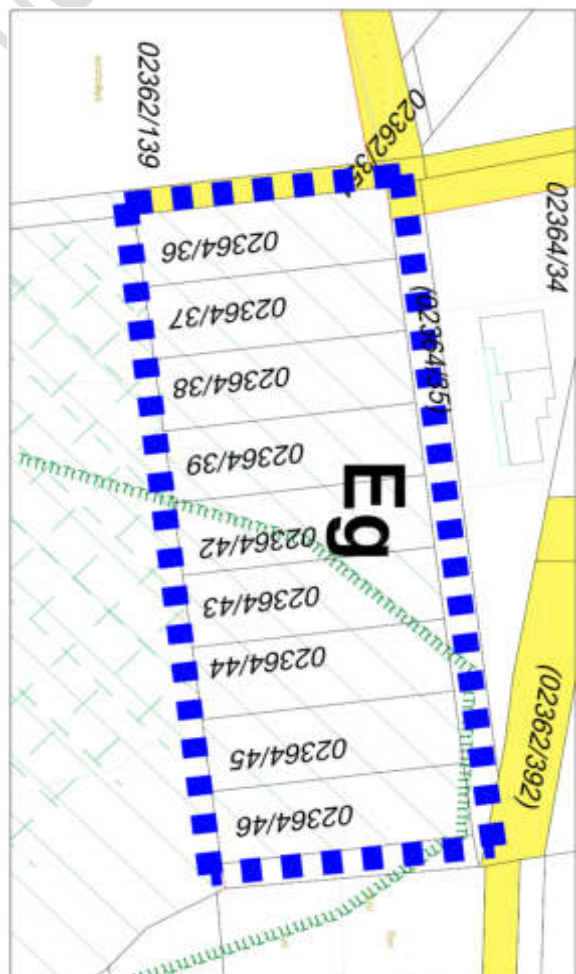
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző



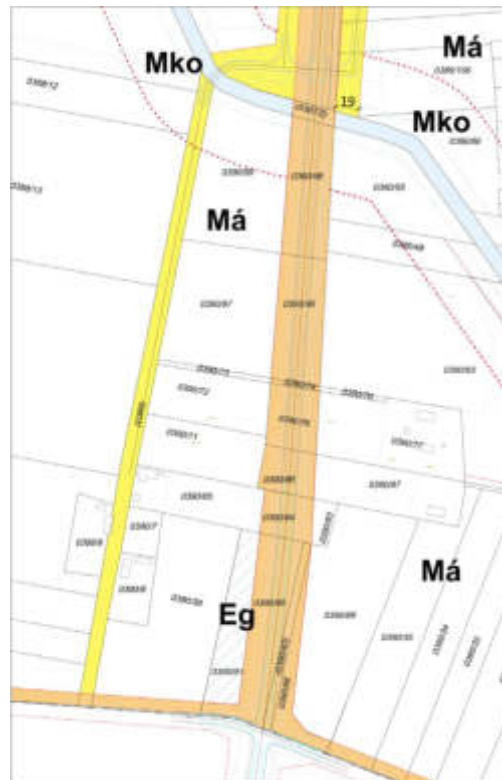
3. sz. melléklet. Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A szabályozási terv javasolt változásai területenként



*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja



### A HNPI adatszolgáltatása alapján a terület zöldfelülete alakításához ajánlás

#### HONOS NÖVÉNYEK LISTÁJA

**Természetesen előforduló, illetve természetvédelmi szempontból a védett természeti területen történő erdőtelepítésben, erdőfelújításban elfogadható fafajok, továbbá fontosabb őshonos erdei cserjefajok a Duna-Tisza közén**

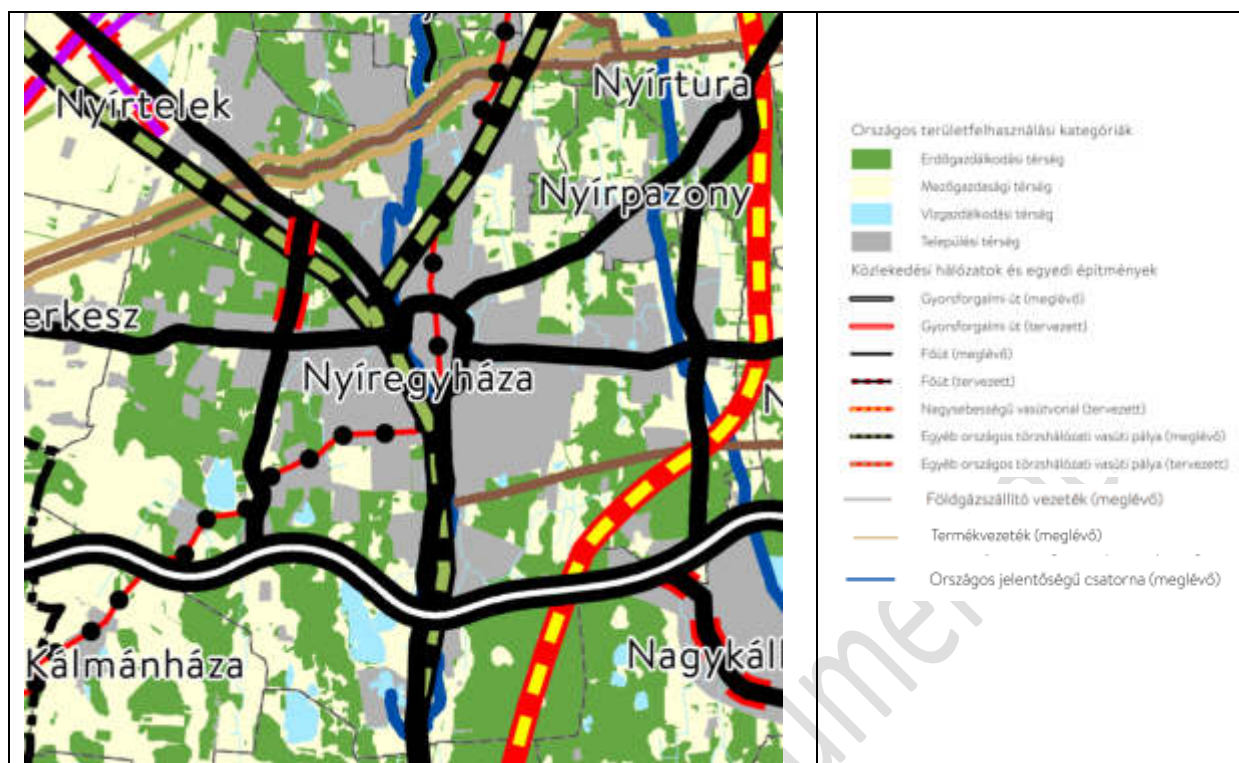
KST - kocsányos tölgy - <i>Quercus robur</i>	FRNY - fehér nyár - <i>Populus alba</i>
MOT – molyhos tölgy – <i>Quercus pubescens</i>	SZNY - szürke nyár - <i>Populus canescens</i>
GY - gyertyán - <i>Carpinus betulus</i>	RNY - rezgő nyár - <i>Populus tremula</i>
MJ - mezei juhar - <i>Acer campestre</i>	FTNY - fekete nyár - <i>Populus nigra</i>
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - <i>Acer tataricum</i>	TNY - tiszaháti nyár - <i>Populus nigra</i> v. <i>thevestina</i> (csak fasorokban)
MSZ - mezei szil - <i>Ulmus minor</i>	FFÜ - fehér fűz - <i>Salix alba</i>
VSZ – vénic-szil - <i>Ulmus laevis</i>	TFÜ - törékeny fűz - <i>Salix fragilis</i>
MK - magas kőris - <i>Fraxinus excelsior</i>	KFÜ - kecskefűz - <i>Salix caprea</i>
MAK - magyar kőris - <i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - <i>Cerasus avium</i>	MÉ - mézgás éger - <i>Alnus glutinosa</i>
ZSM - zselnicemeggy - <i>Padus avium</i>	HÉ - hamvas éger - <i>Alnus incana</i>
AL - vadalma - <i>Malus sylvestris</i>	KH - kislevelű hárs - <i>Tilia cordata</i>
KT - vadrkörte - <i>Pyrus pyraeaster</i>	NYI - közönséges nyír - <i>Betula pendula</i>
KBO – közönséges boróka – <i>Juniperus communis</i>	SZNYI - szőrös nyír - <i>Betula pubescens</i>

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

Berberis vulgaris - sóskaborbolya  
Cerasus fruticosa - csepleszmegeggy  
Clematis vitalba - erdei iszalag  
Colutea arborescens – pukkanó dudafürt  
Cornus mas – húsos som  
Cornus sanguinea - veresgyűrű som  
Corylus avellana - mogyoró  
Crataegus laevigata – cseregalagonya  
Crataegus monogyna - egybibés galagonya  
Crataegus nigra – fekete galagonya  
Euonymus europaeus - csíkos kecskerágó  
Euonymus verrucosus – bibircses kecskerágó  
Frangula alnus - kutyabenge  
Hedera helix - borostyán  
Ligustrum vulgare - fagyal

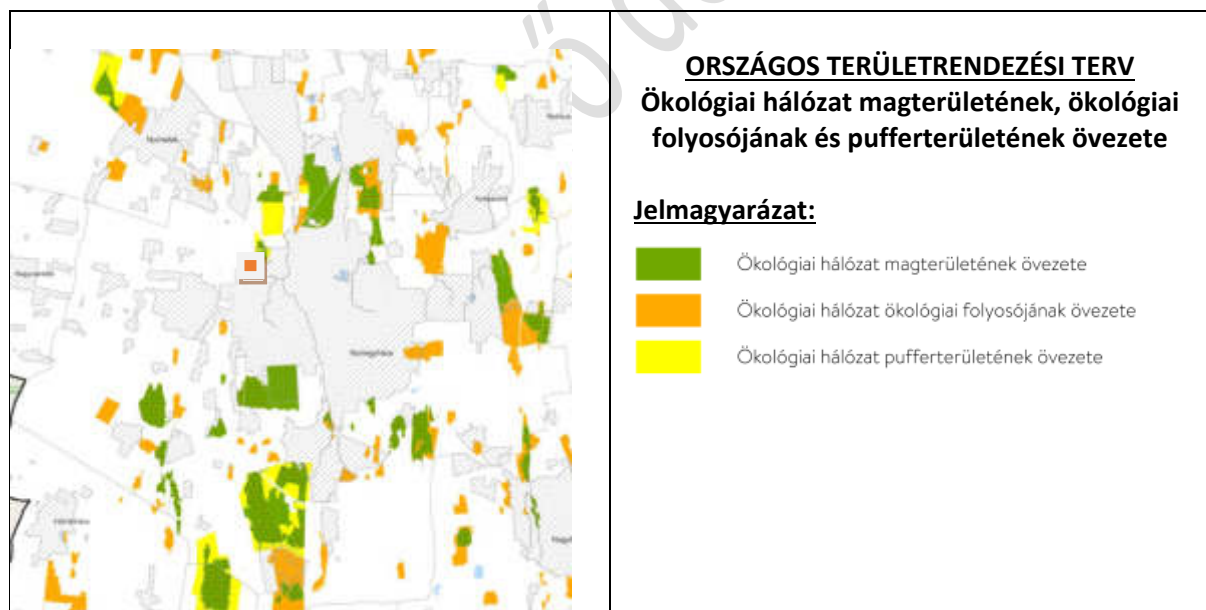
Prunus spinosa – kökény  
Rhamnus catharticus – varjútövis  
Ribes rubrum – piros ribiszke  
Rubus caesius - hamvas szeder  
Salix caprea – kecskefűz  
Salix cinerea – reketyefűz  
Salix rosmarinifolia – serevényfűz  
Salix triandra – mandulalevelű fűz  
Salix viminalis – kosárkötő fűz  
Sambucus nigra - fekete bodza  
Staphylea pinnata - hólyagfa  
Viburnum lantana - ostorménfa  
Viburnum opulus - kányabangita  
Vitis sylvestris – ligeti szőlő

## Az ország szerkezeti terve (részlet)



54

## Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:



Az országos ökológiai hálózat elemei közül a az ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti a 02142/50 hrsz,- 2. sz. tervlap - és a 02364/36-39, illetve a 02364/4246 hrsz-eket – 3. számú tervlap -, a többi területet nem érintik.

A szakhatóság álláspontja szerint az erdősítés ellen kifogást nem emelnek, de az erdősítés tényleges megkezdésekor figyelembe kell venni, hogy a területen már vannak épületek.

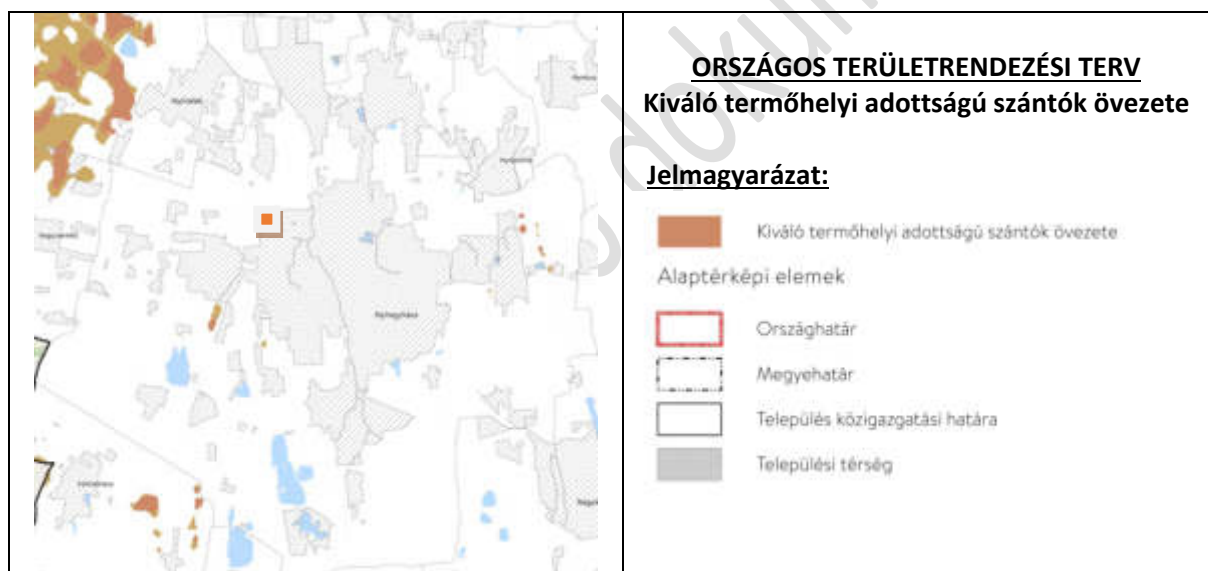
*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



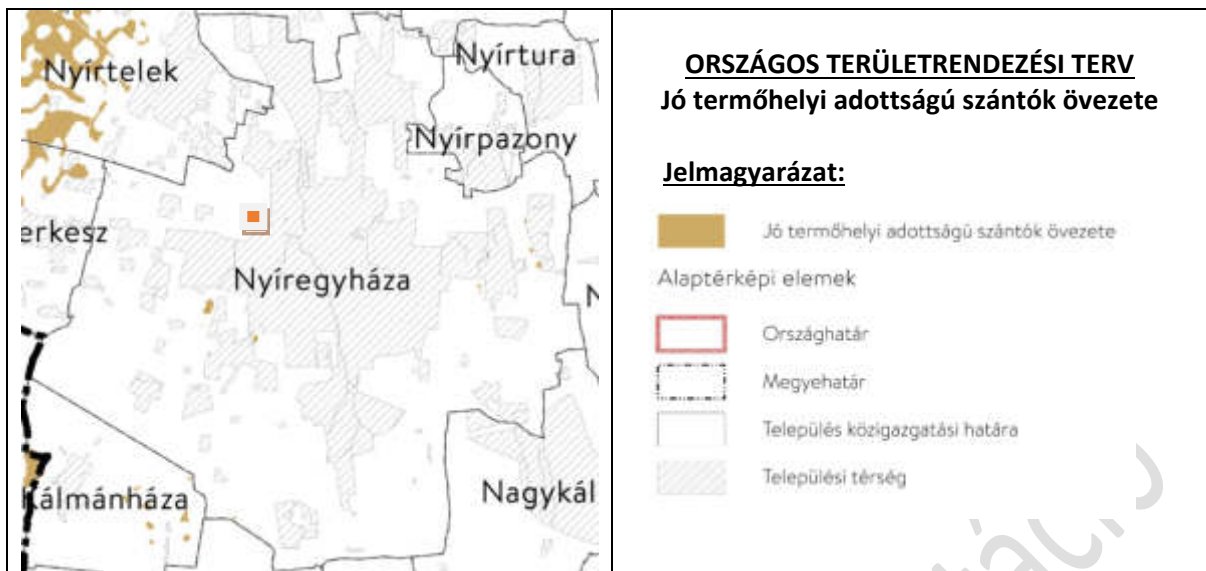
A 2. jelű terület az OTRT szerint



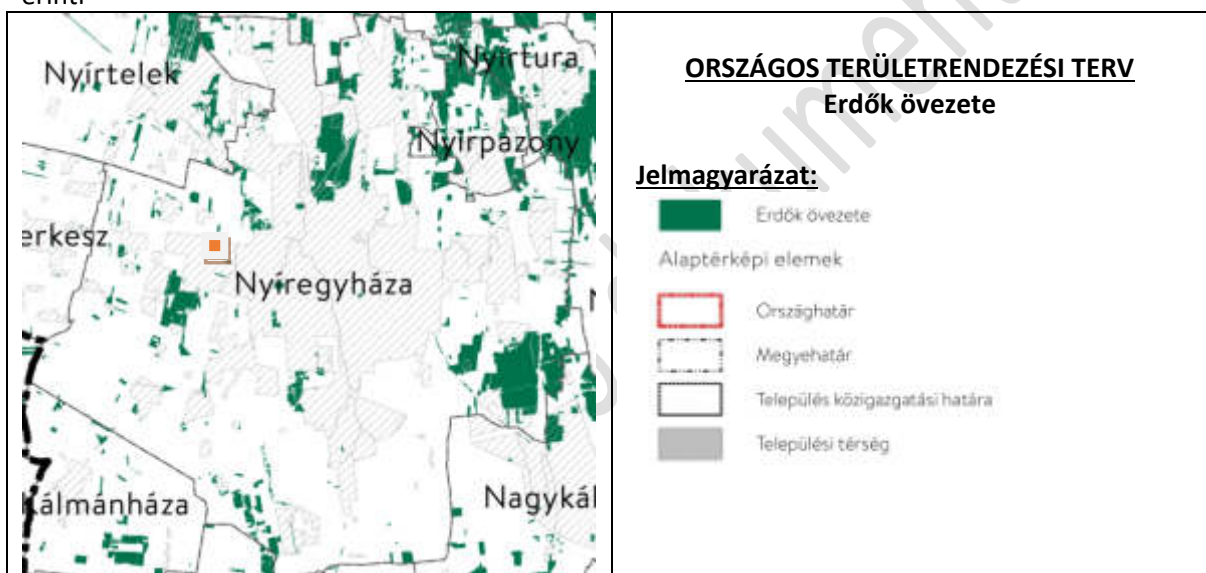
A 3. jelű terület az OTRT szerint



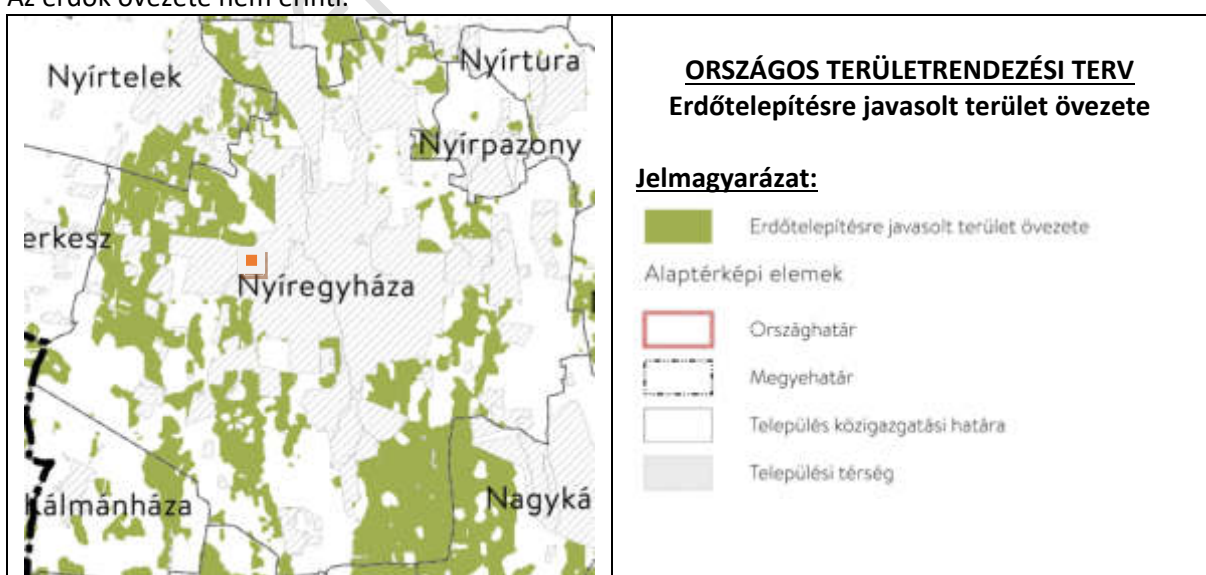
Nem esik a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területébe.



A jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti



Az erdők övezete nem érinti.



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti

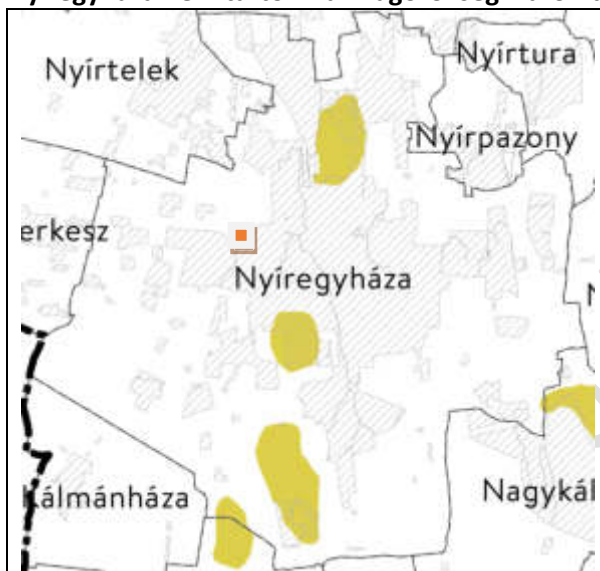


**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
**Világörökségi és világörökségi várományos**  
**területek övezete által érintett települések**

**Jelmagyarázat:**

- Világörökségi területek által érintett települések
  - Világörökségi várományos területek által érintett települések
  - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

**Nyíregyháza nem tartozik a világörökségi várományos területek által érintett települések körébe.**



**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
**Tájképvédelmi terület övezete**

**Jelmagyarázat:**

- Tájképvédelmi terület övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

**Az országos tájképvédelmi terület övezete nem érinti.**

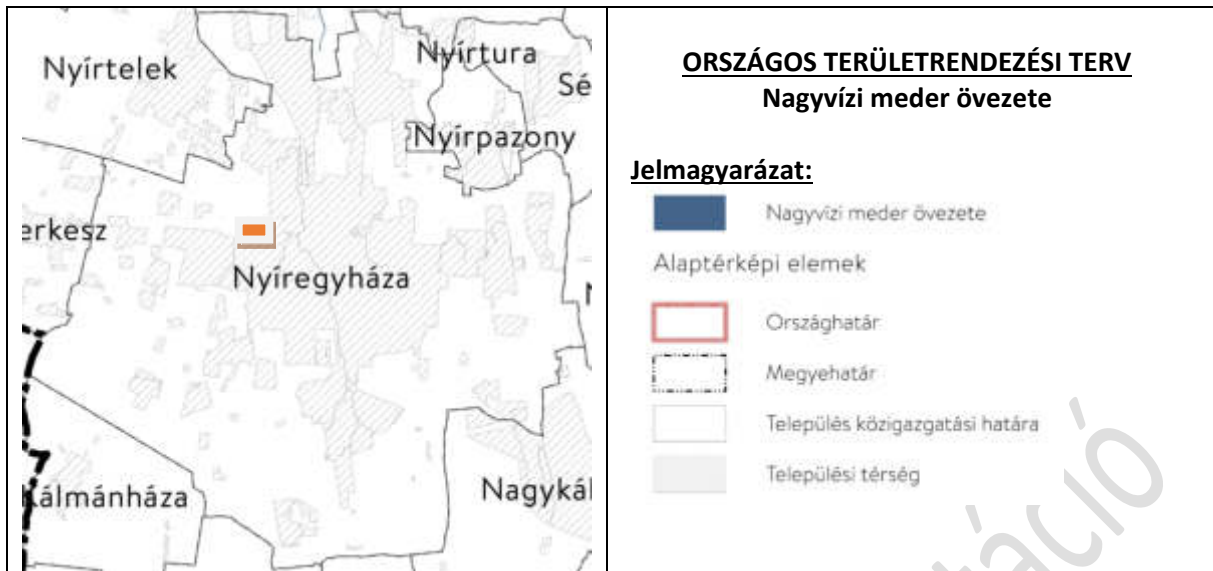


**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
**Vízminőség-védelmi terület övezete**

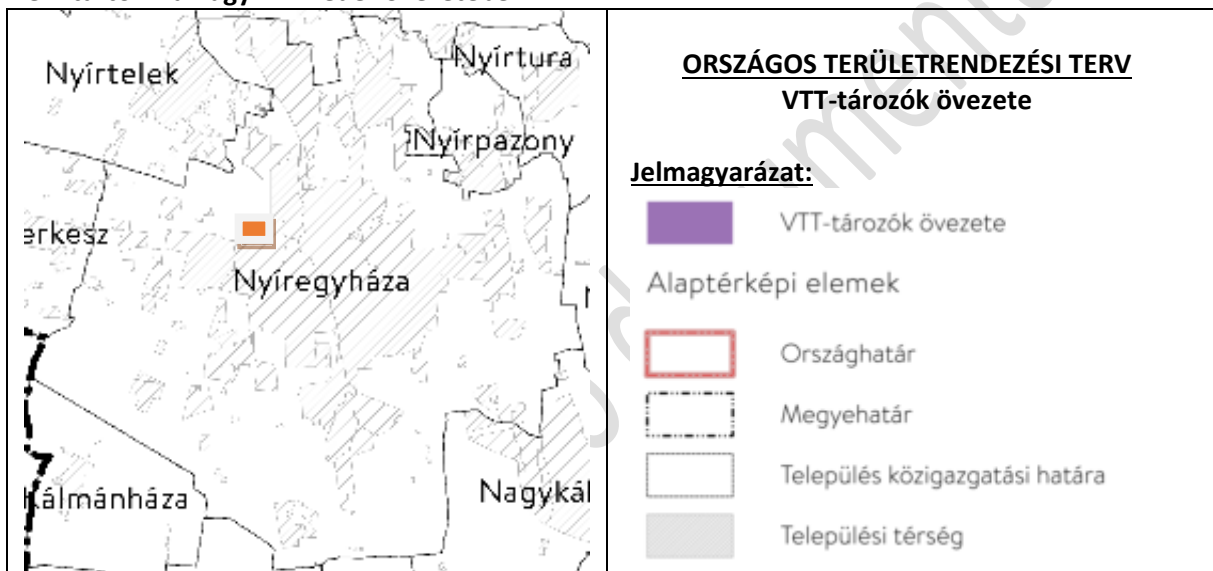
**Jelmagyarázat:**

- vízminőség-védelmi terület övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

**Nem tartozik a vízminőségvédelmi terület övezetébe.**



Nem tartozik a nagyvízi meder övezetébe.



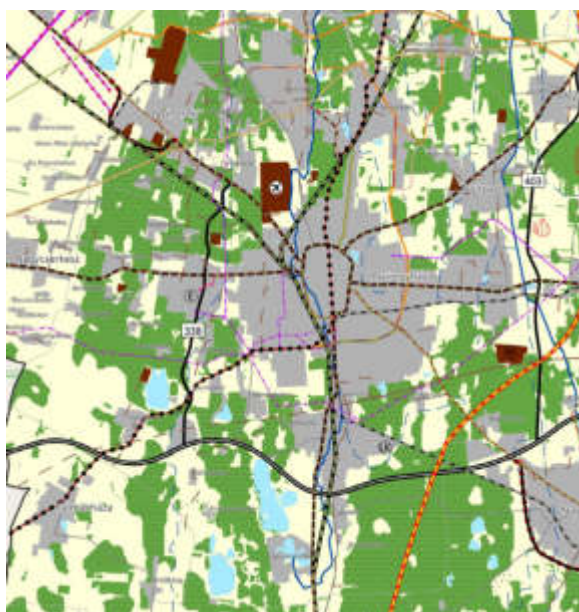
A VTT tározók övezete nem érinti.



Nyíregyháza a honvédelmi és katonai terület övezete által érintett település. A módosítással érintett területek nem honvédelmi érdekeltségű területek, nem honvédelmi, vagy katonai területek. A határos korábbi Báthori laktanya is megszűnt.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

# MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIVONATOK



## SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Térségi szerkezeti terv

### JELMAGYARÁZAT

#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Entőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vizgazdálkodási 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

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- VTT-tározó - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
  - Előrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
  - Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő
- #### Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
  - Térségi szerepű összekötő út - tervezett
  - Egyéb mellékút - meglévő
  - Egyéb mellékút - tervezett
  - Országos vasúti mellékvonal - meglévő
  - Országos vasúti mellékvonal - tervezett
  - Térségi repülőtérr - meglévő
  - Térségi kerékpárútvonal - tervezett

- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - tervezett
- Térségi hulladékkezelők - meglévő
- Térségi csatorna

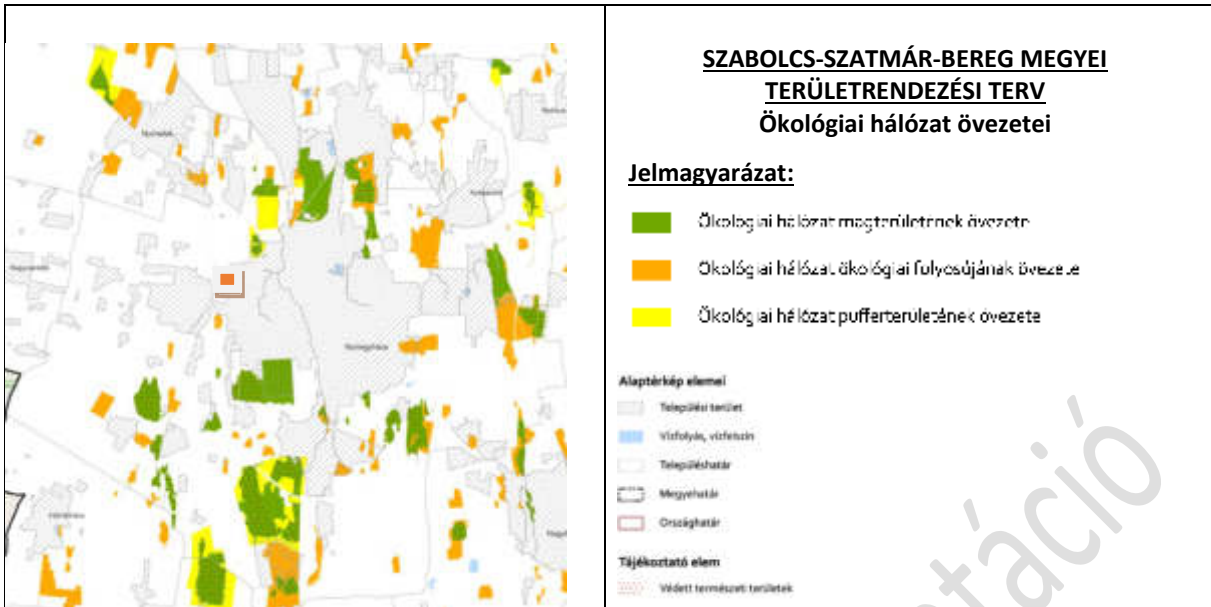
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

#### Ajaltérképi elemek

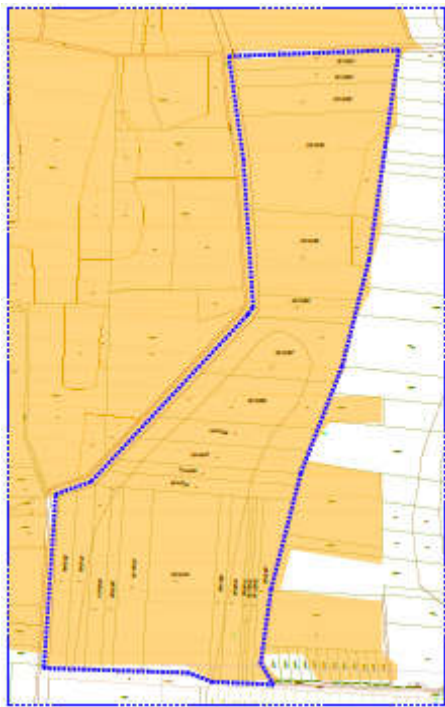
- Egyéb burkolt út
- Településhatár
- Megyehatárok
- Országhatár

#### Tájékoztató elemek

- Erdőtelepítésre javasolt terület
- Településközi összekötő utak - tervezett



Az ökológiai hálózat övezetei a 2., és a 3. jelű területet, ökológiai folyosóként érintik, a többit nem érintik.



A 2. jelű terület a MTrT szerint



A 3. jelű terület a MTrT szerint



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

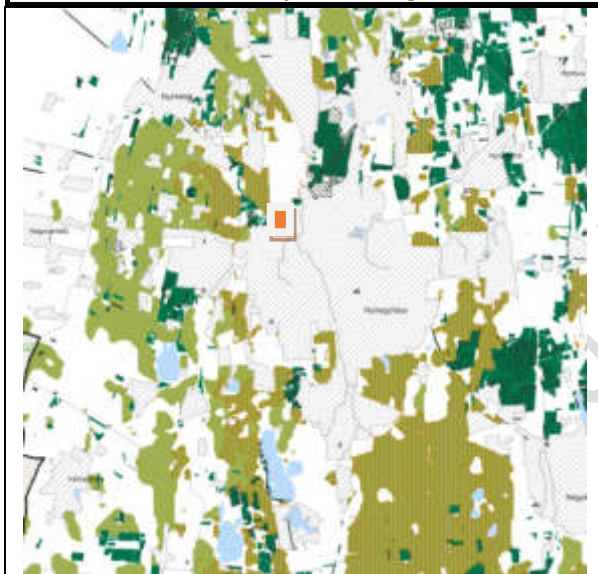
**Jelmagyarázat:**

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

**Alaptérkép elemei**

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

**Nem érintik a kiváló és jó adottságú szántók övezetei sem.**



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Jelmagyarázat:**

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

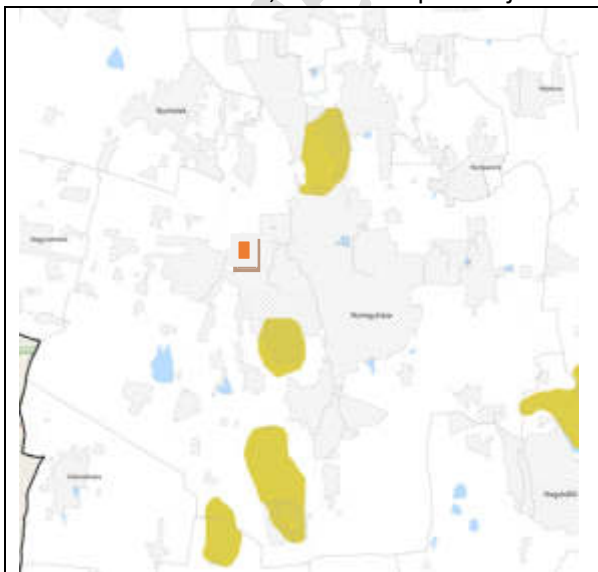
**Alaptérkép elemei**

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

**Tájékoztató elem**

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Előlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

Az erdők övezete nem, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete határos, de nem érinti.



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Tájképvédelmi terület övezete

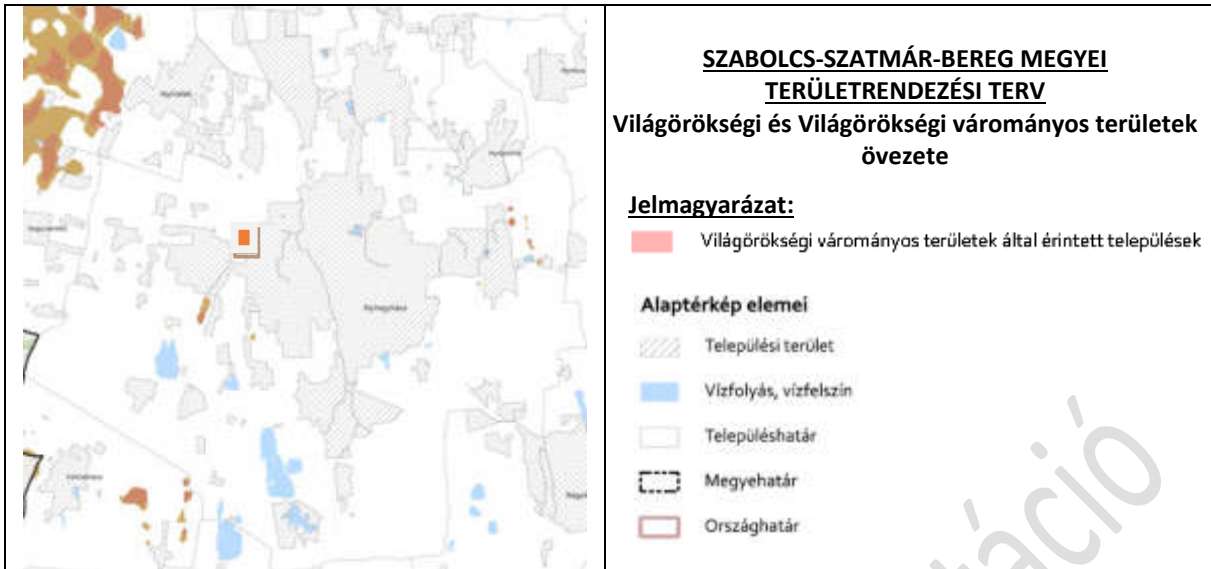
**Jelmagyarázat:**

- Tájképvédelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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

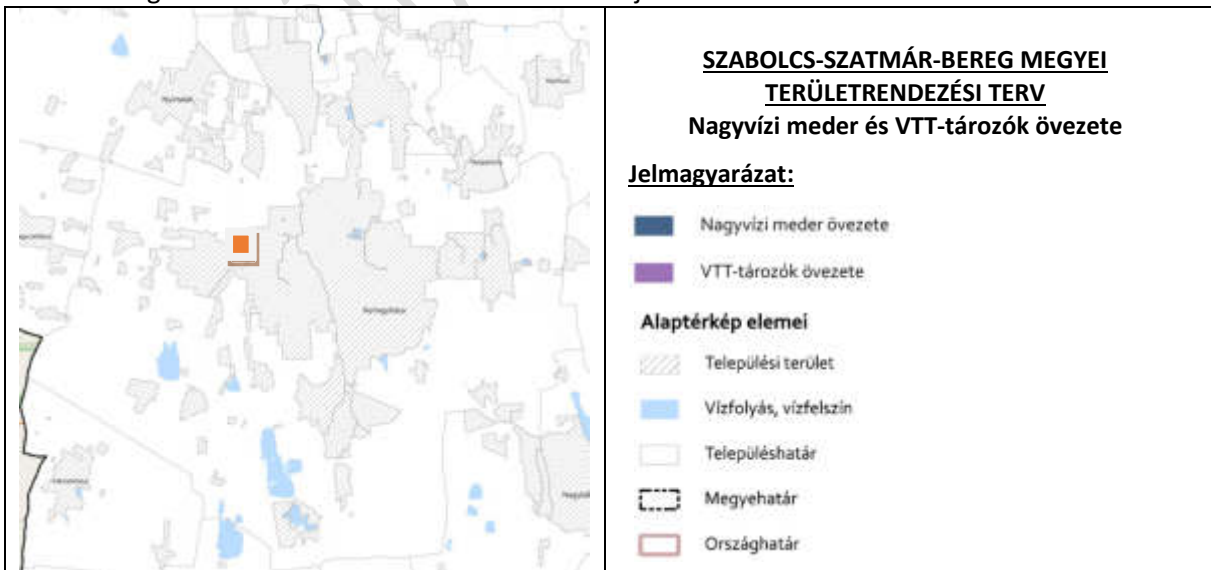
**Nem érinti tájképvédelmi terület övezete.**



Nem világörökségi és világörökségi várományos területre esik.



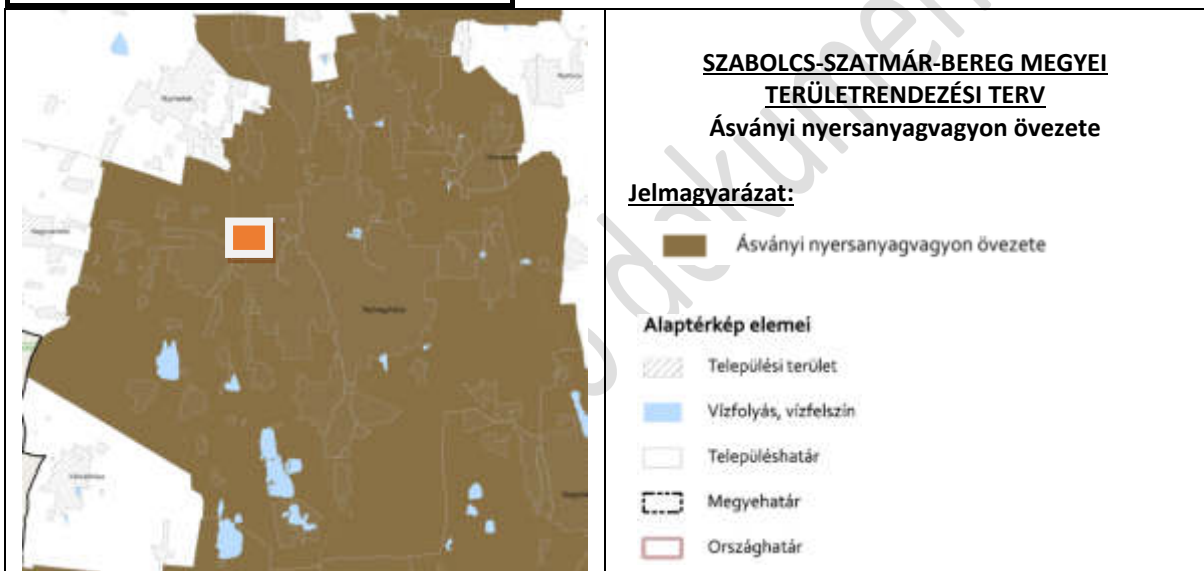
A vízminőség-védelmi terület övezetével határos. Teljes közművesítés az előírás.



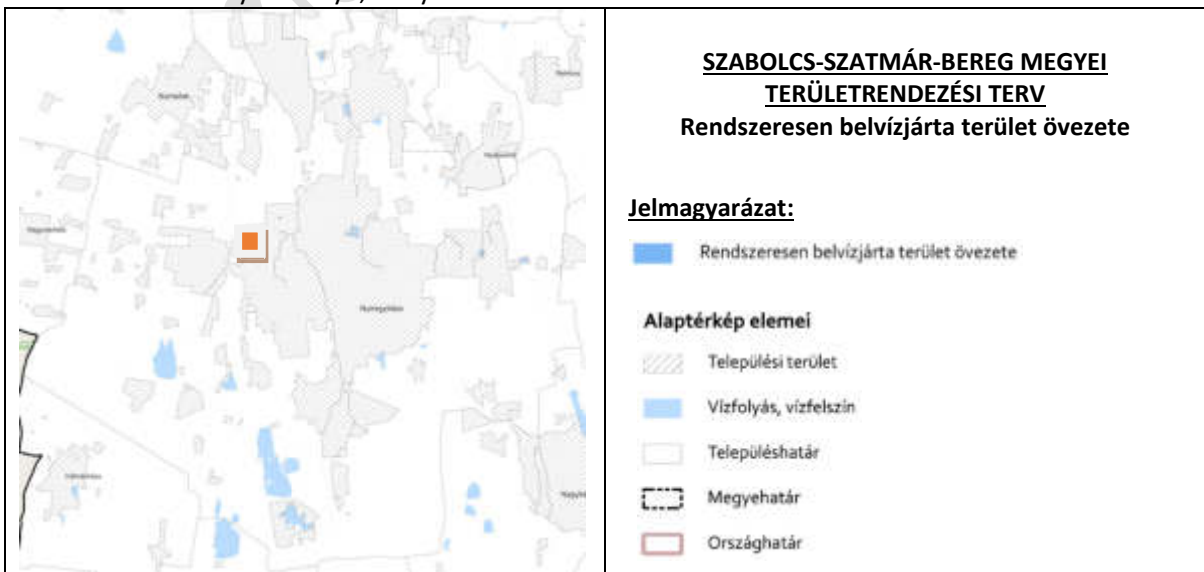
Nem érintett a nagyvízi meder és VTT tározók övezete által



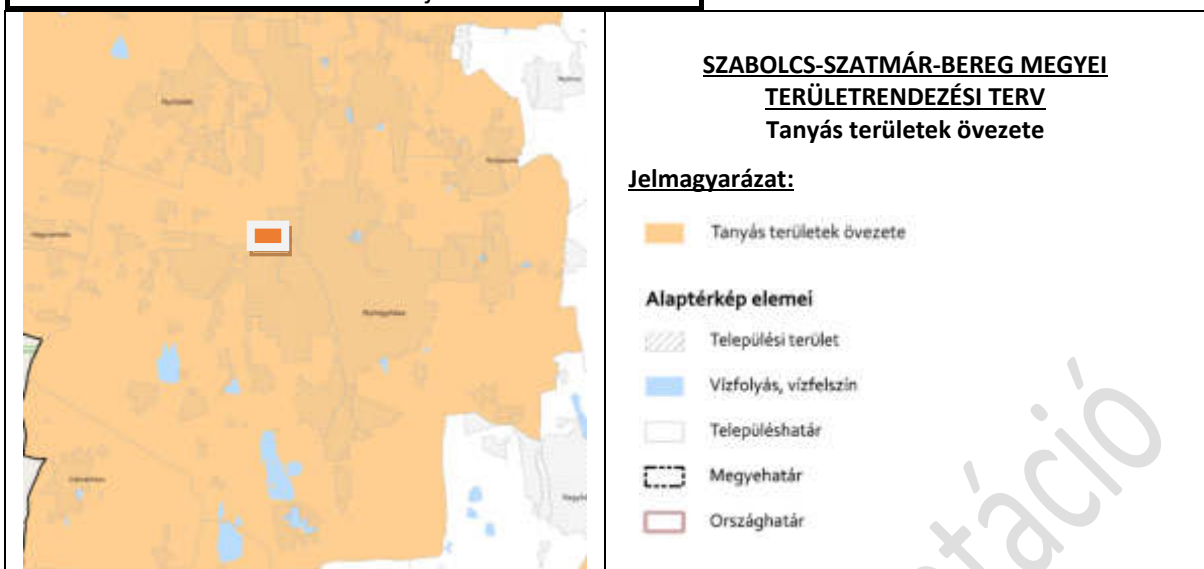
A város igazgatási területe érintett honvédelmi és katonai célú területek övezetével, de az érintett területek nem katonai-honvédelmi területek.



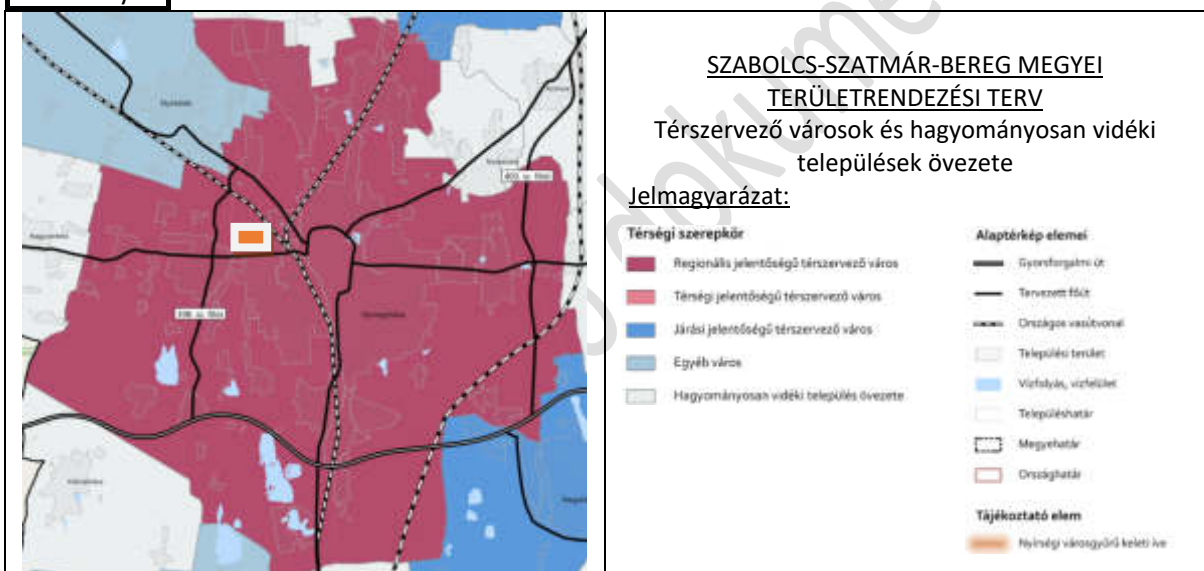
A város teljes igazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. A módosítandó területeken semmilyen bányá, bányatelek nem található.



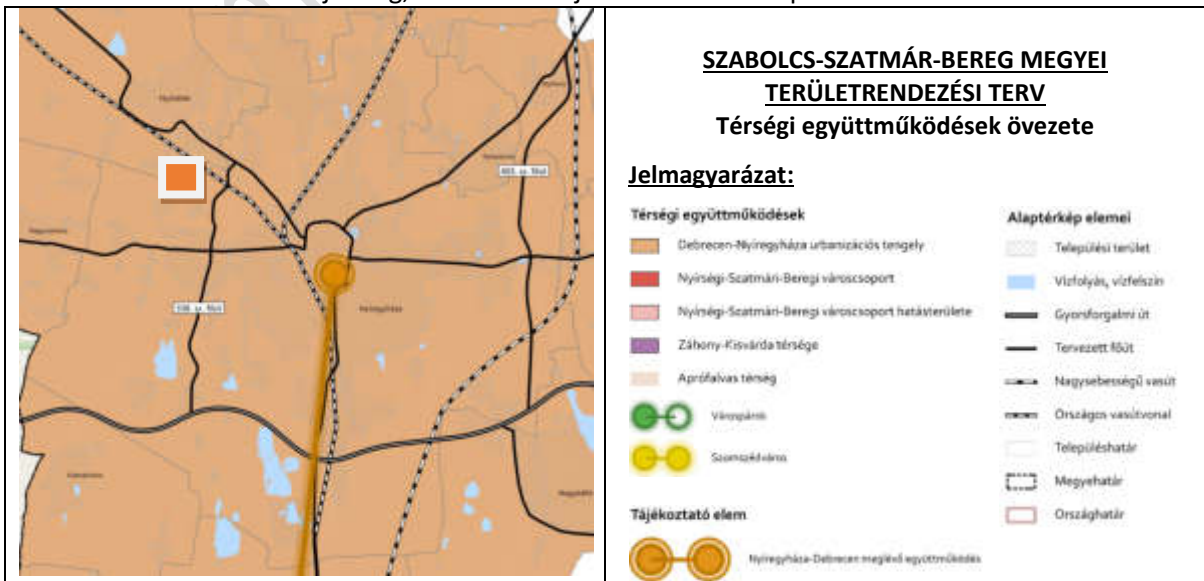
Nem tartozik a rendszeresen belvízjárta terület övezetébe



A város teljes területe tanyás terület, a módosítandó területek nem tanyák, tanyabokrok, vagy bokortanyák.

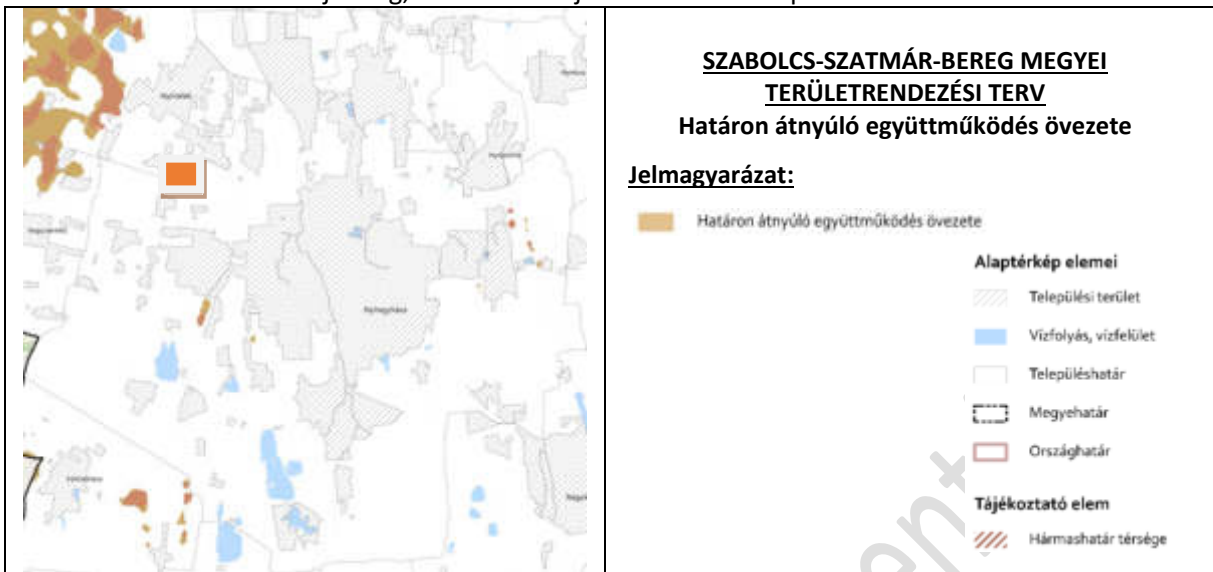


A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.

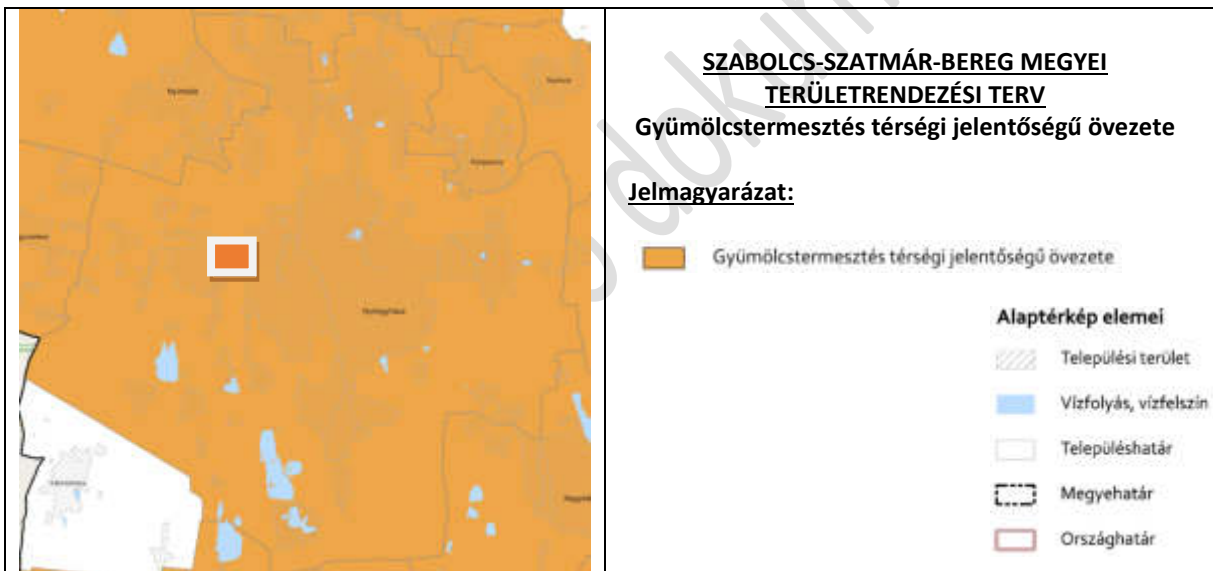


--	--

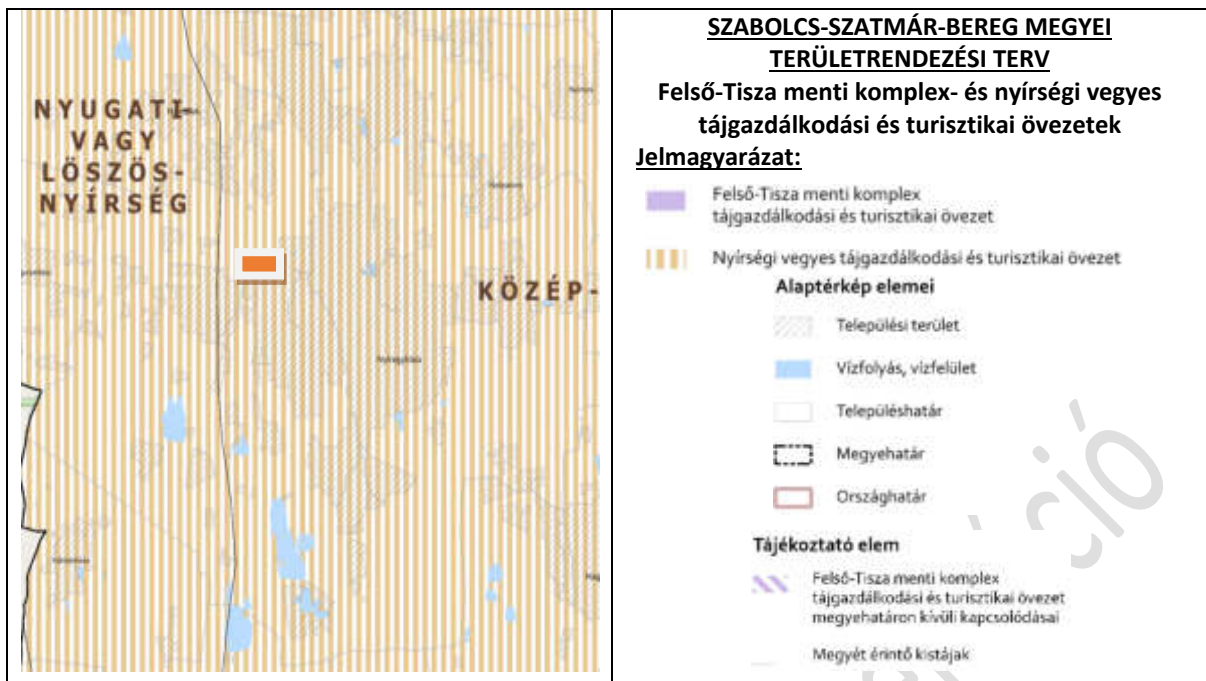
A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.



A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.



A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét. Nem szűnik meg gyümölcsös terület.



A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.

#### Rendezési terv módosítását befolyásolható tényezők:

Az országos erdészeti adattárban erdőterületként nincsenek rögzítve a módosításra tervezett területek. És nem is tartoznak a fokozottan védett erdők területébe sem. A 2 db vezeték biztonsági védőtávolsága/biztonsági övezete figyelembe van véve. Azok tisztító-mosó nyílásai közterületen maradnak. Csak egészen kis (1 m alatti méretű) tereprendezés válhat szükségessé a terület É-i részén, területen belül. A földgyenleg helyben biztosítható. A mellékelt fotodokumentáció szerint is látható, hogy a közepén van egy kisebb magaslat, egyenletes lejtésben. A terület ÉNY-i sarkában lévő mélyebb terület a közepén található földnyereségből kisebb, mint 1 m magassággal feltölthető. A föld mozgatása nem érinti a vízvezetékét, és annak takarását.

#### **A módosítás során elérendő célok összegzése**

A módosítások célja az érintett területeken olyan szabályozás rögzítése, mely lehetővé teszi az Önkormányzat és a tulajdonosok használati elképzeléseinek megvalósíthatóságát, valamint az egyéb jogszabályi előírásokból eredő kötelezettségek rögzítését, az üzemeltetők kérelmével egyetemben. A megvalósulás során olyan folyamatos, és nem „üres” települési utcakép jöjjön létre, mely az utcák mentén egyben rendezett térfalat is képez.

#### **Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

A szabályozási terv módosítási javaslatok esetén, a településszerkezeti tervi javaslatokkal összhangban kerülnek rögzítésre a tervezési területeken belüli építési övezetek. A vezetékek biztonsági övezetein belül nincs építési hely kijelölve. Az előkertek méreteit a város korábbi kérésének, mely a telekhasználat napi egyszerűsítéséből adódik min. 6,0 m-ben javasoljuk megszabni. A vezetékek felett azok 2 m-es tengelytávolságán belül csak alappal nem rendelkező, ún. beakasztott kerítésszemekkel lehet a tulajdoni határokat lezárni. A külterület felé a „nyitottságot” az átkötő 6,0 m-es gyalogutak biztosítja. Ezzel a folyamatos utcakép nem „fekvő telkek” kialakításával, de szabályosan biztosítható. Egyben a földalatti gerincvezeték tisztítónyílása is közterületre esik. A keresztutcákkal egyben a gazdaságosabb területi használatot is sikerül biztosítani.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

### A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A javasolt módosítások révén infrastruktúra-gerinc fejlesztési igény nem jelenik meg, az elosztó és bekötő vezetékek helyigénye biztosított. A területről a kiépített vezetékekre gravitációs bekötés is biztosítható, a későbbi közműtervek figyelembe vételével.

### A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

A módosítás a csatlakozó Lke övezetnek megfelelő, attól intenzívebb használatot nem jelent, aminek okán a módosítás révén negatív irányú környezeti hatás nem várható.

Megalkották helyben először a partnerségi szabályzatot, illetve 2017-ben a Partnerségi rendeletüket. Aktualizálva lett a Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciója és az ITS is.

A Város elkészítette és elfogadta a TAK-ot és a Településképi rendeletüket is, A partnerségi egyeztetés megtörténik.

A BIA érték változása:

Az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területén

Eg → Lke — 32851,46 m<sup>2</sup>

Eg → Z — 1000,22 m<sup>2</sup>

A 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjében:

Mko → Eg — 7138,31 m<sup>2</sup>

A 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbben:

Lf → Eg — 6834,88 m<sup>2</sup>

A 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjében:

Má > Eg — 19278,85 m<sup>2</sup>

A Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjében:

# Má > Eg — 3090,12 m<sup>2</sup>

## A Báthory lakópark III. ütem TRT módosítása biológiai aktivitási érték visszapótlásának számítása Tervezett változás helye – a fejlesztési terület - a TRT módosítás miatt

Sor-szám	Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot						Tervezett állapot					
	Ter. felhasználás	Hrsz	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték	ter. felhasználás	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-értéke	
1.	Eg	0518/205	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	Σ 3,271	9	29,439	Lke	Kertvárosias lakózóna	3,171	2,7	8,562	
		0518/206					Z	Közpark zóna	0,100	6	0,6	
						29,439						9,162

68

### A BIA érték visszapótlás biztosítása területenként

Sor-szám	Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot						Tervezett állapot				
	Ter. felhasználás	Hrsz	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték	ter. felhasználás	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték
1.	Mko	02142/50	Mezőgazdasági korlátozott zóna	0,714	3,2	2,285	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	0,714	9	6,426
2.	Lf	02364/37-39 és 02364/42-46	Falusias lakóövezet	0,684	2,4	1,642	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	0,684	9	6,156

3.	Má	0885/25-28	Mezőgazdasági általános zóna	1,928	3,7	7,134	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	1,928	9	17,352	
		0390/91		0,30901		1,14			0,3091		2,781	
						12,201						32,715

**Összérték**

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot				Tervezett állapot			
Összesen	Terület (ha)		Biológiai aktivitás-érték	Terület (ha)		Biológiai aktivitás-érték	
			4,669			41,64	4,669

Pótlásra került:  $41,64 - 41,877 = +0,237$  pontérték. Ez pozitív pontértéket jelent (a visszapótlás) a város igazgatási területén.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSNEK

151/2020.(X.29.) számú

h a t á r o z a t a

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 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 Településrendezési-együtműködési megállapodás jóváhagyásáról  
(Nyíregyháza, Báthory lakópark - Tárogató utca nyugati oldala)

A Közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § b, pontjában és 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

- 1./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város
  - Településszerkezeti terve
  - Helyi Építési Szabályzata, valamint
  - Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Településrendezési-együtműködési megállapodás (1. melléklet) megkötéséhez hozzájárul.

- 2./ A Közgyűlés

utasítja: a városi főépítéssz, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő és a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy az ingatlanok átvételében eljárjon.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész  
Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

k.m.f.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester



  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1./ A Közgyűlés tagjai
- 2./ A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Salamon Sándor (4400.Nyíregyháza, Szélsőbokori út 11.)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

## TEMATIKA

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 5 HELYSZÍNRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

**A Nyíregyháza 0518/205 és 0518/206 hrsz.-ú fejlesztési területére vonatkozó környezeti értékelés tematikáját az alábbiakban adjuk meg:**

#### **1. Bevezetés**

##### 1.1. Tematika

##### 1.2. A módosítás céljának és tartalmának ismertetése

- A területet érintő fejlesztés szabályozási javaslatai
- Biológiai aktivitásérték egyenlegének, pótlásának bemutatása

##### 1.3. Az érintett államigazgatási szervek véleményeinek és észrevételeinek összefoglalása, különös tekintettel az illetékes Környezetvédelmi Hatóság állásfoglalására

#### **2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal, megfeleltetés, konzisztencia vizsgálat**

##### 2.1. A terv és a fejlesztés alapját jelentő településfejlesztési koncepció elemzése a környezeti értékelés szempontjából (környezeti, társadalmi, gazdasági vonatkozásban)

##### 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal

##### 2.3. Környezetvédelmi elvárások összevetése a terv tartalmával

#### **3. A környezeti alapállapot feltárása**

##### 3.1. A környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása

##### 3.2. Az esetleges környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák feltárása és mindezek várható alakulása, kiküszöbölése

#### **4. A terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése**

##### 4.1. Az előre becsülhető környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire

##### 4.2. A közvetett hatások

#### **5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható meghatározása.**

##### 5.1. A vizsgált változat választásának indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid összefoglalása

#### **6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések, javaslatok**

#### **7. A terv megvalósítása következtében várható monitorozási igény megjelölése, javaslatok a szükséges intézkedésekre**

#### **8. Közérthető összefoglaló**

Debrecen, 2020. 12. 07.

Lévai Béla

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének

18/2021. (IV. 15.) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott  
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 2021. év áprilisi megindítása)

**A Polgármester**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről 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 többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a 0886 hrsz.-ú Hárfa utca - 0833 hrsz.-ú Hárfa utca - 0863/3 hrsz.-ú Karikás utca - 0888 hrsz.-ú Hárfa utca tömbje,
- a 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/33 hrsz.-ú út - 02142/32 hrsz.-ú csatorna - 02105 hrsz.-ú csatorna közötti tömbje,
- a 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdő terület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út közötti terület tömbje,
- a Nyugati elkerülő út - igazgatási határ - 0389 hrsz.-ú út - 0387/2 hrsz.-ú csatorna tömbje.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. április 15.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Erről értesülnek:

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

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

72

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**21/2007.(VI.12.) számú – többször módosított - rendelettel elfogadott**  
**Helyi építési Szabályozásának és**  
**5 HELYSZÍNEN**  
**a szabályozási tervének MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben:  
az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció,*

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**  
**Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**  
**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK  
.../2021 (..... ....) önkormányzati  
rendelete**

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a  
Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervének elfogadásáról szóló többször módosított  
21/2007.(VI.12.) számú rendelete

**módosításáról  
(5 HELYSZÍNEN:**

az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbje és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

**A Közgyűlés**

a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott feladatkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A§ (3) bekezdése szerinti jogkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település- rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § alapján a rendelet 9. mellékletében meghatározott

- településrendezés településkép védelem egyeztetési szakterületen az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal,
- környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
- természet - és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- vízgazdálkodás és vízvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízvédelmi és Vízügyi Hatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel egyeztetési szakterületen az Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel a Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
- polgári védelem, iparbiztonság egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

- közegészségügy egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Népegészségügyi Főosztálya,
- légi közlekedéssel érintett település esetében polgári célú légitársaságok tekintetében egyeztetési szakterületen a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légi - és Víz közlekedési Főosztály,
- állami célú légitársaságok szakterületen a Katonai légügyi Hatóság,
- vasúti pályahálózat szakterületen a közlekedésért felelős Miniszter,
- közlekedésegyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,
- világörökség és világörökségi várományos értékek védelme szakterületen a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Miniszter,
- régészeti örökség és műemléki érték védelme szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal,
- földvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Földhivatali Főosztálya,
- erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületen Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztálya,
- honvédelem egyeztetési szakterületen a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- határrendészet szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatósága,
- bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély egyeztetési szakterületen a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya,
- hírközlés egyeztetési szakterületen a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság,
- nukleáris biztonság szakterületen az Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága,
- természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme szakterületen Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§.**

- (1) Az Szt-m1 területen a vízvezeték fölött, annak 2-2 méteres biztonsági övezetében kerítést csak alapozás nélkül, beakasztott szerkezettel lehet létesíteni.
- (2) A rendeletet módosított Szt.-m-1-5. rajkszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

**2.§.**

- (1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

Nyíregyháza, 2021. ...

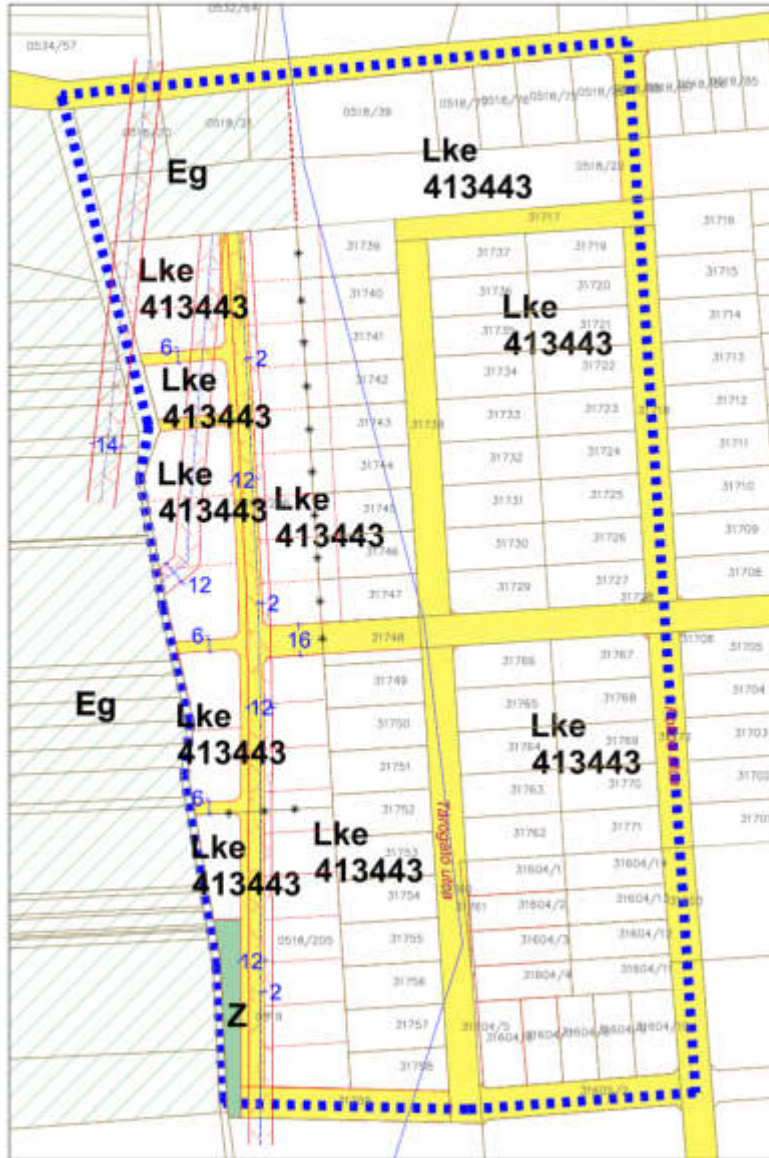
.....  
**Dr Kovács Ferenc**  
 polgármester

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

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(1. számú Tervezési terület)**

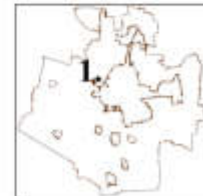
**Szt-m1**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARÁZAT**

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- Szabvány alatti minőségi osztály
- Alrészlet határ
- II. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű nem közlekedési célú közterület zöldterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Paszab 600 nyomóvezeték
- Magas feszültségű légvezeték
- Védő- és korlátozási terület
- Védő- és korlátozási terület határa
- Javasolt telekhatár
- Vízvédelmi Nyíregyháza Clip
- Tervezett belterület határa
- Övezetek, építési öv. határ
- Megszüntető jel
- Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa



Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településrendező  
TT 15-0125

A ...../2021.(.....) számú rendelettel jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

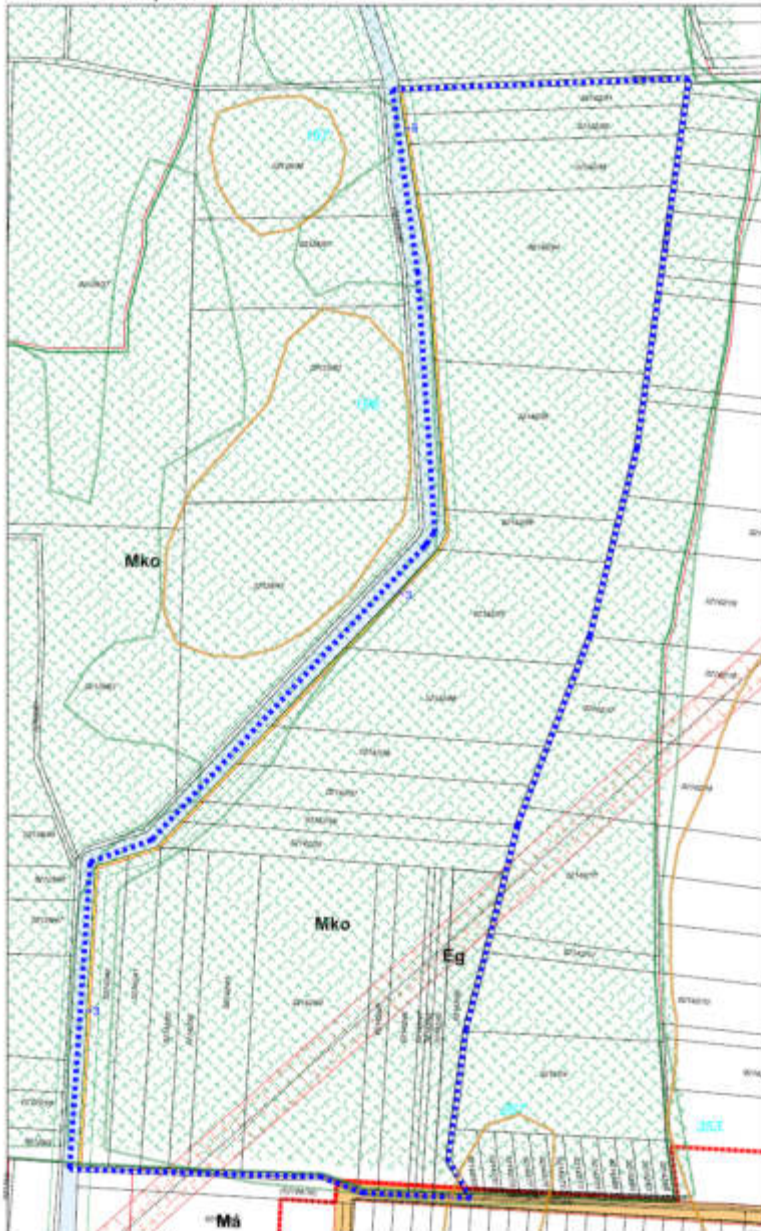
Dr. Szemán Sándor  
címtartós főjegyző

Területi lehatárolás: Fokos utca - Acél utca - 0519 hrsz.-ú út - Tervezett II. rendű út

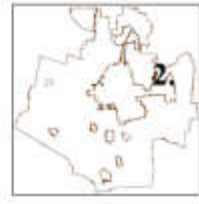
**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

Szt-m2

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



- JELMAGYARÁZAT**
- Meglévő telekhatár, sáncszel határ
  - Szabvány alatti művelési osztály
  - Alkészeleti határ
  - II. rendű közlekedési célú közterület
  - II. rendű végzettségi közterület
  - Gazdasági rendeltetési erdőzóna
  - Ökológiai hálózat
  - Országos védelemre javasolt természeti terület határa
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
  - Tervezett telekhatár
  - Régészeti terület
  - Régészeti terület sorozás
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Védőterület határa
  - Jelentős vízfelületet igénylő elektromos távvezeték
  - Beépítéskor szűk terület határa
  - Tervezett terület sorozás
  - Tervezett terület határa



Tervező: **P-ART Stúdió Kft.**  
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

**A .../2021.(... ..) számú rendelettel jóváhagyva!**

**Dr. Kovács Ferenc polgármester**      **Dr. Szemán Sándor címzetes főjegyző**

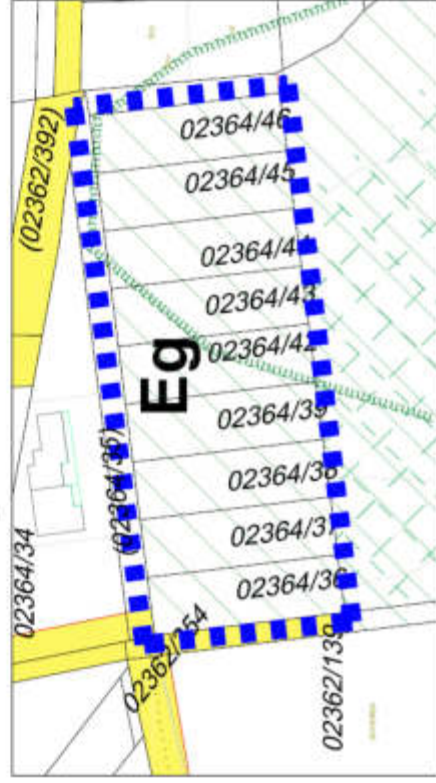
Területi lehatárolás: 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/33 hrsz.-ú út - 02142/32 hrsz.-ú csatorna - 02105 hrsz.-ú csatorna

Ver

# TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

Szt-m3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Terrületi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út

## JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, alrészlet határ		Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
	Szabvány alatti minőségi osztály		Tervezett szabályozási vonal
	Alrészlet határ		Országos védelemre javasolt természeti terület határa
	Tervezett szabályozási vonal		Tervezési terület sorszáma
	II. rendű közlekedési célú közterület		Tervezési terület határa

Tervező: **P-ART Stúdió Kft.**

**Veres István**  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

**A ... /2021-(... ..) számú rendelettel jóváhagyva!**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

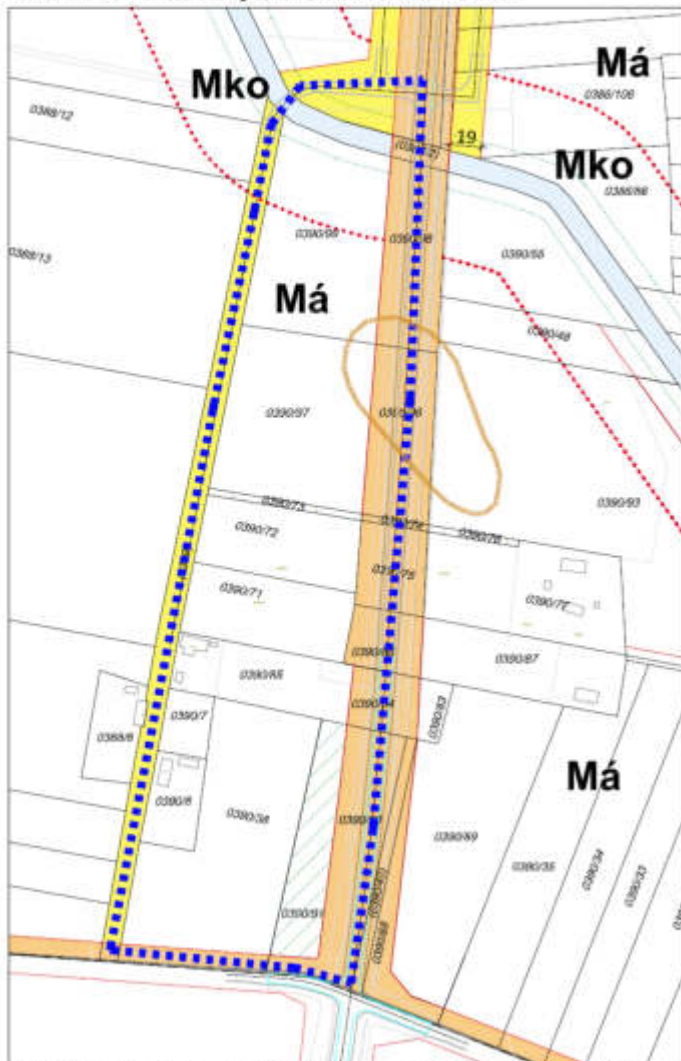
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**(5. számú Tervezési terület)**

**Sz-t-m5**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARÁZAT**

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- Alrészlet határ
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Vízgyűjtőterület
- Gazdálkodási rendeltetésű erdőterület
- Övezet, építési övezet telekhatár
- Telken belüli kötelező fasítás
- Régészeti terület
- Má** Mezőgazdasági általános terület
- Mko** Mezőgazdasági korlátozott terület
- Tervezett szabályozási vonal
- 5.** Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa

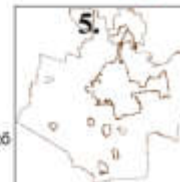
A ... /2021.(... ..) számú rendelettel jóváhagyva!

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

Tervező: **P-ART Stúdió Kft.**

**Veres István**  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



**Területi lehatárolás:** Közigazgatási határ - tervezett I. rendű út - Nyulás-lői csatorna - 0389 hrsz.-ú út

Vélemény