



Ügyiratszám: FŐÉP/81-11/2024.  
Ügyintéző: Máriás Éva

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület általános eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület egyszerűsített eljárásban)**

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

.....  
Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

.....  
Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

.....  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

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

## Tisztelt Közgyűlés!

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

### Módosítások III./2023. –6 terület

A módosító eljárás **6 beavatkozási pontra** vonatkozóan indult 2023. novemberében FŐÉP/4/2023.ügyiratszám **általános egyeztetési eljárás** keretében. 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 a beavatkozási pontok vonatkozásában nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály (4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.) (a továbbiakban: Főosztály) kérte a 2. beavatkozási pontra vonatkozóan az alátámasztó munkarészben a közeli vasútvonalon lebonyolódó forgalomnak a bővítendő lke területekre gyakorolt környezeti-, különösen a zajvédelmi hatásait. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények ismeretében **155/2023. (XI.28.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **véleményezési szakaszban** 2023. novemberében *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben és Nyíregyháza MJV helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2023. (V.26.) önk. rendeletben foglaltakat figyelembe véve a helyi **partnerségi egyeztetés**, valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A hirdetményt a 2023. november 13-án megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2023. november 22-i határidőig. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **157/2023. (XI.28.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

A véleményezési szakaszban a Korm. rendelet 78/D. §-a szerint a 11. mellékletben meghatározott **államigazgatási szerveknek és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak** a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével (Hivatali Kapun keresztül) megküldtük a 6 területre vonatkozó módosítási javaslatunkat. A beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént.



A módosító eljárás **2. beavatkozási pontjában** szereplő Nyíregyháza 11343/4 hrsz-ú ingatlan Védelmi rendeltetésű erdőzónából (Ev) két telekterületnyi (2882,26 m<sup>2</sup>) Falusias lakózónába (Lf) történő átsorolásánál a Főosztály az alátámasztó munkarész kiegészítését szükségesnek tartotta. A szakhatósági vélemény határidőn túl érkezett, de az abban foglaltakkal a már elkészített dokumentáció kiegészítését a Főépítészeti Osztály is szakmai szempontok alapján szükségesnek tartotta. A beavatkozási pontra vonatkozóan a „**Várható környezeti hatások meghatározása**” című környezetvédelmi alátámasztó munkarészt Lévai Béla környezetvédelmi szakértő elkészítette, mellyel kiegészítésre került a dokumentáció. A Főosztály az alátámasztó munkarészben szereplő szakértői javaslat teljesülése esetén a tervmódosítást **jóváhagyásra javasolta**. A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a véleményeket, észrevételeket **156/2023. (XI.28.) sz. határozatában elfogadta**.

A módosítások során **új beépítésre szánt területek** alakulnak ki. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontja alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a beépítésre szánt terület növelését **172/2023. (XI.30.) sz. határozatában elfogadta**.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) alapján: *"Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő."* Az **Országos Főépítész** EPAT/743-1/2024/TTFO iktatószámú véleményében nyilatkozatot tett, mi szerint az új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazó módosítási javaslatokat **támogatja**. Mindezek ismeretében SZ/4ÁF/00027-5/2024. ügyiratszámom **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 6. sz. melléklet!)**

#### **Módosítások V./2023. – 1 terület**

A módosító eljárás 2023. decemberében indult el FŐÉP/1661/2023. ügyiratszámom **1 beavatkozási ponton**. A Korm. rendelet 59. §. alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás** keretein belül lefolytathatóvá vált.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. Vélemények alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága **1/2024. (I.19.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **véleményezési szakaszban** 2023. decemberében a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben és Nyíregyháza MJV helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2023. (V.26.) önk. rendeletben foglaltakat figyelembe véve a helyi **partnerségi egyeztetés**, valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A hirdetményt a 2023. december 18-án megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. január 8-i határidőig. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **2/2024. (I.19.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését**.

Mindezek ismeretében a megtartott egyeztető tárgyalás után **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 7. sz. melléklet!)**



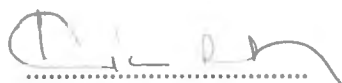
A fentebb részletezett eljárások esetében a módosítási javaslatok szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását is, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. *(lásd 1. sz. melléklet!)* A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része is módosul. A **szabályozási tervek** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. *(lásd 4.-5. sz. melléklet!)* A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervek változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(lásd 2. és 3. sz. melléklet!)*

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon lépnek hatályba.

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

Nyíregyháza, 2024. február 5.

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2024. (II.15.) számú  
határozata**

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

**A közgyűlés**

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

- a 99/2023. (VI.22.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület általános eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület egyszerűsített eljárásban

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

Nyíregyháza, 2024. február

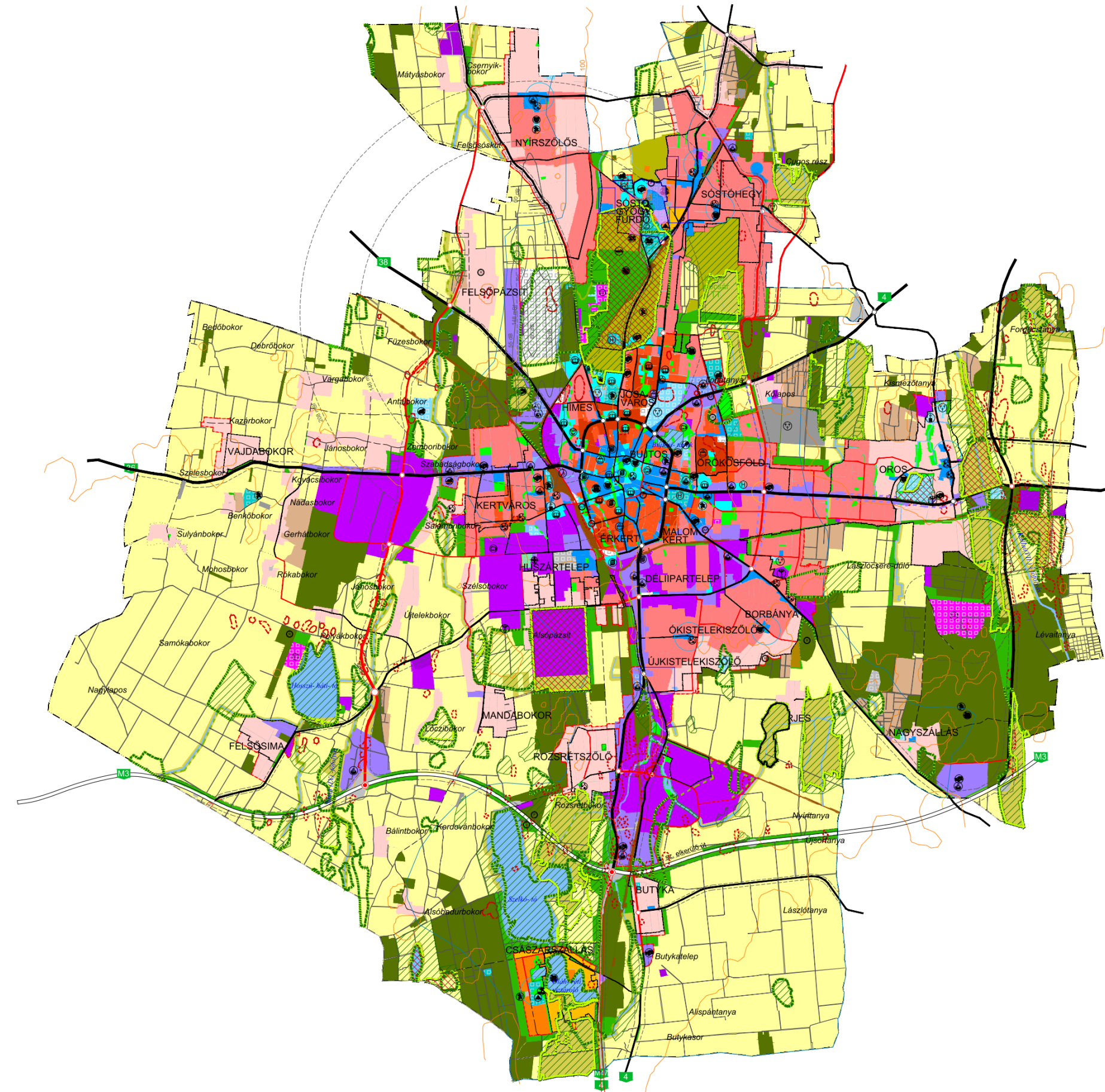
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

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



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

Művi értékvédelem	Táj és természetvédelem	Környezetvédelem	Közeledés	Közművek, híradás	
					Régészeti terület
					Helyi védettségű teleszerkezet
					Natura 2000 terület
					Ex lege védett terület határa
					Természeti terület határa
					Ökológiai hálózat
					Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
					Bányatelek területe
					Védőtávolságok
					Jelentősebb vízfolyás
					Rekultiválendő terület
					Meglévő Tervezett
					Autópálya
					Országos főút
					Országos mellékút, települési főút
					Gyűjtőút
					Külterületi út
					Távlati vasúti nyomvonal
					Szintbeni csomópont
					Különszintű csomópont
					Híd
					Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
					Autóbusz- pályaudvar
					Vasúti pályaudvar
					Vasútmegálló
					Repülőtér
					Útpajzs
					Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
					Távfűtőmű
					Villamos állomás
					Szennyvíztisztító
					Híradástechnikai torony

Intézmények	Egyéb tervi elemek	
		Igazgatási központ
		Oktatási központ- főiskola
		Művelődési központ
		Egyházi központ
		Kórház
		Kereskedelmi (bevásárló) központ
		Piac
		Vásárváros
		Kiránduló központ
		Turisztikai alközpont
		Arborétum, botanikus kert
		Vadspark
		Lovaglás
		Sportközpont
		Szabadidőközpont
		Strand
		Termálközpont
		Vidámpark
		Élménypark
		Kemping
		Szálloda
		Temető
		Kegyeleti park
		Kilátó
		Egészségügyi központ
		Településhatár
		Belterületi határ
		Tervezett belterületi határ
		Városkapu
		Városrész- központ
		Szintvonal
		Gyógyhely
		Gyógyhely védőterülete
		Hidrogeológiai védőzóna
		Településképzővelmi terület határa
		Közmű elhelyezésére szolgáló terület

A ...../2024. (II.15.) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
 Településtervezés:  
**Végh József TT-15-0124**  
 2024. február

2. sz. melléklet a FŐÉP/81-11/2024. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására</b>  (Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III./2023. –6 terület általános egyeztetési eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK V./2023. –1 terület egyszerűsített eljárásban)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
A módosításokat követően a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

RENDELET-TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2024. (.....) önkormányzati  
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására**  
(MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület általános eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület egyszerűsített eljárásban)

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

### I. Módosító rendelkezések

**1.§.** Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 10. §. (10) bekezdéssel egészül ki:

*(10) „Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)*

*a) Az övezetben csak a szervezett testmozgás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.*

*b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:*

- *Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.*
- *A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00026-X/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.*
- *A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.*
- *Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet.*
- *Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.*
- *Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.*

**2.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő általános egyeztetési eljárás szerinti 6 beavatkozási pontra jóváhagyja.

**3.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

### II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2024.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

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

**i n d o k o l á s a**

**Általános indokolás**

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

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén új sportkomplexum létesítését tervezi. A tervezett 3 db futballpályából, lelátóból, busz-és személygépkocsi parkolóból és kiszolgáló épületből álló komplexum, valamint az északi részen játszótér és kondipark megvalósításához Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónára (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S) és Védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev) történik az átsorolása. Má→Z, K-S, Ev Valamint a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szövegének kiegészítése.

**2. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 6 területen az általános egyeztetési eljárás szabályai szerint.

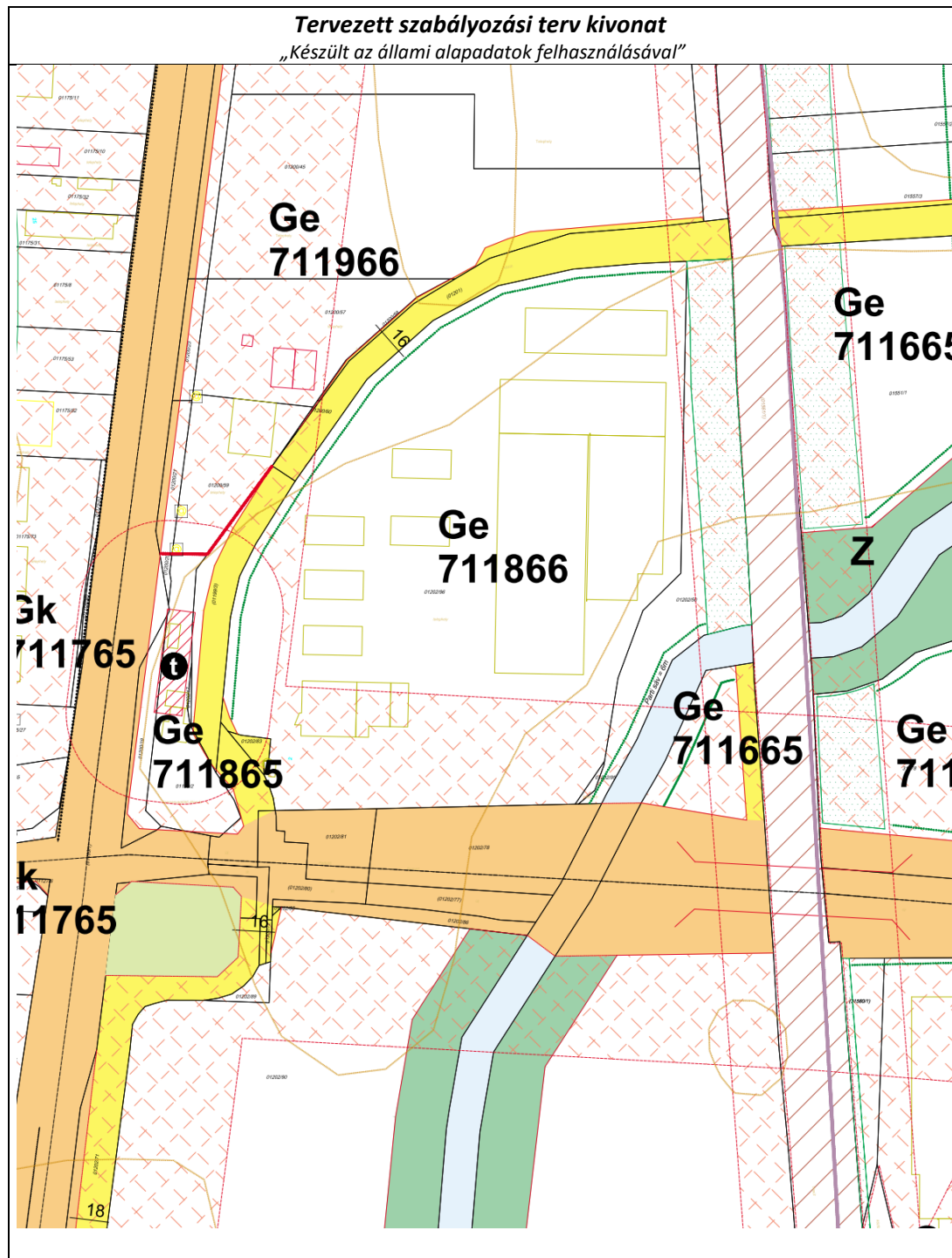
**3. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 1 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2024. (.....) önkormányzati rendeletének 1. mellélete

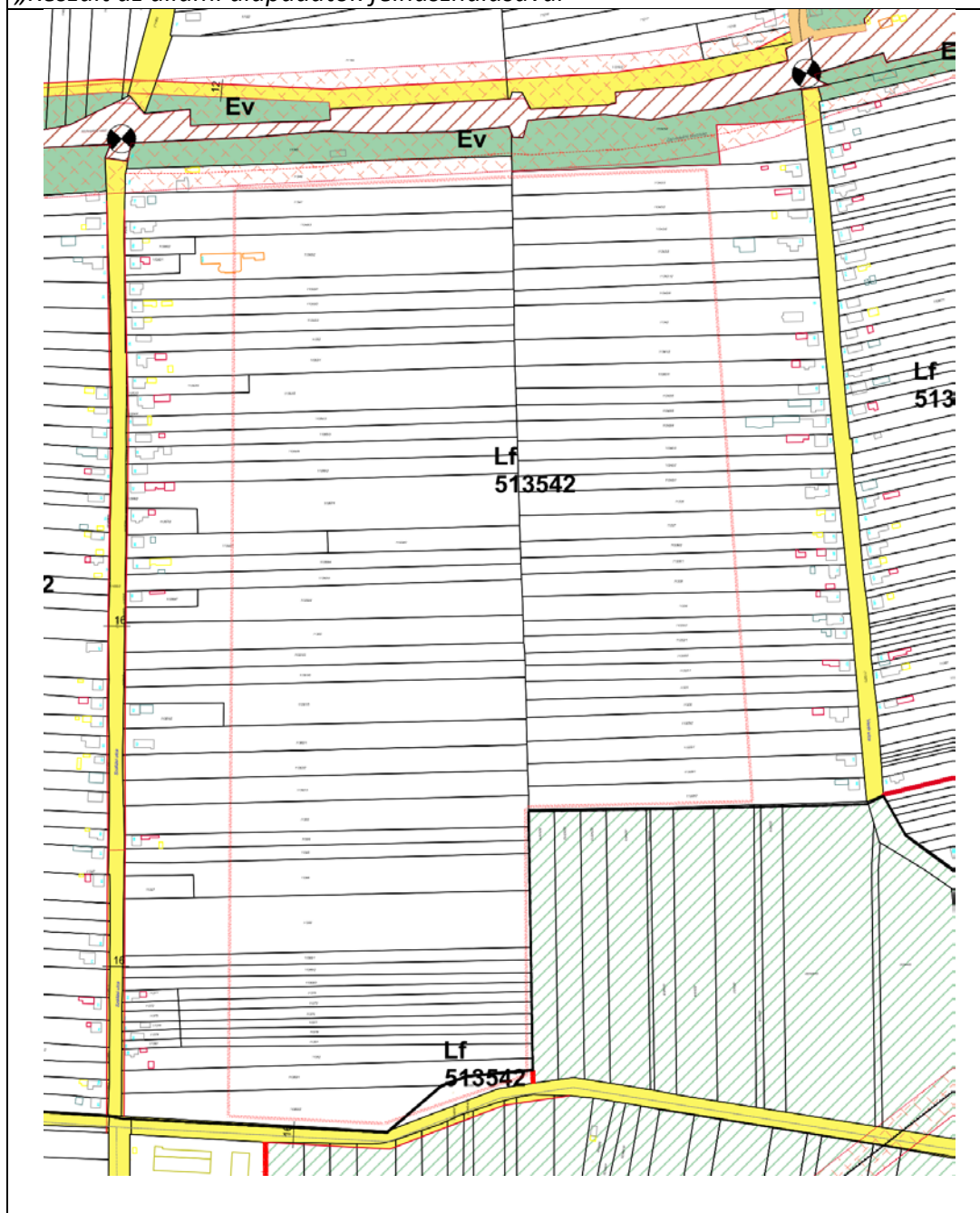
MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület általános egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont

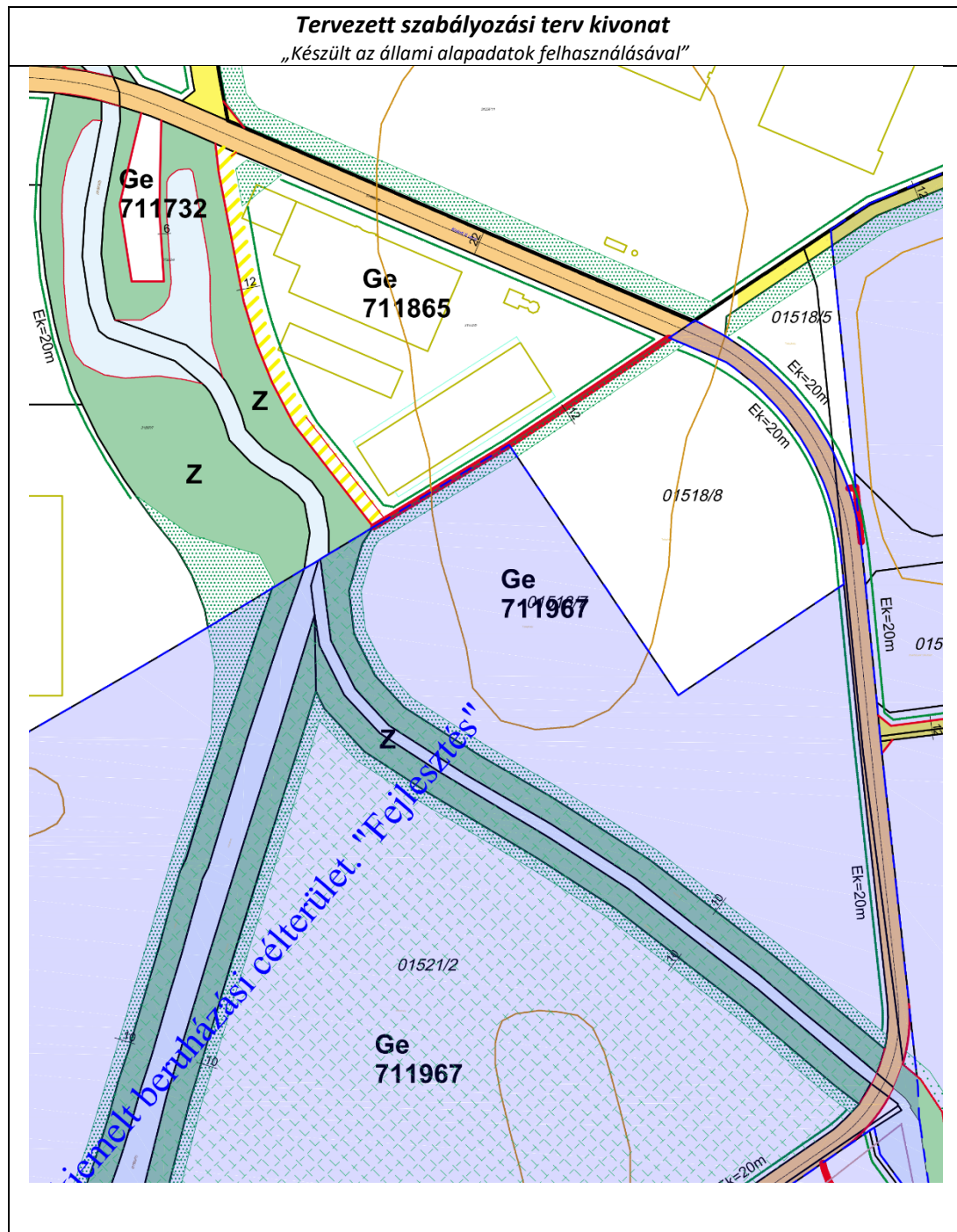


## 2. Beavatkozási pont

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



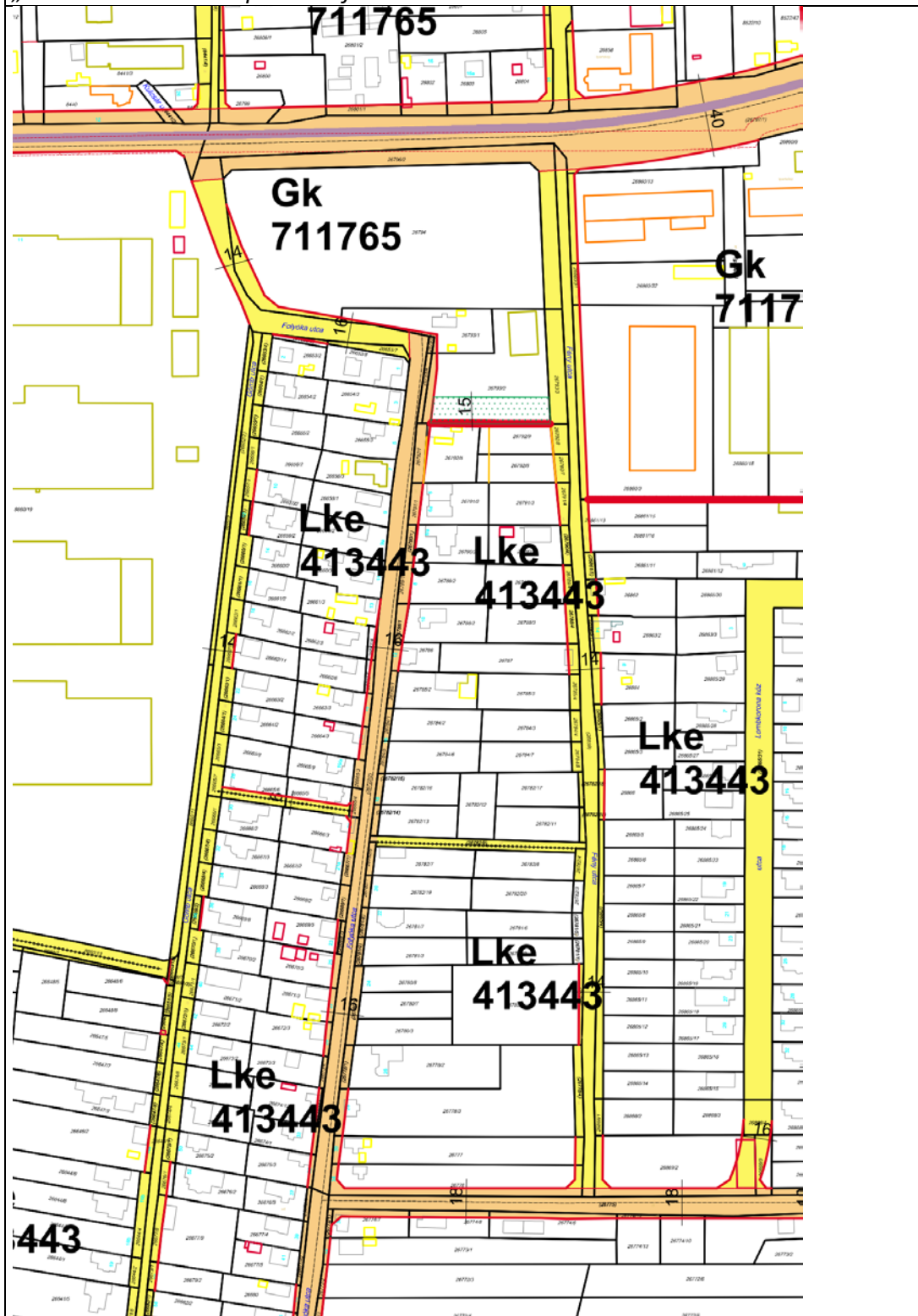
### 3. Beavatkozási pont



#### 4. Beavatkozási pont

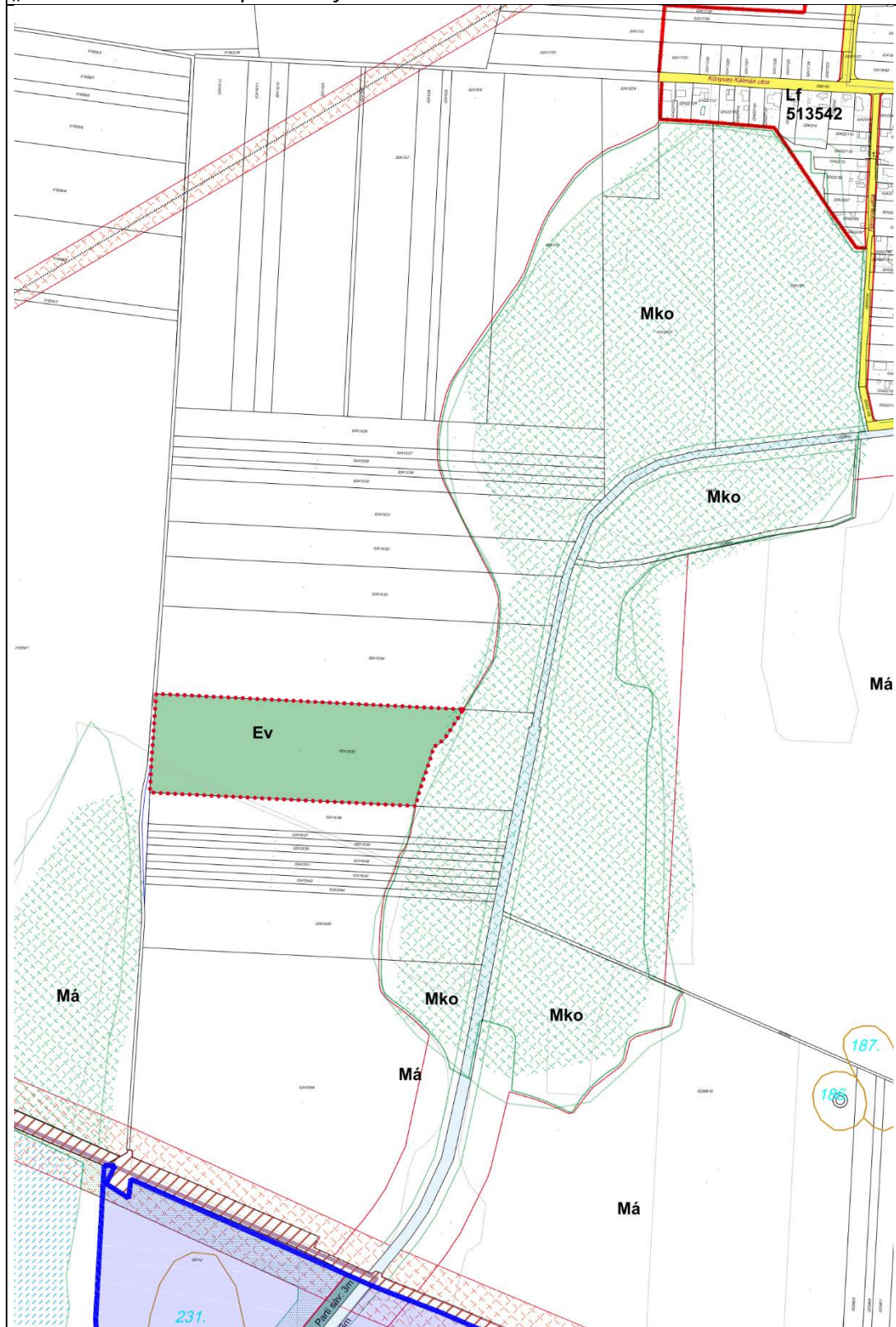
*Tervezett szabályozási terv kivonat*

*„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*



## 5. Beavatkozási pont

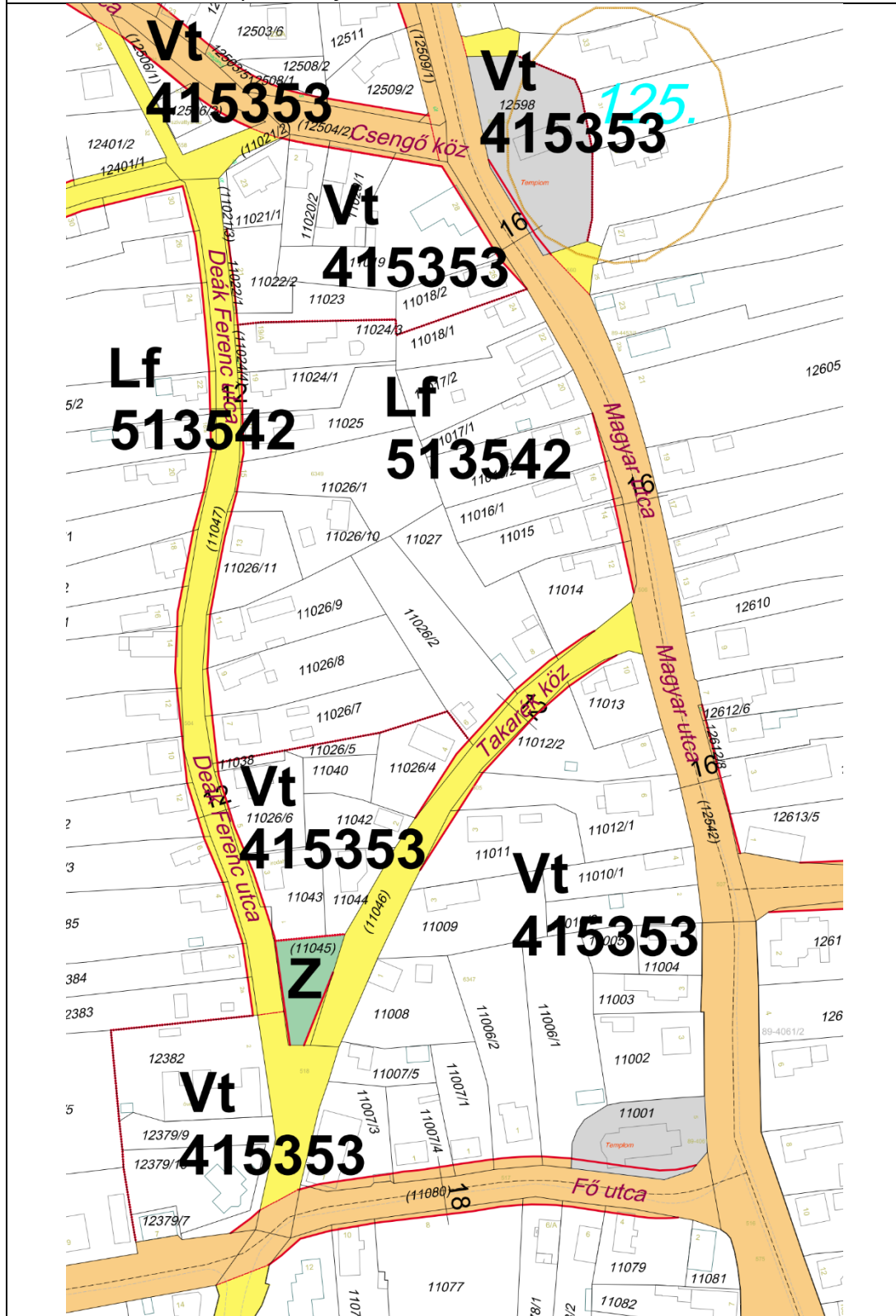
**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
**„Készült az állami alapadatok felhasználásával”**



## 6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

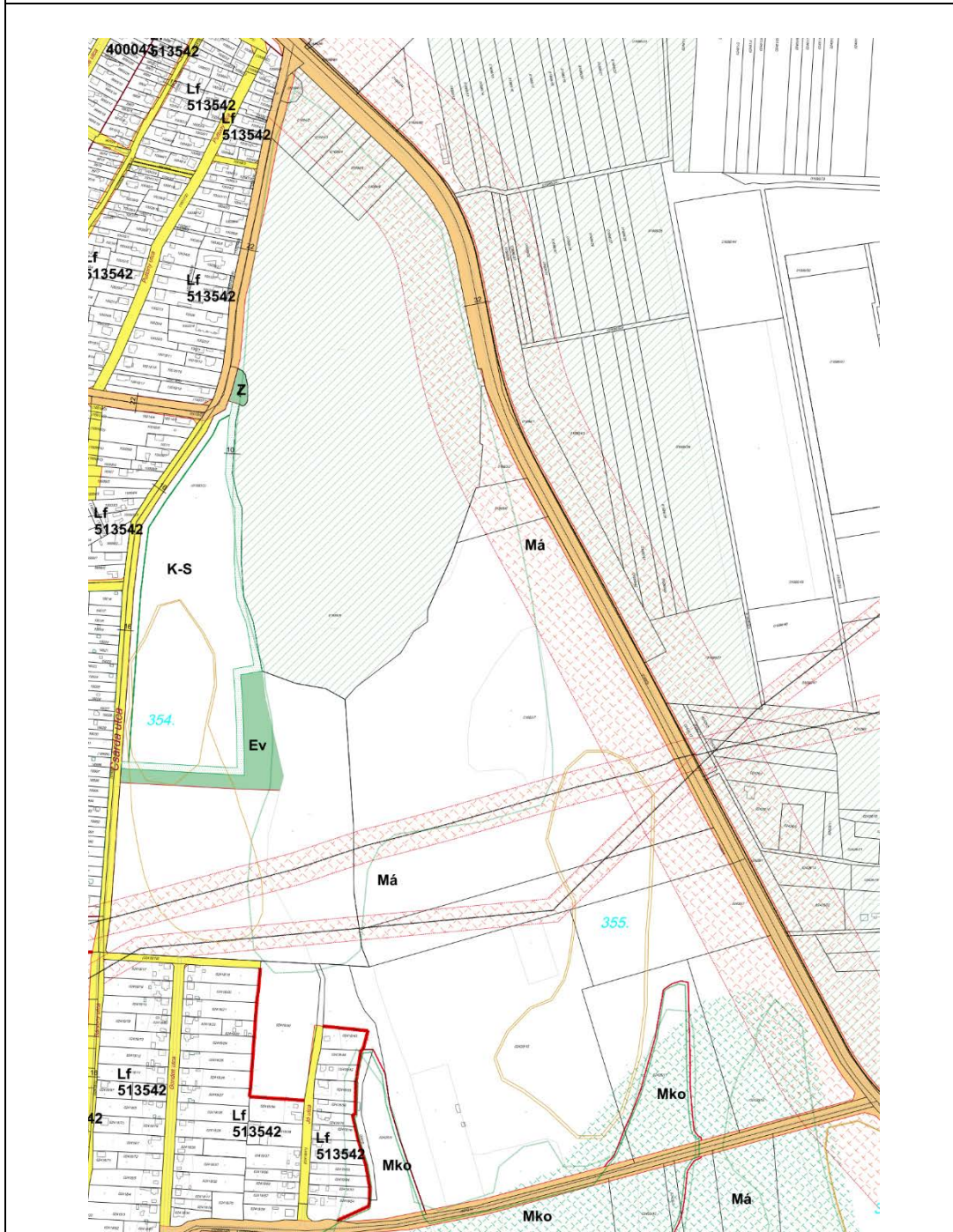


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2024. (.....) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület általános egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont

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



## KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

## HATÁRVONALAK

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

## NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

## PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

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

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

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

## VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

### Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- KiO különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- KkO különleges közlekedési zóna

### Beépítésre nem szánt területek

- KOa közúti közlekedési zóna
- KOK vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- K-En különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-t különleges beépítésre nem szánt temető terület
- K-S különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület

- Ln X..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
1. belvárosi
  2. polgárvárosi
  3. mezővárosi
  4. belső kertéségi
  5. külső kertéségi
  6. tanyabokros
  7. egyéb

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

- Ln ...X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
  2. szabadonálló - általános
  3. oldalhatáron álló
  4. ikres
  5. zárt sorú - általános
  6. zárt sorú - keretes
  0. adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírás

- Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
- 1 180 m<sup>2</sup>
  - 2 450 m<sup>2</sup>
  - 3 600 m<sup>2</sup>
  - 4 720 m<sup>2</sup>
  - 5 1000 m<sup>2</sup>
  - 6 1500 m<sup>2</sup>
  - 7 2500 m<sup>2</sup>
  - 8 4000 m<sup>2</sup>
  - 9 10000 m<sup>2</sup>
  - 0 adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

- Ln ....X. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
- 1 = < 5%
  - 2 = < 15%
  - 3 = < 20%
  - 4 = < 30%
  - 5 = < 40%
  - 6 = < 50%
  - 7 = < 60%
  - 8 = < 80%
  - 9 = < 100%
  - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

- Ln .....X a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
- 1 = < 3,5 m
  - 2 = < 4,5 m
  - 3 = < 6,5 m
  - 4 = < 7,5 m
  - 5 7,5-9,5 m
  - 6 9,5-12,5 m
  - 7 12,5-16,0 m
  - 0 adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

2024. január

## NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület

**Eljárás típusa:**  
Általános egyeztetési eljárás  
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)  
Záró szakmai véleményezési dokumentáció (v.:2.0)





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Általános eljárás - záró szakmai véleményezési dokumentáció (v.:2.0)**  
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

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

**Tervező:**

  
.....  
**Végh József**  
településmérnök  
TT/15-0124

**Városi főépítész:**

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

**Tervező munkatársak:**

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

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Általános eljárás - záró szakmai véleményezési dokumentáció (v.:2.0)**

(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

*Módosítások III./2023.*

**Tartalomjegyzék**

1.	Módosítással érintett területek .....	1
2.	Előzmény .....	2
2.1.	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	2
2.2.	Átnézeti térkép.....	2
2.3.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	3
2.4.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	4
2.4.1.	1. Beavatkozási pont .....	4
2.4.2.	2. Beavatkozási pont .....	8
2.4.3.	3. Beavatkozási pont .....	11
2.4.4.	4. Beavatkozási pont .....	14
2.4.5.	5. Beavatkozási pont .....	18
2.4.6.	6. Beavatkozási pont .....	22
3.	Beavatkozási pontok ismertetése .....	25
4.	Településszerkezeti módosítások.....	31
4.1.	Tervezett Szerkezeti Terv .....	34
4.2.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	35
5.	Alátámasztó munkarész .....	36
5.1.	Főépítési nyilatkozat.....	36
5.2.	Beépítési terv (1-es és 4-es beavatkozási pont).....	37
5.3.	Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es és 4-es beavatkozási pont) .....	38
5.4.	Környezeti alátámasztó munkarész (2-es beavatkozási pont) .....	41
5.4.1.	Zajvédelmi munkarész.....	41
5.4.2.	Beépítésre szánt terület kijelölése vasúti pálya közelében.....	52
5.5.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	54
5.6.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat .....	55
6.	Szabályozási módosítások .....	56
7.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása .....	65
7.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	65
7.2.	Övezeti lehatárolás.....	66
7.3.	Rajzi mellékletek.....	67
8.	Biológiai aktivitási érték számítás .....	95



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

66/2022. (IV.26) számú

**h a t á r o z a t a**

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

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

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

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



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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. április 26.



Tormási Géza  
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



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

**158/2022. (X. 25) számú  
h a t á r o z a t a**

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

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti általános egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:


*- a Tünde utca menti 26794 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervi módosítás (3. Beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. A módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. október 25.**

  
**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**182/2022. (XI. 29.) számú  
h a t á r o z a t a**

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

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárás** alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Nyíregyháza 01202/50 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Közpark zóna (Z) átsorolása Egyéb ipari gazdasági zónává (Ge) és egyéb szabályozási elemek módosítása. (1. beavatkozási pont)*

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. november 29.

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



1. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
182/2022. (XI.29.) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

*- Nyíregyháza 01202/50 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Közpark zóna (Z) átsorolása Egyéb ipari gazdasági zónává (Ge) és egyéb szabályozási elemek módosítása. (1. beavatkozási pont)*

A módosítás a Korm. rendelet 66.-67. § szerinti **általános egyeztetési eljárással** történhet, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az ÓBUDA GROUP (1033 Budapest, Hévízi út 3/A) által készített telephelyfejlesztési koncepció terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** készül, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

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

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



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

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra kerül, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan kidolgozásra kerül a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert a területfelhasználás változás során 1 ha-nál kisebb területű új beépítésre szánt terület jön létre. (cca.: 0,375 ha Közpark zóna (Z) helyett egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) sorolás)

Nyíregyháza, 2022. november 24.

Kovács Rita  
városi főépítész



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

83/2023. (V. 23) számú  
h a t á r o z a t a

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

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év májusi megindítása)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy területrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) Közpark zónába (Z) történő átsorolása általános egyeztetési eljárásban,

- a Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Kki) történő átsorolása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2023. május 23.

Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



1. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
83/2023. (V.23) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

*- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy területrészeinek Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) Közpark zónába (Z) történő átsorolása általános egyeztetési eljárásban.*

A módosítás a Korm. rendelet 66.-67. § szerinti **általános egyeztetési eljárással** történhet, mert beépítésre szánt terület megszüntetésével új zöldterületet hozunk létre. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésére tekintettel város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen termódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** nem készül, az alátámasztó munkarészt az egyeztetési dokumentáció tartalmazza.

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

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



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

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert a területfelhasználás változás során 1 ha-nál kisebb területű nem beépítésre szánt terület jön létre. (cca.: 0,002 ha)

Nyíregyháza, 2023. május 18.

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész





Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

154/2023. (XI. 28.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év novemberi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Nyírjes melletti 02415/35 hrsz.-ú ingatlan egy részén.*
2. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Deák Ferenc utca melletti 11045 hrsz.-ú ingatlanon.*
3. *Nyíregyháza északi elkerülő út /3813-3822. jelű úti csomópont és a 4. sz. főút (403. sz. főút) közötti szakasz/ megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
4. *Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon*
5. *Nyíregyháza - Nagyszállás közötti kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
6. *Nyíregyháza Déli Ipari Park megközelítését kiszolgáló kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
7. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szöveges munkarésének módosítása több területen*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2023. november 28.

  
Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
154/2023. (XI.28.) számú határozatához

### **FELJEGYZÉS**

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

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

1. **Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Nyírjes melletti 02415/35 hrsz.-ú ingatlan egy részén.**
2. **Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Deák Ferenc utca melletti 11045 hrsz.-ú ingatlanon.**
3. **Nyíregyháza északi elkerülő út /3813-3822. jelű úti csomópont és a 4. sz. főút (403. sz. főút) közötti szakasz/ megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása**
4. **Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon**
5. **Nyíregyháza - Nagyszállás közötti kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása**
6. **Nyíregyháza Déli Ipari Park megközelítését kiszolgáló kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása**
7. **Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szöveges munkarésének módosítása több területen**

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások egyik része (1., 2. és a 3. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 62. §-sa alapján az **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a két módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, tanulmányterv a projekthez készült. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

A tervezett módosítások másik része (4., 5., 6. és a 7. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 68. §-sa alapján az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.



A módosító kérelemhez fejlesztési koncepció készült a területről, a terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város **településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében** megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

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

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

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlan kivételével. Ez utóbbinál a zöld visszapótlás szükséges.

Nyíregyháza, 2023. november 22.

  
Kovács Rita  
városi főépítész





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

**155/2023. (XI. 28) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület, általános egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- általános egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2023. néven 6 területen történő módosítás –

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

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

**Nyíregyháza, 2023. november 28.**

**Tormási Géza  
a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



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

**156/2023. (XI.28.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges államigazgatási szervek általi vélemények kiértékelésének jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 6 területre – általános egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- általános egyeztetési eljárásban 6 területre vonatkozó módosítás -


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

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2023. november 28.**

  
**Tormássi Géza  
a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

157/2023. (XI.28) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 6 területre – általános egyeztetési eljárás)

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- általános egyeztetési eljárásban 6 területre vonatkozó módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta - a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja.**

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2023. november 28.

Tormássi Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ  
VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**172/2023. (XI.30.) 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 újonnan beépítésre szánt terület kijelöléséről**

**A Közgyűlés**

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. § (3) e) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése igazolja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése történik

- a Nyíregyháza Nyugati 1. utca menti **01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanokon,**
- a Nyíregyháza, Tünde utca menti **26794, 26793/1 és 26793/2 hrsz.-ú ingatlanokon,**
- a Nyíregyháza, Vezér utca menti **11343/4 hrsz.-ú ingatlanon.**

A területek növelésével olyan használati célra fog növekedni a beépítésre szánt terület, amilyen célra a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

**Felelős:** Dr. Kovács Ferenc polgármester, Kovács Rita városi főépítész



  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

  
**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

- 1./ A Közgyűlés tagjai
- 2./ A Címetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



## 1. Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	182/2022. (XI.29.)	I5	Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület	A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Z→Ge</b>
2.	66/2022. (IV.26.)	F7	Vasút- Vezér utca- Belterületi határ- Szállási utca	Nyíregyháza, Vezér utcán a 11343/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából övezeti <b>átsorolás</b> történik Falusias lakózónába (Lf). <b>Ev→Lf</b>
3.	83/2023. (V.23.)	I3	Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna	Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a Nyíregyháza 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. <b>Ge→Z</b>
4.	158/2022. (X.25.)	G5	Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca	A Szilent Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 26794, 29793/1 hrsz.-ú ingatlan Közpark zónából (Z) és I. és II. rendű közlekedési célú közterületből, valamint a Nyíregyháza 26793/2 hrsz.-ú ingatlan Kertvárosias lakózónából és I. és II. rendű közlekedési célú közterületből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Z→Gk, Lke→Gk</b>
5.	154/2023. (XI.28.)	H5-6 I5-6	Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz.-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút	A 4. beavatkozási pontban tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi <b>biológiai aktivitási értéket</b> , ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlanon. <b>Má, Mko→Ev</b>
6.	154/2023. (XI.28.)	E7-F7	Csengő köz- Magyar utca- Takarék köz- Deák Ferenc utca	A 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon. <b>Vt→Z</b>



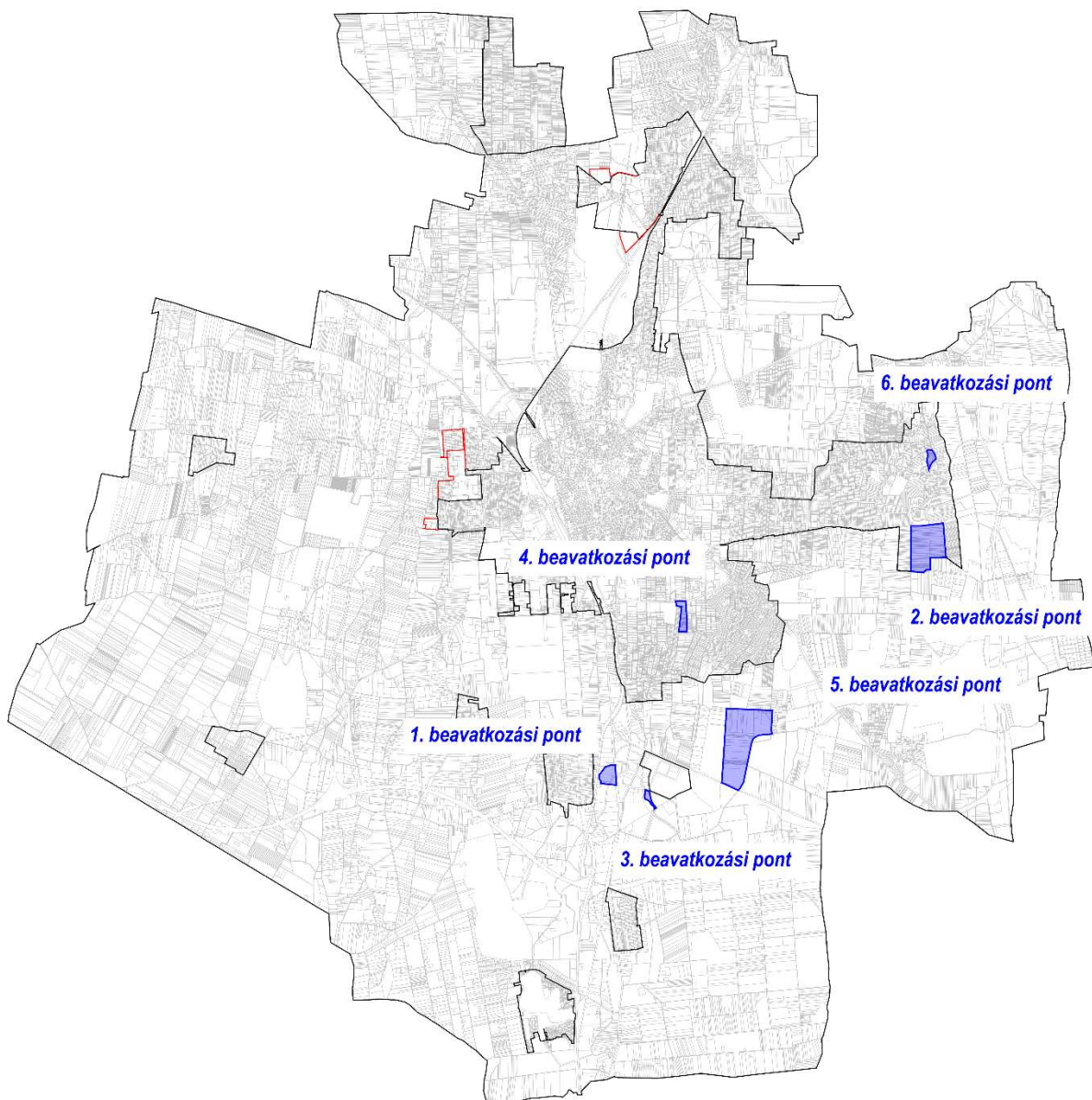
## 2. Előzmény

### 2.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

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

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

### 2.2. Átnézeti térkép



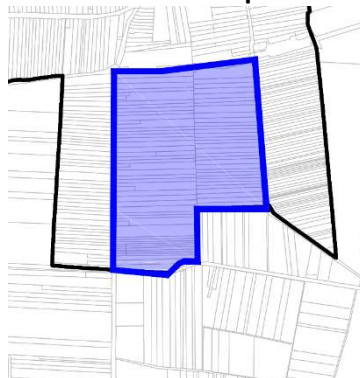


### 2.3. Átnézeti térkép – kivágatok

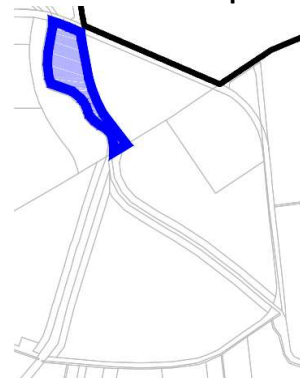
1. Beavatkozási pont



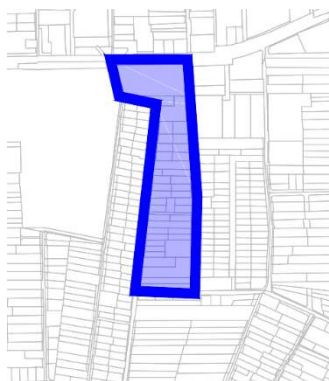
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



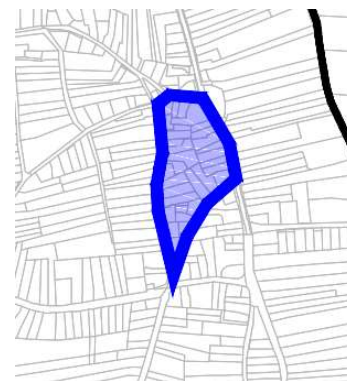
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont



## 2.4. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 2.4.1. 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és II. rendű közlekedési célú közterületből Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő átsorolása szükséges.



<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Közúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>Ge 711866</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m
Megengedett zöldfelület	20 %

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

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

- (1) A közparkok –köztertek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszóter, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.
- (5) A területen



- a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
- b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.
- c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

**A helyi építési szabályzat 11. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,

- igazgatási épületek,

- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711866
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m
Megengedett zöldfelület	20 %

**A helyi építési szabályzat 8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.

b) A területen újonnan nem telepíthetők:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,

c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.”

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”



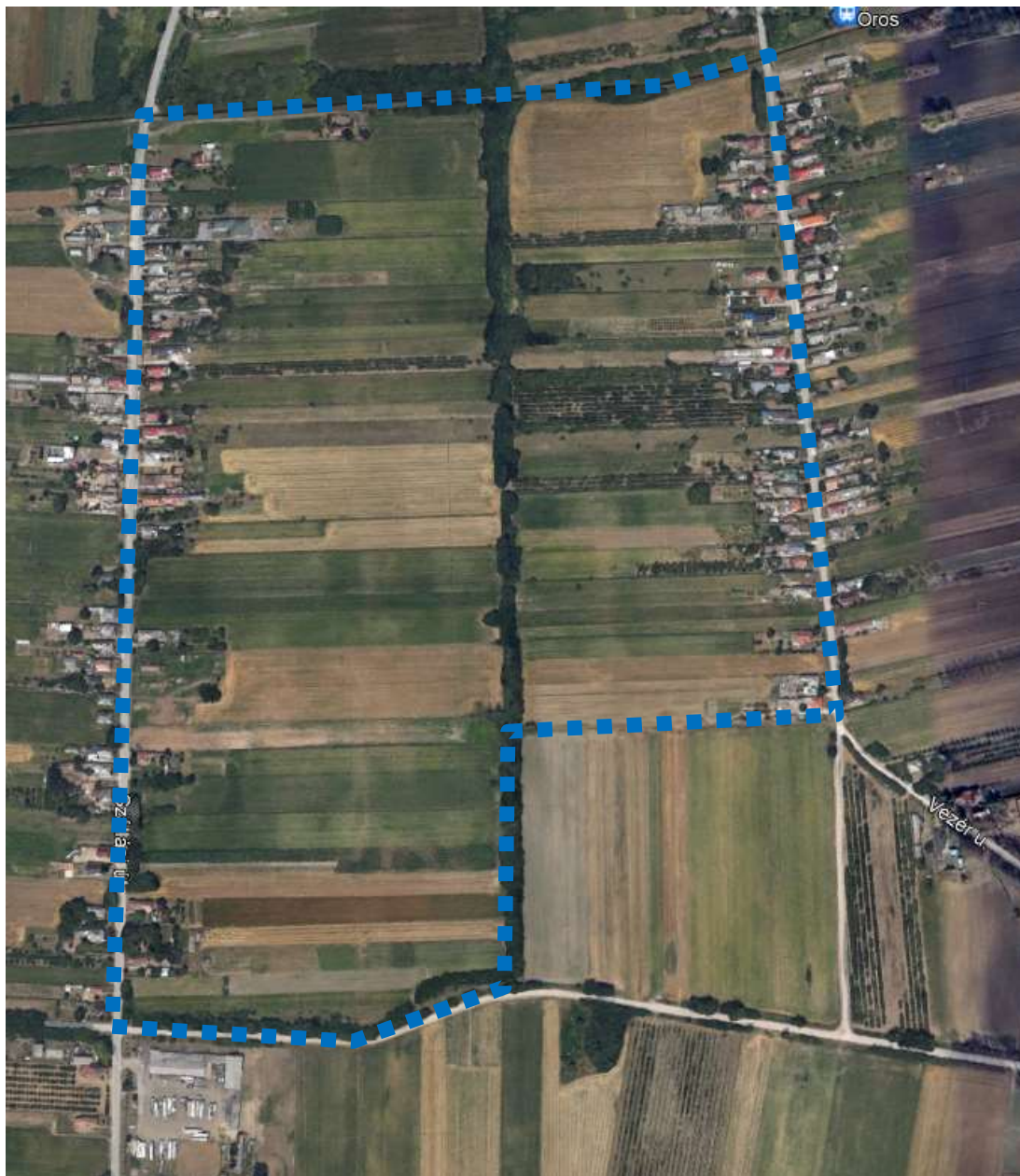
**A helyi építési szabályzat 31. § (7) bekezdése értelmében:**

- „(7) A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén
- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
  - b) A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.
  - c) Ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.”



#### 2.4.2. 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Vasút- Vezér utca- Belterületi határ- Szállási utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága miatt a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 11343/4 hrsz.-ú ingatlan Védelmi rendeltetésű erdőzónából (Ev) Falusias lakózónába (Lf) történő átsorolása szükséges 2 db 18 m telekszélességű építési telek kialakíthatósága érdekében.



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

**A helyi építési szabályzat 13. § (1) bekezdés értelmében:**

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

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

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekben a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
Legkisebb közbenső telekszélesség	18 m
Legkisebb telekmélység	35 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	4,5 m
Megengedett zöldfelület	50 %

**A helyi építési szabályzat 4. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Falusias lakózóna (Lf)

- A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
- A területen hulladékudvar kialakítható.



*d) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.”*

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

*„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”*

### 2.4.3. 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kerüljön kijelölésre. A módosítás jogszabályi megfelelése érdekében zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg használaton kívüli 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ge</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	20%
Megengedett építménymagasság	4,5 m

**A helyi építési szabályzat 8. § (4) és (5) bekezdése értelmében:**

„(4) *Egyéb ipari zóna (Ge)*

a) *A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.*

b) *A területen újonnan nem telepíthetők:*

- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,*

c) *meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.*

(5) *Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv, illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.”*

Az övezeti jel: **Ge 711732**

**7: egyéb** építési zóna az övezet építészeti karaktere

**1: nem kialakult**

**1: szabadon álló-telepszerű** módon építhető be

**7:** az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **2500 m<sup>2</sup>** /új telek kialakítása esetén/

**3:** maximális beépíthetőség: **20%** minimális zöldfelület: **50%**

**2:** Az övezetre előírt max. épületmagasság: **4,5 m**

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

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

„**KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

(1) *A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől*



*eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.*

*(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.*

*(3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.*

*(4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

*(5) A területen*

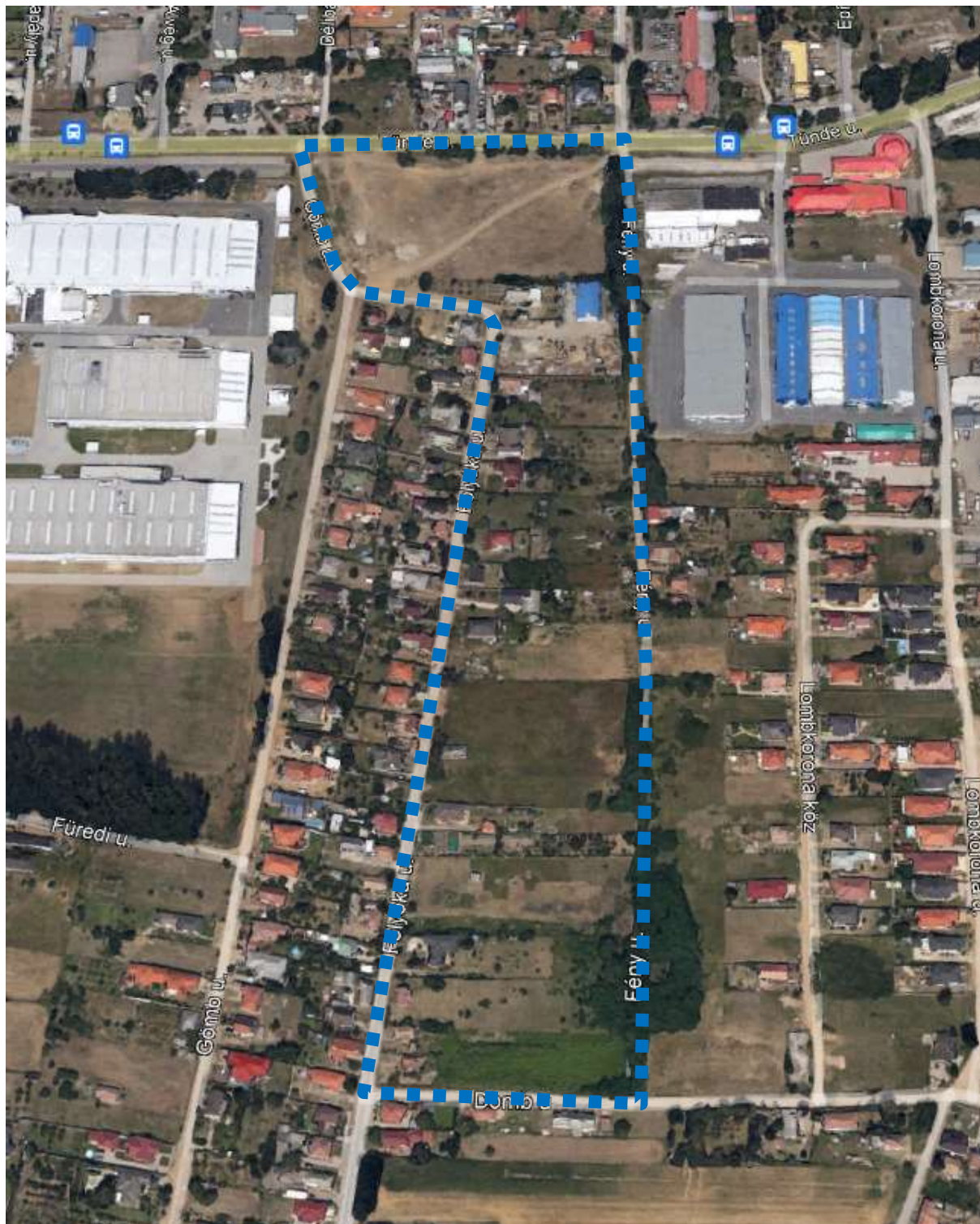
*a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,*

*b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.*

*c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”*

#### 2.4.4. 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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



A Szilent KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 26794 hrsz.-ú ingatlan Közpark zónából (Z) és I. rendű közlekedési célú közterületből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása szükséges.

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Közúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>Lke 413443</b>
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Megengedett zöldfelület	50 %

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

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

- (1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszóter, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó



*időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

*(5) A területen*

- a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,*
- b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepsatlakozás fölé.*
- c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”*

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

*„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.*
- b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.*
- c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.*
- d) A területen*
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen*
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.*
- e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.*
- f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.*
- g) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.*
- h) 23 A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.*
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”*



<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Gk 711765</b>
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Megengedett zöldfelület	60 %

**A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) *Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)*

- a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- b) A területen
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.”

**A helyi építési szabályzat 31. § (7) bekezdése értelmében:**

„(7) *A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén*

- a) *ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,*
- b) *A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.*
- c) *Ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.”*



#### 2.4.5. 5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.





Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területeket az adott településnek a településrendezési eszközében – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területei kivételével – legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia.

A tervezett módosítás esetében a még nem erdőként szereplő területek folyamatos átvezetése történik. Mezőgazdasági általános zónából (Má) illetve Korlátozott használatú mezőgazdasági zónából (Mko) Gazdasági rendeltetésű erdő zónába (Eg) kerül átsorolásra a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlan.

A tervezett beruházással megvalósuló technológiai folyamatok nem teszik lehetővé a jogszabály által előírt újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterület kijelölését. A zöldfelület pótlása a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlanon biztosításra kerül.

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

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

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

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK előírásai szerint engedélyezhető.



- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m<sup>2</sup> építhető be. 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el. e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak
1. szabadon álló beépítési mód szerint,
  2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
  3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m<sup>2</sup> és a telek 50%-a,
  2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

**A helyi építési szabályzat 14. § (3) bekezdés értelmében:**

„(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)

- a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 havonként max. egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezésével.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	Mko
Terület-felhasználás	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-



**A helyi építési szabályzat 13. § (1) bekezdés értelmében:**

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

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

**A helyi építési szabályzat 29/A. § (5) bekezdés értelmében:**

„(5) Ökológiai hálózat

- a) Az övezetben mindennemű tevékenység csak az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.  
b) Az ökológiai hálózat területén újabb beépítésre szánt területek kijelölése illetve a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.”

**A helyi építési szabályzat 29/A. § (6) bekezdés értelmében:**

„(6) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- a) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken ipari és bányászati tevékenység nem engedélyezhető. Lakó- és gazdasági épület létesítése az építési övezeti szabályozásnak megfelelően és csak a természeti értékek védelmével összeegyeztethető módon történhet.  
b) A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre az illetékes természetvédelmi szakhatóság által véleményezett kezelési tervet kell kidolgozni. A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken folyó építési és egyéb területfelhasználási tevékenység csak a kezelési tervben előírtak betartásával történhet. A kezelési terv tartalmának összhangban kell lennie a település Helyi Építési Szabályzatával.  
c) A helyi jelentőségű védett természeti terület fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.”

**A helyi építési szabályzat 14. § (3) bekezdés értelmében:**

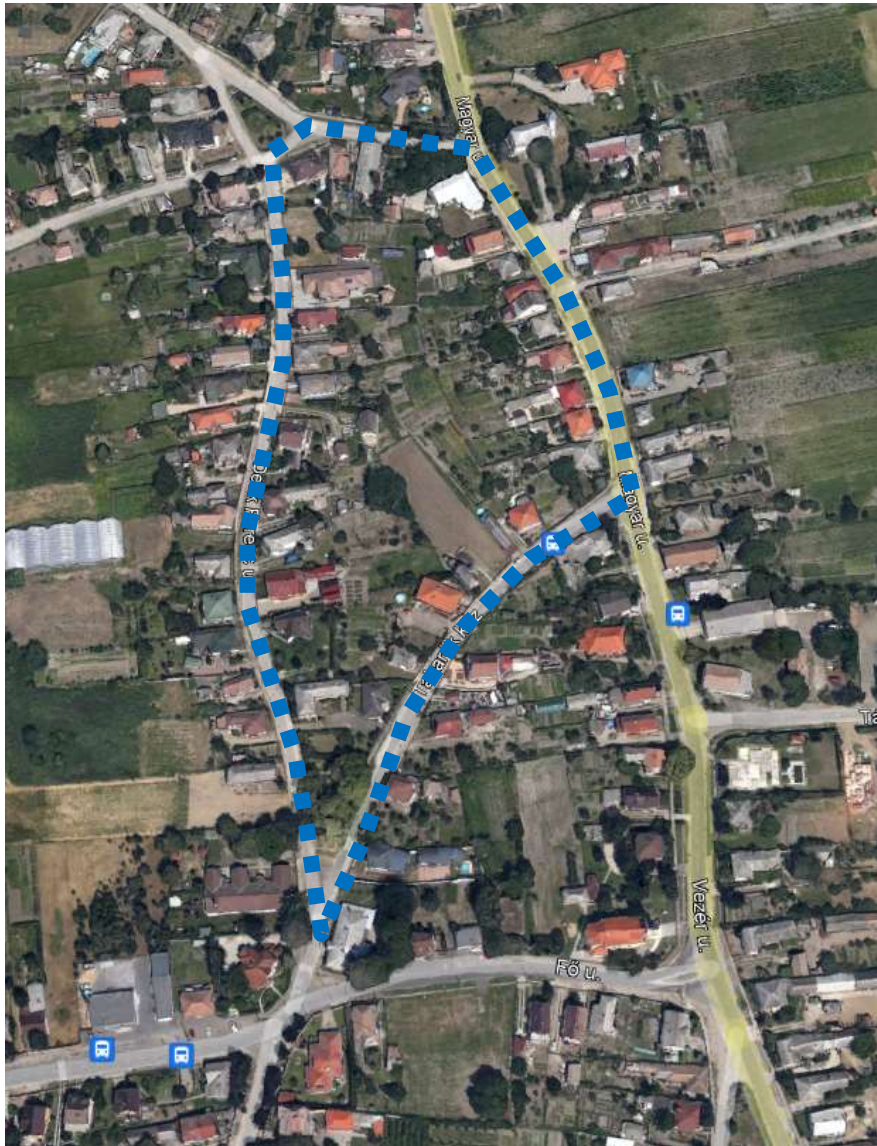
„(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)

- a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.  
b) A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 havonként max. egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezésével.”



#### 2.4.6. 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza keleti részén a Csengő köz- Magyar utca- Takarék köz- Deák Ferenc utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján a 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kerüljön kijelölésre. A módosítás jogszabályi megfelelősége érdekében zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon.

A 2. beavatkozási pontban lévő módosítással érintett ingatlan Nyíregyháza Oros déli részén helyezkedik el a vasút tövében. A vasúttól délre eső területek a már kialakult lakóövezet periferiája, ezért egy újonnan tervezett közpark kialakítása ezen a területen irreleváns. A nagy területű



zöldfelületek, nem csak a település klimatikus viszonyait javítják, hanem a lakosság pihenését, rekreációját is szolgálják. Egy ilyen közösségi használatra szánt övezet kialakítása az ott élők számára egy központibb helyen életszerű.

### Jelenlegi szabályozás

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

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

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

b) A területen

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

c) 40 Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.”

Az övezeti jel: **Vt 415353**

**4: belső kertségi** építési zóna az övezet építészeti karaktere

**1: nem kialakult**

**5: zárt sorú - általános** módon építhető be

**3:** az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **600 m<sup>2</sup>** /új telek kialakítása esetén/

**5:** maximális beépíthetőség: **40%** minimális zöldfelület: **20%**

**3:** Az övezetre előírt max. épületmagasság: **6,5 m**

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 415353
Terület-felhasználás	Településközpont zóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Minimális zöldterület	20%



### Tervezett szabályozás

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

##### „KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

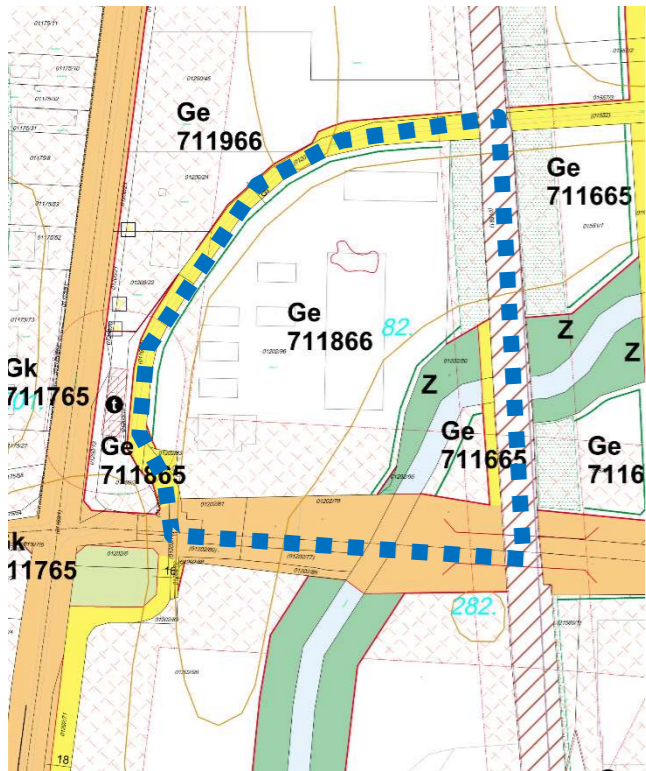
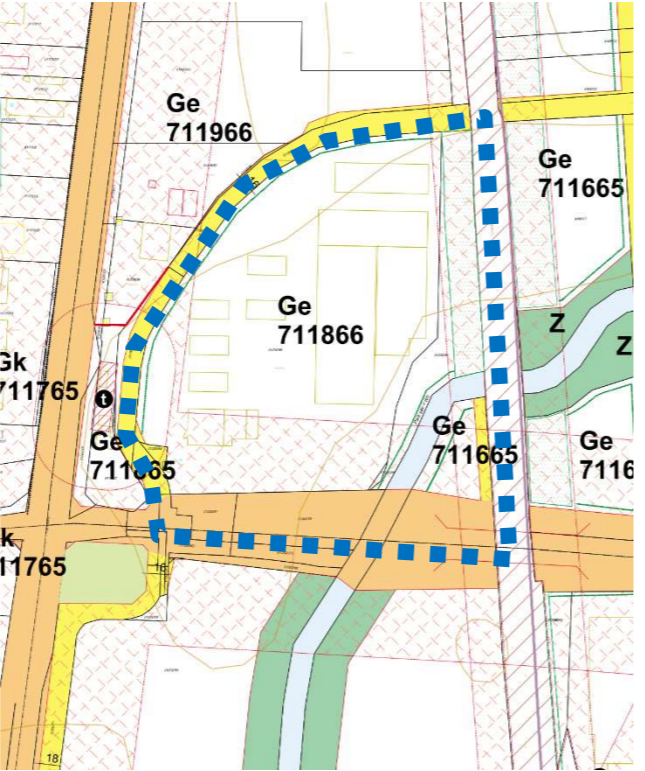
- (1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.

##### (5) A területen

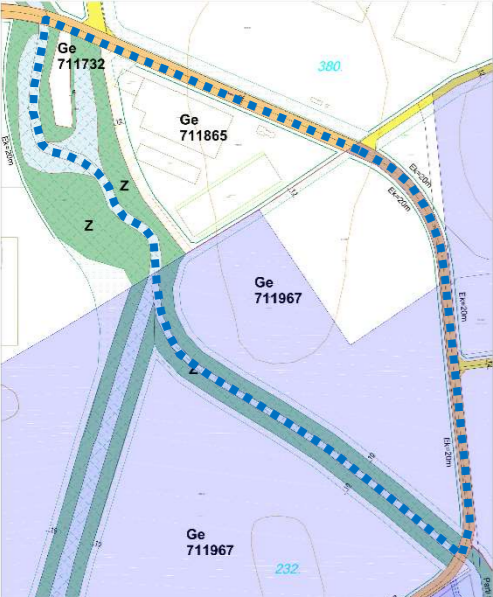
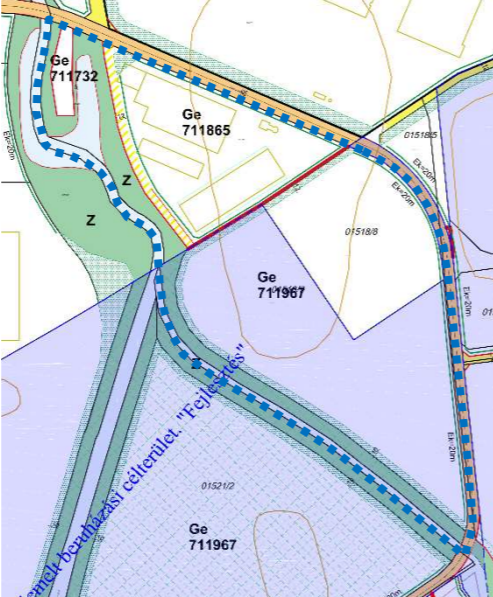
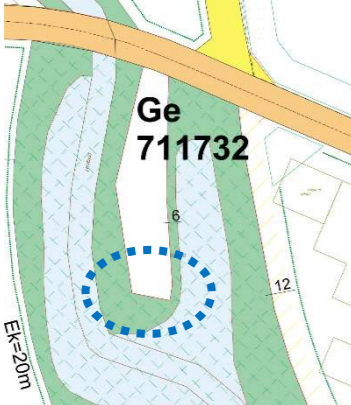
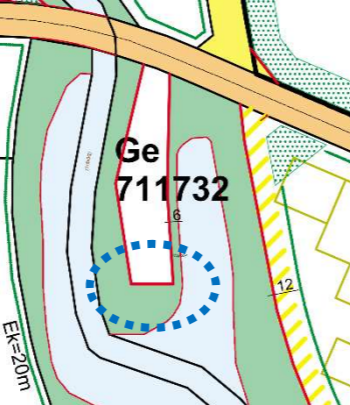
- a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
- b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.
- c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-


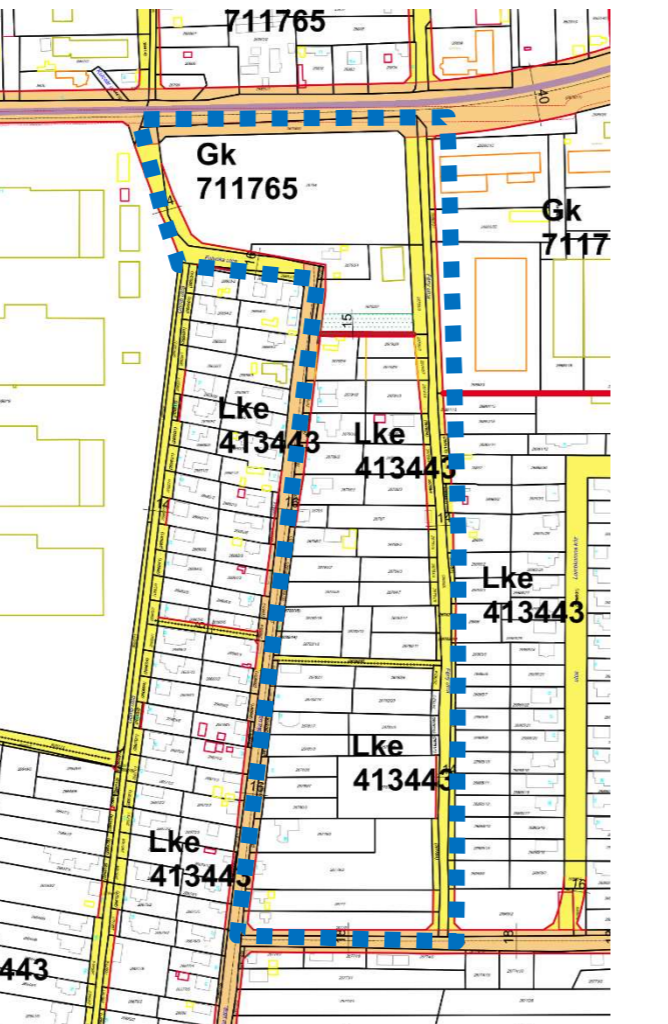
3. Beavatkozási pontok ismertetése

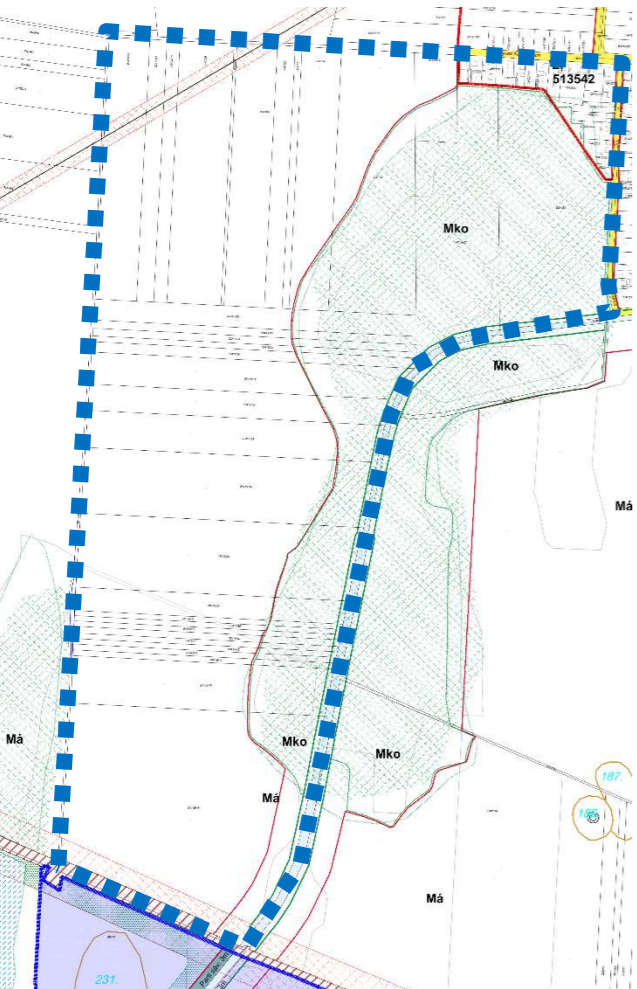
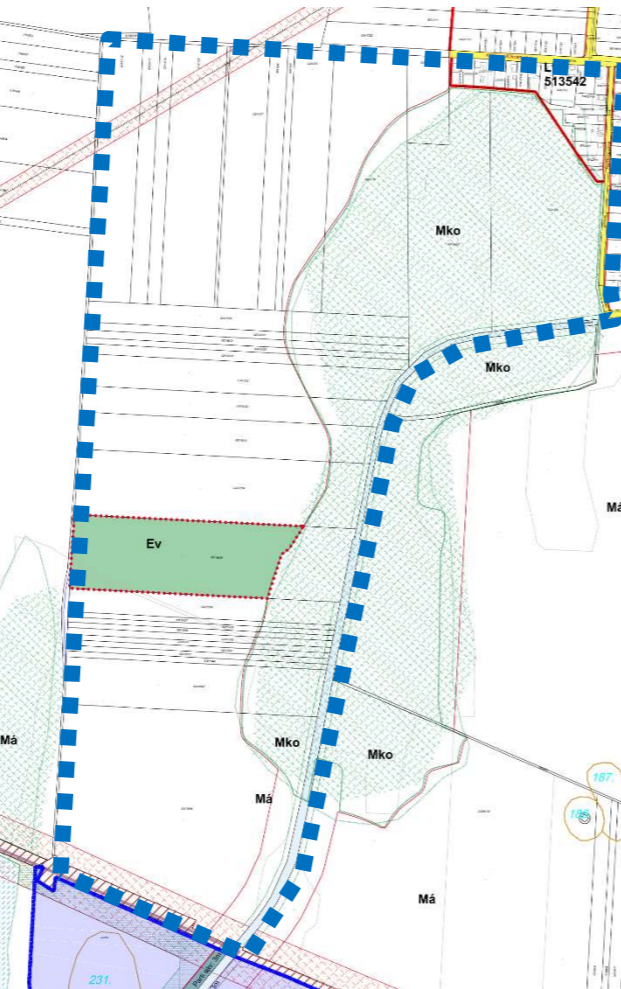
	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Nyíregyháza Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület.	A Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és II. rendű közlekedési célú közterületből Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő módosítása valósul meg.	0,447	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„kivett telephely”	Közpark zóna (Z), II. rendű közlekedési célú közterület, Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge)
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>	<p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p>	
					<p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p>	
					<p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p>Nincs.</p>	
				<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p>Állandósult hatást vált ki.</p>	
					<p>Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Az országhatáron áttekintenek:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p>	
				<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p>Nincs.</p>	
					<p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p>A terület használatának intenzitása megváltozik.</p>	




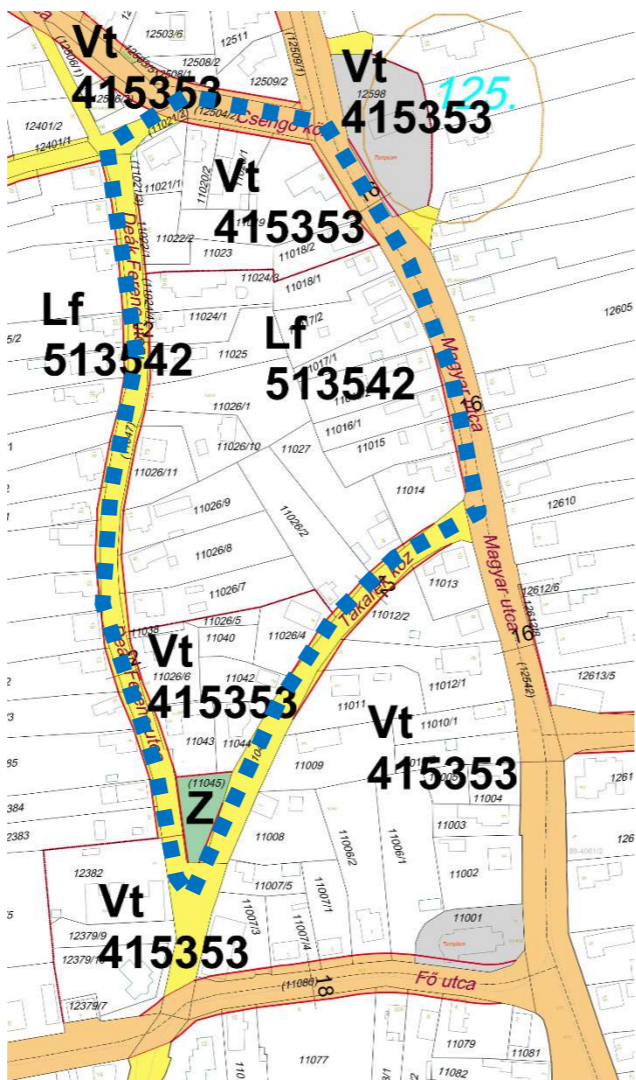
	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
3.	Nyíregyháza Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt terület.	Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. Ge → Z	0,022	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„kivett beépítetlen terület”	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p> <p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.</p>		
 <p>Hatályos szabályozási terv kivonata részlet</p>		 <p>Tervezett szabályozási terv kivonata részlet</p>		<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p> <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.</p>		
				<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p> <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg.</p>		



4.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	
	Nyíregyháza Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca által határolt terület.	A Szilent Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 26794, 29793/1 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és I. rendű közlekedési célú közterületből, valamint a Nyíregyháza 26793/2 hrsz.-ú ingatlan Kertvárosias lakózónából Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Z→Gk</b>	1,8524	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„kivett beépítetlen terület”	Közpark zóna (Z), I. és II. rendű közlekedési célú közterület, Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="175 541 771 1564"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="771 541 1427 1564"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>	<p>„Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.</p>	<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p> <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.</p>	<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p> <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása megváltozik.</p>

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
5.	Nyíregyháza Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút által határolt terület.	A 4. beavatkozási pontban tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi <b>biológiai aktivitási értéket</b> , ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú „a” alrészletű ingatlan területén. Má, Mko → Ev, Mko	Ev = 4,839; Mko = 1,506	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. A módosítás az ökológiai hálózatot és a természeti területet nem érinti.	„szántó, legelő”	Mezőgazdasági általános zóna (Má), Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  </div> </div>		<b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>	<b>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</b> <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs.</p>	<b>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</b> <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs.</p>	
<b>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</b> <p style="text-align: right;">Nincs.</p>		<b>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</b> <p style="text-align: right;">Állandósult hatást vált ki.</p>	<b>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>Az országhatáron átterjednek:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>Olyan környezeti változásokot idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>
<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>	<b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>	<b>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</b> <p style="text-align: right;">Nem.</p>	<b>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</b> <p style="text-align: right;">Nincs.</p>	<b>A terület hasznosítása, használata intenzív:</b> <p style="text-align: right;">A terület használatának intenzitása megváltozik.</p>



6.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ			
	Nyíregyháza Csengő köz- Magyar utca- Takarékné köz- Deák Ferenc utca által határolt terület.	A 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon. <b>Vt → Z</b>	0,064	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„kivett közterület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>	<p><b>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</b> Nem, hatása nincs.</p> <p><b>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</b> Nem.</p> <p><b>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</b> Nem, hatása nincs.</p> <p><b>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</b> Nem.</p> <p><b>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</b> Nincs.</p>	<b>A TERV/PROGRAM VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>	<p><b>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</b> Állandósult hatást vált ki.</p> <p><b>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</b> Nem.</p> <p><b>Az országhatáron átterjednek:</b> Nem.</p> <p><b>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</b> Nem.</p> <p><b>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</b> A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p><b>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</b> Nem.</p> <p><b>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</b> Nem.</p>	<b>TERÜLET ÉRTÉKE, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>	<p><b>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</b> Nem.</p> <p><b>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</b> Nincs.</p> <p><b>A terület hasznosítása, használata intenzív:</b> A terület használatának intenzitása megváltozik.</p>



#### 4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2024. (...) önkormányzati  
határozata**

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

##### **A Közgyűlés**

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

- a ...../2024. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/4/2023. törzsszámú, 6 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2024.**

##### **Erről értesülnek:**

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



**A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2024. (...) számú önkormányzati határozat melléklete**

**1.**

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

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

<i>Ssz.</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
1.	<i>a 199/2022. (XII.1.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<b>+101,132</b>
2.	<i>A ...../2024. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	<b>-52,620</b>
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	<b>+63,844</b>
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	<b>+112,356</b>



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat**

Területfelhasználás		Számszerű terület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házias üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület

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

**Művi értékvédelem**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű teleszerkezet

**Táj és természetvédelem**

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

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

**Közlekedés**

Meglévő Tervezett

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

**Közművek, híradás**

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

**Intézmények**

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

**Egyéb tervi elemek**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/81-3/2023.

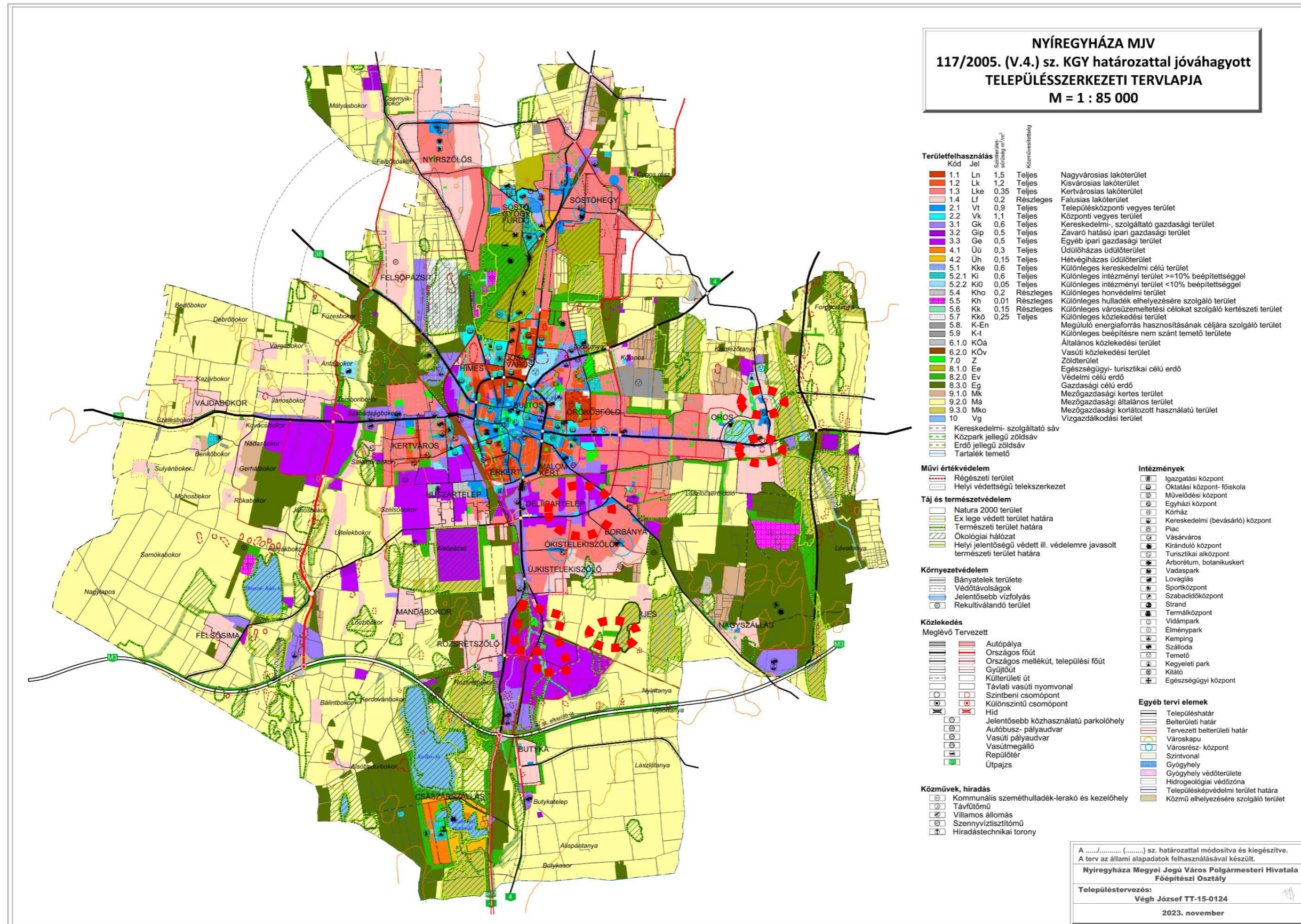
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



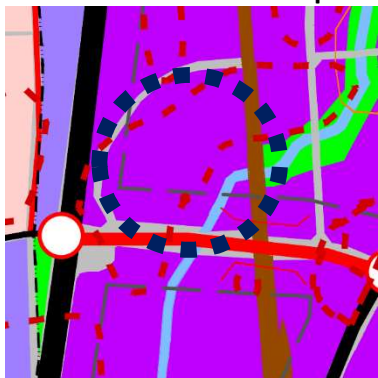
4.1. Tervezett Szerkezeti Terv



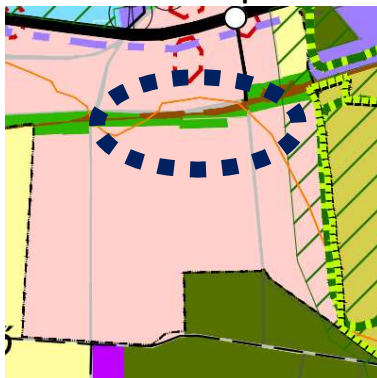


#### 4.2. Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



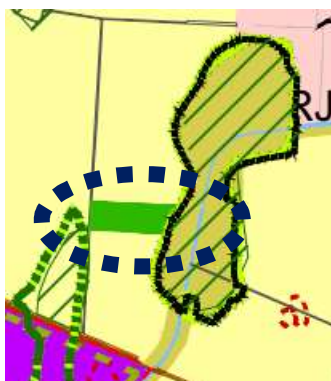
3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont





## 5. Alátámasztó munkarész

### 5.1. Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz az 1-es és a 4-es beavatkozási pontra vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz az 1-es és a 4-es beavatkozási pontra vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

**Kovács Rita**  
városi főépítész



## 5.2. Beépítési terv (1-es és 4-es beavatkozási pont)

### 1-es beavatkozási pont



(MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. Telephelyfejlesztés koncepció terv– Tömegvázlat  
Óbuda Group- 1033 Budapest, Hévízi út 3/A.)

### 4-es beavatkozási pont



(Nyírségterv Kft. Telephelyfejlesztési terv– Látványtervvázlat  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.)



### 5.3. Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es és 4-as beavatkozási pont)

#### 1-es beavatkozási pont

A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. meglévő telephely bővítését tervezi. A bővítés során megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében az érintett ingatlanon belül új közlekedési nyomvonalak alakulnak ki az övezeti előírások betartása mellett.



(MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. Telephelyfejlesztés koncepció terv– Útépítési helyszínrajz  
Óbuda Group- 1033 Budapest, Hévízi út 3/A.)



#### 4-es beavatkozási pont

### TERVEZŐI VÉLEMÉNYEZÉS

#### Nyíregyháza, 26794 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásáról

Major Ferenc tervező (KÉ-K/15-0229) a Nyíregyháza Tünde utca 26794 hrsz. belterületi ingatlan övezeti átsorolásával kapcsolatban az alábbiakban nyilatkozom.

#### Előzmények:

Rudi Roland (Nyíregyháza, Korányi F. út 258.) magántulajdonos megkeresésére Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztálya FŐÉP/10-102/2020. számú levelében elutasította a Nyíregyháza Tünde u. 26794 hrsz.-ú ingatlan Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) átsorolására vonatkozó kérelmét. A magántulajdonost tájékoztatták, hogy a jelenleg hatályos rendezési terven I. rendű közlekedési célú közterületként megjelenő területre a Folyóka utca Tünde utcára való kicsatlakozásának megvalósíthatósága érdekében van szükség. A tervezett I. rendű út Nyíregyháza fő közlekedési hálózatának részét képezi, mely hálózat ezen szakasza a déli lakóterület forgalmának levezetését szolgálja.

Rudi Roland megkeresett, hogy közlekedési tervezőként véleményezzem a jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő útsatlakozás szabványosságát és megfelelőségét.

#### Tervezői vélemény:

A jelenlegi rendezési tervben szereplő, Tünde utcára tervezett Folyóka utcai csatlakozó ág kialakítása nem felel meg a Közutak tervezése (e-ÚT-03.01.11) Útügyi műszaki előírás (ÚME) 4.8.1 pontjában előírt csomóponti távolságoknak, mely szerint a legkisebb csomóponti távolság 100 méter. A tervezett csatlakozástól K-i irányban található Fény utca Tünde utcai útsatlakozásától cca. 65-70m-re kerülne kiépítésre a Folyóka utcai csatlakozás, mely az előzőekben leírt ÚME előírásaival ellentétes.

Továbbá folyamatban van Nyíregyháza MJV Városfejlesztési Osztálya bonyolításában a Gömb utca Folyóka u.-Palánta u. közötti szakaszának kiépítése, melyből adódóan a közeljövőben a Folyóka utcai forgalom egy része a Gömb utcára fog áttelődni, ezáltal az I. rendű út kategóriája. Tekintettel arra, hogy a Folyóka utca Tünde utcai csatlakozása jelenleg a 26794 hrsz-ú ingatlan Ny-i oldalán, a Délibáb utcai csatlakozással szemben van kiépítve, így forgalombiztonsági és gazdaságossági szempontból is előnyösebb a jelenlegi kiépítés helybenhagyása és a Szabályozási Terv módosítása.

Nyíregyháza, 2021. február 15.

.....  
**Major Ferenc**  
vezető tervező  
eng.sz.: KÉ-K/15-0229  
VZ-TEL/15-0229





#### 5.4. Környezeti alátámasztó munkarész (2-es beavatkozási pont)

##### 5.4.1 Zajvédelmi munkarész

(készítette: Lévai Béla környezetvédelmi szakértő)

## VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGHATÁROZÁSA környezetvédelmi alátámasztó munkarész

Nyíregyháza MJV „MÓDOSÍTÁSOK III./2023.-6” terület  
Nyíregyháza Vezér u. vasút melletti 11343/4 hrsz.-ú,  
Ev védőerdő besorolású terület Lf falusias lakóövezetbe való átsorolása vonatkozásában

### I. ELŐZMÉNY

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról kíván dönteni a Nyíregyháza Vasút - Vezér utca - Belterületi határ - Szállási utca által határolt terület 11343/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

A módosítással kapcsolatban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály előzetes véleményt adott ki 246-6/2023. ügyiratszámmal, amelyben az alábbiakat jelezte:

- A Főosztály környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- Felhívja a figyelmet, hogy a módosítást a Főosztály csak abban az esetben tudja támogatni, ha az alátámasztó munkarészben vizsgálják a közeli vasútvonalon lebonyolódó forgalomnak a bővítendő Lke területre gyakorolt környezeti-, különösen a zajvédelmi hatásait.

Az előzetes véleményt alapul véve, a módosítás megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a törvényi előírások (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása, kiemelten a zajhatások tekintetében.

Az alábbi munkarész a várható környezeti- és zajhatások jelentőségének eseti meghatározása céljából került kidolgozásra.

A környezetvédelmi alátámasztó munkarészt készítette Lévai Béla környezetvédelmi szakértő (4024 Debrecen, Kandia u. 15., SZKV-1.1/09-0036 Hulladékgazdálkodás; SZKV-1.2/09-0036 Levegőtisztaságvédelem; SZKV-1.3/09-0036 Víz- és földtani közegvédelem; SZKV-1.4/09-0036 Zaj- és rezgésvédelem, valamint K-Sz Klímavédelmi szakértő.

### II. A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

#### 2.1. A tervezési feladat

Az érvényes szabályozási terv módosítása a fentebb ismertetett tömbön belüli 11343/4 hrsz.-ú ingatlant érinti. A hatályos szabályozási tervben az Ev védőerdő övezetben lévő, 0,288 ha nagyságú terület kerül átsorolásra Lke kertvárosias lakóövezetbe.

#### 2.2.. A módosítás lényege

A tervmódosítás célja, hogy a Nyíregyháza Vezér utca 116-os vasúthoz közeli szakaszán egységes utcakép alakulhasson ki a jelenlegi állapottal szemben. Ugyanis az érintett szakaszon a Vezér utca két oldala beépítettség szempontjából nem egységes, a páratlan oldal 2-3 telekmérettel foghíjas beépítettségű a páros oldallal ellentétben.



### 2.3. A helyszín részletezése

A módosítással érintett terület a Vezér utca páratlan oldalán helyezkedik el, jelenleg szántó művelés alatt áll.

A 11343/4 hrsz.-ú ingatlan felszíne cca. 1,5-1,6 m-rel magasabban van mint a Vezér utca és a 116-os vasúti pálya szintje.

A vizsgált terület oldalán a vasút és az Lf falusias lakóövezet utolsó lakótelke (Vezér u. 63. sz.) között 77 m a távolság. Ezen a szakaszon a Vezér utca felőli „utcafronton” kezelt, ritkított spontán akácos fás/cserjesor zárja le a szántót a Vezér utcától.

A másik, páros oldalon a beépítettség közelebb van a vasúti pályához. A szélső, bekerítetlen telek 17 m-re van, valamilyen gazdasági telep, Ev védőerdő övezeti besorolással. A legközelebbi lakótelek Lf falusias lakóövezet bekerített ingatlana épülettel a Vezér u. 98. sz. 36 m-re van, tehát a vasúti zajszámitás vonatkoztatási határvonalától távolabb. A páratlan oldal utolsó lakótelkével (a 63. sz.-mal) közel azonos távolságban a Vezér u. 104. szám 71 m-re van.

Tehát a páratlan és páros oldalak „kiegyenlítődése” egy cca. 40 m-es sávban történő lakótelek osztással alakulhatna ki. A 40 m-es sáv széle 36 m-re lenne a vasúti pályától, tehát szinkronban lenne a páros oldallal. A vasúttól számított 36 m-es távolság így helyt adna a védőerdőnek és a vasúti zajszámitás 25 m-es vonatkoztatási távolságán is túl van.

Tudatos, vagy véletlen, hogy a 63. szám után a Vezér utca vasúton túli szakaszán a házszámok 59.-es számokkal (59c, 59b, 59a, 59.) folytatódik, mintegy megadva a lehetőséget a 11343/4 ingatlan besorolásához az eddig elhagyott 61. szám beiktatására.

A módosítással érintett ingatlan környezetében nyugat felől szántó művelésű területhasználat van, amely a helyi szabályozási tervben Lf falusias lakóövezetnek van jelölve a Szállási út és a Vezér utca között. Észak felől a 116-os vasútvonal határolja. A 116-os vasútvonal a 194/2016. (VII. 13.) Korm. r. alapján országos vasúti mellékvonal.

### 2.4. A módosítás indoklása

Az érvényes szabályozási tervben a vasút déli oldalán jelölt cca. 30-35 m széles Ev védőerdő besorolás alapvetően az alábbi célból került, kerülhetett kijelölésre:

1. Biztosítsa a vasút környezetterheléseivel szemben a Szállási út és Vezér u. közötti, távlatban kialakuló (és a meglévő, már beépült) Lf falusias lakóövezet védelmét. Ez rendben is van, azonban a védőerdő területe a Vezér utcai tömbrésznél meghaladja a 30-35 m-t azzal, hogy a 11343/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a földhivatali ingatlan határvonalát vette alapul. *Itt a már megkezdett 30-35 m-es (javasolt egységesen 35 m-es) védő erdősáv folytatása lehetővé tenné az Lf falusias övezet északi irányban (a vasút felé) történő bővítését a védőerdő vonalának módosított kiszabályozásával. Ez majdnem megegyezik a módosítási tervlapon jelölt megoldással.*
2. A 35 m széles védő erdősáv kialakítás helytálló abból az aspektusból is, ha figyelembe vesszük az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. r. 36. § 8. bek.), vagy az azt módosító 90/2012. (IV. 26.) Kom. r. idevonatkozó előírásait, mely szerint:

„(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

a) .....

b) ...

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(10)\* Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m-en”

(12)\* A (8)–(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.

3. A hivatkozott megállapítások azonban a vizsgált területre nem vonatkoztathatók. Ugyanis a 116-os vasútvonal nem tartozik a környezeti hatásvizsgálathoz /314/2005. (12. 25.) Korm. r./ kötött tevékenységek közé és nem országos törzshálózati vasúti pálya (L.: 168/2010. (V. 11.) Korm. r. 3. sz. melléklet), hanem **egyéb** vasúti pálya.



4. Tehát ha a Vezér utca Lf falusias lakóövezet vonalát kibővítjük a vasút felé, akkor azzal megfelelünk a védőerdő kijelölés területi (35 m-es) igényének és kívül maradunk a vasúti zajszámitás 25 m-es vonatkoztatási távolságán.
5. Összességében az Lf falusias lakóövezet kibővítése a vasút irányába a 11343/4 hrsz.-ú ingatlan igénybevételével és a védőerdő vonalának módosításával nem ellentétes a jogszabályban előírtakkal!
6. A módosítással bekövetkező bővítéssel legalább két lakótelek nyerhető és megmarad a 35 m széles védőerdő sáv!

### III. A TERVMÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervmódosítás környezeti hatásainak további vizsgálatát fentiek alapján az Lf övezet szemszögéből végezzük.

#### 3.1. A várható környezeti hatások távlati elemzése

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a módosítással érintett terület az alábbiak szerint értékelhető:

I: A „működés” várható időtartamát a társadalmi és tulajdonjogi érdekek mellett a települési érdekek határozhatják meg. Ez min. 50 év.

G: A környezet-igénybevétel az adott környezet alapterhelésében változást nem eredményez.

V: Határértéket meghaladó környezeti hatással előírás szerinti területhasználat esetében nem kell számolni.

R: Nincs irreverzibilis hatás.

#### 3.2. Szinergikus hatások szerinti megítélés

A módosítással érintett területen a módosítás utáni állapot szinergikus hatását a lakóingatlan(ok) és a vasút viszonya határozza meg. A javasolt módosítás alapján a vasút működésének zavaró hatása kezelhető megfelelő hatássáv, a tervezett védőerdő és esetleg szükség szerint utólagosan zajvédelmi beavatkozásokkal.

A jelenlegi vasútágazat stratégiája alapján a 116-os vasútvonalon forgalomnövekedéssel nem számolnak. Jelenleg teherforgalom sincs.

#### 3.3. Országhatáron áttérjedő hatás

Ilyen környezeti hatással *nem* kell számolni.

#### 3.4. Környezetre kockázatos hatások megítélése

A tervmódosítás által a terület-felhasználás módosul. Az Ev övezetből Lf övezet való átsorolásnak környezeti kockázata nincs.

#### 3.5. Környezeti célok és szempontok figyelembe vétele a tervmódosítás során

A tervmódosítás a terület-felhasználás során figyelembe vette a jelenlegi és a tervezett állapot használati érték alapú hatékonyságának hosszú távú alakulását. Elvileg az eltérő területi funkciók közötti kapcsolat, védelem nem sérül.

A tervmódosítás összességében elősegíti:

- a **fenntartható fejlődés** társadalmi, gazdasági folyamatának és az épített környezet igénybevételének elviselhető alakulását,

- a **természeti erőforrások** racionális igénybevételét annak érdekében, hogy az élhetőbb, vizuálisan, településképi vonatkozásban kedvezőbb települési **környezet alakuljon ki a környezet-terhelések növekedése nélkül. Ezzel** a környezetvédelmi érdekek hatékonyabban érvényesülnek

#### 3.6. Települési környezet változása

A módosítással érintett településrész fő közlekedési nyomvonala a Vezér utca. A Vezér utca vasút által megosztott környezete a vasúthoz közeli szakaszon „befejezetlen”, településképi szempontból nem egységes. A javasolt módosítással pozitívan javul ez a településképi úgy, hogy különösebb és főleg kedvezőtlen környezetvédelmi következményei nincsenek.



Ezt erősíti továbbá OTRT szerint jellemzők, amelyek szerint a terület nem tartozik:

- a kiváló, vagy jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe
- erdők övezetbe
- országos ökológiai hálózat övezetébe
- az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe
- kiemelt fontosságú honvédelmi területek övezetébe
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetébe
- országos jelentőségű tájképvédelmi övezetbe
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetébe
- kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezetébe

A vizsgált területtől ÉK-re a 41-es főút déli oldala és a 116-os vasútvonal között található egy ex-lege védett láp terület. A vizsgált területet élesen elhatárolja a láptól a vasút, így a módosítás a védett lóra nem lehet negatív hatással. Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosításának táj és természetvédelmi szempontból akadálya nincs.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. Azonban a beépítés megkezdésekor (humuszlefedés, alapozás) amennyiben régészeti lelet előfordulását tapasztalják, a munkákat le kell állítani és értesíteni kell az örökségvédelmi hatóságot.

Kérdésként merülhet fel a település-szintű biológiai aktivitás érték (BIAÉ) mutató alakulása. Az Ev védőerdő területének csökkenésével lokálisan minimálisan csökken a BIAÉ, azonban a kialakuló 1-2 lakótelek zöldfelületi eszközei (előkert, oldalkert fásítás, hátsókert zöldfelület-jellegű használata) ezt kompenzálhatja.

Egyébként a teljes, szabályozási terv szerinti Lf tömb beépülésével együtt bekövetkező zöldfelületi arány kialakulása távlatban ezt bőven kompenzálja majd.

*A módosítás a települési környezetben környezeti hatások vonatkozásában semleges, de inkább pozitív hatású!*

### 3.7. Levegőtisztaság-védelem

A terület levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján a „Kijelölt városok 20. légszennyezettségi zónába” tartozik, ahol kén-dioxid „F”, nitrogén-dioxid és szilárd (PM10) vonatkozásában „D”, szén-monoxid és benzol tekintetében „E”, talajközeli ózon vonatkozásában „O-I” zónacsoportba tartozik.

A levegőminőség megőrzése érdekében a módosított 306/2010. (XII.23.) Korm. r., 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 6/2011.(I.14.) VM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartását kell biztosítani a terület használata során.

A jelenlegi levegőkörnyezeti állapot azonos a módosítás előtt érvényes (a jelenlegi településrendezési tervben megadott) minőséggel, ezt a módosítás alapvetően nem változtatja meg.

A terület alap levegőterheltsége:

Az automata OLM mérőállomás mért adatok felhasználásával a területi éves ALT: alap-levegőterheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ):

LA	ALT ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	HÉ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	T (%)
SO <sub>2</sub> :	3,3	250	98,7
CO:	485,0	10000	95,2
NO <sub>2</sub> :	23,5	100	76,5
NO <sub>x</sub> :	46,7	200	76,7
PM <sub>10</sub> :	28,0	50	44,0
PM <sub>2,5</sub> :	18,6	25	25,6
CH:	20,6	--	--



LA: légszennyező anyag; ALT: alap-terheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ); HÉ: óras egészségügyi levegő-terheltségi határérték a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1.1. melléklete szerint ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Terhelhetőség:  $T=(HÉ_1-ALT)$ .

*Mint látható, a terület jelentős terhelhetőségi tartalékokkal rendelkezik a módosítani tervezett új környezet kialakításához!*

*A módosításnak nincs hátrányos hatása a levegőminőség alakulására, a hatás semleges!*

### 3.8. Zaj-, és rezgésvédelem

A terület zajterhelési állapotát a közlekedési (vasút, közút) eredetű terhelések határozzák meg.

#### Határértékek

A környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó zajterhelési határértékek:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint:

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
	N	É
1.	45	35
2.	50	40
3.	55	45
4.	60	50

1. Üdülőterület, egészségügyi területek; 2. Lakóterület, oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterület; 3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület (Vt); 4. Gazdasági terület ; N: nappal 6-22 óra; É: éjjel 22-6 óra.

Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken (a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete szerint):

Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	≤1 hónap		>1 hó		>1 év	
	N	É	N	É	N	É
1	60	45	55	40	50	35
2	65	50	60	45	55	40
3	70	55	65	50	60	45
4	70	55	70	55	65	50

A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken:

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
	A		B		C	
	N	É	N	É	N	É
1.	50	40	55	45	60	50
2.	55	45	<b>60</b>	<b>50</b>	65	55
3.	60	50	65	55	65	55
4.	65	55	65	55	65	55

A: kiszolgáló út, lakóút; B: mellékutak, gyűjtőutak, belterületi közutak stb.; C: gyorsforgalmi utak, belterületi I.-II. rendű utak stb.

#### Közúti közlekedési zaj

A rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján megállapítható, hogy a területet érintő Vezér utca közlekedési zajterhelése a mérsékelt forgalom eredményeként nem jelentős.

A reprezentatív forgalomszámlálás alapján az ÁNF (átlagos napi forgalom) 333 db járműforgalom a Q1-Q2-Q3 járműkategóriában.

A Vezér utca járműforgalmának közlekedési zajterhelése nappal 52,0 dB, éjszakai időszakban 48,4 dB. A közlekedési zaj a számítások alapján a nappali és éjszakai határértékek alatti.



A módosítás eredményeként bekövetkező forgalmi helyzet változás nem növeli mérhetően sem a forgalom nagyságot, sem a közlekedési zajterhelést.

#### Üzemi zaj

A területen üzemi zajok nem fordulnak elő. Ez az állapot a módosítás után is helytálló lesz.

#### Vasúti zaj

A 116-os egyéb besorolású vasútvonal Nyíregyháza – Vásárosnamény között bonyolít személyforgalmat. A vonalon a MÁV tájékoztatása alapján teherforgalom nincs. A személyforgalmat 8 pár nappali és 1 pár éjszakai járat jelenti. A közlekedő szerelvények általában 2 db kocsiból állnak. A sínpálya hevederes sínkötésű, tehát a „zajosabb” műszaki megoldású. A pályán a haladási sebesség max. 60 km/h.

A vasúti zaj meghatározására a vizsgálati szakaszban (2024. 01. 20.) műszeres zajmérést végeztünk. Megítélési pontnak, vagy síknak a sínpálya szélétől 25 m-es távolságban kijelölt pontot vettünk alapul. Ennek oka az, hogy (bár a sínpálya tengelyétől számítva) a zajszámítás vonatkoztatási távolsága 25 m.

#### **A 116-os vasútvonal vasúti zaj-vizsgálata**

A vizsgálat időpontja: nappal: 2024.01. 20. 12<sup>00</sup> - 13<sup>10</sup> (egy oda/vissza áthaladó szerelvény pár és a közte lévő időtartam)

A vizsgálatához használt műszerek:

Megnevezés	Típus	Gyártási szám	Hitelesítési szám	Érvényesség
integráló zajszintmérő	SVANTEK SVAN971	91493	M431005	2024.03.21.
akusztikus kalibrátor	SVANTEK SV33B	93170	K086781	-

A műszerek kielégítik, az MSZ EN 61672-1:2003 Elektroakusztika. Hangszintmérők. 1. rész Előírások, szabványban hivatkozott 1. típusú hangnyomásszint és integráló zajmérőkre vonatkozó előírásokat.

A műszert a mérés előtt és után a gyártói utasításoknak megfelelően kalibráltam, eltérés a névleges értékhez képest nem adódott.

#### **A vizsgálat során figyelembe vett előírások:**

284/2007. (X. 29.) K. rendelet „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól”

93/2007. (XII.18.) KvVM rendelet „a zajkibocsátási határérték megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról”

27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

MSZ 18150-1:1998. sz. „A környezeti zaj vizsgálata és értékelése” c. szabvány. MSZ ISO 1996-1:2009: „Akusztika. A környezeti zaj leírása és mérése. Alapmennyiségek és alapeljárások.” c. szabvány.

Meteorológiai tényezők:

2024. január 20.:

derült, tiszta napos idő  
szélsebesség: 11 km/h  
nedvesség tart.: 70 %  
hőmérséklet: 2 °C



**A mérési irány elhelyezkedése:**

irány: vasúttól délre a tervezett lakóingatlan felé

M1	A vasúti síntől 25 m távolságra felvett, a vasúttal párhuzamos mérőfelület
----	--

**A helyszín bemutatása, a környezet leírása és mérési pontok elhelyezkedése:**

A Nyíregyháza-Oros Vezér utca – vasúti kereszteződéstől délre helyezkedik el a vizsgált 11343/4 hrsz.-ú, Lf falusias lakóövezetbe átsorolni tervezett ingatlan. A 11343/4 hrsz.-ú ingatlan egy, a vasúthoz közeli sávja Ev védőerdő besorolásban van.

A jelenleg szántó művelés alatt álló terület a helyi szabályozási terv szerint Lf falsias lakóövezet. Magánszemély (mint ingatlan tulajdonos) kezdeményezésére a 11343/4 hrsz.-ú ingatlan részből az Ev övezetbe sorolt területrészt Lf lakóövezetbe kívánják átsoroltatni legalább 2 db lakótelek méretéig. Tekintettel arra, hogy a vasút és az Lf övezet egymáshoz viszonyított távolsága tekintetében elvileg nincs kritérium, a vasúti zajszámításnál alkalmazott 25 m-es vonatkoztatási távolság vehető figyelembe támpontként.

Úgy ítéltük meg, hogy az egyébként viszonylag ritka forgalmú vonalon a vasúti zaj az egyes elhaladások esetében azonos. Vonatkozik ez a nappali és az éjszakai elhaladásokra is.

Ezét megfelelőnek tartottunk egy oda-vissza vasúti szerelvény pár elhaladásának, illetve a kettő közötti általában 1 órás időköznek a folyamatos zajszint mérését. Ebből ki tudtuk mutatni egy-egy elhaladás max. 50-60 sec. időtartamú vasúti zaját és átlagolni tudtuk a két elhaladás közötti min. 60 perces időtartam környezeti alapzaját.

**A zaj jellege mérőfelületen:**

MSZ E 184:2004. szabvány szerint (jelölések a mérőfelület és a kritikus pont jelével)

A zaj jellege	állandó	változó
folyamatos	M1:101	-
szakaszos	-	-

**Zajkibocsátási A-hangnyomásszint meghatározása:**

$$L_{AE} = L_{Aeq,mért} + K_a + K_{imp} + K_{ton};$$

ahol:  $L_{Aeq,mért}$ : a mért egyenértékű A-hangnyomásszint (dB)

$K_a$ : alapzaj miatti korrekció (dB)

$K_{imp}$ : a zaj impulzusos jellege miatti korrekció (dB)

$K_{ton}$ : a zaj keskenysávú jellege miatti korrekció (dB)

$$L_{Aeq} = 10 \cdot \lg \left[ \frac{1}{T} \sum_{i=1}^n t_i 10^{0,1 \cdot L_{AEi}} \right];$$

ahol: T a megítélési idő s-ban.

$L_{AEi}$  a meghatározott ideig, az i-edik eseménynél fellépő zajkibocsátási A-hangnyomásszint dB-ben.

$t_i$  az i-edik eseményhez tartozó  $L_{AEi}$  hatásának időtartama s-ban.

Zajkibocsátási és zajterhelési A-hangnyomásszintek a mérési ponton:

Megítélési pont jele	Zajkibocsátás és zajterhelési A-hangnyomásszint $L_{AE}$ dB	
	nappal	éjjel
101	41,6	41,6



### Kiértékelés

A zajszint vizsgálat eredménye, a megfelelő zajkibocsátás feltételeinek megállapítása

Mértékadó A-hangnyomásszintek az M1:101 mérési ponton

Mérési pont jele	A-hangnyomásszint LAT dB		Zajterhelési határérték L <sub>TH</sub> dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
101	41,6	41,6	50	40

*Mivel a mért értékek a 25 m-es vonatkoztatási távolságra értelmezendők, a tervezett, vagy javasolt 36 m-es távolságban a zajszint 39,5 dB, amely megfelel a nappali és az éjszakai határértékeknek is.*

Mértékadó A-hangnyomásszintek a tervezett lakóövezeti határ mérési pontján

Mérési pont jele	A-hangnyomásszint LAT dB		Zajterhelési határérték L <sub>TH</sub> dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
101	39,6	39,6	50	40

**Tehát a vasúti zaj az EV-ből átsorolt Lf övezetben kialakuló lakóingatlan vasúttól 36 m-re lévő határán mind a nappali, mind az éjszakai időszakban a vonatkozó 50/40 zajterhelési határérték alatt teljesül!**

### Hatásterület

Ha a mértékadó hatásterületi kritériumot, az éjszakai 30 dB-t és a nappali 40 dB-t vesszük alapul, akkor kijelenthető, hogy az éjszakai határértéknek való megfelelés értelmét veszti, hiszen az alapzaj ettől az éjszakai időszakban magasabb! A nappali hatásterületi 40 dB kritérium teljesül!

### Számított eredmények

A mért eredményeket összevetettük a számítással meghatározható eredményekkel. Ez alapján a számított vasúti zajterhelés a vonatkoztatási 25 m-es távolságon az alábbiak szerint alakul:

- Nappal: 45,8 dB
- Éjjel: 43,8 dB

*Tehát a számított vasúti zaj 4,2 dB-lel magasabb értékre jön ki, mint a mért eredmény!*

A javaslat szerint a tervezett lakótelek határának vonala (tehát nem a telken lévő lakóépület védett homlokzata!) 36 m-re van. Ebben a távolságban a számított vasúti zaj az alábbiak szerint alakul:

- Nappal: 43,6 dB
- Éjjel: 40,4 dB

Tehát a nappali határértékek a 36 m-es távolságban biztonsággal teljesül, az éjszakai időszakban lenne minimális 0,4 dB túllépés.

*Ebből az következik, hogy a mértékadónak a számító, méréssel meghatározott eredmények alapján a vasúthoz viszonyítva a lakóövezet ingatlanjainak beépítési vonala nem lehet közelebb, mint 36 m a szélső síntől számítva. Ez esetben a zajterhelési határértékek teljesülnek!*

*Összefoglalva a módosítás a tágabb környezetben elhanyagolhatóan kis területre korlátozódó használati mód változtatása zajkörnyezeti állapotra semleges hatással lesz, ezzel a környezeti zajhelyzet nem romlik!*

### 3.9. Talaj- és vízvédelem

Nyíregyháza település és környéke a Nyírség, közelebről a Középső-Nyírség területén helyezkedik el. A várostól keletre Oros-Nyírpazony térségében zömében homok-futóhomok található a felszínen és felszín közelben, helyenként iszapos rétegződéssel.



A gyenge reliefenergiájú löszös üledékkel takart felszínek gyengébb mezőgazdasági adottsággal rendelkeznek, rossz vízgazdálkodásuk miatt a mezőgazdasági tevékenység nem hatékony. Ezt az elvet követte a város akkor, amikor az érintett területen és környezetében a területeket lakóövezetként tervezte gazdaságosabban hasznosítani.

A módosítással érintett területen a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a mód. 123/1997. (VII.18.) Korm. r., a módosított 220/2004. (VII.21.) Korm. r., a 219/2004. (XII. 25.) Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM e.r. és a 28/2004.(XII.25.)KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A vizsgált terület a 171/2013. (V. 29.) Korm. rendelettel 27/2006. (II. 7.) Korm. r. „B” részben megnevezett települések körébe tatózóan nitrátérzékeny területnek minősül.

A terület a 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek és földtani közeg szennyeződés érzékenysége vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik.

A terület nem érint védett vízbázist.

A vizsgált terület jelen állapotában teljes mértékben mezőgazdasági kultúrhatás alatt álló talajkörnyezet, szántó műveléssel, a Vezér utca felőli telekrészen igénytelen, spontán kialakult növényzettel. Talajvédelmi vonatkozásban a talajhasználat megváltozása új elem a mindössze 0,288 ha-os földrészleten. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy akár az Ev védőerdő, akár az Lf falusias lakóövezet esetében kíméletesebb talajhasználat következik be azáltal, hogy nincs rendszeres talajművelés, nincs esetleges kemikália kijuttatás, nincs talajterhelés.

A lakóingatlanon általános lakossága használat következtében ilyen talaj-igénybevételek nem jelentkeznek.

Az urbanizálódás hatása (mint beépítésre szánt terület, vagy szennyvízelhelyezés) sem okoz talajterhelést a szabályozási tervi előírások betartása mellett és a teljes közműellátás eredményeként.

A módosítással érintett beavatkozási területen a rendezési terv távlatában az érzékenységi alapállapotok nem változtak.

*Az Lf falusias lakóövezet beépítését a 11343/4 hrsz.-ú ingatlanon a talajvízhelyzet nem akadályozza.*

### **3.10. Hulladékgazdálkodás**

A módosítással érintett területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról és végrehajtási kormányrendeletei szerint kell megvalósítani.

A területen a településrészen érvényes kommunális hulladékgazdálkodás jellemző. Azaz a települési kommunális hulladékokat közszolgáltató gyűjtőjárata szállítja el. Ezt a módosítás nem érinti.

A jelen állapot szerint a tervezett lakóterületé átsorolt mezőgazdasági területhasználat esetében a sajátos hulladékgazdálkodás vehető számításba, amely így megszűnik és kialakul a hulladékgazdálkodás lesz érvényben.

*A módosítás hulladékgazdálkodásban megjelenő hatása semleges!*

## **IV. ÖSSZEZGÉS, ÉRTÉKELÉS**

Nyíregyháza MJV „MÓDOSÍTÁSOK III./2023.-6” terület Nyíregyháza Vezér u. vasút melletti 11343/4 hrsz.-ú, Ev védőerdő besorolású terület Lf falusias lakóövezetbe való átsorolása vonatkozásában indított eljárást.

A munkarész kidolgozása során a hatályos szabályozási terv adatai lettek alapul véve.

A módosítás megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a törvényi előírások (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása kiemelten a vizsgált területtel határos lakóövezet vasúti környezetterhelésekkel szembeni védettségének biztosítása szempontjából



Az alátámasztó munkarészben megfogalmazottak alapján a terület-felhasználás változása az egyébként Lf falusias lakóövezetbe sorolt mezőgazdasági területből eredetileg Ev védőerdő céljára kijelölt terület határának módosítása, valamint a beépítésre szánt terület kijelölhetőségére vonatkozó vizsgálat miatt készült.

A vizsgálat által megállapítást nyert, hogy az módosítás és a területhasználat változása nem ütközik jogszabályi akadályokba, nem korlátozza a vasúti zajszámitás alapját képező vonatkoztatási távolság betartásának a feltételeit, tehát nem akadályozza a módosítás Má-ból Lf övezetbe történő átsorolás rögzítésének.

Kritériumként meghatározásra került, hogy a kialakuló, vasúthoz legközelebbi lakótelek beépítési vonala nem lehet kisebb, mint 36 m. Ezt a módosítási javaslatban megjelölt tervlapon rögzíteni kell.

A tervmódosítással összefüggésben a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész alapján **a módosítások környezeti hatása nem minősül jelentősnek**, levegő-, és zajkörnyezeti szempontból kedvező. A módosított szabályozási terv az alátámasztó munkarész alapján elfogadható. Környezetvédelmi szempontból a módosítás támogatható.

Debrecen, 2024. 01. 21.

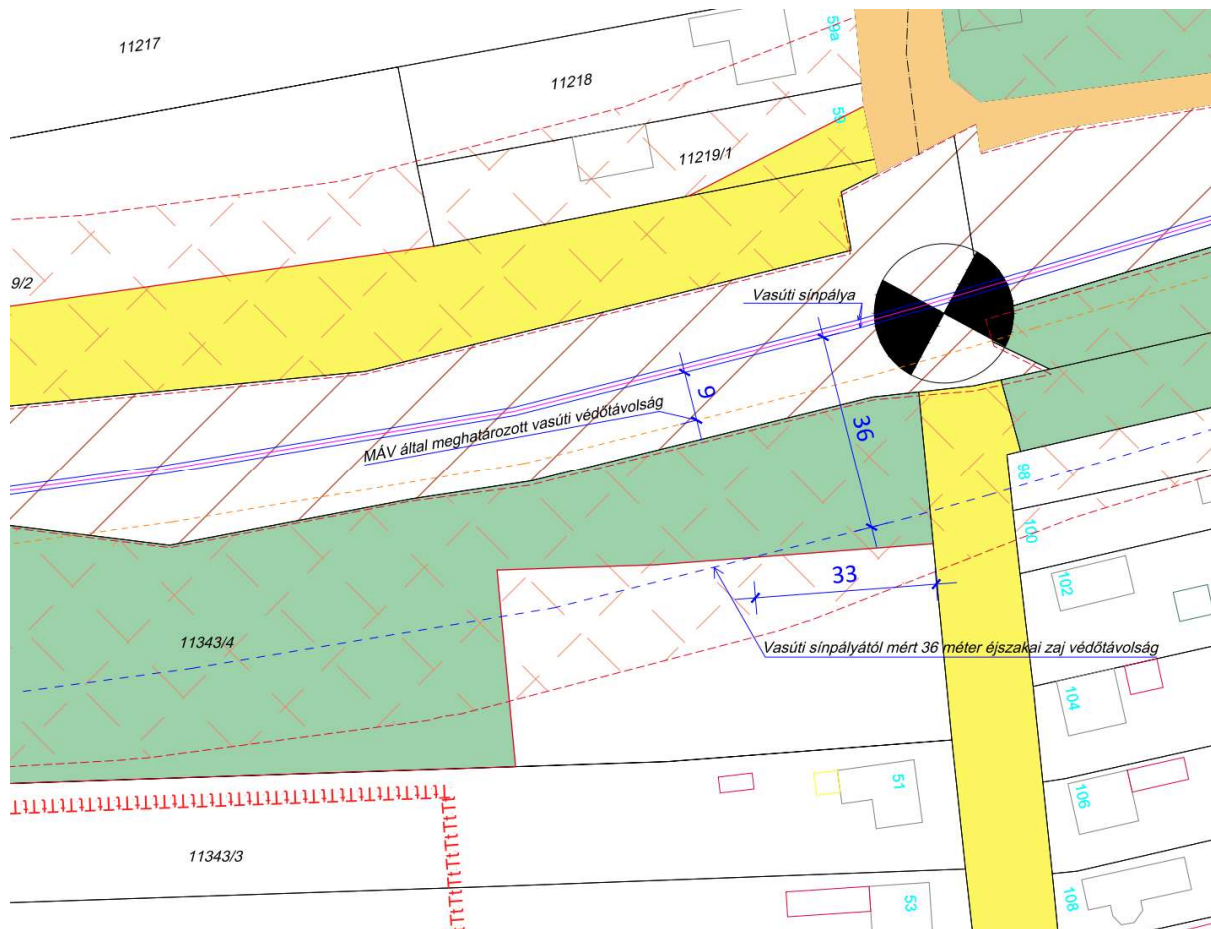
**Lévai Béla**

környezetvédelmi szakmérnök, szakértő

Kamarai reg.: HBM MK 09-0036

Debrecen, Kandia u. 15. I./7.

Tel.: 06-20/9433-910 e-mail: [blevai@t-online.hu](mailto:blevai@t-online.hu)



*Szabályozási terv kivonat a környezetvédelmi alátámasztó munkarészhez*



#### **5.4.2 Beépítésre szánt terület kijelölése vasúti pálya közelében**

2020. novemberében a Nyíregyháza 11343/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Kerekes János kérésünkre megkereste a MÁV Magyar Államvasutak Zrt.-t és a mellékelt válaszlevelet kapta, amiben Dr. Deák Gábor Területi vagyongazdálkodási szakelőadó azt a tájékoztatást adta, hogy a tárgyi ingatlan nem érintett a vasúti védőtávolsággal, a vasútvonal és a vasúti jogszabályok nem korlátozzák az ingatlan használatát és nem állítanak akadályt az ingatlan értékesítésére vonatkozóan sem.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 1. melléklet 36. pontja értelmében környezeti hatásvizsgálathoz az országos törzshálózati vasúti pályák vannak kötve. Az országos vasúti mellékvonalak felsorolásáról szóló 194/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint a 116-os jelű Nyíregyháza – Vásárosnamény vasútvonal az országos vasúti mellékvonalak között van nyilvántartva, vagyis nem tartozik az országos törzshálózatba.



**Tisztelet Kerekes János Úr!**

A 2020. november 17-i megkeresésében foglaltakra az alábbi tájékoztatást adom.

Az Ön tulajdonában álló nyíregyházi 11343/4 hrsz. alatti ingatlan szomszédos a 11344 hrsz. alatti, Magyar Állam tulajdonában, MÁV Zrt. kezelésében álló azon ingatlannal, amelyen a Nyíregyháza kiz. – Vásárosnamény kiz. 116. sz. vasútvonal egy része is húzódik.

Az Ön által hivatkozott „kijelölt védőzóna”, illetve „kijelölt védelmi terület” helyesen vasúti védősávként (biztonsági sávként), vagy védőtávolságként létező fogalmak, amelyeknek jelentését és tartalmát az Országos Vasúti Szabályzat határozza meg, a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról szóló 103/2003. (XII. 27.) GKM rendelet 4. sz. mellékletében foglaltak szerint.

A Vasúti védősáv (biztonsági sáv) a vasút mellett kijelölt olyan területet jelent, melyen nem a vasúthoz tartozó építmény csak eseti előírás szerint helyezhető el. A Védőtávolság a védősávnak a vasút vágánytengelyétől, arra merőlegesen megállapított vízszintes vetülete, melynek mérete a vasút és a védősávba telepítendő vasúti, illetőleg nem vasúthoz tartozó építmények közötti kölcsönös biztonsági előírásoktól függ.

Tájékoztatjuk, hogy a 116. sz. vasútvonalra irányadó vasúti védősáv maximum 9 m-ig, de legfeljebb a szomszédos ingatlan telekhatárig, illetve a védőtávolság a nyomvonalas létesítmények esetében az előírt mértékben állnak fenn (idegen tulajdonú ingatlan érintettsége esetén a vasúti eszközök szolgalmi jog alapítással kerülnek védelembe), azaz az Ön ingatlanát nem érintik, így önmagában a vasútvonal és a vasúti jogszabályok nem korlátozzák az Ön ingatlanhasználatát és nem állítanak akadályt az ingatlan értékesítésére vonatkozóan sem.

Társaságunk, mint a szomszédos ingatlan kezelője és a vasúti pálya üzemeltetője a vasúti pálya és tartozékainak biztonságos üzemeltetése érdekében a vonatkozó jogszabályok szerint jár el, a vasúti pályával érintett ingatlan telekhatárán túlmenően semmilyen tevékenység végzésére nem vagyunk kötelesek, felhívásának eleget tenni nem tudunk.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy Társaságunknak nincs lehetősége a vasúti védősáv, illetve a védőtávolság megszüntetése iránt sem eljárni, a fentiekől függetlenül a vasútvonal szomszédos érintettsége miatt szükséges azonban betartani mind a vasúti közlekedés biztonságára vonatkozó jogszabályi előírásokat, mind az irányadó településrendezési és építési követelményeket is.

A vasúti védősáv, védőtávolság esetleges érintettsége sem jelentené azt, hogy Öntől a föld elvételre került volna, így kártérítésre ebből eredően nem jogosult. A vasúti védősáv, védőtávolság kijelölésére jogszabályok alapján került sor, erről külön értesítés és a tulajdoni lapra történő feljegyzés sem szükséges, az ezzel érintett ingatlan korlátozás nélkül továbbra is forgalomképes.

A vasúti jogszabályokat nem érintő bármely egyéb védőterület kiterjedése, felhasználásának és beépítésének lehetősége, módja és feltételei a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kerülnek meghatározásra.

A településrendezési és építési követelményekből adódó egyéb korlátozásokban és előírásokban Társaságunk nem érintett, az ezekkel kapcsolatos további kérdéseket és felhívásokat Társaságunknak sajnos nincs lehetősége megválaszolni és teljesíteni.

A fentiek tudomásulvételében bízva,

Tisztelettel,

**Szekeres Roland**



területi vagyongazdálkodás vezető

megbízásából

**dr. Deák Gábor**

területi vagyongazdálkodási szakelőadó

**MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

Pályaműködtetési vezérigazgató-helyettes szervezet

Pályavasúti területi igazgatóság Debrecen

Területi vagyongazdálkodás

4024 Debrecen, Piac utca 18.

Mobil: +36 (30) 441-1178

Email: [deak.gabor5@mav.hu](mailto:deak.gabor5@mav.hu)

Honlap: [www.mavcsoport.hu](http://www.mavcsoport.hu)

#### **5.5. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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

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



## 5.6. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1. beavatkozási pontban csökkenő Közpark zóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Z → Ge), a 2. beavatkozási pontban csökkenő Védelmi rendeltetésű erdőzóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Ev → Ev, Lf) és 4. beavatkozási pontban csökkenő Közpark zóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Z → Ge)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: <b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területéhez,	Az összes beavatkozási pont esetében az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területéhez.
<b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az összes beavatkozási pontban az új beépítésre szánt terület nem érintkezik a közigazgatási határral, így nem okozza a hozzá legközelebbi szomszéd településsel – Napkor város – beépítésre szánt területeinek összenövését.
<b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	Az összes beavatkozási pontban az település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.
<b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területéhez, kijelölése a közigazgatási területen, egyéb helyen értelmetlen és felesleges költséget jelentene mivel meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik és azt használja későbbiekben.
<b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény: - az 1. beavatkozási pontban cca. 0,446 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,002 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b> - a 2. beavatkozási pontban cca. 0,288 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,001 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b> - a 4. beavatkozási pontban cca. 1,852 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,926 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b>
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



## 6. Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2024. (.....) önkormányzati  
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület**

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi  
és Természetvédelmi Főosztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály  
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság  
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és  
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály  
Építésügyi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal



Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 67.§. figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

**1.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 6 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2024.**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző



### KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### HATÁRVONALAK

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

### NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

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

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

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

### VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele  
Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

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

Beépítésre nem szánt területen belül

K-En megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

KOá általános közlekedési zóna

KOk vasúti közlekedési zóna

Z közpark zóna

Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna

Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna

Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna

Mk mezőgazdasági kertés zóna

Má mezőgazdasági általános zóna

Mko korlátozott használatú mezőgazdasági zóna

VG vízgazdálkodási zóna

Kki különleges beépítésre nem szánt terület

K-t különleges beépítésre nem szánt temető terület

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

1. belvárosi

2. polgárvárosi

3. mezővárosi

4. belső kertéségi

5. külső kertéségi

6. tanyabokros

7. egyéb

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

0. kialakult

1. nem kialakult

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

1. szabadonálló - telepszerű

2. szabadonálló - általános

3. oldalhatáron álló

4. írkés

5. zártosorú - általános

6. zártosorú - keretes

0. adottságtól függően

X,Y,Z sajátos előírás

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

1. 180 m<sup>2</sup>

2. 450 m<sup>2</sup>

3. 600 m<sup>2</sup>

4. 720 m<sup>2</sup>

5. 1000 m<sup>2</sup>

6. 1500 m<sup>2</sup>

7. 2500 m<sup>2</sup>

8. 4000 m<sup>2</sup>

9. 10000 m<sup>2</sup>

0. adottságtól függően

X,Y,Z sajátos előírás

Ln ....X.... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

1. < 5%

2. < 15%

3. < 20%

4. < 30%

5. < 40%

6. < 50%

7. < 60%

8. < 80%

9. < 100%

X,Y,Z sajátos előírás

Ln ....X.... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. < 3,5 m

2. < 4,5 m

3. < 6,5 m

4. < 7,5 m

5. 7,5-9,5 m

6. 9,5-12,5 m

7. 12,5-16,0 m

0. adottságtól függően

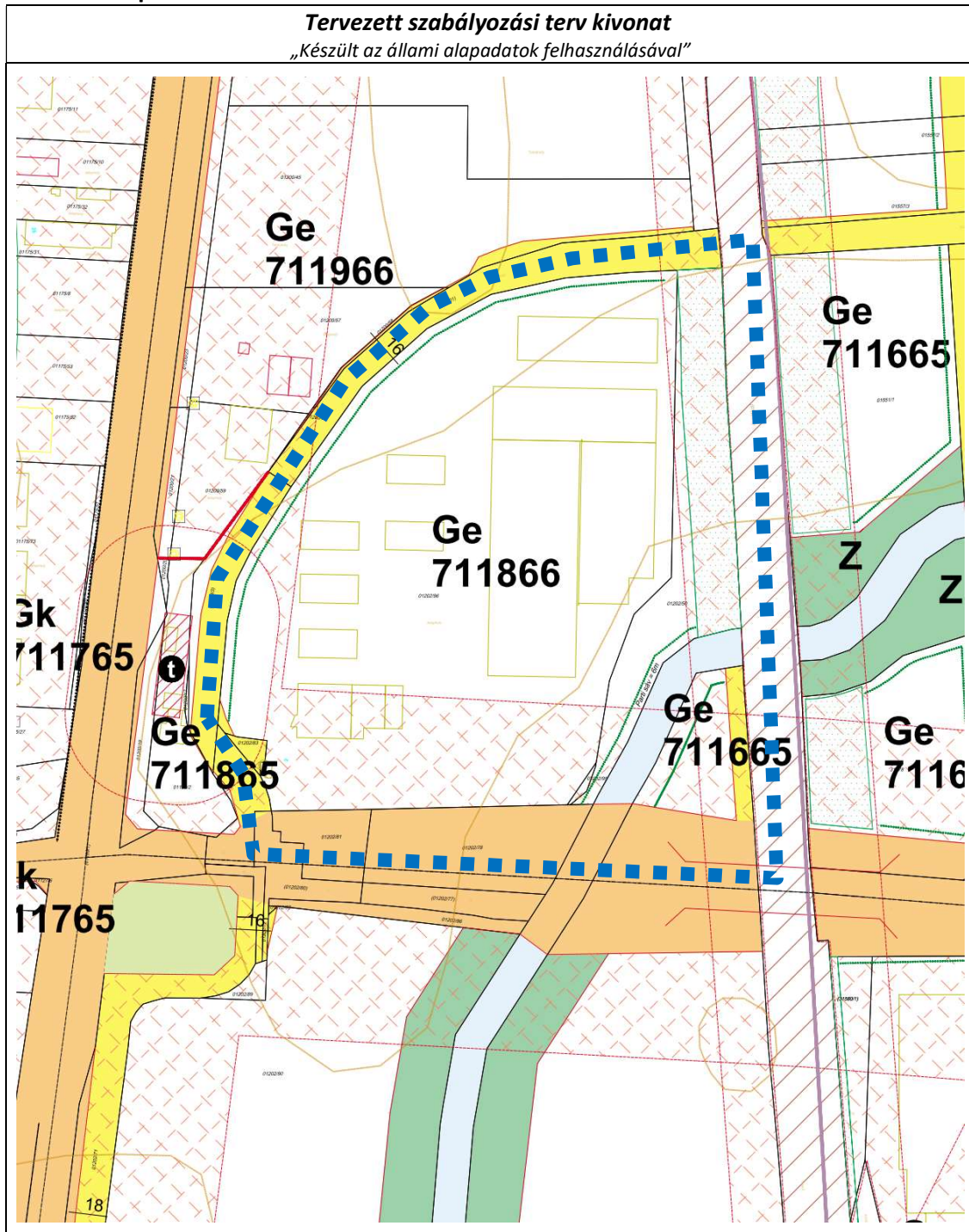
X,Y,Z sajátos előírás

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával

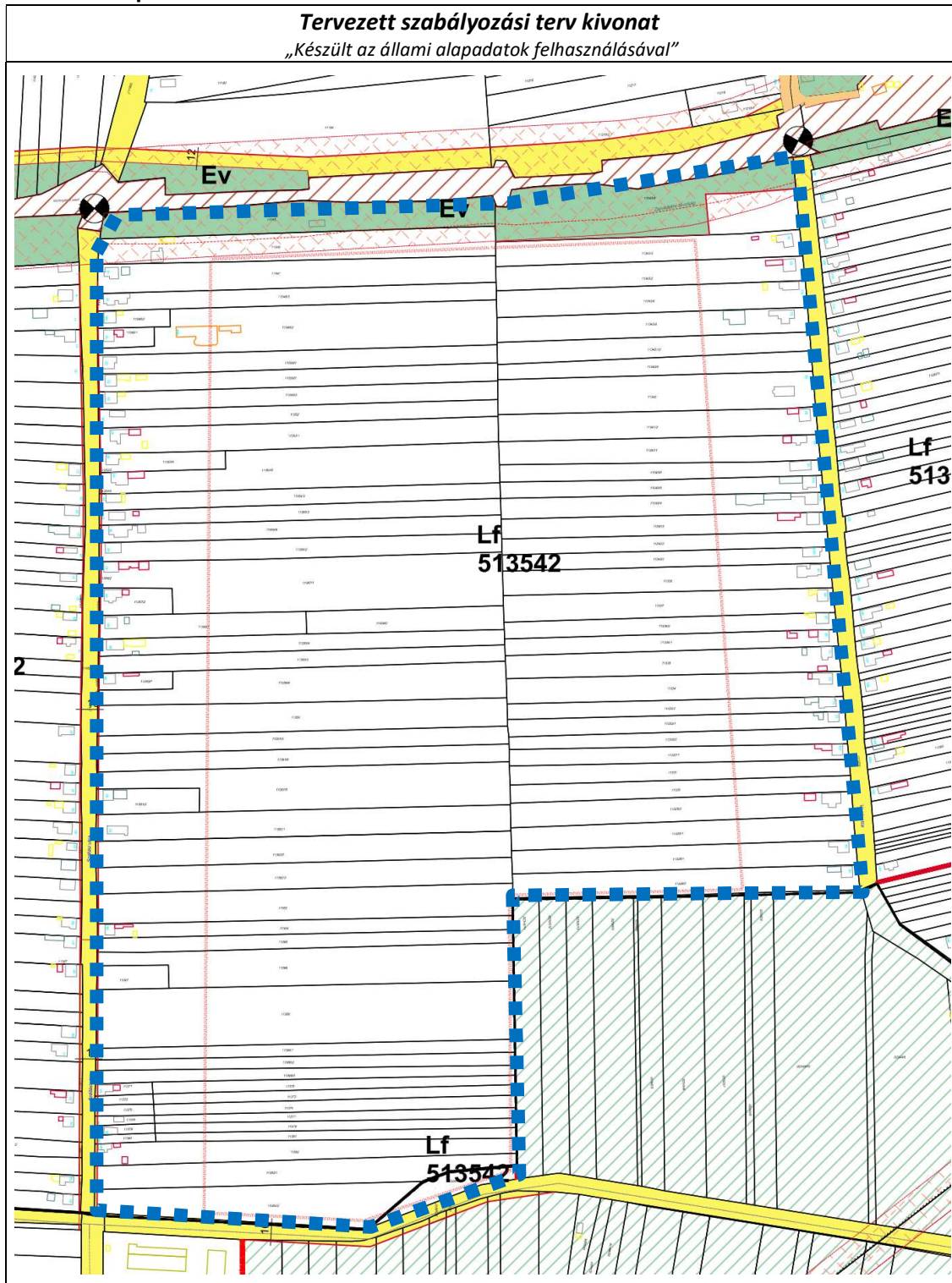


### 1. Beavatkozási pont



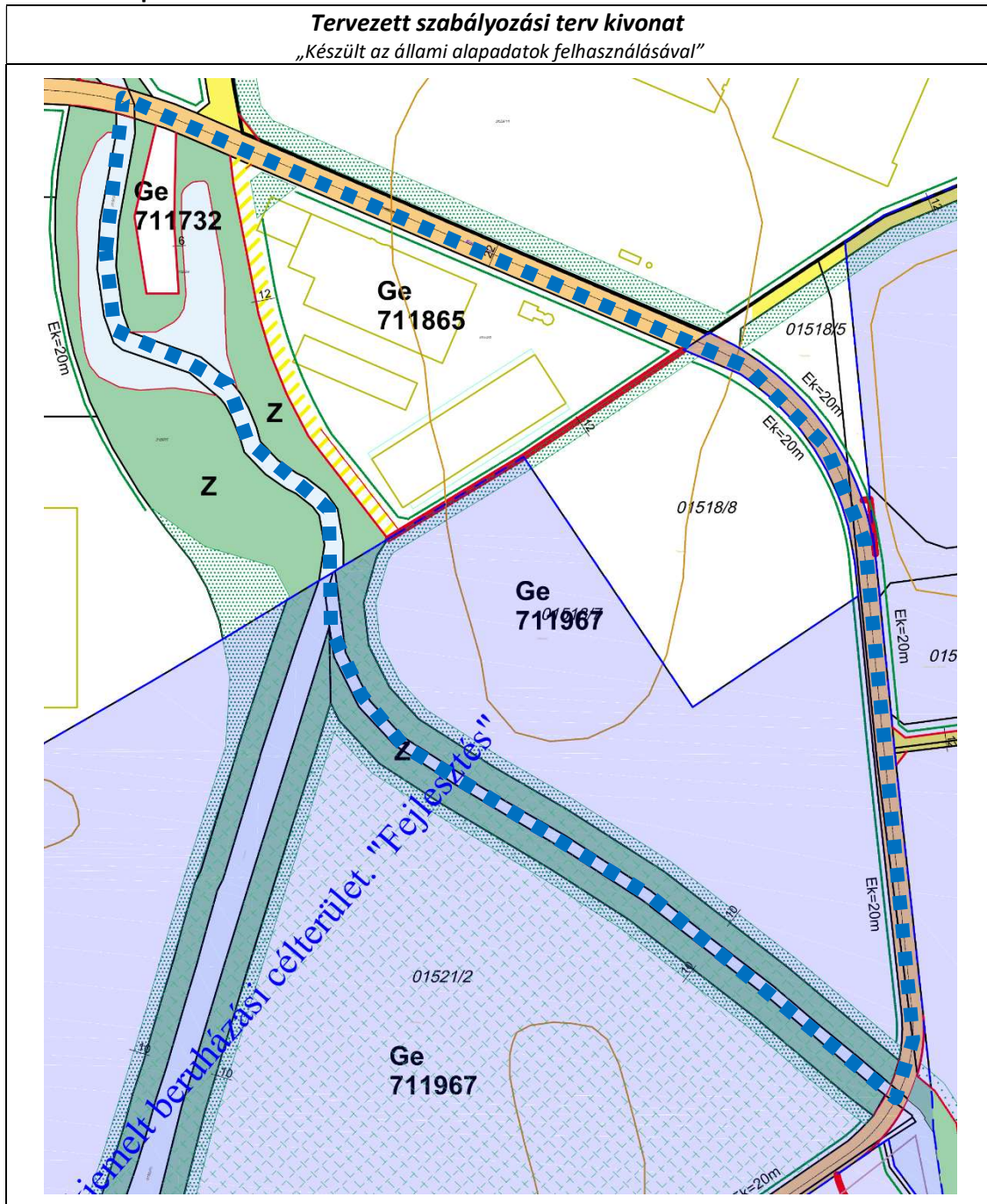


## 2. Beavatkozási pont



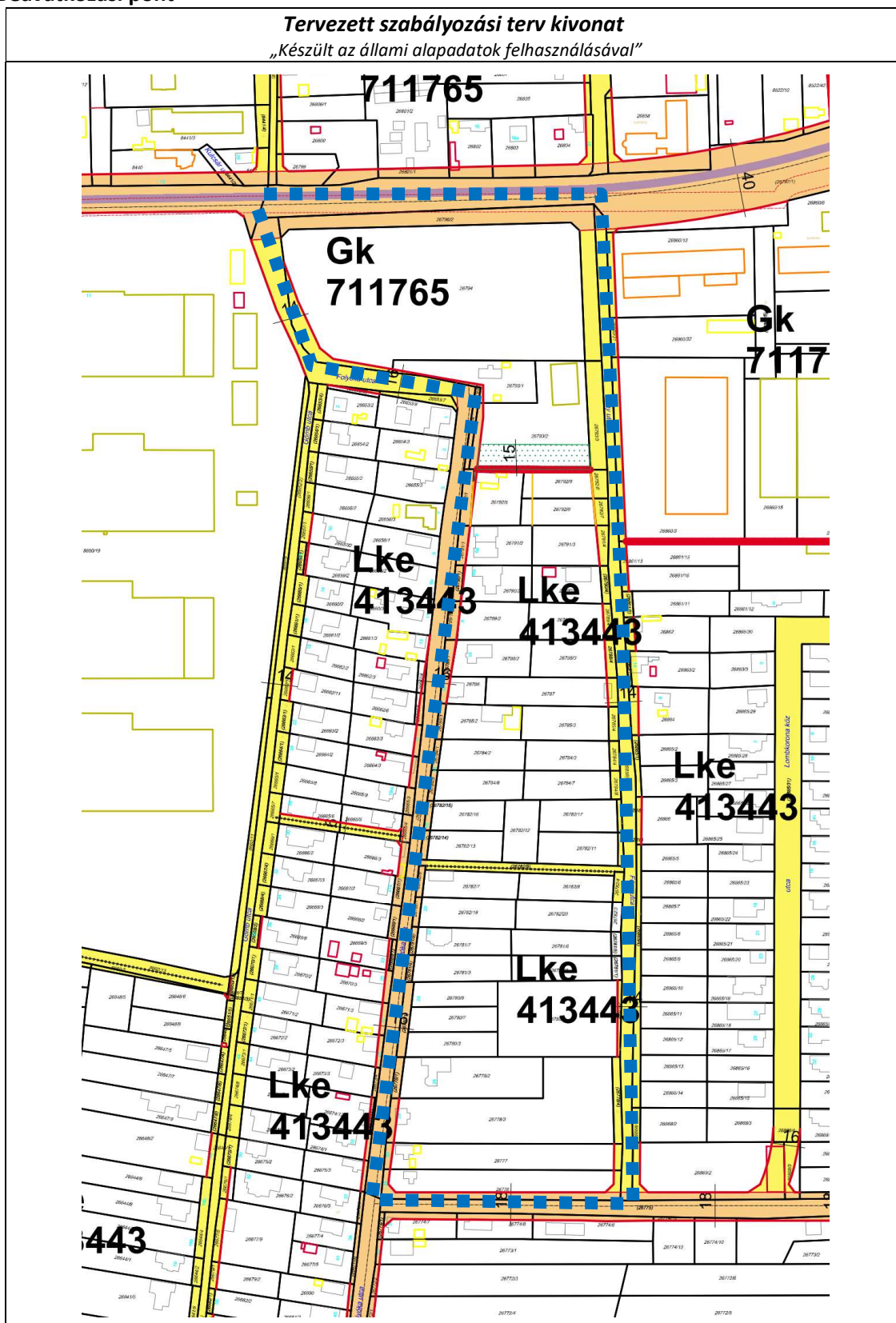


### 3. Beavatkozási pont



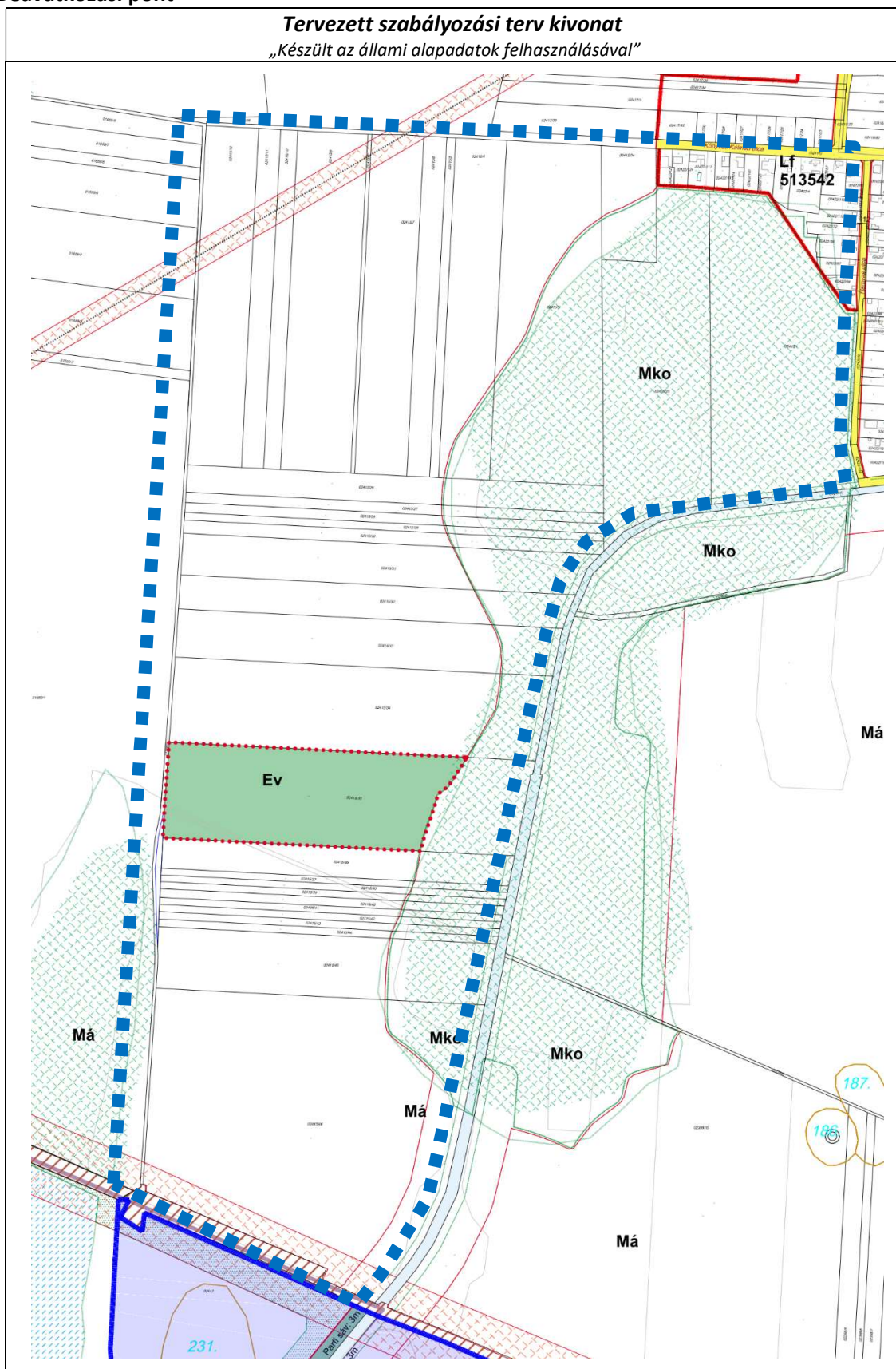


#### 4. Beavatkozási pont



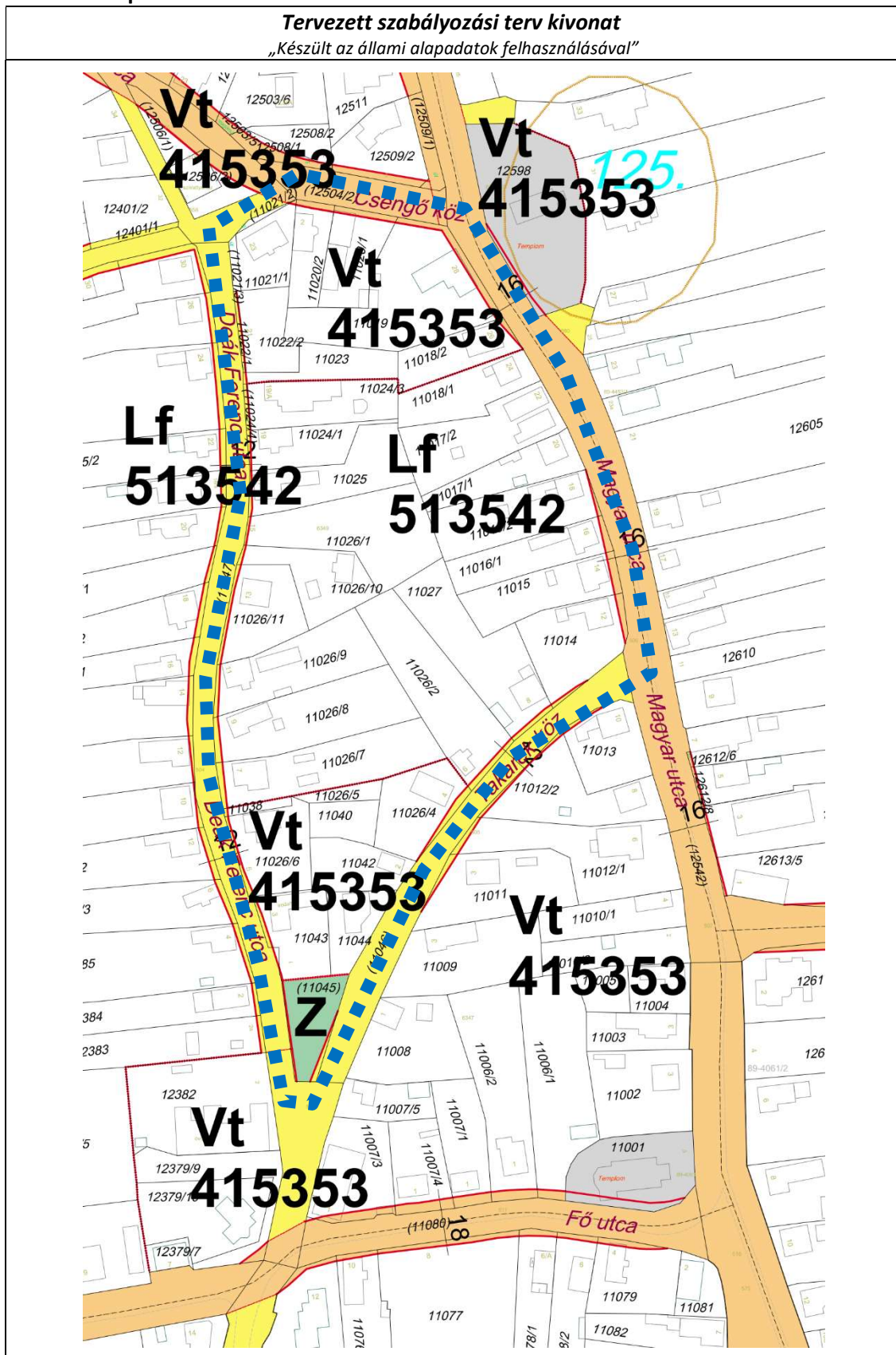


## 5. Beavatkozási pont





## 6. Beavatkozási pont





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

### 7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. január



Végh József  
településmérnök  
TT/15-0124

**7.2. Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

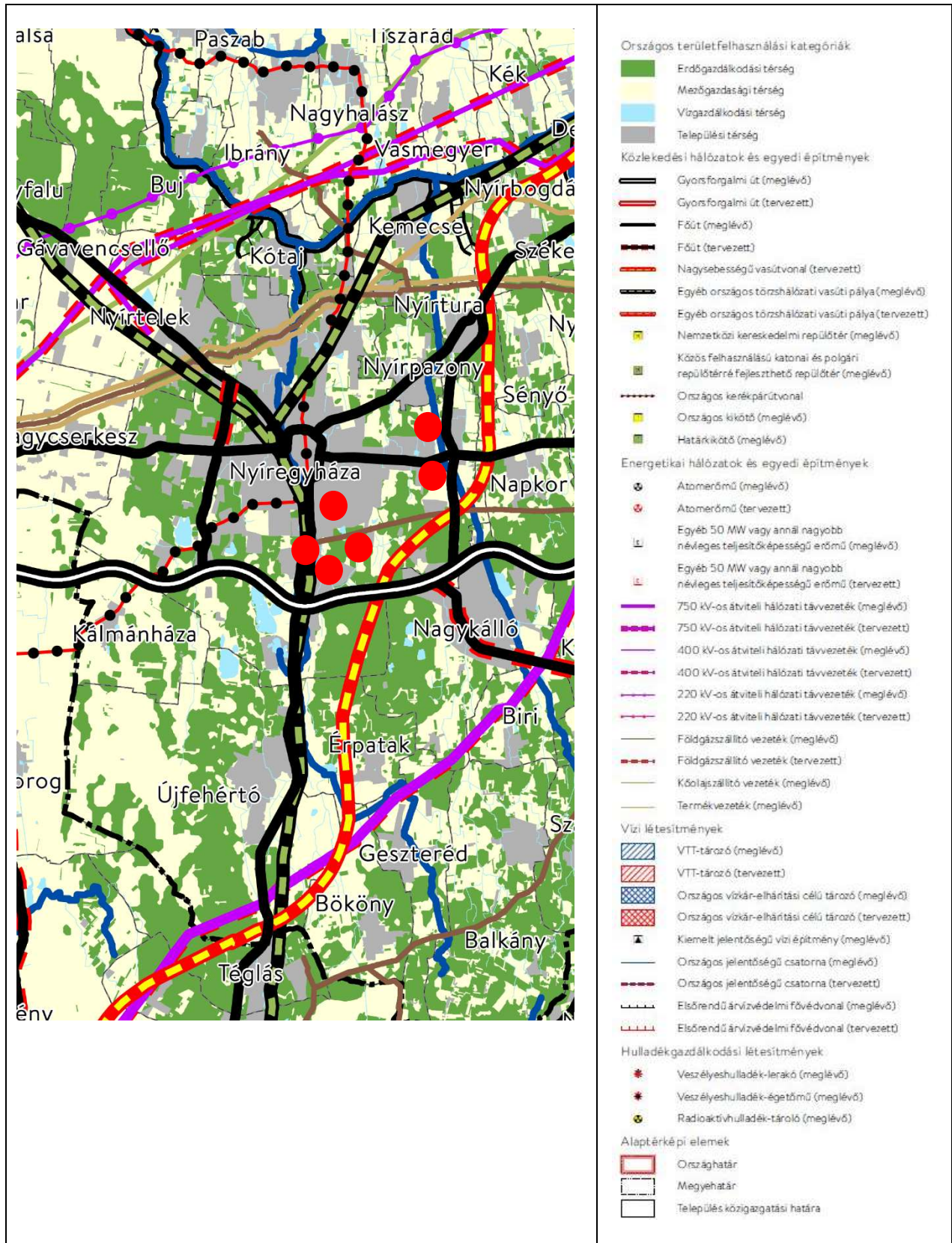
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	6996,322	71,94	7000,872	72,73	+4,55	+0,79
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6561,71	78,23	6556,872	78,18	-4,838	-0,05
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



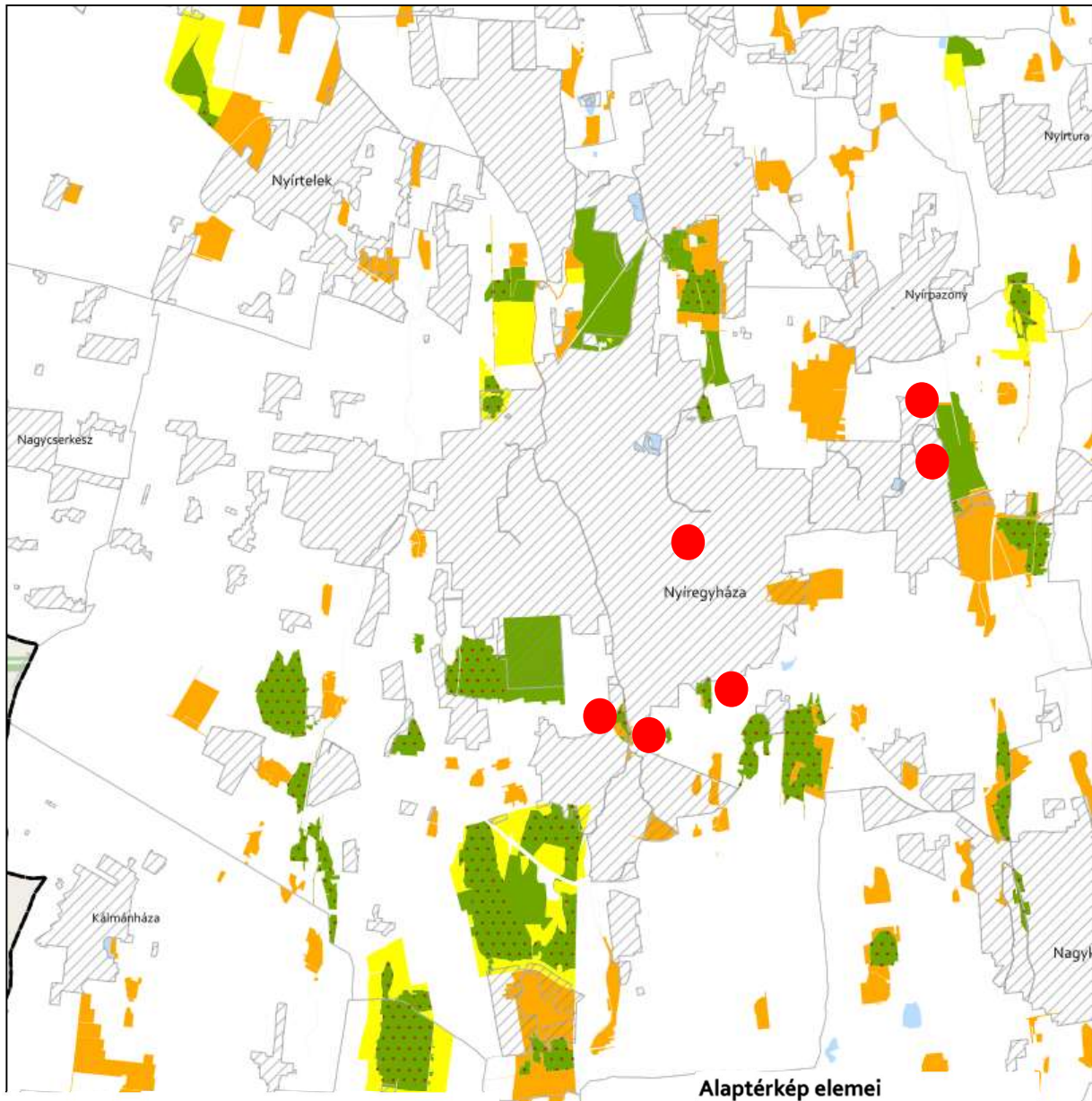
### 7.3. Rajzi melléletek

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













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




**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

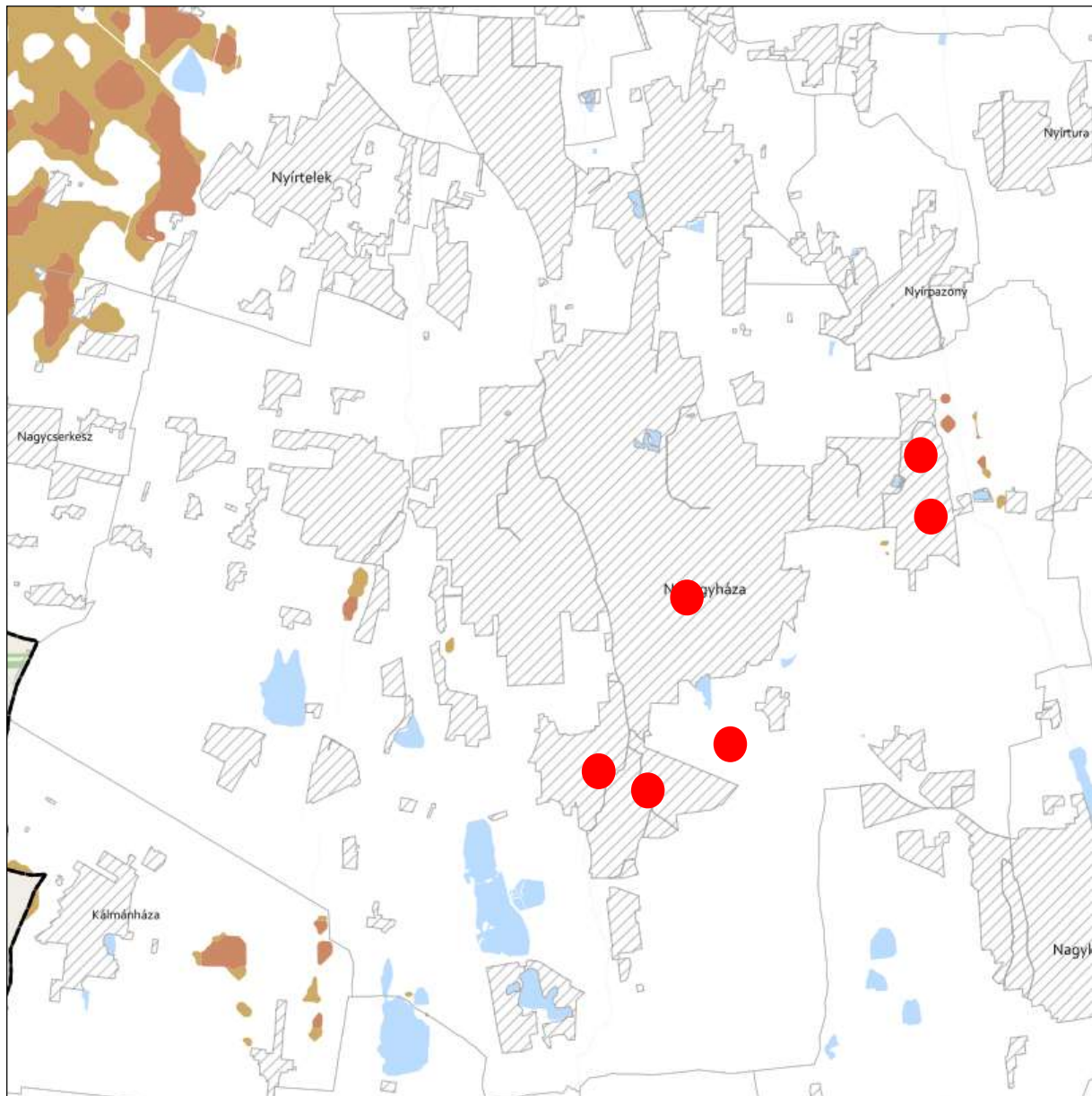
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

**Tájékoztató elem**



-  Védett természeti területek








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



**JELMAGYARÁZAT**

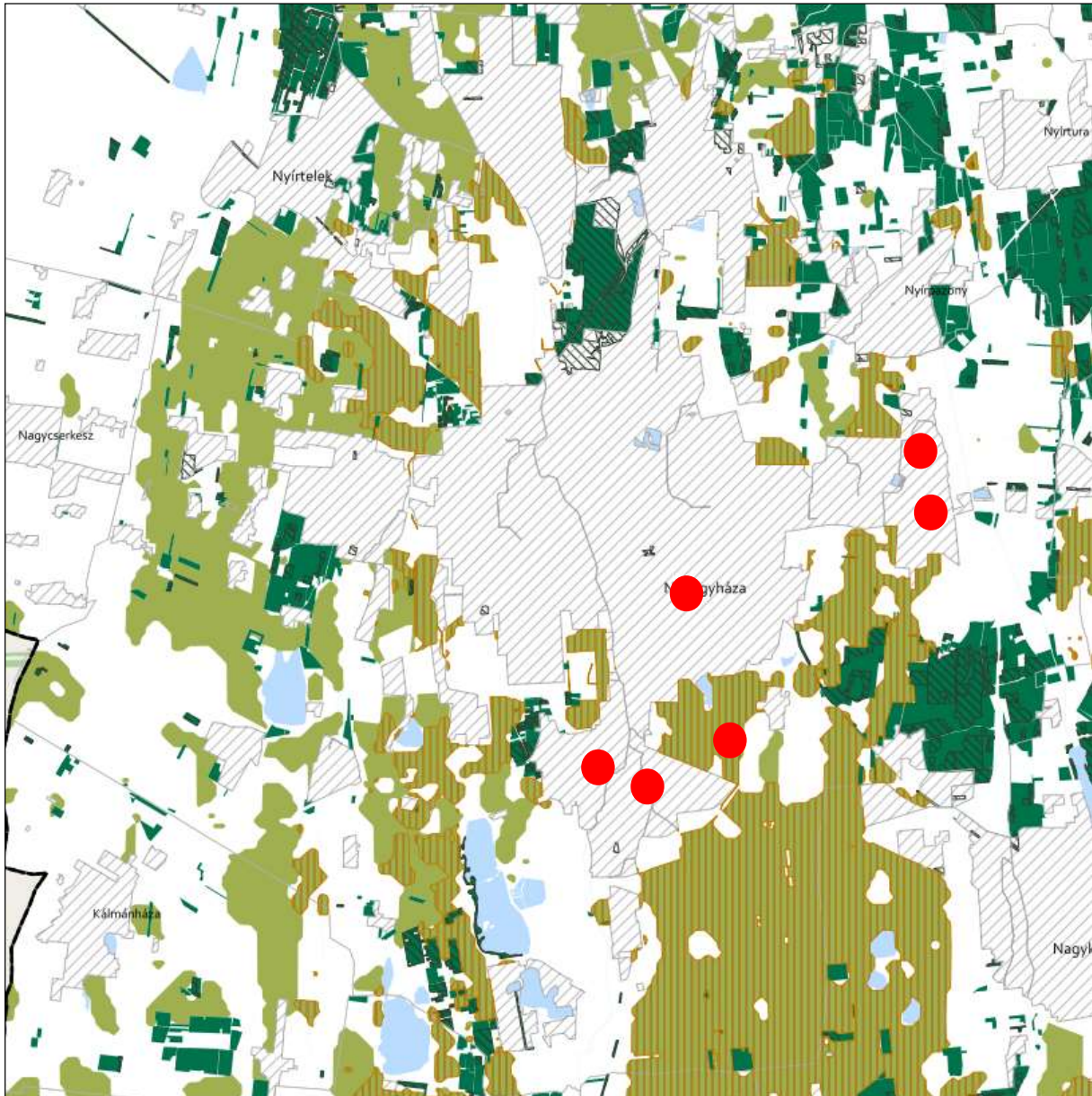
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



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





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








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

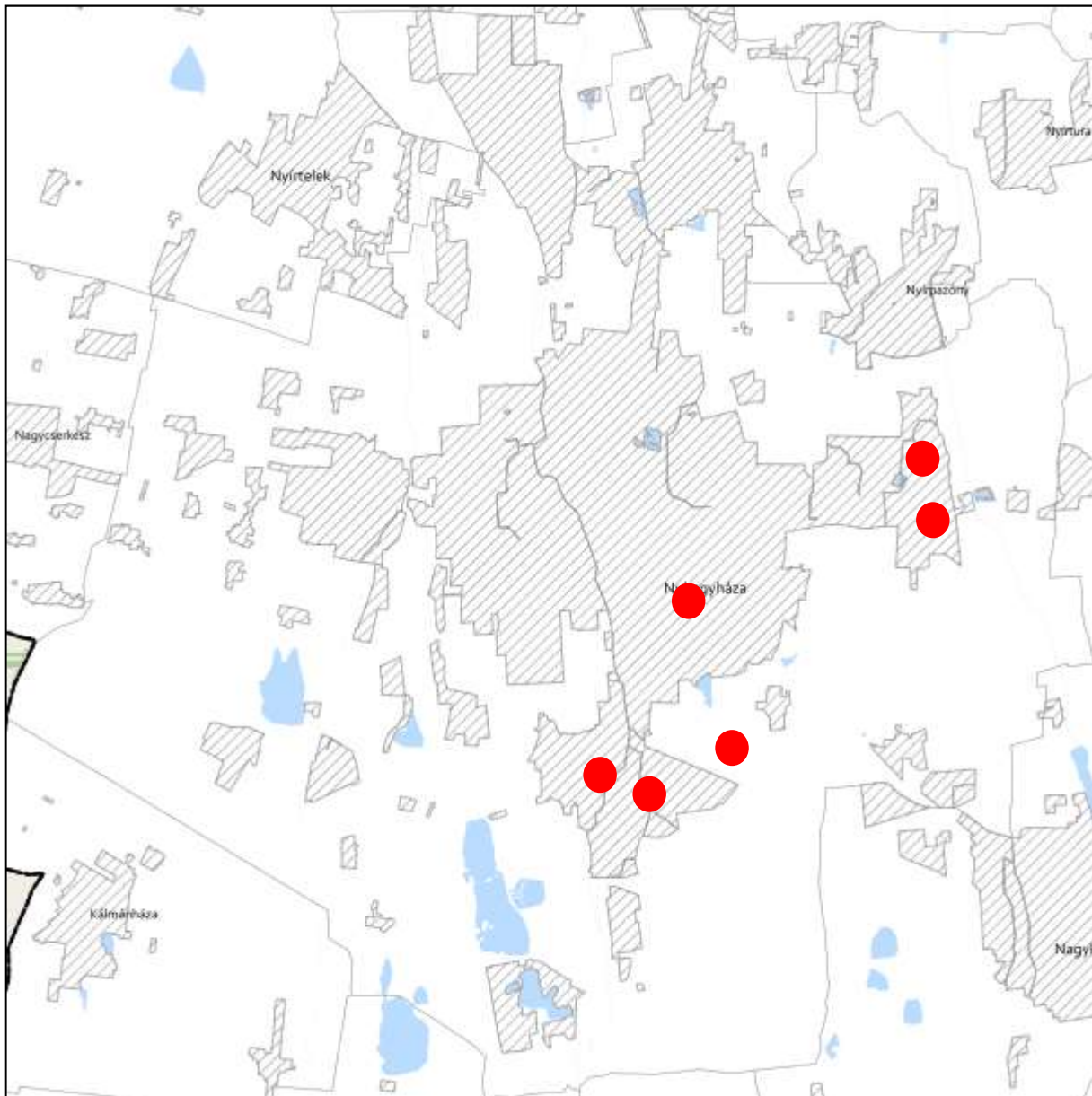
**Alaptérkép elemei**

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











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



**JELMAGYARÁZAT**

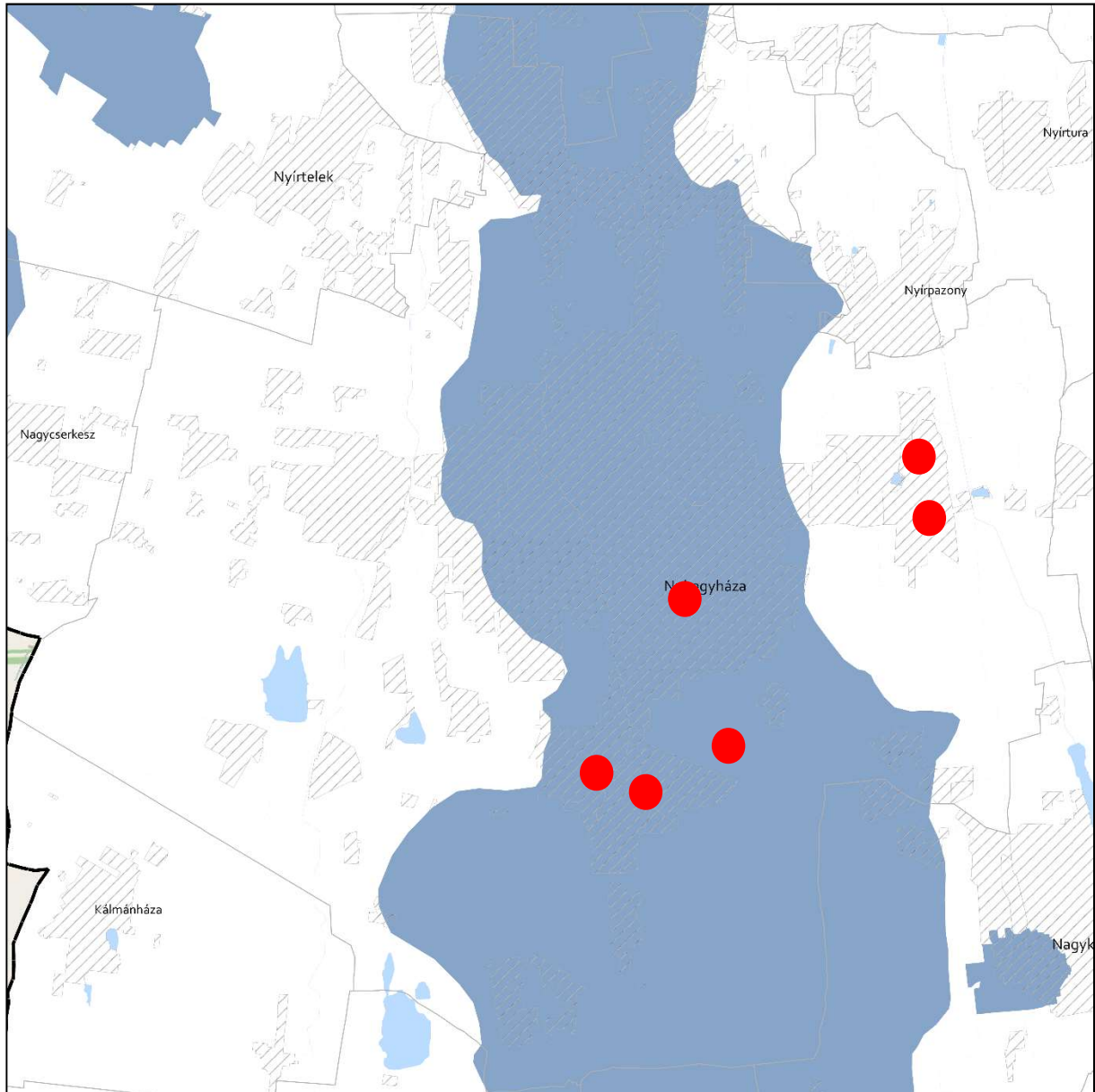
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

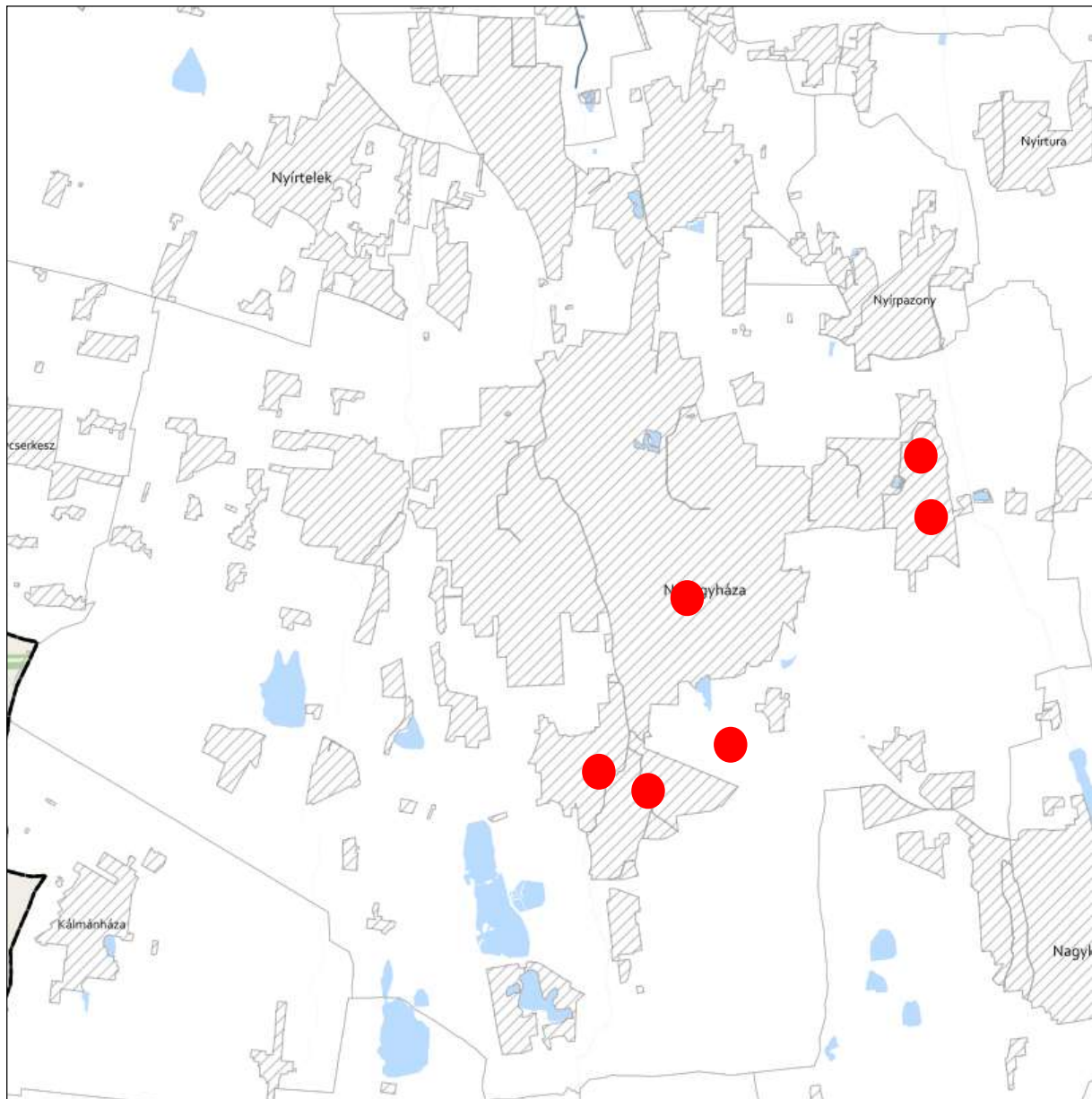
 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**



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








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



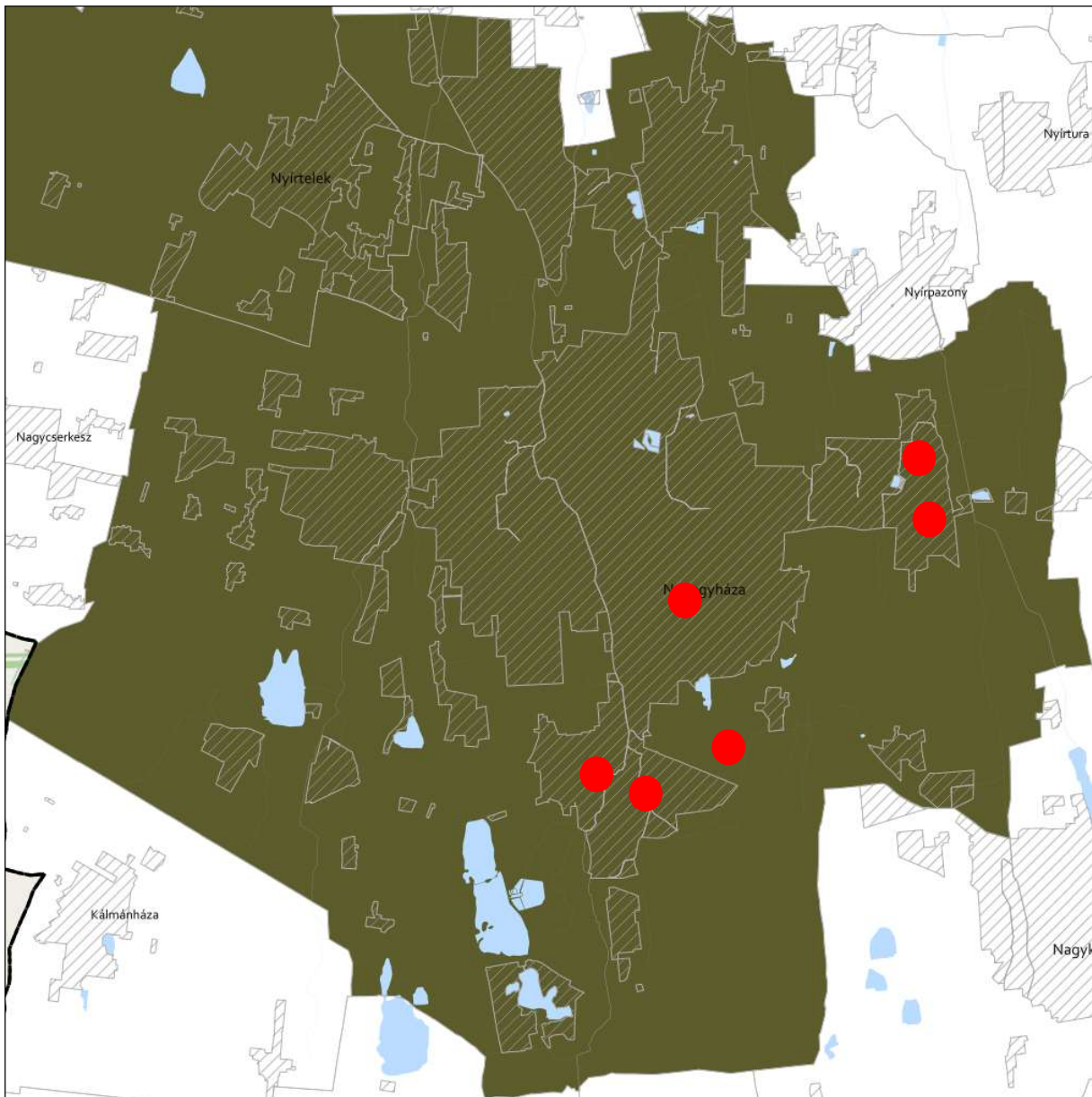
**JELMAGYARÁZAT**

-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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






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



**JELMAGYARÁZAT**

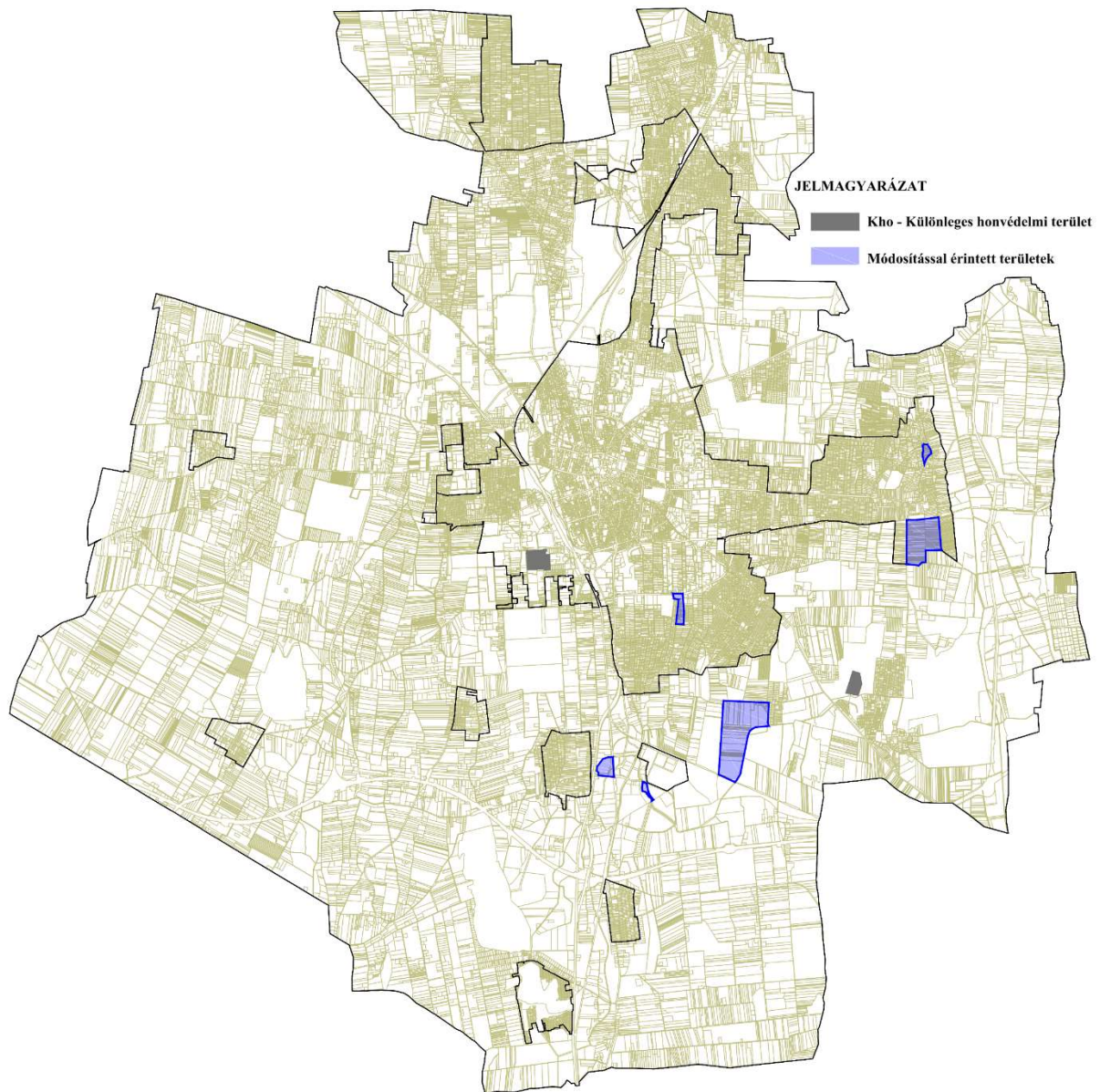
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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

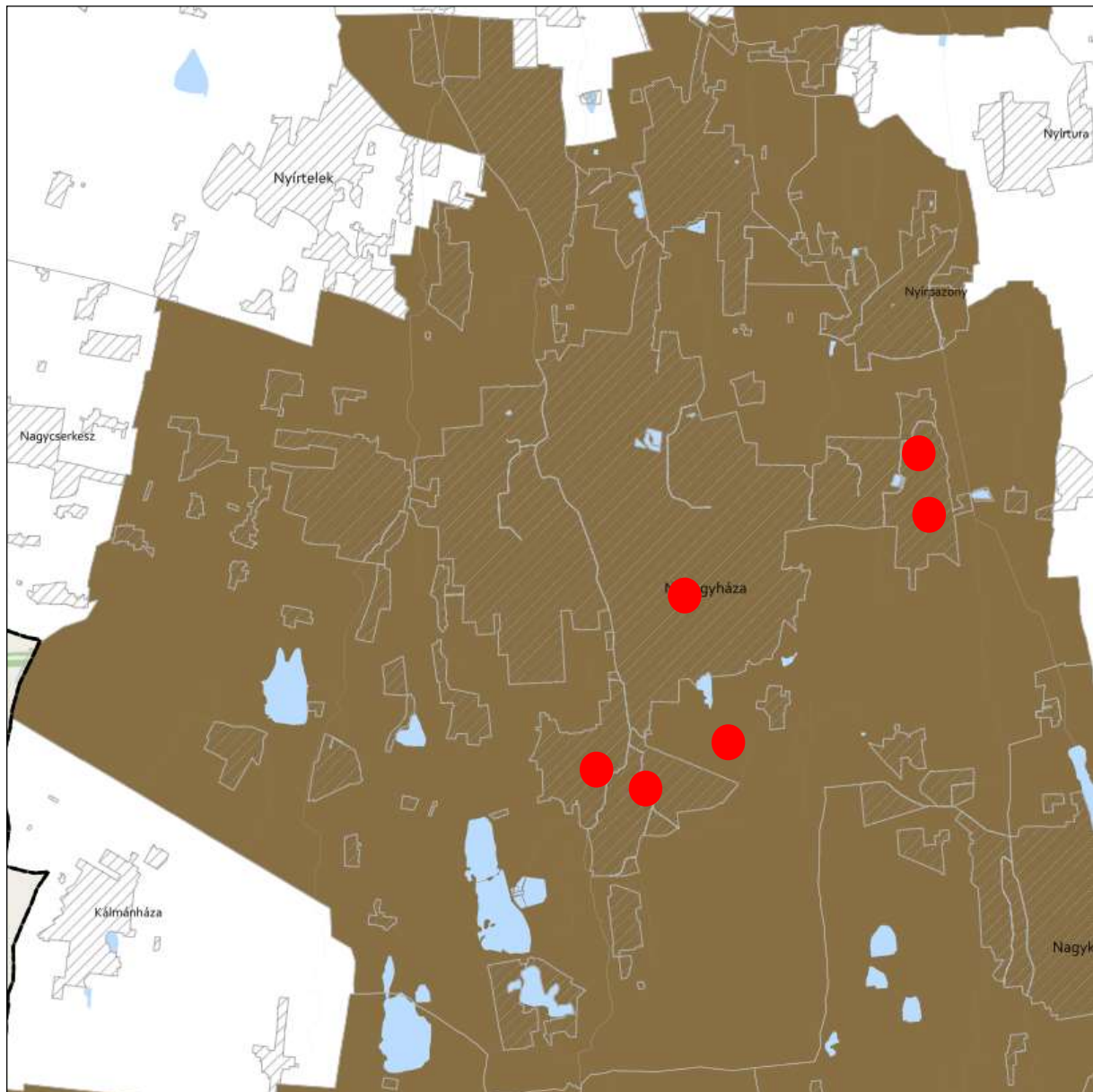


A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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






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



**JELMAGYARÁZAT**

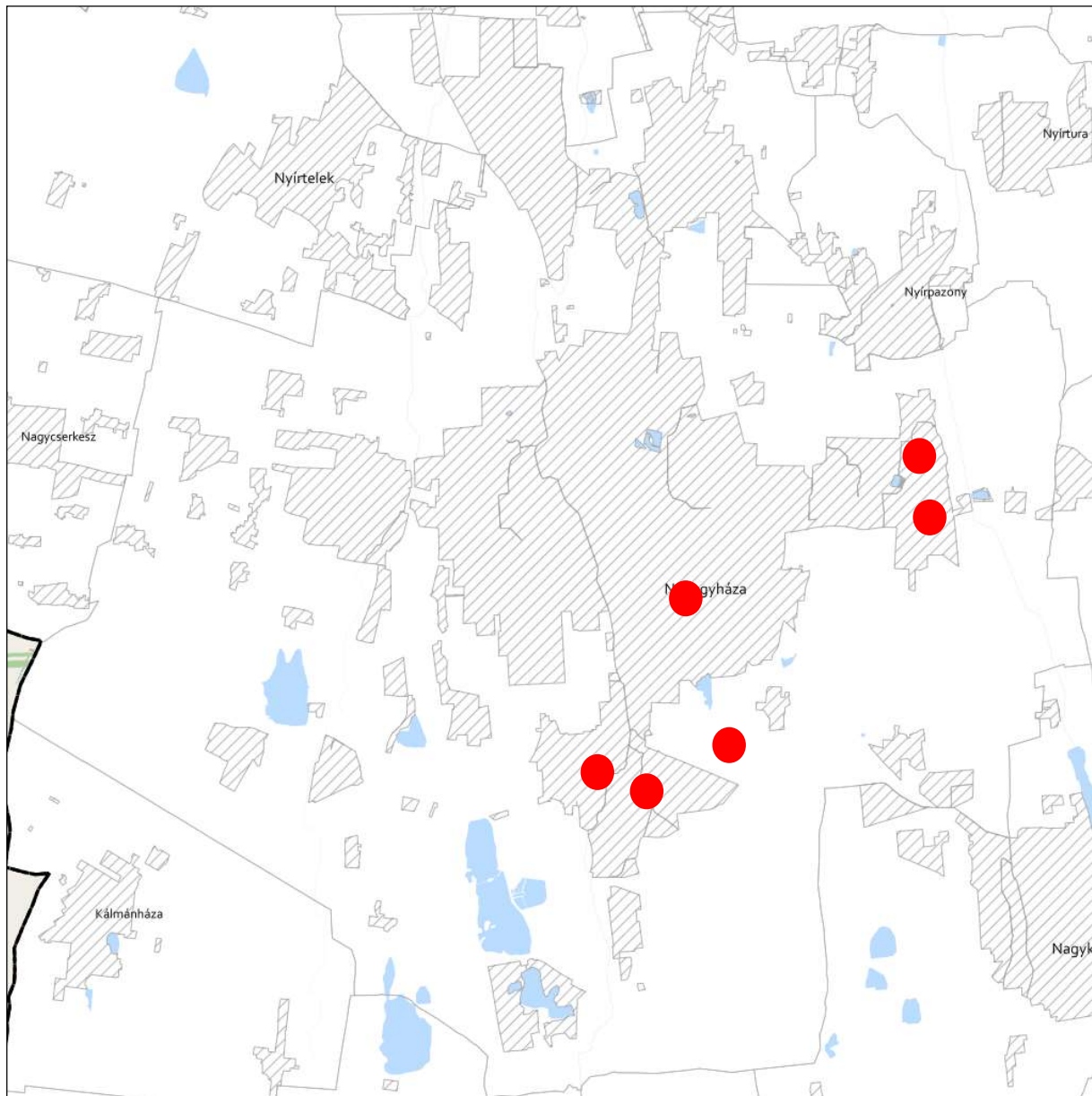
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

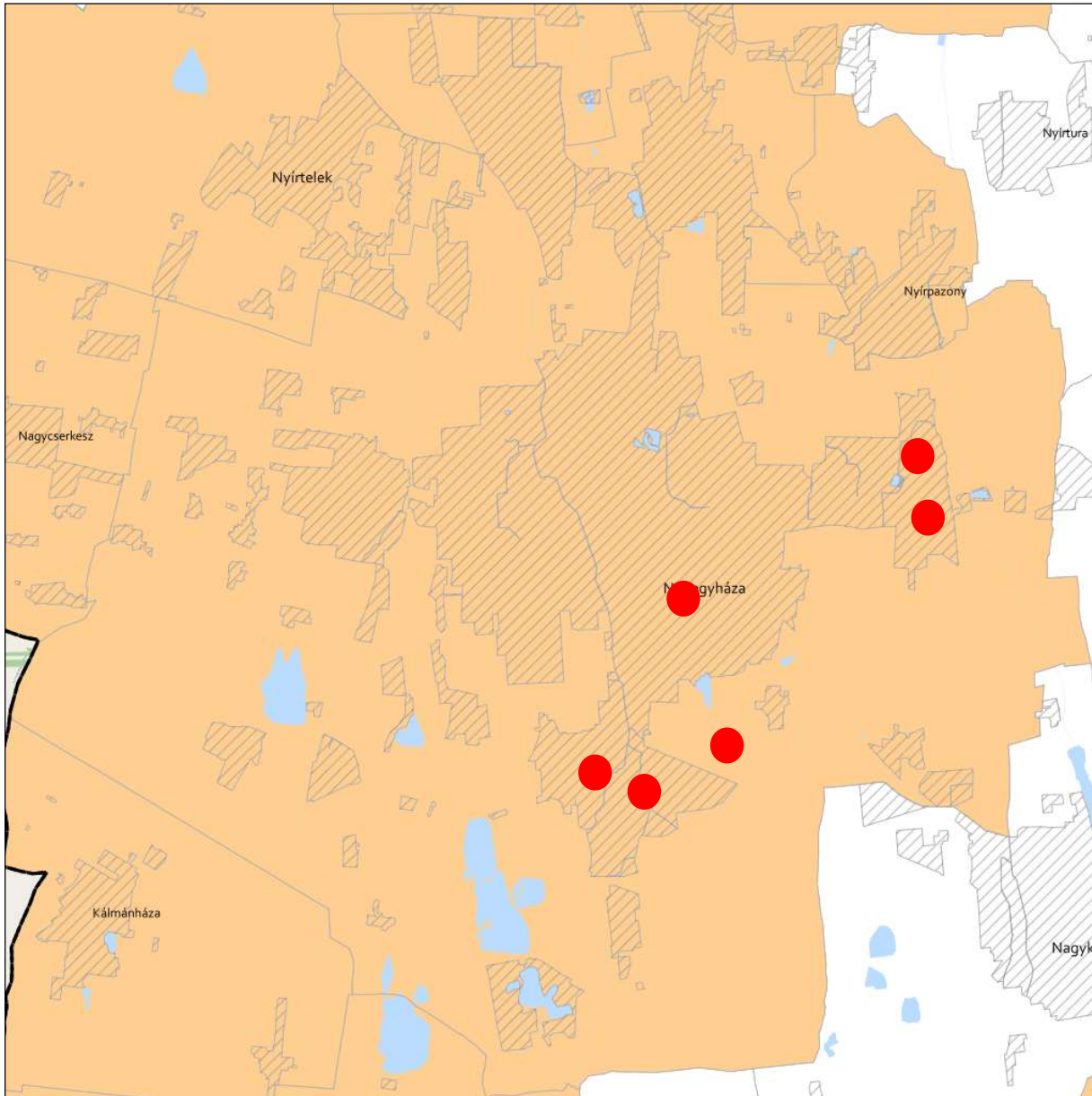
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

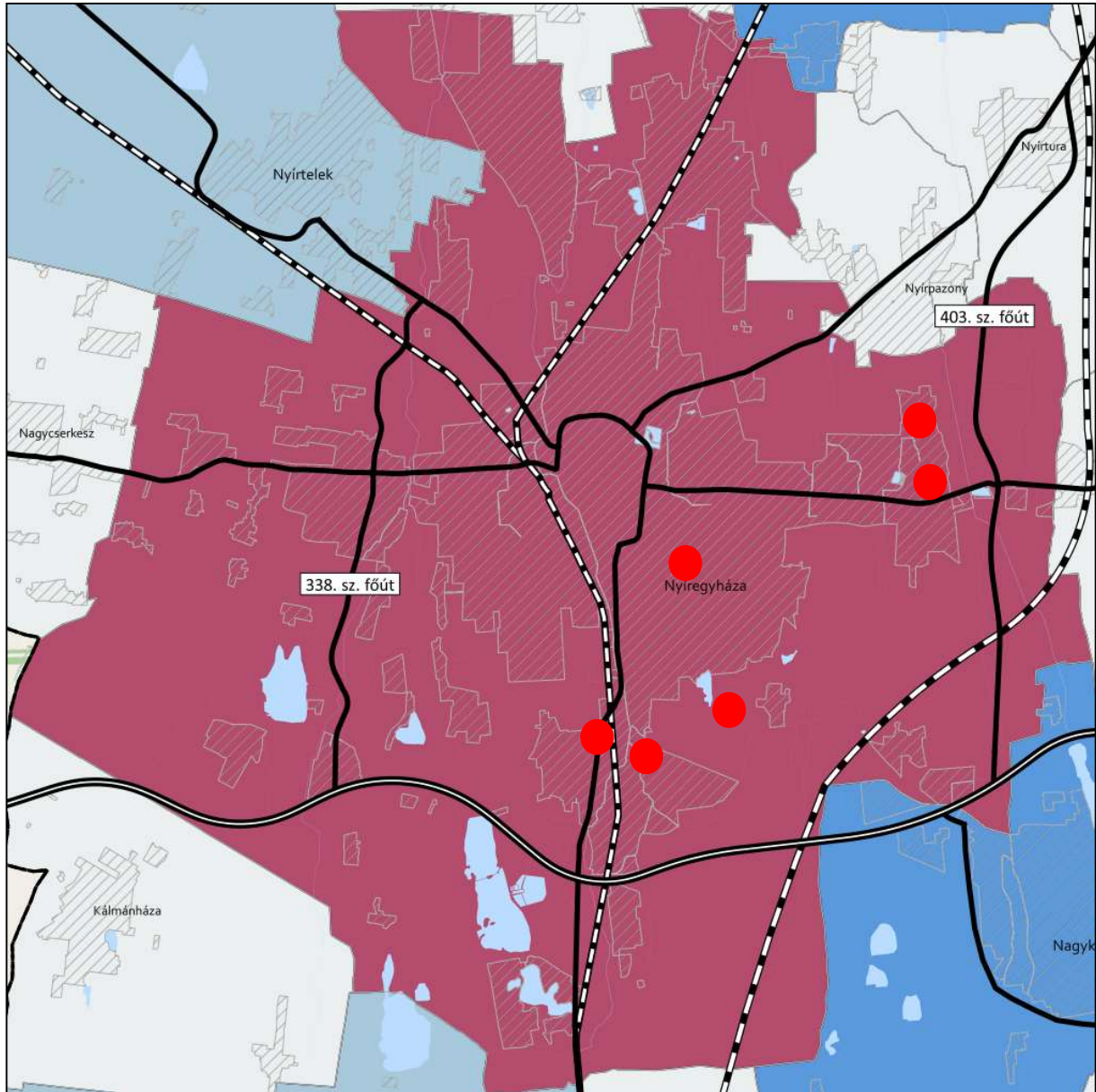
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi szerepkör**

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

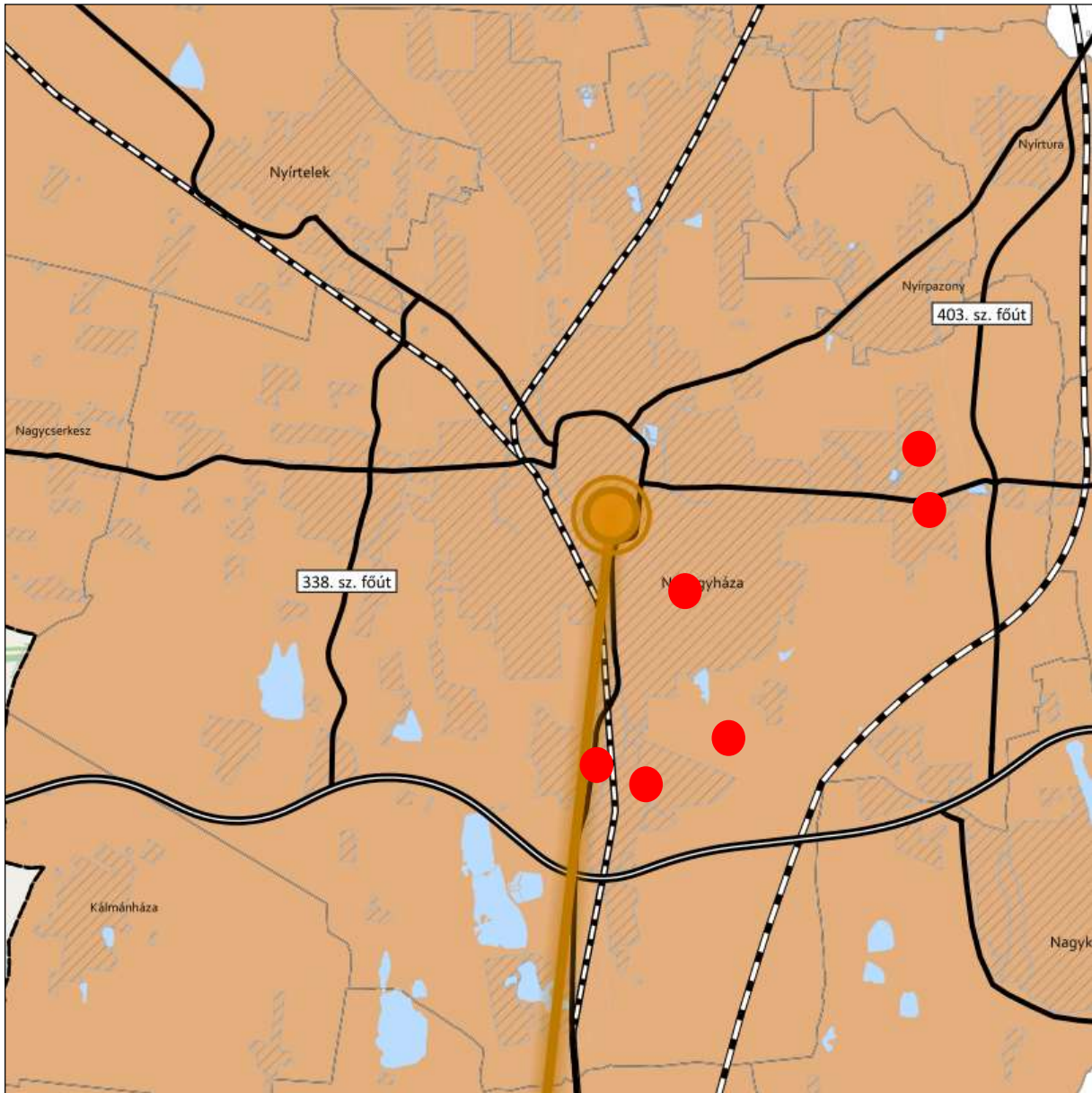
**Tájékoztató elem**

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

**Alaptérkép elemei**






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

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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

-  Várospárok

-  Szomszédváros

**Tájékoztató elem**

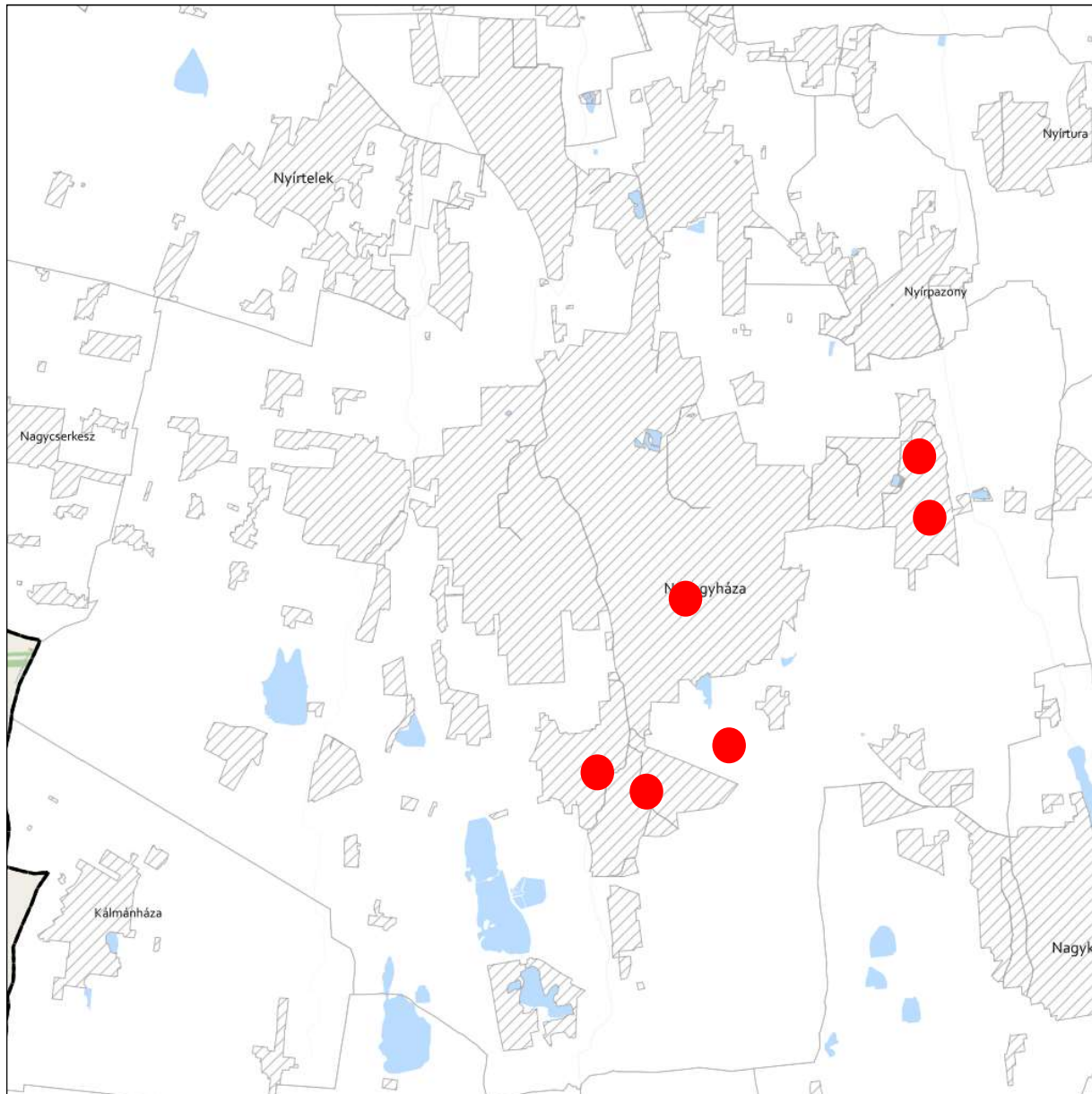
-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

**Alaptérkép elemei**

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



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

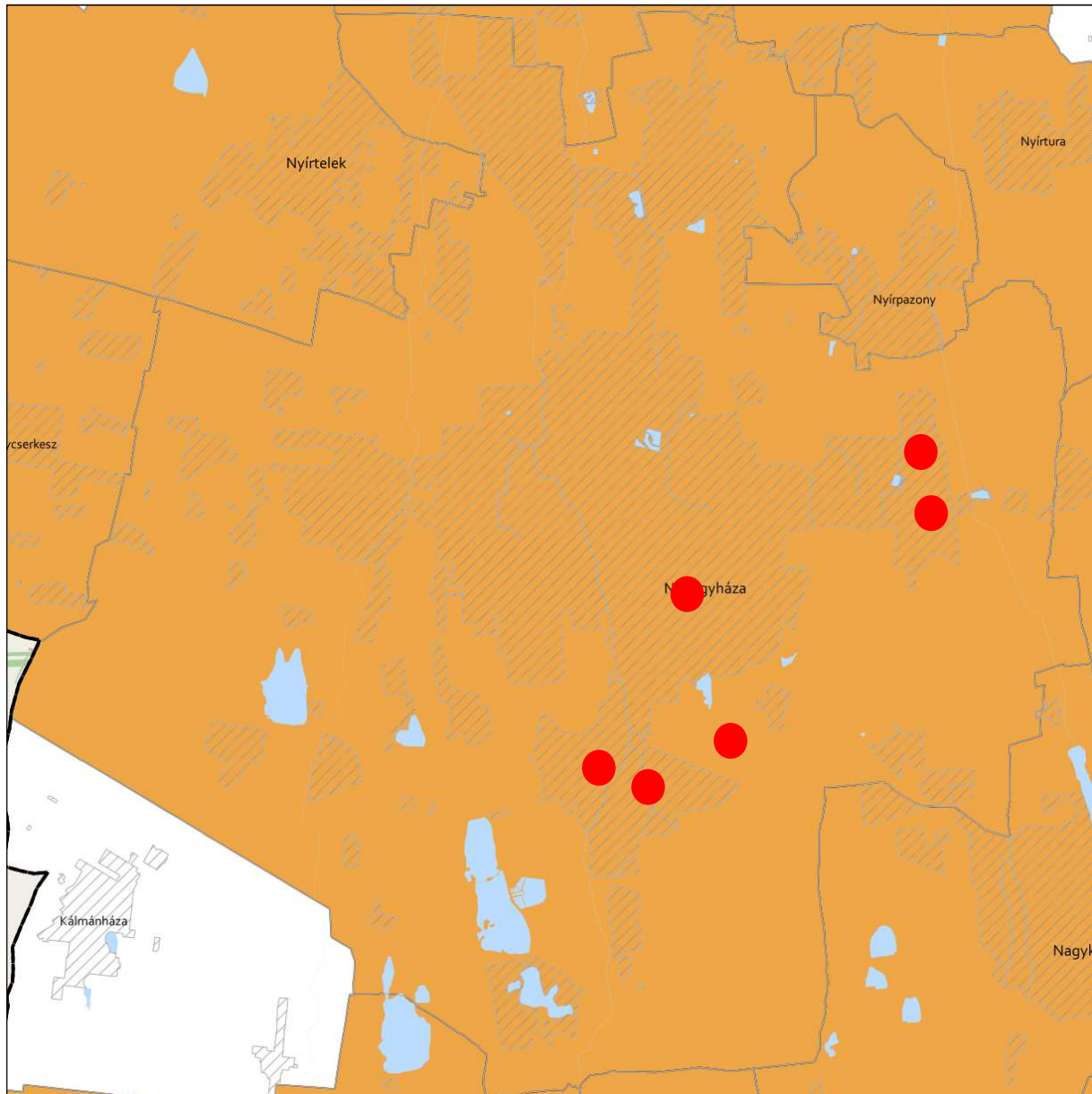
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

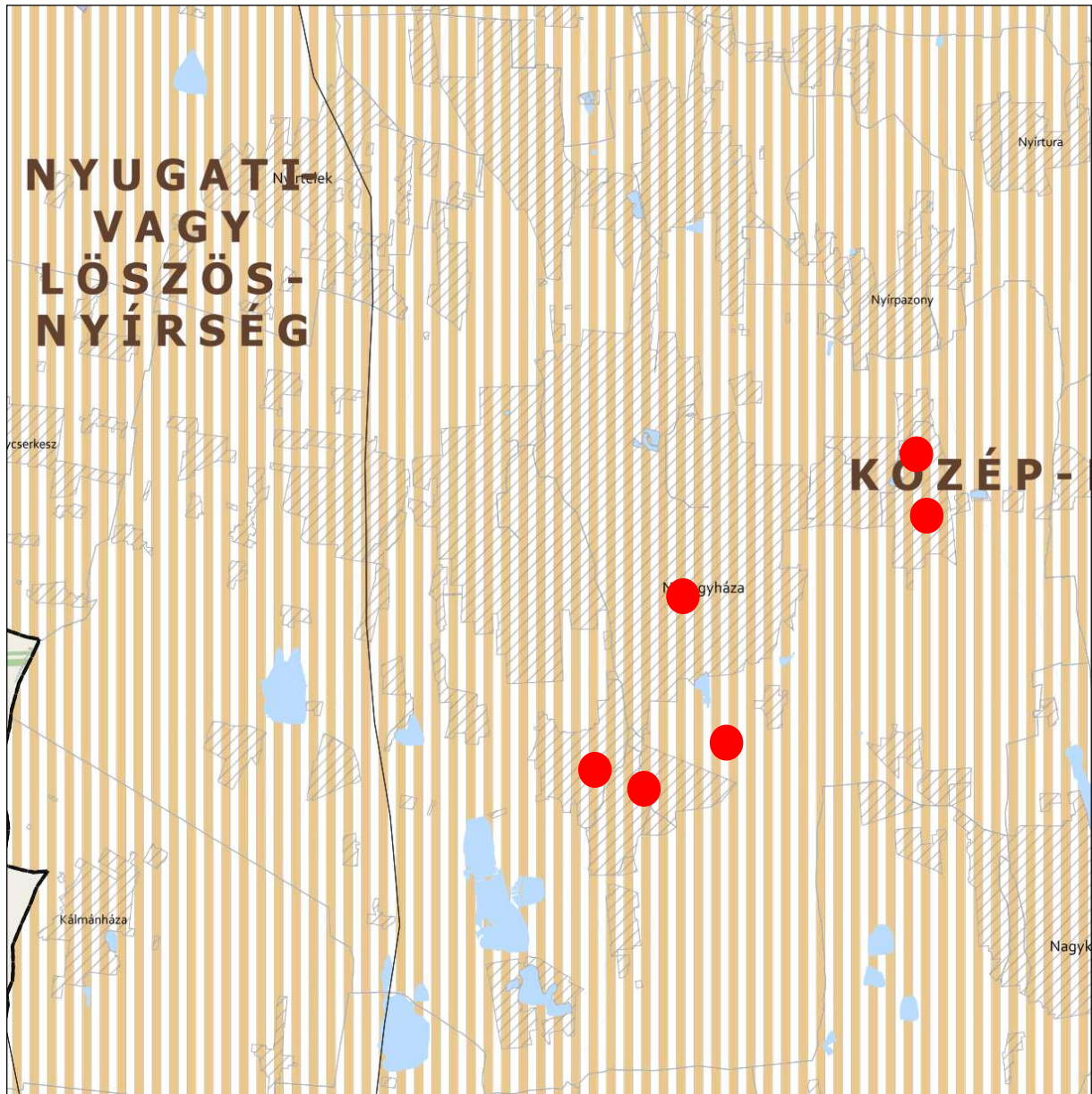
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár





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








**JELMAGYARÁZAT**

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

**Tájékoztató elem**

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

**Alaptérkép elemei**

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



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

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

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha



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

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

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



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

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



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



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



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

#### 8. Térségi együttműködések övezete

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):</b> Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszer kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonosságát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (3):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (5):</b> A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeként és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).
---------------------	---



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

#### 10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

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

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

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



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



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

<b>19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (1):</b> A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.



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



## 8. Biológiai aktivitási érték számítás

**Tekintettel arra, hogy a módosítás során építési övezetek területfelhasználási jellegének átsorolása történik, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.**

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

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

A tervezési területen NYHMJV KGY 199/2022. (XII.1.) számú önkormányzati határozatának 1. számú melléklete alapján elfogadott előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	+101,132
<u>A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:</u>	<u>+11,224</u>
<b>Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:</b>	<b>+ 112,356</b>

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+112,356), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.



**Biológiai aktivitásérték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. pontja szerint – nem differenciált számítás**

Biológiai aktivitásérték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás												
	Eredeti (változás előtti) állapot					Helyrajzi-szám	Tervezett állapot					
	Helyrajzszám	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)		Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
Te.1.	01202/50, 01202/95	Z	Közpark zóna	0,375	6	2,250	01202/50, 01202/95	Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	0,375	0,4	0,15
	01202/50	Köá	Általános közlekedési zóna	0,050	0,6	0,030	01202/50	Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	0,050	0,4	0,02
	01205	Köá	Általános közlekedési zóna	0,022	0,6	0,013	01205	VG	Vízgyűjtőterületi zóna	0,022	7	0,154
Te.2.	11343/4	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna	1,328	9	11,951	11343/4	Lf	Falusias lakózóna	0,288	2,4	0,692
								Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna	1,040	9	9,357
Te.4.	26722/2	Z	Közpark zóna	0,126	6	0,754	26722/2	Köá	Általános közlekedési zóna	0,126	0,6	0,075
	26796/2	Z	Közpark zóna	0,468	6	2,808	26796/2	Köá	Általános közlekedési zóna	0,498	0,6	0,299
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,030	0,000							
	26793/3	Z	Közpark zóna	0,009	6	0,053	26793/3	Köá	Általános közlekedési zóna	0,066	6	0,395
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,057	0,6	0,034						
	26794	Z	Közpark zóna	1,291	6	7,746	26794	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	1,378	0,4	0,551
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,133	0,6	0,080		Köá	Általános közlekedési zóna	0,586	0,6	0,352
	26793/1	Z	Közpark zóna	0,081	6	0,486	26793/1	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	0,139	0,4	0,055
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,026	0,6	0,016		Köá	Általános közlekedési zóna	0,007	0,6	0,004
	26793/2	Z	Közpark zóna	0,046	6	0,275	26793/2	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	0,335	0,4	0,134
		Lke	Kertvárosias lakózóna	0,222	2,7	0,600						
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,084	0,6	0,051						
Tervezési terület összesen:				4,347		27,145					4,927	12,249
Te.3.	31552/6	Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	0,022	0,4	0,009	31552/6	Z	Közpark zóna	0,022	6	0,134
Te.5.	02415/35	Má	Mezőgazdasági általános zóna	4,838	3,7	17,901	02415/35	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna	4,838	9	43,542
		Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	1,506	5	7,530		Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	1,506	5	7,53
Te.6.	11045	Vt	Településközpnt vegyes zóna	0,064	0,5	0,032	11045	Z	Közpark zóna	0,064	6	0,386
		Köá	Általános közlekedési zóna	0,005	0,6	0,003		Köá	Általános közlekedési zóna	0,005	0,6	0,003
BAÉ visszapótlás összesen a csereterületeken:				0,022		25,475					0,022	51,595
Mindösszesen:				4,370		52,620					4,949	63,844
				A BIA érték változik összesen		11,224					értékkel.	

Nyíregyháza, 2024. január

2024. január

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

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

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített egyeztetési eljárás  
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

**Záró szakmai véleményezési dokumentáció (v.:3.0)**





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás – Végső véleménykérő dokumentáció  
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

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

Tervező:

  
Vég József  
településmérnök  
TT/15-0124

Városi főépítész:

  
Kovács Rita  
városi főépítész

Tervező munkatársak:

  
Kovács Rita  
építészmérnök  
városépítési –városgazdálkodási  
szakmérnök

  
Kukucska Zsolt  
okleveles építőmérnök

  
Telekfiné Bódi Mária  
okleveles településmérnök

  
Máriás Éva  
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Egyszerűsített eljárás – Végső véleménykérő dokumentáció**  
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)  
*Módosítások V./2023.*

**Tartalomjegyzék**

<b>1. Előzmény</b> .....	<b>8</b>
1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	8
<b>2. Módosítással érintett terület</b> .....	<b>8</b>
2.1. Átnézeti térkép.....	8
2.2. Átnézeti térkép – kivágat.....	9
2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	10
2.3.1. 1. Beavatkozási pont .....	10
<b>3. Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>16</b>
4.1. Tervezett Szerkezeti Terv .....	18
4.2. Átnézeti térkép – kivágat.....	19
<b>5. Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>20</b>
5.1. Főépítési nyilatkozat.....	20
5.2. Beépítés tervezett helyszínrajza.....	21
5.3. OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás .....	22
5.4. Környezeti alátámasztó munkarész.....	23
5.5. Környezeti alátámasztó munkarészt kiegészítő dokumentáció .....	32
5.6. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	36
<b>6. Szabályozási módosítások</b> .....	<b>37</b>
<b>7. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>41</b>
7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	41
7.2. Övezeti lehatárolás.....	42
7.3. Rajzi mellékletek.....	43



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

**83/2023. (V. 23) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év májusi megindítása)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

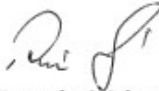
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy területrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) Közpark zónába (Z) történő átsorolása általános egyeztetési eljárásban,
- a Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Kki) történő átsorolása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2023. május 23.**

  
**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



2. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
83/2023. (V.23) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

*- a Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Kki) történő átsorolása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.*

A módosítás a Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással** történhet, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

A módosító kérelemhez fejlesztési koncepció készült a területről, a terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésére tekintettel város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen termódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** nem készül, az alátámasztó munkarészt az egyeztetési dokumentáció tartalmazza.

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdeemben nem befolyásolja a településképp kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város **településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében** megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

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



- 7 -

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

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.

Nyíregyháza, 2023. május 18.

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész





Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

1/2024. (I.19) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület (FILO), egyszerűsített egyeztetési eljárás)

**A Bizottság**

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK V./2023. néven 1 területen (FILO) történő  
módosítás –

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

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

Nyíregyháza, 2024. január 19.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**2/2024. (I.19) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2023 – 1 terület (FILO), egyszerűsített eljárás)**

**A Bizottság**

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

- MÓDOSÍTÁSOK V./2023. néven egyszerűsített eljárásban 1 területen (FILO) történő módosítás -

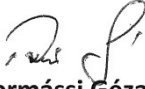
az előterjesztést megtárgyalta - a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §. alapján és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja.**

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2024. január 19.**

  
**Tormási Géza**  
**a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



## 1. Előzmény

### 1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

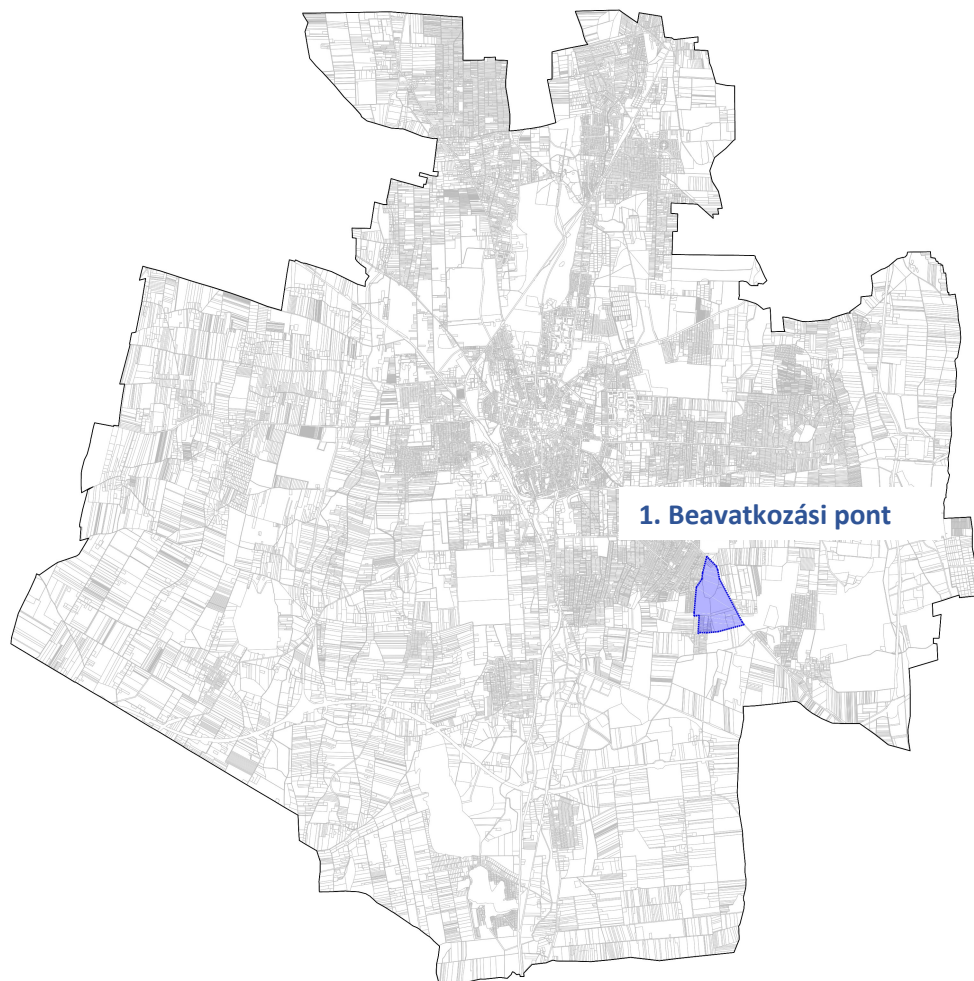
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

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

## 2. Módosítással érintett terület

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	83/2023. (V.23.)	G6, H6	Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca	A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Má→Z, K-S, Ev</b>

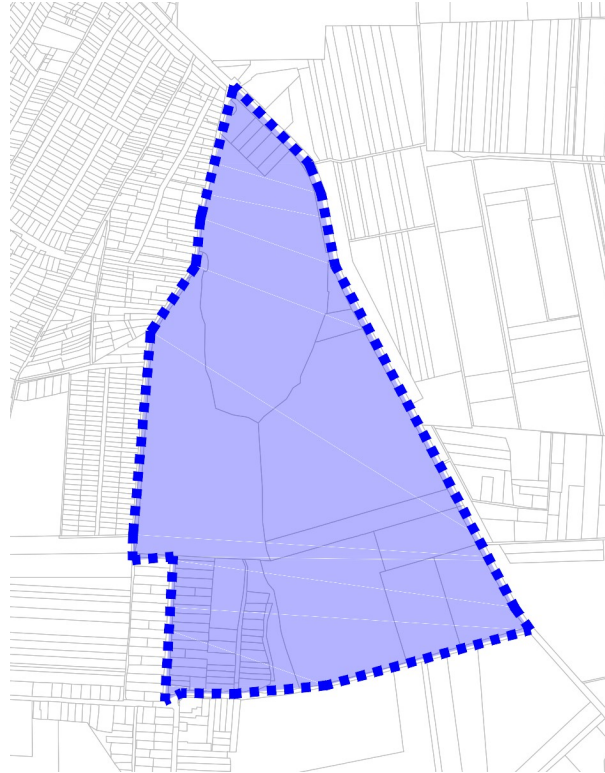
### 2.1. Átnézeti térkép





## 2.2.Átnézeti térkép – kivágat

### 1. Beavatkozási pont



## 2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 2.3.1. 1. Beavatkozási pont

Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónába (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S), valamint Védelmi rendeltetésű erdőzónába (Ev) történő átsorolása szükséges.

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

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

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

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

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>K-S</b>
Terület-felhasználás	Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legkisebb telekméret	5000
Megengedett legnagyobb beépítettség	10 % (OTÉK-tól való eltéréssel)
Megengedett építménymagasság	8 m
Megengedett zöldfelület	50%
Övezeti kód	<b>Ev</b>
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

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

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

- (1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszóter, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.
- (5) A területen

- a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
- b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.
- c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

**A helyi építési szabályzat 13. § (1) bekezdés értelmében:**

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna

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

**Tervezett szabályozási előírások**

**A helyi építési szabályzat 10. § (10) bekezdés értelmében:**

(10) „ Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)

- a) Az övezetben csak a szervezett testmozgás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
  - Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.
  - A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00173-X/2023. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.
  - A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet.
  - Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.
  - Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**A tervezett szabályozási előírások OTÉK-tól való eltérésének jogszabályi alátámasztása**

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek, amiben a jelenleg szabályozni kívánt területre maximálisan 2% beépítés volt engedélyezett (OTÉK 30/B. § (3)). A terület kialakításához a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 2%-ról 10%-ra kell módosítani, ehhez az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulása** szükséges.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

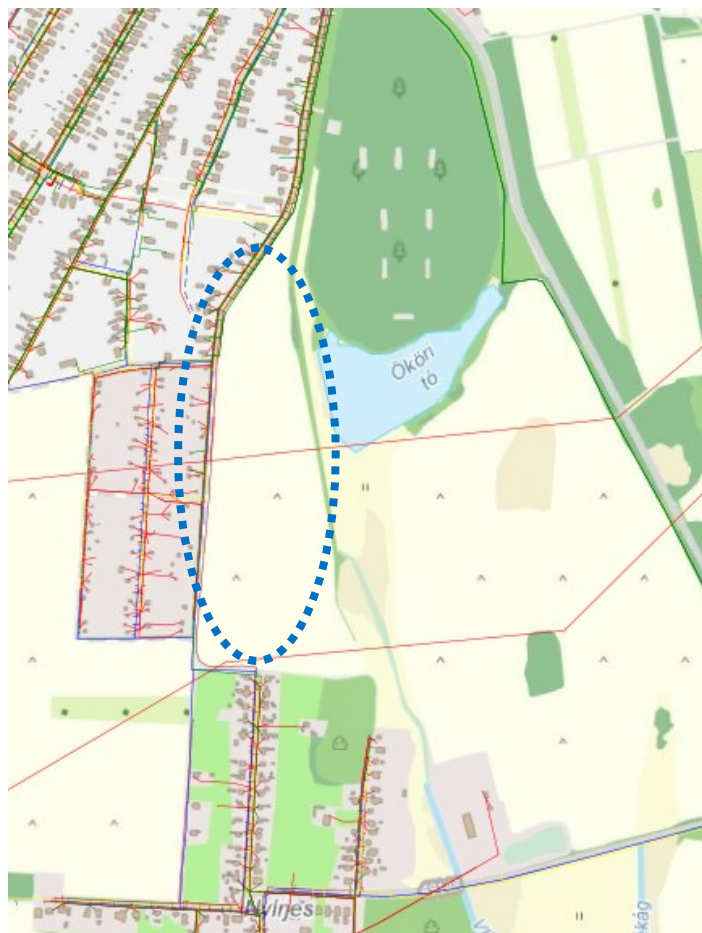
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm.. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (1) bekezdése alapján:

*„(1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.”*

A tervezett beruházás rendeltetés szerinti használata megköveteli a nem beépítésre szánt területként történő besorolást. A szervezett testmozgási cél kiszolgáló építményei elhelyezéséhez szükséges a megengedett beépítési százalék növelése 10%-ra, ez közérdeket nem sért. A beruházási célterület nagyságának megállapítása során figyelembe vettük a terület környezeti adottságait. A célterület déli határa mentén egy elmocсарasodott tó visszamaradt része található ahol az ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlenségét figyelembe véve a fejlesztési terület tovább nem bővíthető. A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdősáv is kijelölésre kerül.

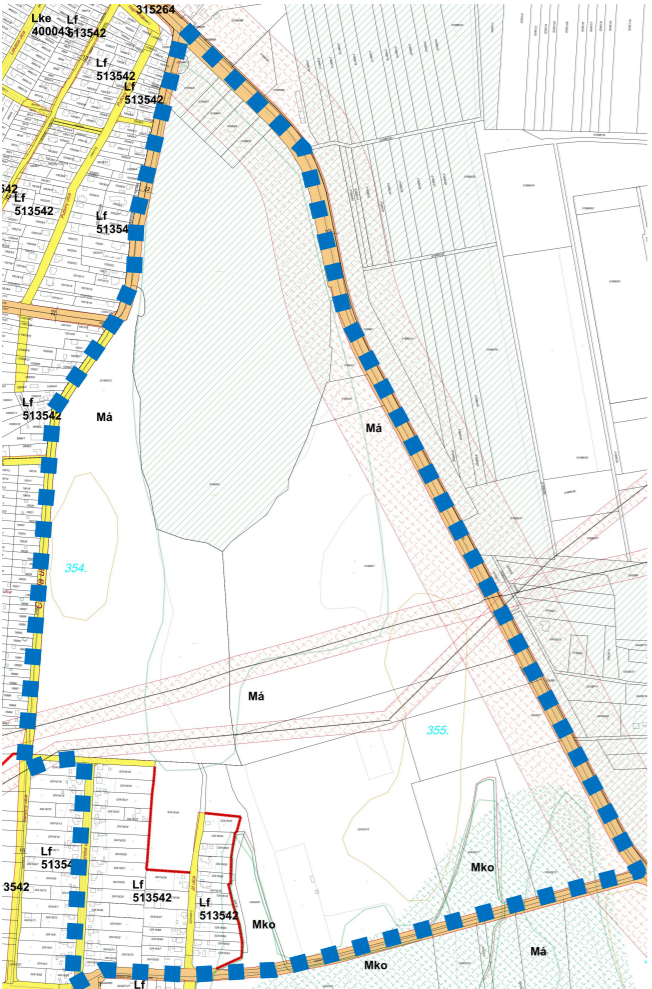
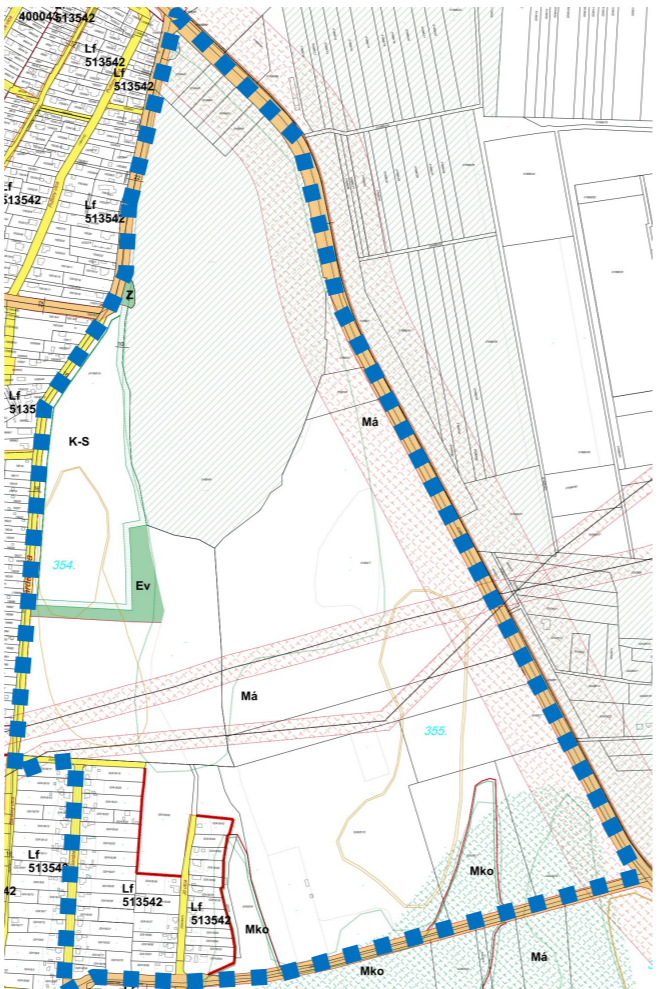
Fenti indokok alapján az OTÉK vonatkozó előírásai alóli felmentés megkérésre kerül.

A beruházással érintett ingatlanon egy elektromos szabadvezeték halad át, melyet az OPUS TITÁSZ Zrt. üzemeltet. A tervezett beruházás létesítményeit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem érinti a szolgáltatóval történt előzetes egyeztetés alapján.



forrás: ekozmu.hu

### 3. Beavatkozási pontok ismertetése

1.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ		
	Nyíregyháza Kállói út-Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt terület.	A MÁRT-OK Kft. Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén új sportkomplexum létesítését tervezi. A tervezett 3 db futballpályából, lelátóból, busz-és személygépkocsi parkolóból és kiszolgáló épületből álló komplexum, valamint az északi részen játszótér és kondipark megvalósításához Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónára (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S) és Védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev) történő átsorolása szükséges. Má→Z, K-S, Ev	Z= 0,094 K-S= 7,217 Ev=1,057	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„szántó, kivett mocsár”	Mezőgazdasági általános zóna (Má)		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="163 579 783 1598"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="783 579 1537 1598"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>			<b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>	Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Igen.	Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.	Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.	Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.	Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.
<b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Igen.		Az országhatáron áterjednek: Nem.	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten nagy, meghatározó nagyságrendű.	Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Igen.	
	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.	<b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>		A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.	A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása jelentősen megváltozik. A beépítés intenzitása, közlekedési kényszerek nagyságrendekkel nagyobb értéket vehetnek fel a tervezett projekt megvalósításával.		



#### 4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének  
...../2024. (...) önkormányzati  
határozata**

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

##### **A Közyűlés**

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

- a ...../2024. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítész Osztálya által készített FŐÉP/26/2024. törzsszámú, 1 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2024.**

##### **Erről értesülnek:**

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



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

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

### Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű teleszerkezet

### Táj és természetvédelem

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

### Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

### Közlekedés

Meglévő Tervezett

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

### Közművek, híradás

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

### Intézmények

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

### Egyéb tervi elemek

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

Ügyiratszám: FŐÉP/26-4/2024.

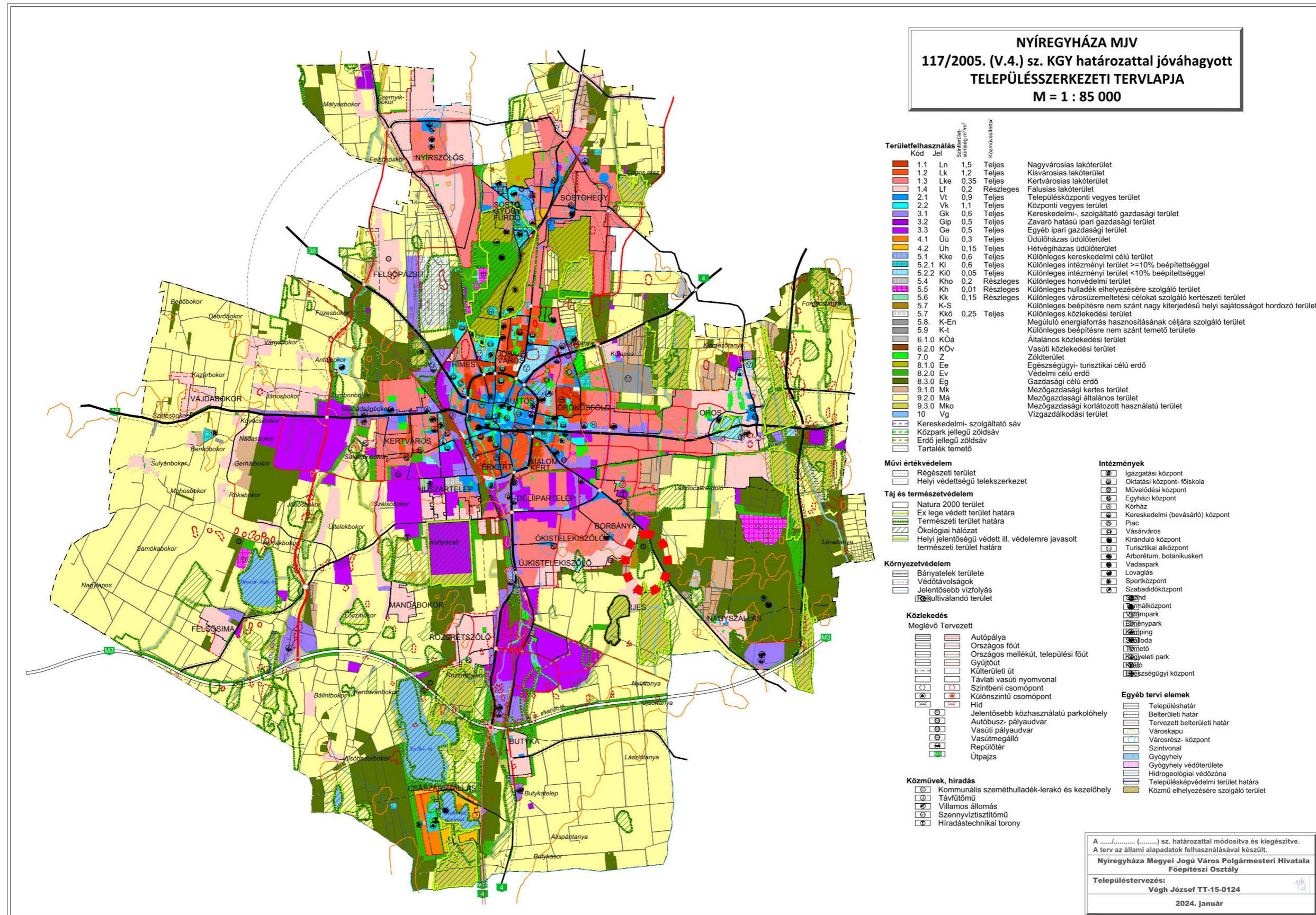
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



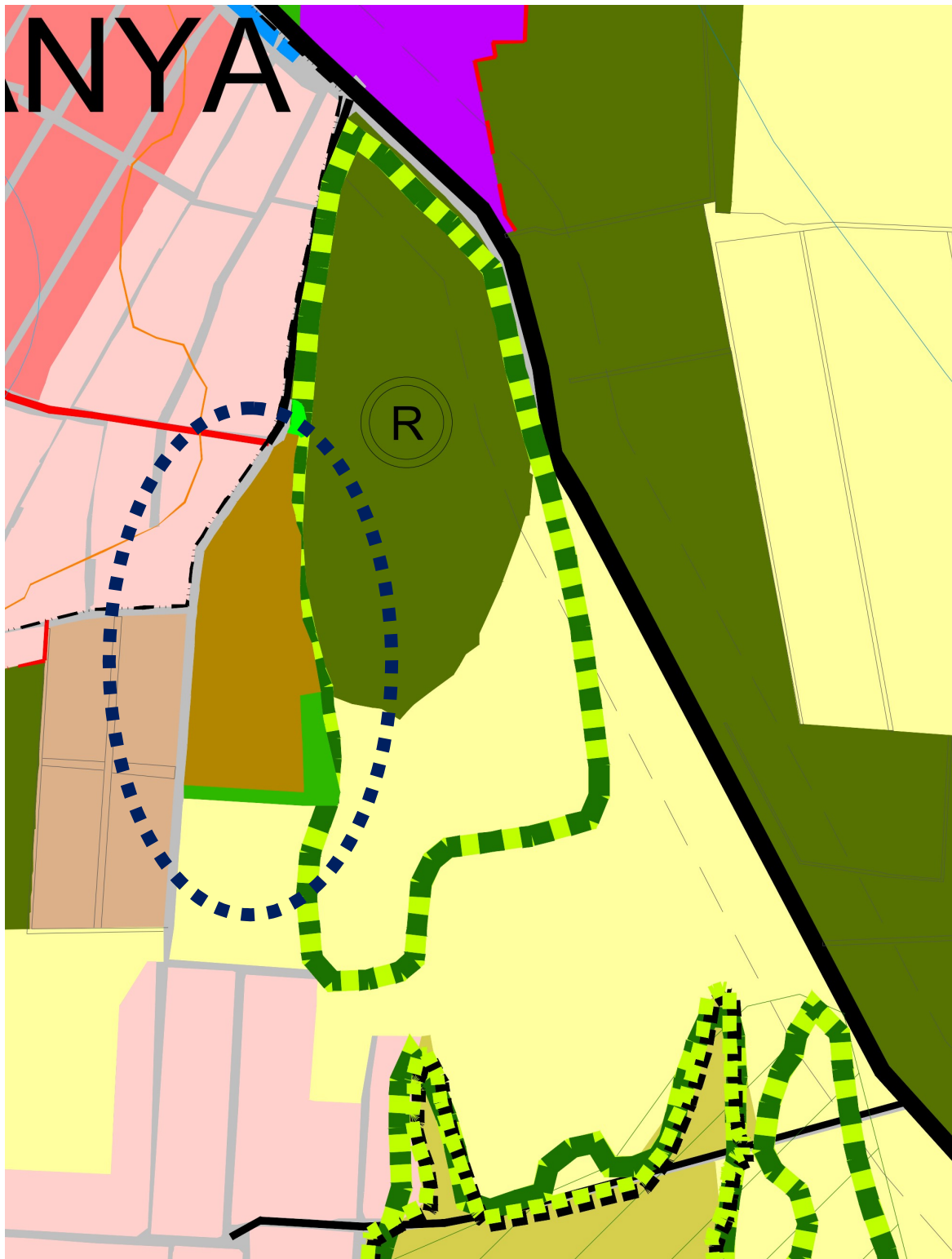
4.1.Tervezett Szerkezeti Terv





## 4.2.Átnézet térkép – kivágat

### 1. Beavatkozási pont





## 5. Alátámasztó munkarész

### 5.1. Főépítési nyilatkozat

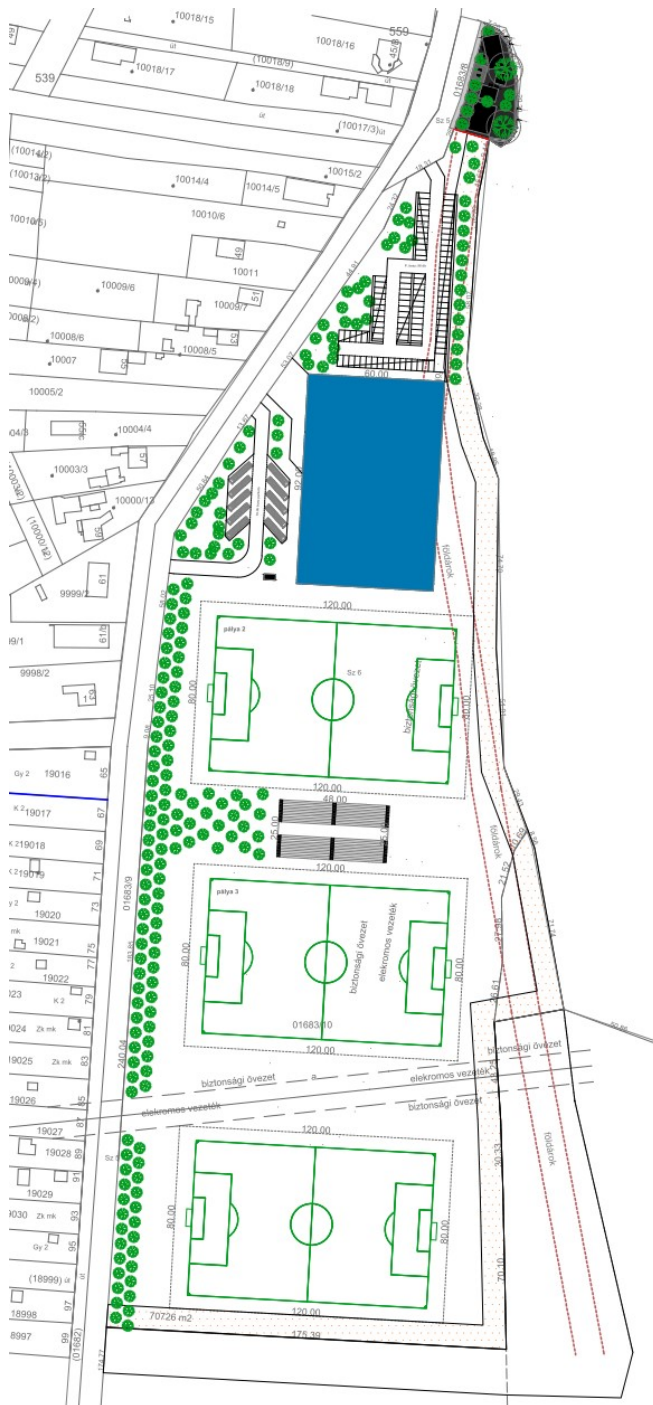
1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.

**Kovács Rita**  
városi főépítész

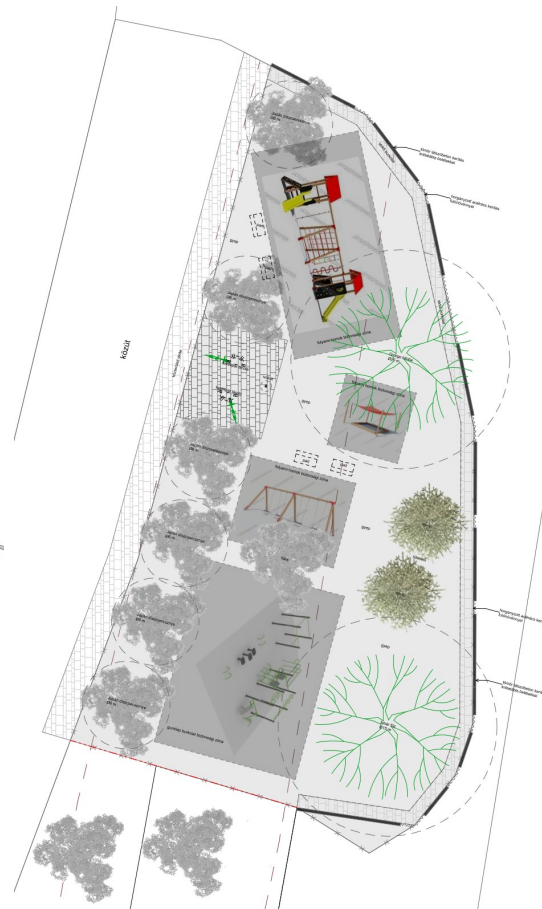


## 5.2. Beépítés tervezett helyszínrajza

A tervezett beruházás a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén fog megvalósulni. A tervezett sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően szervezett testmozgás céljával épülnek a FILO SE Sportcentrum labdarúgó csapatának otthonául. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütéscillapító felületek, kövilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri bútorok elhelyezését és a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkoló kiépítését.



Telepítési helyszínrajz – teljes beruházás



Telepítési helyszínrajz – kondipark és játszótér



### 5.3. OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek. A külterületi 1683/10 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg szabályozni kívánt területre (Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)) maximálisan 2% beépítés volt engedélyezett (OTÉK 30/B. § (3)). A fejlesztési terület megfelelő kialakításához a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 2%-ról 10%-ra kell módosítani, ehhez az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulása** szükséges.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

A beavatkozási ponton a módosítási cél: A tervezett beruházás rendeltetés szerinti használata megköveteli a **nem beépítésre szánt területként történő besorolást**. A szervezett testmozgási cél kiszolgáló építményei elhelyezéséhez **szükséges a megengedett beépítési százalék növelése 10%-ra**.

A beruházási célterület nagyságának megállapítása során figyelembe vettük a terület környezeti adottságait. A célterület déli határa mentén egy elmoszarasodott tó visszamaradt része található ahol az ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlenségét figyelembe véve a fejlesztési terület tovább nem bővíthető.

A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdőszáv is kijelölésre kerül.

A fenti leírás figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett beruházás közérdeket nem sért. A tervezett építmények elhelyezése megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

**Mindezek ismeretében igazolhatóak az OTÉK építési követelményeiben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb tervezett HÉSZ előírások meghatározása.**



#### 5.4. Környezeti alátámasztó munkarész

(készítette: Lévai Béla környezetvédelmi szakértő)

### VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGHATÁROZÁSA környezetvédelmi alátámasztó munkarész

Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által  
határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz

#### I. ELŐZMÉNY

Nyíregyháza MJV Önkormányzata az érvényben lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását tervezi a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca- Csárda utca által határolt terület 01683/10 hrsz.-ú ingatlanra egy részére vonatkozóan.

A tervezett beruházás a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén fog megvalósulni. A tervezett sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően sportcéllal épülnek a FILO SE Sportcentrum labdarúgó csapatának otthonául. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütescsillapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri illemhely és bútorok elhelyezését, a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkolók kiépítését.

A módosítással kapcsolatban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály előzetes véleményt adott ki 246-6/2023. ügyiratszámmal, amelyben az alábbiakat jelezte:

- A Főosztály környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- Felhívja a figyelmet, hogy a módosítással érintett terület környezetének korábbi használatból (mint hulladéklerakás) eredő szennyezettségi állapotára.
- Szükségesnek látja vizsgálni, hogy lerakó közvetlen közelében tervezett beruházás létesítése, üzemeltetése, esetleg felhagyása lehet-e hatással a folyamatban lévő kármentesítési tevékenység eredményességére.
- Vizsgálni kell, hogy lehet-e hatással a tervezett beruházás a lerakó területéről eredő szennyezettség elmozdulására.
- Vizsgálni kell, hogy a tervmódosítással érintett terület használata során az ott tartózkodás jelenthet-e egészségügyi kockázatot.

Gyakorlatilag arról van szó, hogy egy korábbi, szennyezést okozó, de kármentesítés alatt lévő terület mellett az új használati funkció egészségügyi és toxicitási szempontból kockázatmentesen megvalósítható-e, illetve üzemeltethető-e bele értve a felhagyást is.

Az előzetes véleményt alapul véve, a módosítás megvalósíthatósága érdekében **másodlagos**, de szükségeszerű a törvényi előírásoknak (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) való megfelelés. Mivel a várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása konkrét, nem kimondottan településrendezési vonatkozású, így a Főosztály által felvetett kérdések értelmezése, vizsgálata a cél.

A környezetvédelmi alátámasztó munkarészt készítette Lévai Béla környezetvédelmi szakértő (4024 Debrecen, Kandia u. 15., SZKV-1.1/09-0036 Hulladékgazdálkodás; SZKV-1.2/09-0036 Levegőtisztaság-védelem; SZKV-1.3/09-0036 Víz- és földtani közeg-védelem; SZKV-1.4/09-0036 Zaj- és rezgésvédelem, valamint K-Sz Klímavédelmi szakértő).



## II. A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

2

### 2.1. A tervezési feladat

Az érvényes szabályozási terv módosítása a fentebb ismertetett 01683/10 hrsz.-ú, jelenleg Má mezőgazdasági általános zónába tartozó ingatlant egy részét érinti. A hatályos szabályozási tervben az Má övezet különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területbe (K-sp →7,217 ha) és közpark (Z→0,094 ha) zónába való átsorolása a feladat célterületen létesítendő védőerdővel (Ev→1,057 ha).

A K-sp övezetre vonatkozó előírások:

- beépítési mód: szabadonálló
- megengedett legkisebb telekméret: 5000 m<sup>2</sup>
- megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- megengedett építménymagasság: 8 m
- zöldfelület: 50 %

A sportcentrumban 3 db szabadtéri nagypályás labdarúgó pálya épül cca. 700-800 férőhelyes lelátóval. Továbbá épül egy csarnoképület, 10 db buszparkoló, a terület É-i sarkában egy kondipark, játszótér 95 db személygépkocsi parkolóval. Szilárd burkolatú felület csak a parkolókhöz épül.

Kiépül a közvilágítás, lesz ivókút, illemhely és elhelyezésre kerülnek köztéri bútorok.

Gyakorlatilag a tervezett építmények nem igényelnek mélyebb (1,5-2,0 m-nél mélyebb) alapozást, így a szomszédos rekultivált terület vélelmezett és kármentesítés alatti mélyebb talajrétegeit nem érintik.

### 2.2. A módosítás lényege

A tervmódosítás célja az Má mezőgazdasági általános zónából közpark zónába (Z), különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területre (K-Sp) és védelmi rendeltetésű erdőzónába (Ev) történő átsorolása valósuljon meg (Má→Z, K-Sp, Ev) és kerüljön rögzítésre.

### 2.3. A helyszín részletezése

A tervezési terület a 01684/1, /2, /3, /4, /6, /8 és /9 hrsz.ú rekultivált terület mellett helyezkedik el.

A fent megadott hrsz.-ú bezárt lerakó területe a valamikori borbányai Ökörü-tó medrében található, ahová 25 éven keresztül a legkülönbözőbb, ismeretlen eredetű és fajtájú hulladékokat helyezték el. A hulladék lerakása műszaki védelem nélkül történt, így a mostani állapotában veszélyforrást jelent az alatta húzódó felszín alatti vízkészlet-területére. Emellett környezet-egészségügyi szempontból is veszélyes a város belterületének közvetlen közelsége miatt.

A rekultivációs terv szerint a bezárt lerakó területének kármentesítése ún. fitoremediációs rendszerrel történt. A szennyezett környezetet a fitoremediációt ellátó lágú- és fás szárú növények telepítésével tisztítják meg. Az úgynevezett fitoremediációs eljárás során olyan növényeket ültetnek a területen, amelyek évek alatt megoldják a táj rehabilitációját, megtisztítják a talajvizet. A növényzet tisztító hatásának eredményeként évek múlva a szennyezés kockázata, a szennyezőanyagok jelenléte a vonatkozó határértékek alatti szintre csökkenthető.

A kármentesítés eredményének folyamatos ellenőrzése céljából a talajvíz minőségének megfigyeléséhez monitoring rendszer létesült, amelynek fenntartását a Környezetvédelmi Főosztály már csökkentett gyakorisággal, kevesebb mintavételi hely bevonásával és csökkentett vizsgálandó komponenskörrel szükségesnek tartja.

Az alkalmazott fitoremediációs technológiától azt várják, hogy a jelenlegi területhasználati korlátozások egy idő után feloldhatók lesznek, hasznosíthatóvá válik az egykori nyíregyháza-borbányai hulladéklerakó, miközben megakadályozzák a felszín alatti vízkészlet esetleges szennyeződését is.

A rekultiváció részeként az északi terület tiszta földdel való feltöltése és területrendezése, továbbá a déli terület területrendezési földtakarása, a lejtésviszonyok, terepszintek kialakítása is megtörtént.



3

Kialakítottak, illetve megtartottak övárkot, amely a beruházási terület ÉK-i sávját még érinti. Nem valósult meg azonban a területet ÉK-DNY-i irányban átszelő 22 kV-os elektromos légkabel kiváltása.

A projekt megvalósítása 2012-2015. években történt, befejezésére 2015. nyár végén került sor.

Az alkalmazott technológia előnye, hogy bizonyos idő - üzemeltetés, utógondozás- eltelte után a területhasználati korlátozások feloldhatóak. Az üzemeltetés során időszakosan újra kell értékelni a humán egészségügyi kockázatot és amennyiben a kockázat olyan mértékben csökken, hogy az alatta marad az elfogadható értékeknek, akkor a területhasználati korlátozások enyhíthetőek vagy feloldhatóak.

Míndezek megítélése csak a vizsgálati eredmények birtokában, annak elemzése alapján történhet.

#### 2.4. A módosítás indoklása

Jelen helyzetben az előző információk hiányában az alátámasztó munkarész készítése erre konkrét értékelést nem tud adni, azonban bizonyos szakmai következtetéseket le tud vonni.

Ezek pedig az alábbiak:

- A rekultiváció során a valamikori tómeder meg lett tisztítva a hulladéktömegetől. A kiemelt hulladék helyét (változó, de akár több méter vastagságban) szennyezetlen talajjal töltötték fel. Tehát a szennyezőanyag utánpótlódás megszűnt, a felszín felé való terjedés így kizárható.
- Mivel a tervezett létesítmények, berendezések, burkolati rétegrendek legfeljebb a felső 1,5-2,0 m-es réteget veszik igénybe, így az műszaki beavatkozások többnyire nem érintkeznek a szennyeződött réteggel, illetve a talajvízzel. Kivétel ez alól, ha a sportcsarnok épületének alapzásánál cölöpalapozást alkalmaznak. Ez esetben viszont viszonylag kis felületen kerül megbontásra a szennyezett, kármentesített talajréteg. Ennek a felszíni környezetre nincs kockázatos hatása!
- A rekultiváció befejezése óta több, mint 8 év telt el. Ez alatt az idő alatt (a növényállomány regeneráló hatásától eltekintve) a felszíni bemosódások alapján a feltételezett szennyezőanyag koncentráció már jelentősen csökkenhetett, a szennyezett réteg szintje mélyebbre került. Így még nagyobb a biztonság, hogy a felszínközeli létesítmények nem érintkezhetnek a szennyezett rétegekkel.
- A rekultivált és a jelen módosítás tárgyát képező beépítésre nem szánt terület között a szennyező anyagok porózus közegben való terjedése hidraulikai, fizikai és kémiai folyamatok együttes hatásaként alakulhat ki. Ezt a tényleges anyagtranszportot alapvetően konvekciós, diszperziós, retenciós és kémiai-biológiai bomlási folyamatok összegeként értelmezhetjük.
- A mélyebb (szennyezett) rétegekben a talajvízmozgás által (advekciónál) oldott anyagok porózusokban való áramlása) bekövetkezhet, bekövetkezett a szennyezőanyagok elmozdulása. A szennyezőanyagok áramlásának, kommunikációjának azonban a felszín felé még a kapillaritás révén sem lehet káros mértékű megjelenése, következménye. Tehát a felszíni rétegek e tekintetben nem szennyeződhetnek.
- Figyelembe véve a rekultiváció fitoremediációs eljárásának hatását, a növények általi toxikus és egyéb elemek, anyagok felvételét, valamint a talajban lezajló lebomlási, illetve adszorpciós folyamatokat (adszorpció=szennyező anyag porózus szerkezetű szilárd fázison való megkötődése), a felszín felé a szennyezési kockázat elvileg kizárható, illetve csak a talajvíz ingadozás révén juthatna érvényre..
- Fentiekből következtetve: amennyiben a felszínközeli és felszíni, térszíni rétegekig nem jut el szennyezőanyag, ez esetben a terepszinten és közvetlen fölötte lévő (a légzésmagasságot véve alapul) levegő-, és biológiai környezetben egészségügyi kockázatot eredményező hatások már nem érvényesülnek.
- Tehát a rekultivációt követő 8-10 év után a rekultivált hulladéklerakó telepnek a szomszédos terület sport célú hasznosítása és használata vonatkozásában egészségügyi kockázta nincs az ott megjelenő műszaki, növényi és emberi szervezetekre!



4

- Mindezek mellett közvetlen fogyasztásra használt, termést hozó növényzet (zöldség, gyümölcs) telepítése nem javasolt.

### III. A TERVMÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervmódosítás környezeti hatásainak további vizsgálatát fentiek alapján az Má→Z, K-Sp, Ev övezet-módosítás szemszögéből végezzük.

#### 3.1. A várható környezeti hatások távlati elemzése

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a módosítással érintett terület az alábbiak szerint értékelhető:

I: A „működés” várható időtartamát a társadalmi és gazdasági érdekek mellett a városi érdekek határozhatják meg. Ez alapján min. 25 év.

G: A környezet-igénybevétel az adott környezet alapterhelésében változást eredményez. Ugyanis az új területi funkció keretét szab a tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan

V: Határértéket meghaladó környezeti hatással előírás szerinti területhasználat esetében nem kell számolni.

R: Nincs irreverzibilis hatás.

#### 3.2. Szinergikus hatások szerinti megítélés

A módosítással érintett területen a módosítás utáni állapot szinergikus hatását a szomszédos, korábbi hulladéklerakó rekultivált területének egészségügyi kockázatot magában hordozó viszonya határozza meg. A javasolt regenerációs beavatkozások eredményeként ez a kockázat azonban az idő teltével egyre kisebbek, a jelen esetben véleményünk szerint már a kockázat egészségügyi határértékek szintje alatti.

A kijelölt célterület déli határa mentén egy elmocsarasodott tó visszamaradt része található ahol egy egészséges ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlensége miatt a fejlesztési terület tovább nem bővíthető. A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdősáv is kijelölésre kerül.

#### 3.3. Országhatáron áttérjedő hatás

Ilyen környezeti hatással *nem* kell számolni.

#### 3.4. Környezetre kockázatos hatások megítélése

A tervmódosítás által a terület-felhasználás módosul. Az Má övezetből Z, K-Sp és Ev övezetbe való átsorolásnak rendeltetésszerű területhasználat és a mindenkor érvényes, vonatkozó környezeti határértékek teljesülése mellett környezeti kockázata nincs.

#### 3.5. Környezeti célok és szempontok figyelembe vétele a tervmódosítás során

A tervmódosítás a terület-felhasználás során figyelembe vette a jelenlegi és a tervezett állapot használati érték alapú hatékonyságának hosszú távú alakulását.

A tervmódosítás összességében elősegíti:

- a *fenntartható fejlődés* társadalmi, gazdasági folyamatának és az épített környezet igénybevételének elviselhető alakulását,



- a **természeti erőforrások** racionális igénybevételét annak érdekében, hogy az élhetőbb települési **környezet alakuljon ki a környezet-terhelések megengedett határokon belüli növekedése mellett. Ezzel** a környezetvédelmi érdekek hatékonyabban érvényesülnek

### 3.6. Települési környezet változása

A módosítással érintett településrész a Kállói útról (mint a 4911 sz. útról) érhető el több nyomvonalon. Ezek a nyomvonalak lehetnek a Nyírjes u. (Könyves u.) – Gondos u. – Csárda sor, vagy a belváros felől a Tünde utcából az Alma u. – Kacagó u. – Puttony u. nyomvonal.

Sajnálatos, hogy a Csárda utca jelenleg alkalmatlan bármilyen megnövekedett forgalom levezetésére. A többi számításba jöhető utca vagy még földút (Bársony u., Csárda sor), vagy csak stabilizált szilárd burkolatú.

A megvalósuló beruházás jelentős településképi változást jelent Borbánya, vagy Nyírjes településrészek környezetében. Ez a változás azonban feltétlen pozitív, értékteremtő és a településrészek fejlődését előmozdító fejlesztés.

Ennek azonban az a következménye, hogy a tervezett övezeti módosítás következtében kialakuló sportcentrum megvalósítása jelentős infrastruktúra fejlesztési igényt támaszt mind közlekedési és közművek vonatkozásában.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. Azonban a beépítés megkezdésekor (humuszlefedés, alapozás) célszerű régészeti szakember közreműködését igénybe venni.

Megállapítható, hogy a szinergikus hatások fejezetben leírt természeti érintettségén kívül a szabályozási terv módosításának táj és természetvédelmi szempontból akadálya nincs.

*A módosítás a települési környezetben környezeti hatások vonatkozásában semleges, de inkább pozitív hatású!*

### 3.7. Levegőtisztaság-védelem

A terület levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján a „Kijelölt városok 20. légszennyezettségi zónába” tartozik, ahol kén-dioxid „F”, nitrogén-dioxid és szilárd (PM10) vonatkozásában „D”, szén-monoxid és benzol tekintetében „E”, talajközeli ózon vonatkozásában „O-I” zónacsoporthoz tartozik.

A levegőminőség megőrzése érdekében a módosított 306/2010. (XII.23.) Korm. r., 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 6/2011.(I.14.) VM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartását kell biztosítani a terület használata során.

A jelenlegi levegőkörnyezeti állapot azonos a módosítás előtt érvényes (a jelenlegi településrendezési tervben megadott) minőséggel, ezt a módosítás alapvetően nem változtatja meg.

A terület alap levegőterheltsége:

Az automata OLM mérőállomás mért adatok felhasználásával a területi éves ALT: alap-  
levegőterheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ):

LA	ALT ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	HÉ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	T (%)
SO <sub>2</sub> :	3,2	250	98,8
CO:	481,0	10000	95,2
NO <sub>2</sub> :	23,3	100	76,7
NO <sub>x</sub> :	46,5	200	76,8
PM <sub>10</sub> :	36,0	50	36,0
PM <sub>2,5</sub> :	20,0	25	20,0
CH:	20,6	--	--



LA: légszennyező anyag; ALT: alap-terheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ); HÉ: óras egészségügyi levegő-terheltségi határérték a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1.1. melléklete szerint ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).  
Terhelhetőség:  $T=(HÉ_1-ALT)$ .

*Mint látható, a terület jelentős terhelhetőségi tartalékokkal rendelkezik a módosítással kialakuló új környezet kialakításához! A szűkebb terhelhetőséget a  $PM_{10}$  jelenti, azonban a terület beépülésével (a domináns kiporzási háttérrel biztosító szabad földterületek csökkenésével) jelentősen javulni fog. Ugyanakkor a közlekedési eredetű levegőterhelés megnövekszik, de ez nem veszélyezteti a technológiai és egészségügyi határértékeket.*

Az üzemi, tüzeléstechnikai levegőterhelés vonatkozásában a létesítmény a tervezett csarnok révén okozhat levegőterhelést. A szabadtéri pályák és a kondipark nem okoz levegőterhelést. A csarnok hőellátása/hűtése érdekében alternatív energiatermelő rendszerekkel (hőszivattyúk, napelem rendszerek) elérhető az alacsony emissziójú működés megvalósítása. Ez szinkronban lesz az ÜHG-ok csökkentését célzó uniós stratégiával is.

*A módosításnak nincs hátrányos hatása a levegőminőség alakulására, a hatás semleges.*

### 3.8. Zaj-, és rezgésvédelem

A terület zajterhelési állapotát gyakorlatilag az alapzaj, vagyis a Csárda utca lakóinak használati zajterhelése határozza meg. A tervezési terület környezetében üzemi zajforrás nem működik.

#### Határértékek

*A környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó zajterhelési határértékek:*

**Üzemi** és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint:

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
	N	É
1.	45	35
2.	50	40
3.	55	45
4.	60	50

1. Üdülőterület, egészségügyi területek; 2. Lakóterület, oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterület; 3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület (Vt); 4. Gazdasági terület ; N: nappal 6-22 óra; É: éjjel 22-6 óra.

**Építőipari kivitelezési** tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken (a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete szerint):

Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	$\leq 1$ hónap		$> 1$ hó		$> 1$ év	
	N	É	N	É	N	É
1	60	45	55	40	50	35
2	65	50	60	45	55	40
3	70	55	65	50	60	45
4	70	55	70	55	65	50



A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken:

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
	A		B		C	
	N	É	N	É	N	É
1.	50	40	55	45	60	50
2.	55	45	60	50	65	55
3.	60	50	65	55	65	55
4.	65	55	65	55	65	55

A: kiszolgáló út, lakóút; B: mellékutak, gyűjtőutak, belterületi közutak stb.; C: gyorsforgalmi utak, belterületi I.-II. rendű utak stb.

#### Közúti közlekedési zaj

A tervezési terület fő megközelítési nyomvonala a Kállói útról vehető figyelembe. A több nyomvonalas megközelítés közlekedési forgalmának és zajterhelésének alakulását az alábbi táblázatban megadottak szerint becsültük. A fő útvonalról leágazó utcai megközelítéseknel figyelembe vettünk 20-40 %-os forgalom megoszlást. A Kállói út esetében azonban a két leágazási pontról (Csárda utcai és a Nyírjes utcai leágazások) a teljes forgalomnövekedést vettük figyelembe. Valószínűleg a két csomópont között a sportcentrum felé leágazó forgalom valamilyen mértékben meg fog oszlani, így a forgalmi helyzet és zajterhelések is kisebbek, kedvezőbbek lesznek.

*A termódosítással a Csárda utcát városi gyűjtőúttá kell minősíteni!*

A forgalmi adatokat a Magyar Közút Nonprofit Kft. 2022. évre megadott országos forgalomszámlálási adatai alapján vettük figyelembe.

A közúti közlekedés zajkibocsátását a 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 2. számú melléklet alapján számítottuk.

A területet érintő számozott út forgalma és zajterhelése:

Út száma	2022. év forgalmi adatai				Sportcentrummal várható forgalom és zaj			
	ÁNF j/nap	LAeq(7.5) nappal dB	LAeq(7.5) Éjjel dB	Korrektció dB	ÁNF j/nap	LAeq(7.5) Nappal dB	LAeq(7.5) Éjjel dB	Határérték dB
4911-es út (Kállói út Csárda u. csp.)	11711	73,52	65,93	-	12166	73,79	66,1	65/55
4911-es út (Kállói út Csárda u. csp.)	13972	74,35	66,75	-	14429	74,78	66,89	65/55
*Csárda u.	365	59,0	51,4	-	795	62,1	54,5	65/55
49148-as út Nyírjes u.	769	61,97	54,37	-	989	63,0	55,4	65/55

\*jelenlegi becsült ÁNF

A Kállói út szerepe a terület közlekedési zajterhelésének alakulásában közvetett. A főút forgalmában alig 3 %-os, zajterhelésében nappal/éjszaka átlag 0,3/0,15 dB növekedést okoz.

A Csárda utca forgalma megduplázódik, közlekedési eredetű zajterhelése több, mint 3 dB-lel növekszik. De ez a növekmény még határérték alatti lesz.

A Nyírjes utca forgalma közel 30 %-al növekedhet, közlekedési eredetű zajterhelése kb 1 dB-lel növekszik. De ez a növekmény még határérték alatti, vagy közeli lesz.



### Üzemi zaj

A területen üzemi zajok nem fordulnak elő. Ez az állapot a módosítás után megváltozik. Ugyanis a sportcentrum létesítményei között a csarnok épületben bizonyosan szükség lesz fűtést/hűtést biztosító rendszerek alkalmazására, amelyek (a parkolási zajjal együtt) üzemi zajként jelennek meg a létesítményben.

Az üzemi zajterhelések minimalizálása és a határértékeknek való megfelelés érdekében a kültéri zajforrásokat úgy kell elhelyezni, hogy a Csárda utca lakott részére ne okozzon határértéket meghaladó zajterhelést.

A sportlétesítmény sajátos diffúz zajkibocsátására (sportolók, nézők, karbantartás) jogszabályi előírás nincs. Ezt a Csárda utca érintett lakóinak el kell tűrnie. Jelentős zajproblémák esetén utólagos zajvédelmi beavatkozás szükséges lehet.

*Összefoglalva a módosítás a lokális és tágabb környezetben jelentős változást eredményez a zajkörnyezet vonatkozásában. Ez elsősorban közlekedési, másrészt használati eredetű zajterhelés növekedést jelent. Az üzemi zajkibocsátás az alkalmazott technológiáknak köszönhetően nem okozhat problémát az adott környezetben.*

### **3.9. Talaj- és vízvédelem**

Nyíregyháza település és környéke a Nyírség, közelebről a Középső-Nyírség területén helyezkedik el.

A várostól keletre Oros-Nyírpazony térségében zömében homok-futóhomok található a felszínen és felszín közelben, helyenként iszapos rétegződéssel.

A gyenge reliefenergiájú löszös üledékekkel takart felszínek gyengébb mezőgazdasági adottsággal rendelkeznek, rossz vízgazdálkodásuk miatt a mezőgazdasági tevékenység nem hatékony.

A korábban hulladéklerakóként feltöltött tómeder a nyírségi talajjellemzőket nem reprezentálja. Ugyanis a tó mederszintje feltehetőleg rendelkezett bizonyos vízzárósággal. Ez mederből kitermelt hulladék után is megmaradt. Tehát (bár a terület a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny) a fenékszintnek kellett, hogy megmaradjon némi védettséget eredményező talajrétegződése.

Ez a jelen termódosítás vonatkozásában azonban irreleváns, hiszen a több évtizedes szennyezőanyag-bevitel következtében a felszín közeli talaj és talajvíz szennyezése bekövetkezett.

A módosítással érintett területen a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a mód. 123/1997. (VII.18.) Korm. r., a módosított 220/2004. (VII.21.) Korm. r., a 219/2004. (XII. 25.) Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM e.r. és a 28/2004.(XII.25.)KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A vizsgált terület a 171/2013. (V. 29.) Korm. rendelettel 27/2006. (II. 7.) Korm. r. „B” részben megnevezett települések körébe tatózóan nitrátrézkény területnek minősül.

A terület a 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek és földtani közeg szennyeződés érzékenysége vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik.

A terület nem érint védett vízbázist.

A vizsgált terület jelen állapotában teljes mértékben mezőgazdasági kultúrhatás alatt álló talajkörnyezet, szántó műveléssel. Talajvédelmi vonatkozásban a talajhasználat megváltozása új elem a több, mint 8 ha-os földrészen. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy kíméletesebb talajhasználat következik be azáltal, hogy nincs rendszeres talajművelés, nincs esetleges kemikália kijuttatás, nincs talajterhelés. Viszont a talajhasználatban a zöldfelületi jelleg fog dominálni a nagy felületű, feltehetően természetes füvesítésű labdarúgó pályák kialakulásával.

A módosítással érintett beavatkozási területen a rendezési terv távlatában az érzékenységi alapállapotok nem változtak.

*A módosítás talaj-, és vízvédelmi vonatkozása jelent változást, a lakóövezeti környezetet ez nem érinti!*



### 3.10. Hulladékgazdálkodás

A módosítással érintett területen felmerülő, illetve a területhasználataból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról és végrehajtási kormányrendeletei szerint kell megvalósítani.

A területen a településrészen érvényes kommunális hulladékgazdálkodás jellemző. Azaz a települési kommunális hulladékokat közszolgáltató gyűjtőjárata szállítja el. Ezt a módosítás nem érinti.

A jelen állapot szerint a mezőgazdasági területhasználataból sportterületté, közparkká és védőerdővé átsorolt övezetben a városi területekre érvényes hulladékgazdálkodás vehető számításba.

*A módosítás hulladékgazdálkodásban megjelenő hatása semleges!*

## IV. ÖSSZEZGÉS, ÉRTÉKELÉS

Nyíregyháza Város az érvényben lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását tervezi a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt terület 01683/10 hrsz.-ú ingatlanra egy részére vonatkozóan.

A tervezett beruházás során sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően sportcéllal épülnek. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütéscsillapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri illemhely és bútorok elhelyezését, a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkolók kiépítését.

A módosítással kapcsolatban felmerült problémát a célterülettel szomszédos volt hulladéklerakó rekultivációval helyreállított területének egészségügyi hatása, kockázata jelenti. A módosítás hatását így elsősorban nem településrendezési, hanem egészségügyi oldalról szükséges vizsgálni.

A vizsgálat alapján figyelembe véve a felszámolt hulladéklerakó területén elvégzett rekultiváció fitoremediációs eljárásának hatását, a növények általi toxikus és egyéb elemek, anyagok felvételét, valamint a talajban lezajló lebomlási, illetve adszorpciós folyamatokat, a felszín felé a szennyezési kockázat elvileg kizárható, illetve csak a talajvíz ingadozás révén juthatna érvényre.

Fentiekből következtetve megállapítható, hogy amennyiben a felszínközeli és felszíni, térszíni rétegekig nem jut el szennyezőanyag, ez esetben a terepszinten és közvetlen fölötté lévő (a légzésmagasságot véve alapul) levegő-, és biológiai környezetben egészségügyi kockázatot eredményező hatások már nem érvényesülnek.

Tehát a rekultivációt követő 8-10 év után a rekultivált hulladéklerakó telepnek a szomszédos terület sport célú hasznosítása és használata vonatkozásában egészségügyi kockázta nincs az ott megjelenő műszaki, növényi és emberi szervezetekre!

A tervezett beruházás egészségügyi kockázatok nélkül megvalósítható.

Debrecen, 2024. 01. 21.

**Lévai Béla**

környezetvédelmi szakmérnök, szakértő

Kamarai reg.: HBM MK 09-0036

Debrecen, Kandia u. 15.

Tel.: 06-20/9433-910 e-mail: [blevai@t-online.hu](mailto:blevai@t-online.hu)



## 5.5.Környezeti alátámasztó munkarészt kiegészítő dokumentáció

(készítette: Lévai Béla környezetvédelmi szakértő)

### VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGHATÁROZÁSÁHOZ készített környezetvédelmi alátámasztó munkarész kiegészítése

#### a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz

Nyíregyháza Megyei Jogú Város közgyűlésének 219/2017 (IX. 28.) számú határozata Nyíregyháza Megyei Jogú Város 2015-2020. évre szóló Környezetvédelmi Programjának elfogadásáról.

A környezetvédelmi programot Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízásából a Molnár Környezetvédelmi, Mérnöki Kft. készítette.

A Várható környezeti hatások meghatározása környezetvédelmi alátámasztó munkarész Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz a programban közölt (az Önkormányzat által elfogadott) adatokat is figyelembe vette.

Ezek alapján az alábbiakat tartjuk fontosnak idézni:

"Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó szennyezés lokalizálása, szennyezés csökkentése" projekt két szakaszban valósult meg. A projekt keretében 2015 májusáig a Zöld Sziget Konzorcium, majd a beavatkozás önkormányzati szakaszában a Biocentrum Kft. végezte.

A beavatkozás területe Nyíregyháza keleti oldalán található, a volt - Ökörü tó - területén. Az egykori tóból a terület déli részén néhány száz négyzetméteres, időszakosan csapadékvízzel elöntött nádas, sásos terület maradt meg. A területen a 2000-es évek elején elvégzett tényfeltárások a lerakó területén a talajvízben szerves (TPH, BTEX)- és szervetlen (toxikus fémek) eredetű szennyeződések mutatnak ki.

A Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó szennyezettségének kármentesítésére a Felső- Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 1689 27/2012. számú határozatában 2017. augusztus végi teljesítési határidővel "D" kármentesítési célállapot határértékeket határozott meg a területre elvégzett tényfeltárás során feltárt kockázatos anyagokra.

A Nyíregyháza-Borbánya bezárt (illegális) hulladéklerakó területén 2014-ben megkezdett műszaki beavatkozás során a területen kiépítésre került: 26 db talajvíz figyelőkút; 7 db rétegvíz figyelőkút; 18 db termelőkút; 7 db összesen 1369 m hosszúságú kitermelő drain; 2 db egymással párhuzamos üzemben működő vízkezelő berendezés; 7 db szikkasztó medence öntözőrendszer és fitoremediációs növénytelepítés.

A munka során 140 000 m<sup>3</sup> talajosodott hulladék került kitermelésre, rostálásra, a mentesítendő D-i területen elhelyezésre. A műszaki beavatkozás során összesen mintegy 330 000 m<sup>3</sup> szennyezett talajvizet termeltek ki és tisztítottak meg, aminek köszönhetően *a területen valamennyi kockázatos anyag koncentrációja tartósan és látványosan a hatóság által meghatározott "D" kármentesítési határérték alá*



**csökkent.** A hatékonyan üzemeltetett műszaki beavatkozás eredményeképpen a magasabb humán egészségügyi és földtani kockázatot jelentő TPH és BTEX koncentrációk gyakorlatilag már egyik monitoring, illetve kármentesítési műtárgyban sem érik el a „B” szennyezettségi határértéket. **A 2014. tavaszán indított műszaki beavatkozás a célját elérte, a területen a szennyezőanyagok koncentrációja tartósan a megadott „D” kármentesítési határérték alá csökkent (több anyag esetében a koncentrációk már a „B” szennyezettségi határértéket sem érik el).** A projekt a felszín alatti víz tekintetében az utóellenőrzési fázisba, a fitoremediációt tekintve a tovább üzemeltetés fázisába léphet.

A Nyíregyháza Borbánya volt illegális hulladéklerakó területén a hatóság 983-35/2010. sz. határozata alapján, a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet a felszín alatti vizek védelméről előírásai szerint elvégzett műszaki beavatkozás a kitűzött célt elérte.

A terület talajvizében valamennyi kockázatos anyag koncentrációja a „D” kármentesítési határérték alá csökkent, sőt több komponens esetében már a „B” szennyezettségi határértékek alatti koncentrációk mérhetőek. **A műszaki beavatkozás eredményes volt,** a terület külső megjelenésében is kedvezőbb képet mutat, így a környező lakóingatlanok, ipari létesítmények is egy élhetőbb környezetben helyezkednek el.

A rétegvíz- és talajvíz-figyelő kútpárok jól reprezentálják a hulladéklerakó határterületeit, a draineik pedig a területi hatásuk következtében gyakorlatilag a teljes mentesített D-i területet. A draineik számára aktív szerepet szántak a terület további állapotának javításában és a fitoremediáció eredményes kiterjesztésében. Az aktív szerep legfőbb oka, hogy a hulladéktestben a műszaki beavatkozás befejezésével nem zárultak le a hulladék lebontását végző biológiai-biokémiai folyamatok, a hulladéktest „talajosodása” még nem fejeződött be. A biológiai-biokémiai folyamatok oxigént igényelnek és a talajosodás feltétele, hogy a hulladéktestben domináljanak az aerob folyamatok, szemben az oxigén hiányos állapotban kialakuló anaerob folyamatokkal.

Nyíregyháza területén a csapadék eloszlása rendkívül hektikus lehet, mutatja ezt a 2015-ös év nyara, mikor közel 100 napot ért el a csapadékmentes, rendkívül forró átlaghőmérséklettel jellemezhető napok száma. **Ez ilyen időszak a frissen telepített fitoremediációs növényeknél jelentős pusztulást okozott. A növények életfeltételeinek biztosítása céljából a nyári időszakban szükséges napi vízmennyiség 350 m<sup>3</sup>.** A területen lévő, a műszaki beavatkozás során üzemeltetett draineik jó műszaki állapotban vannak, üzemeltetésükkel biztosítható lehet a szükséges napi vízmennyiség.

Megfigyelhető, hogy a növények gyökérzetének fejlődése anaerob körülmények között gyakorlatilag nulla, így az aerob folyamatok fenntartása segíti a gyökérzet fejlődését, növeli a fitoremediáció hatékonyságát gyorsítja a hulladéktest „talajosodási” folyamatait. Mivel a növények fejlődése szempontjából az első 3-4 év a legfontosabb időszak, ezért az un. aktív utómonitoring szakaszt 4 évig fenntartják.

Összegezve, az elért kedvező szennyezettség állapot fenntartása és a területen továbbfolyó fitoremediációs technológia hatékony alkalmazásának elengedhetetlen feltétele a terület rendszeres és folyamatos utógondozása.



Az utógondozás főbb feladatai a következők:

1. A területre javasolt monitoring hálózat üzemeltetése.
2. A fitoremediációs növényzet sorközeiben jelentkező gyomnövények irtása, főleg az elkövetkező időszak első 4 évében, különös tekintettel az agresszíven terjedő parlagfűre.
3. A kipszultult növények rendszeres pótlása oly módon, hogy a károsodott állomány nem haladhatja meg az elültetett növények 35-40 %-át. Magasabb pusztulási arány veszélyezteti a fitoremediáció hatékonyságát.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Nyíregyháza Megyei logú Város Önkormányzata (4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1.), mint kötelezett Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó elnevezésű területén a Nyíregyháza 01684/1, 01684/2, 01684/3, 01684/4, 01684/6, 01684/8 és 01684/9 hrsz-ú ingatlanokat érintően a talajban és a talajvízben feltárt szennyezés eltávolítása érdekében benyújtott műszaki beavatkozási záródokumentációt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36500/3366-1/2017. ált. és 2784-1/20 17. saját számú szakhatósági állásfoglalása figyelembe vételével elbírálta, és elfogadta.”

Fentiekből az vonható le, hogy a terület szennyezettségi állapota jelentősen javult, a kritikus szennyezőanyagok koncentrációja minden esetben kielégíti a „D” határértéknek való megfelelést, illetve több komponens esetében a „B” határérték követelményeket is.

Megállapítható, hogy a fitoremediáció hatékonyságát jelentősen rontotta a növényállomány vízutánpótlásának a hektikussága.

Nyíregyházán és vonzáskörzetében a talajvíz min. 4 m mélységben található. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye többi területén általában mélyebben. Áramlásának iránya a Rétköz és az Ecsedi-Iáp felé mutat, azaz a vizsgált területtől északi-keleti irányú az elmozdulás. A talajvíz szintjét nagymértékben befolyásolja a csapadék mennyisége.

#### **Fentieket figyelembe véve az alátámasztó munkarészhez az alábbi kiegészítést csatoljuk:**

1. A létesítmény kommunális vízigényét a városi hálózatról fogják biztosítani. Egyéb vízigény (mint technológiai) nem merül fel. A kommunális vízigényben részben benne van a zöldfelületek, parkosított felületek locsolóvíz igénye is.
2. A tervezett sportlétesítmény nagypályáinak rétegrendje műfű. Így a terület vízháztartásában pályák locsolóvíz igénye nem jelenik meg, így annak a talajvízre gyakorolt hatásával nem kell számolni.
3. Az építményeknél pontalapozási technológiát alkalmaznak. A pontalap mélysége 1,2 méter, amely nem érintkezik talajvízzel, az alaptestek munkagödreinél víztelenítési igény nem merül fel. Ebből eredően a talajvíz nem érintett.
4. A területre hullott csapadékvizek a területen elszikkadnak, mint eddig is.
5. A parkoló felületekről összegyűjtött csapadékvizeket olajfogó műtárgyon átvezetve kezelik a területen kialakult csapadékvíz-elvezető hálózatban történő elhelyezés előtt. Az előkezelt csapadékvíz minősége meg kell, hogy feleljen a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi követelményeket.
6. A közel 4 ha zöldfelület öntözővíz igényét részben a városi ivóvíz hálózatról oldják meg, vagy elegendő csapadékmennyiség esetén pufferolt csapadékvízből. Ehhez zárt műanyag tárolótartály/oka/t alkalmaznak. A locsolóvíz igény egy 30 °C-os nyári időszakban 3-4 mm/m<sup>2</sup> locsolóvíz kijuttatást véve alapul 120-160 m<sup>3</sup>/nap. Ez a zöldfelületeken lévő növényzet gyökérzónáját táplálja, mélyebb rétegbe való beszivárgása (a növényzet



vízfelvétele és a talajpárolgás és a talajok  $k=10^{-3;-4}$  m/s szivárgási tényezője miatt) teljesen kizárható. Így a közel 4 m mélységben lévő talajvízig locsolóvíz nem jut le. Ebből adódóan a locsolás nem befolyásolja a talajvíz helyzetét, annak megemelkedését nem okozhatja.

7. A létesítmény építése és működése során vízkivételi mű létesítését (mint kis talpmélységű talajvízkút/öntözőkút, vagy rétegvíz termelő kút) nem tervezik.

8. A kommunális szennyvizek a városi hálózatban kerülnek elhelyezésre.

Összegzésképpen megállapítható, hogy a tervezett beruházás sem az építés, sem a működés során nem kerül kapcsolatba a terület alatti talajvízzel, arra negatív hatást nem gyakorol. Mindezek mellett kijelenthető, hogy a terület kármentesítése eredményeként a talajvízben már jelentősen mérséklődött a kockázatos szennyezőanyagok jelenléte.

Ezek alapján az un. hidrodinamikai modellezés elkészítése szükségtelen.



Debrecen, 2024. 01. 31.

Lévai Béla

**környezetvédelmi szakmérnök, szakértő**

/Kamarai reg.: HBM MK 09-0036/



### **5.6. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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

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



## 6. Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2024. (.....) önkormányzati  
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület)**

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

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



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

a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészre záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

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

*(10) „Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)*

- a) Az övezetben csak a szervezett testmozgás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.*
- b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:*
- *Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.*
  - *A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00173-X/2023. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.*
  - *A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.*
  - *Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet.*
  - *Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.*
  - *Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.*

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

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2024.**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



### KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

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

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

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

### VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

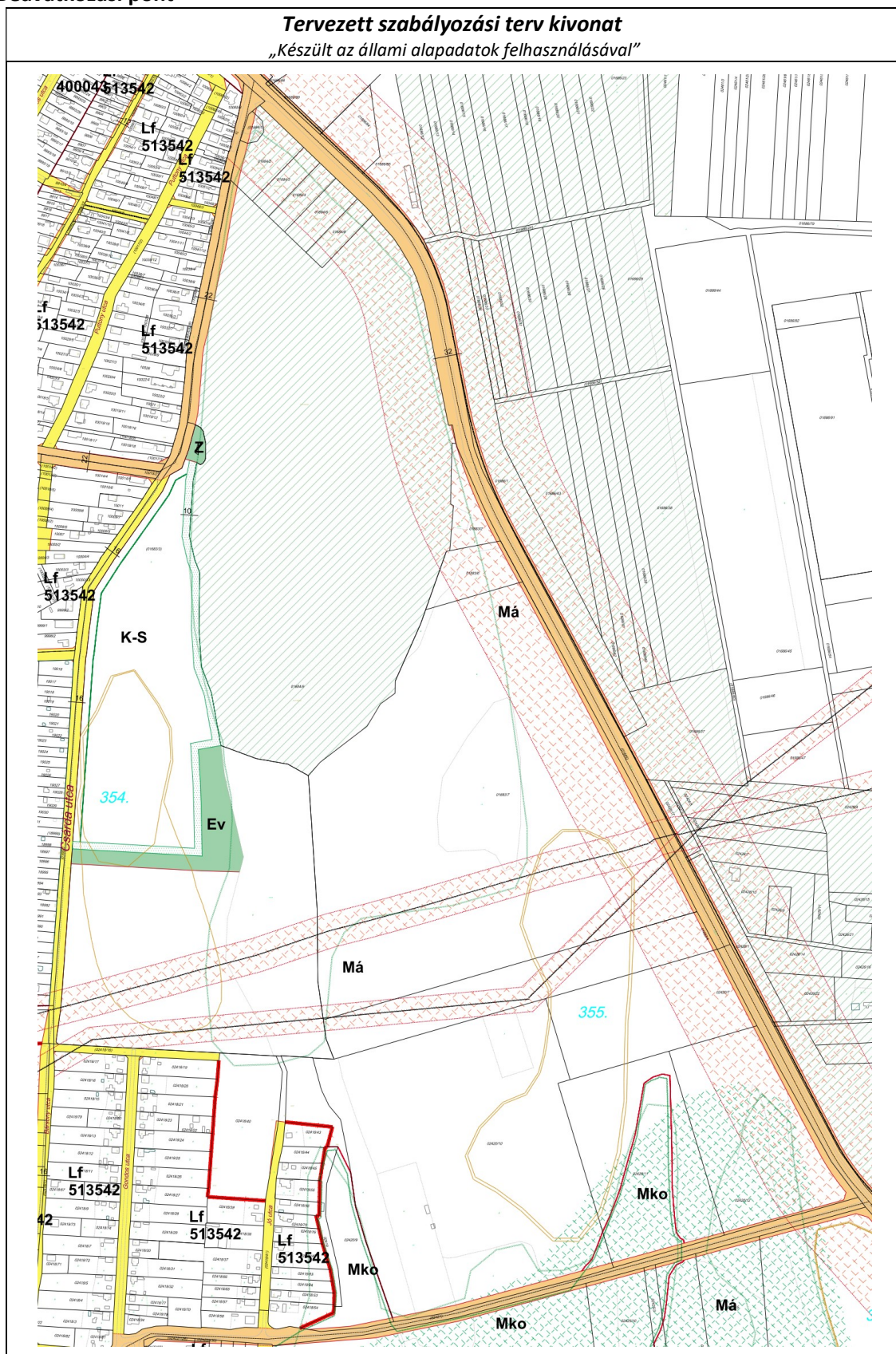
### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



## 1. Beavatkozási pont





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

### 7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. január

  
.....  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0124

**7.2. Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

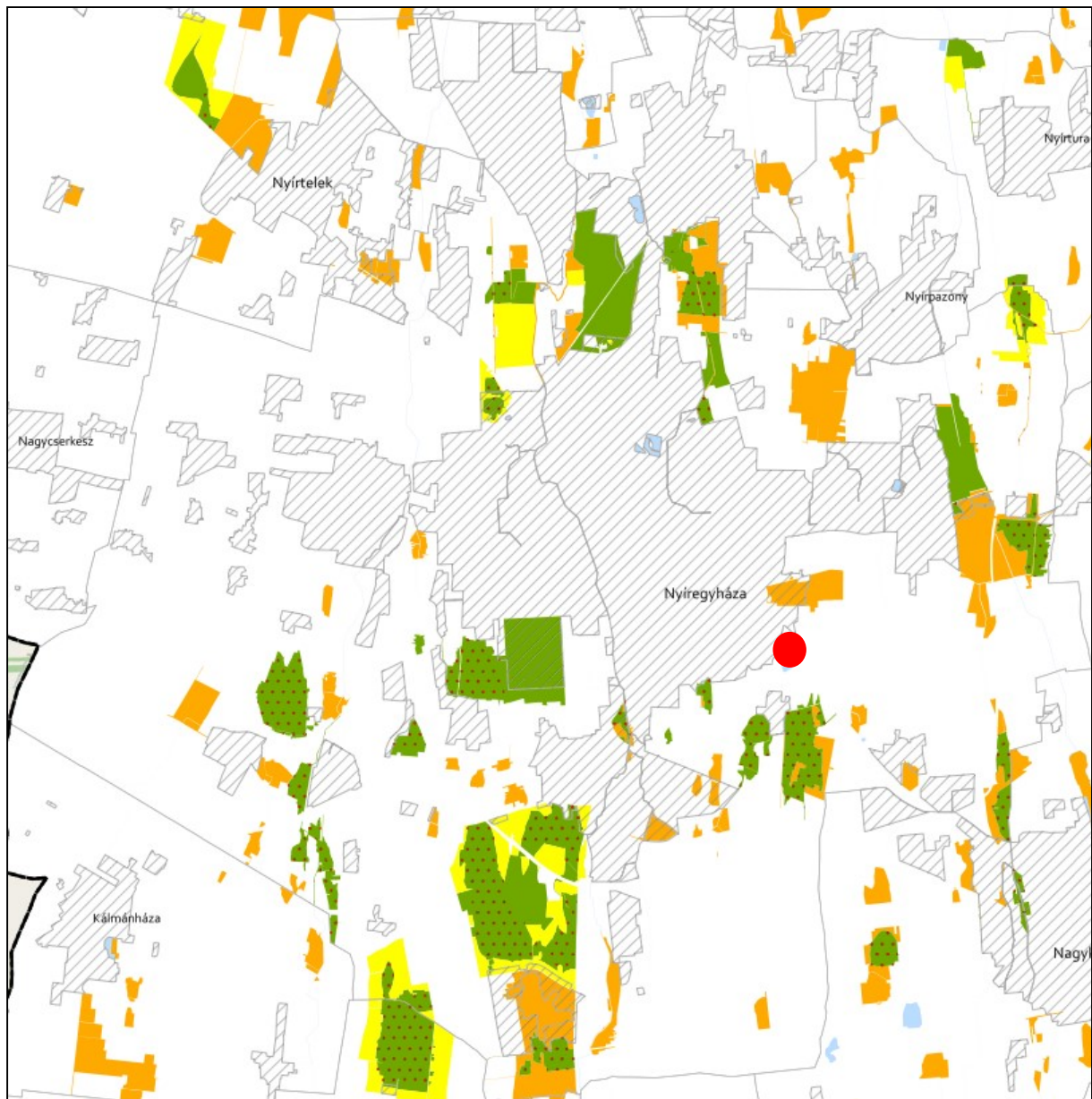
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	7000,872	72,73	7001,929	72,74	+1,057	+0,01
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6556,872	78,18	6548,598	78,08	-1,057	-0,10
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-













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



**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

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

**Tájékoztató elem**

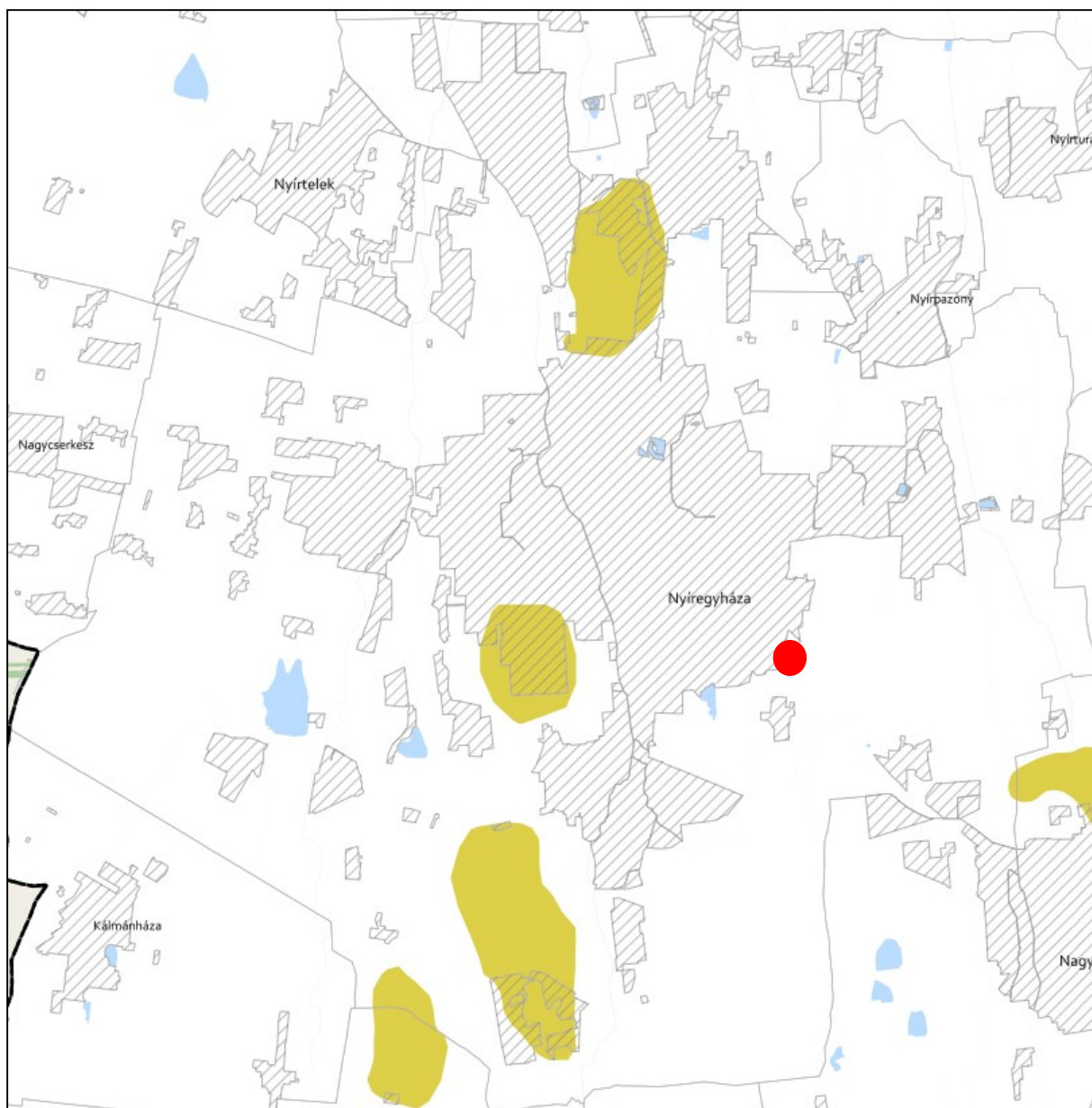
-  Védett természeti területek












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



**JELMAGYARÁZAT**

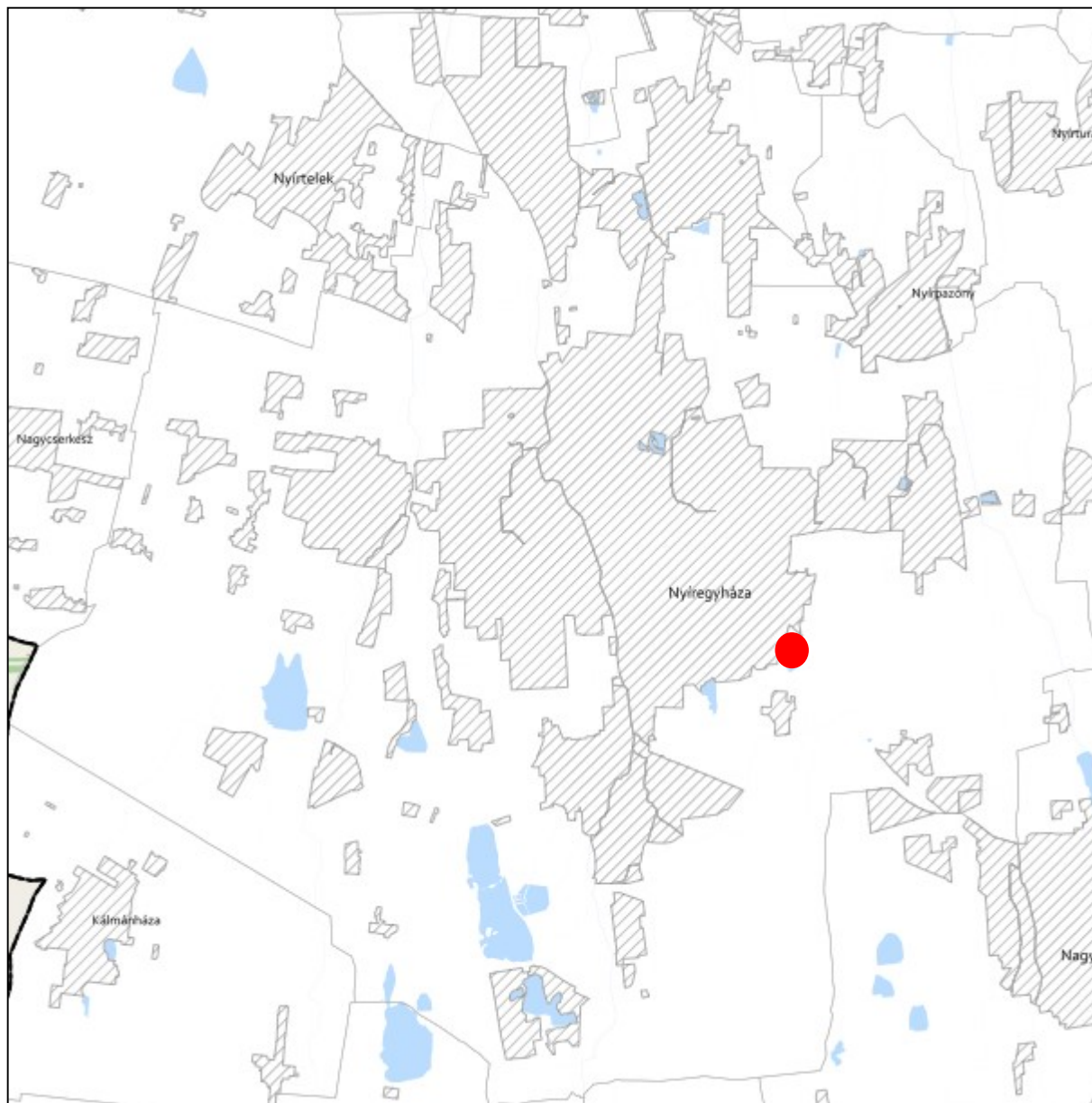
 Tájépvédelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

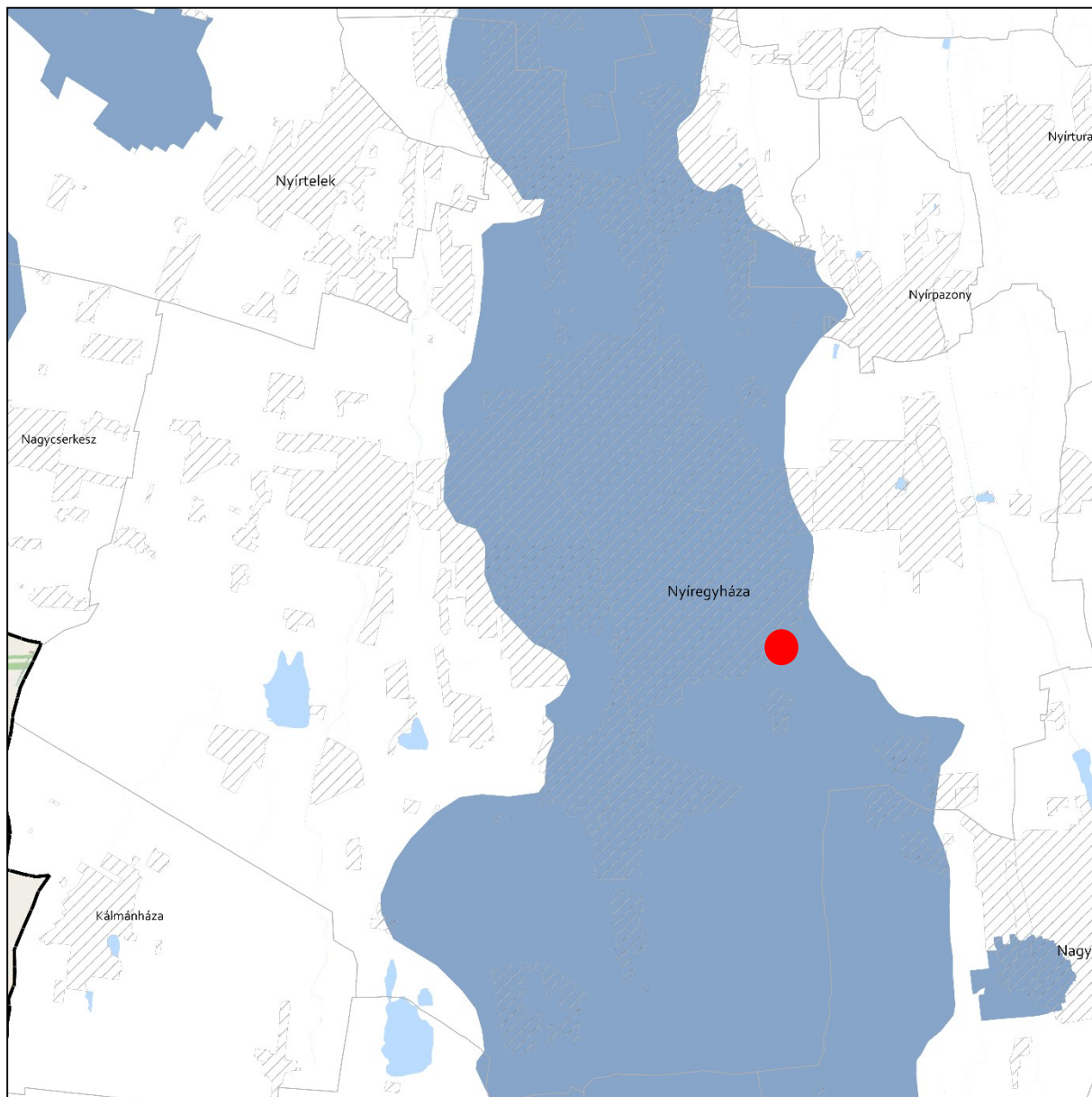
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

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



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

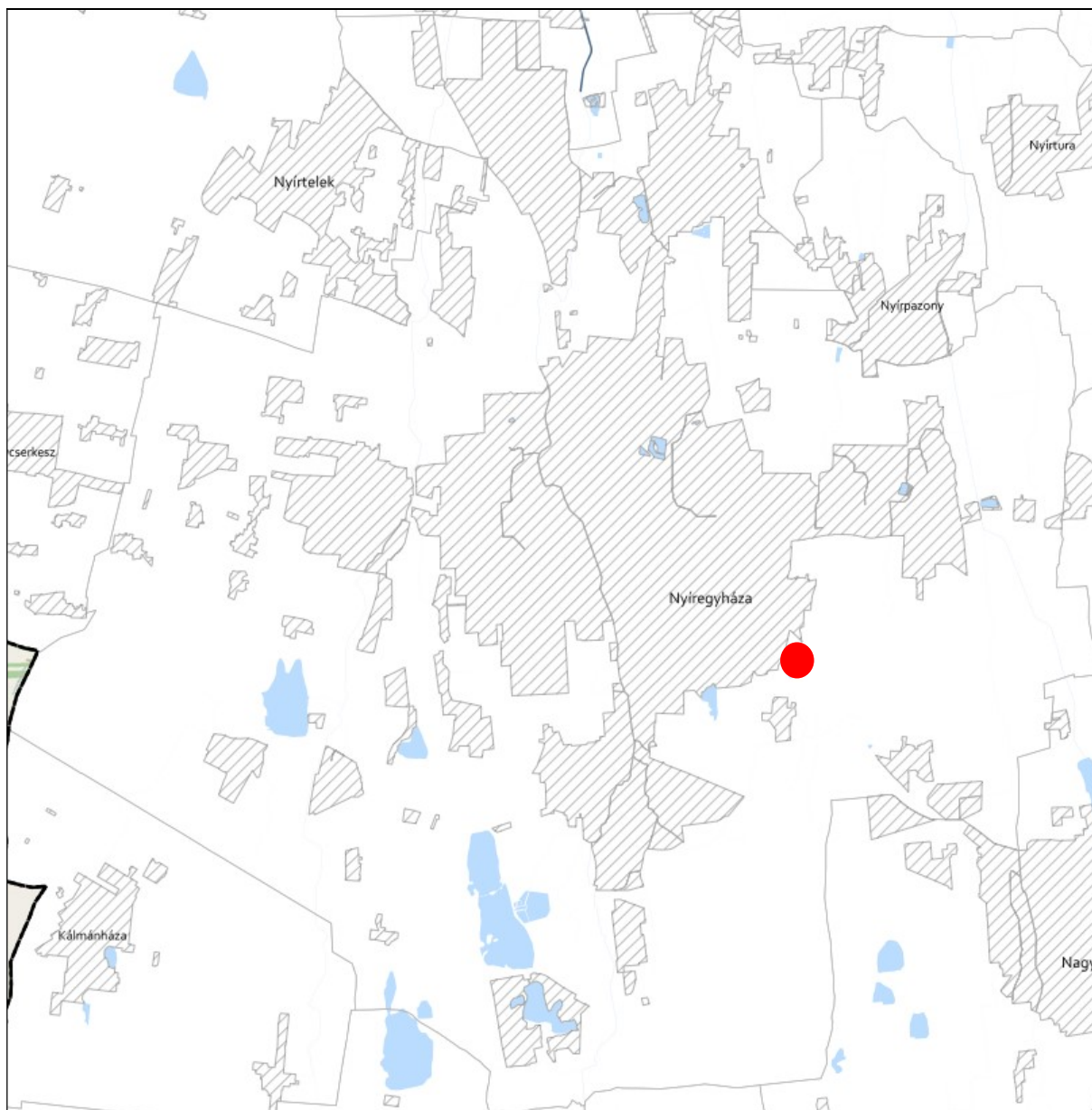
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

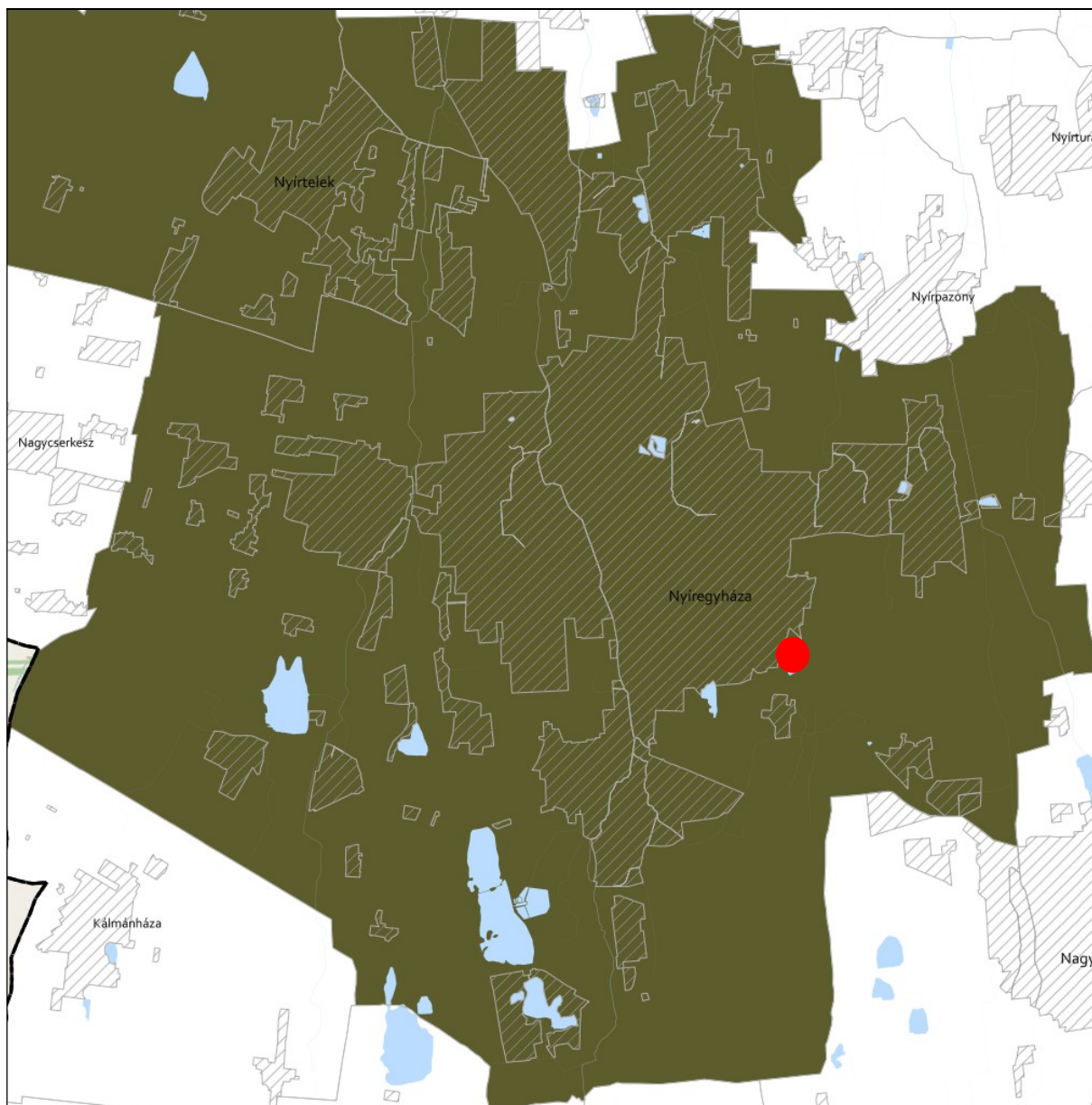
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

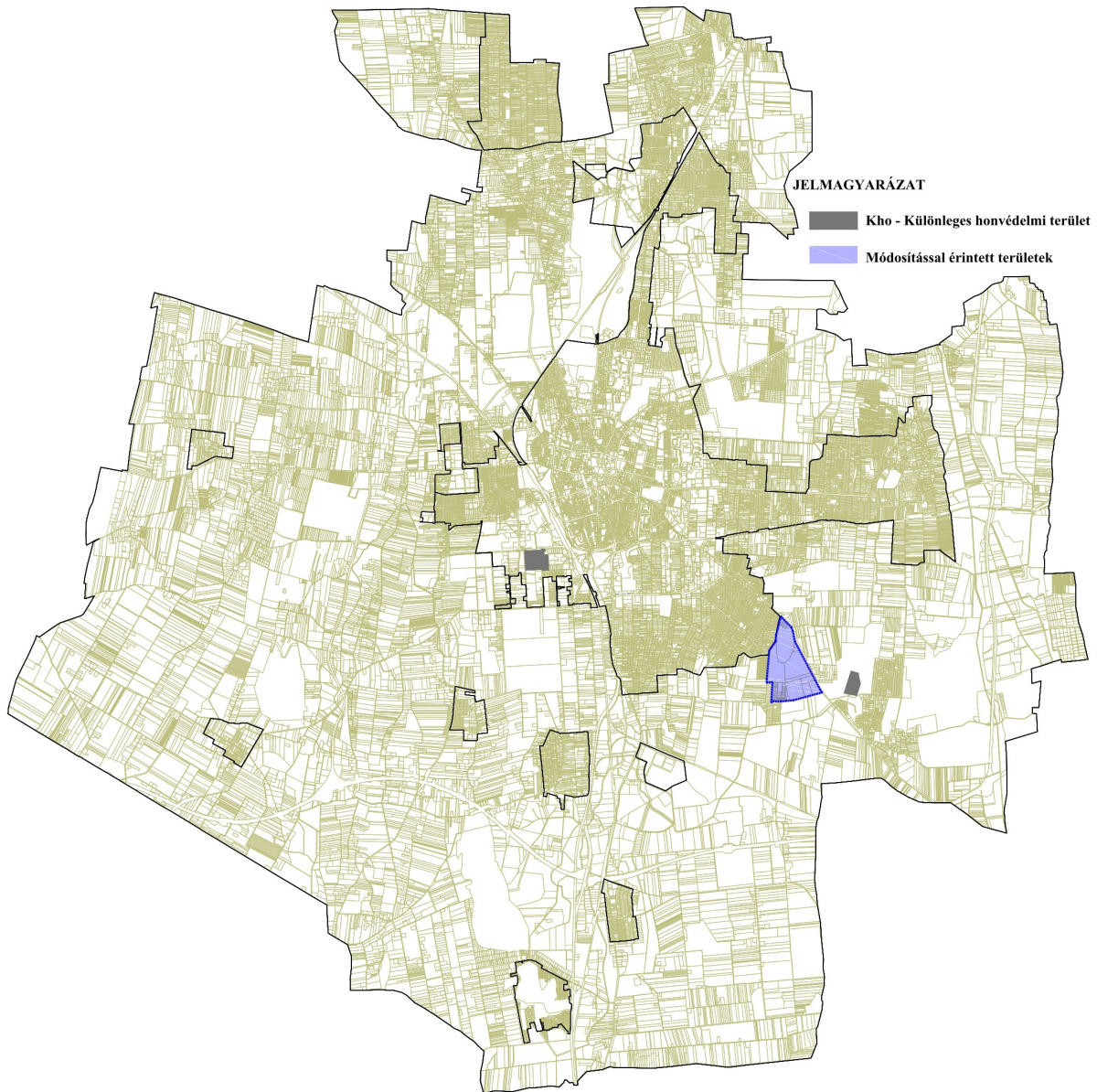
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:

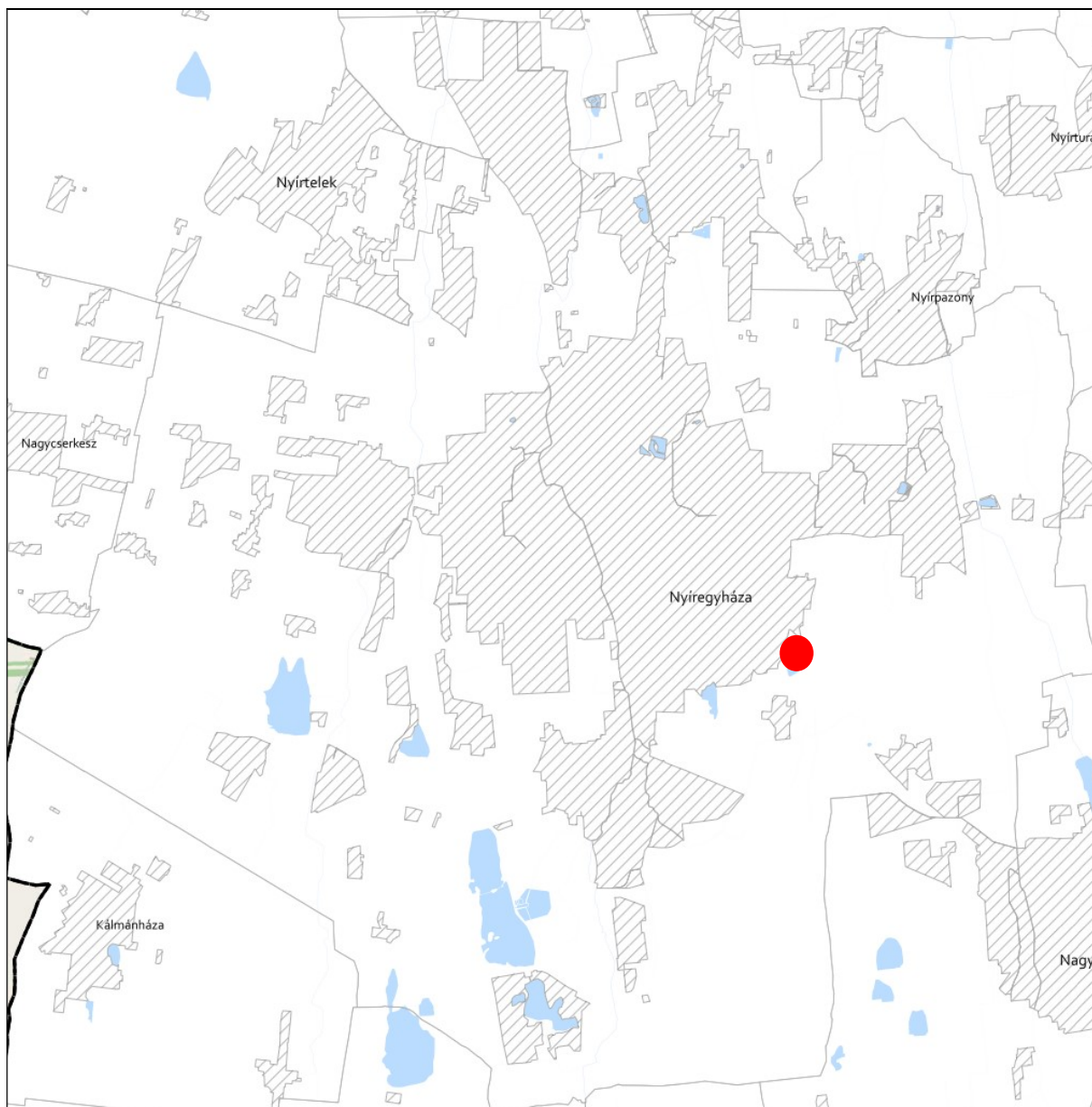


Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban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











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



**JELMAGYARÁZAT**

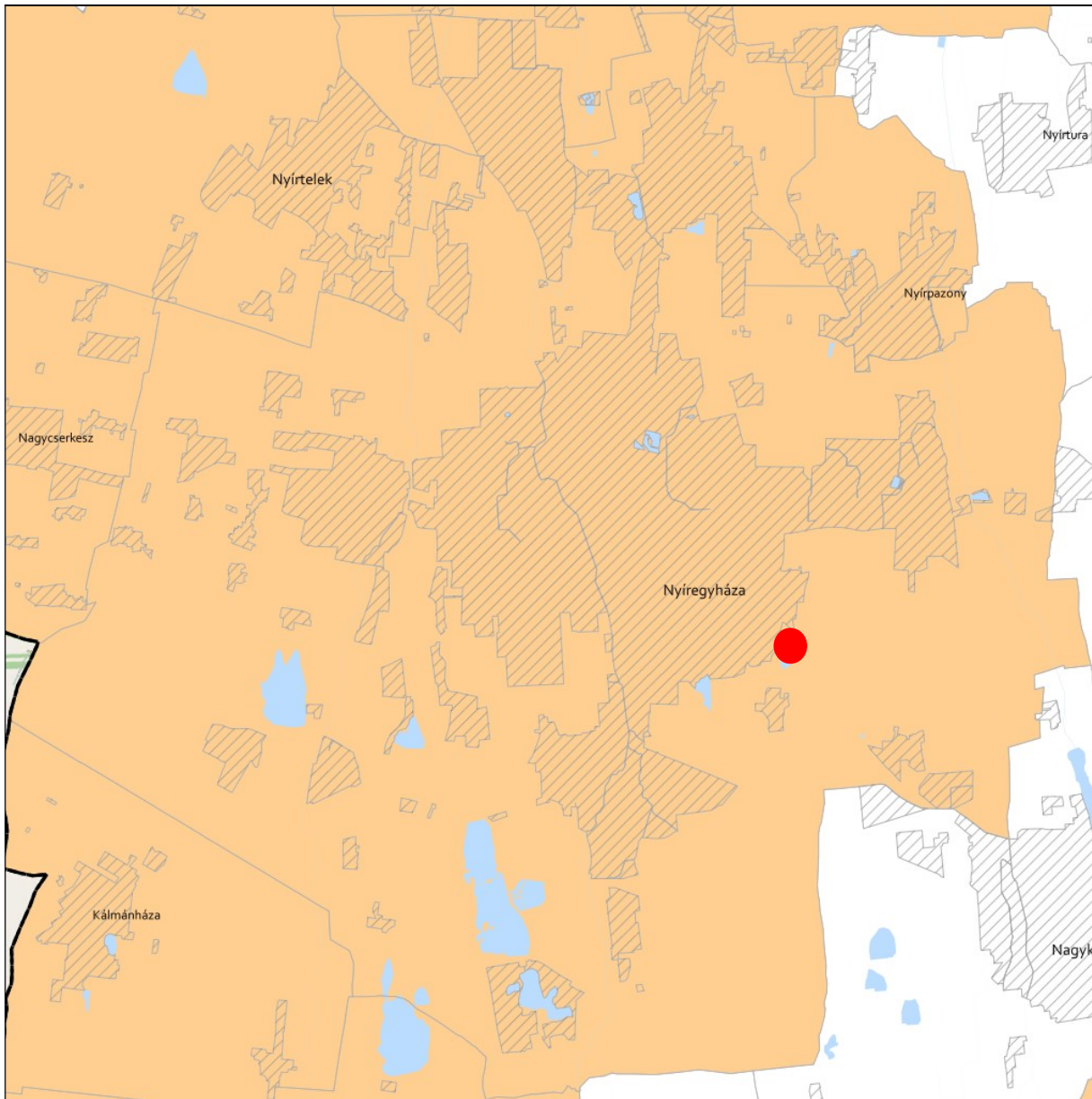
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

 Tanyás területek övezete

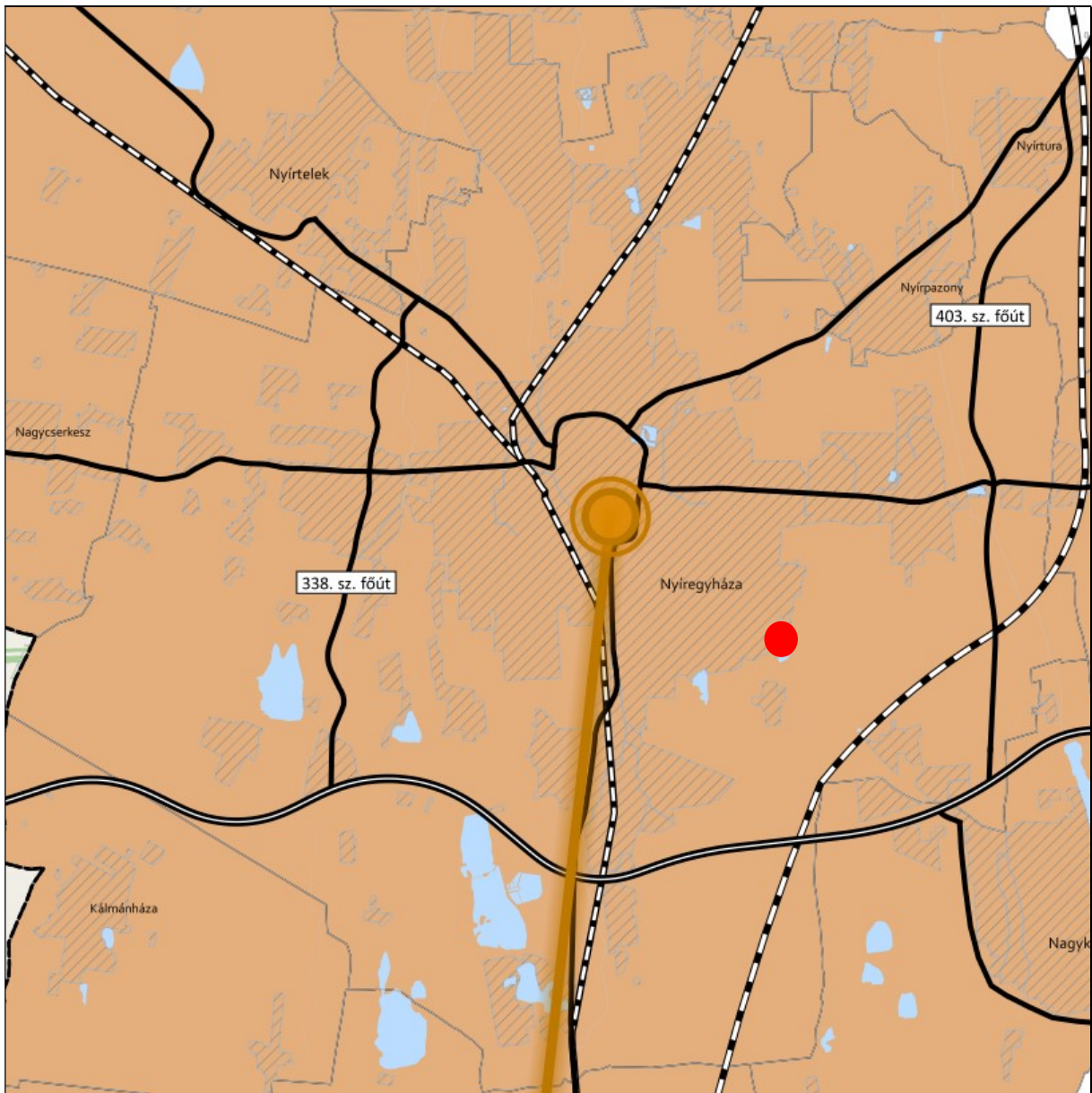
**Alaptérkép elemei**

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












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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

-  Várospárok
-  Szomszédváros

**Tájékoztató elem**

-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

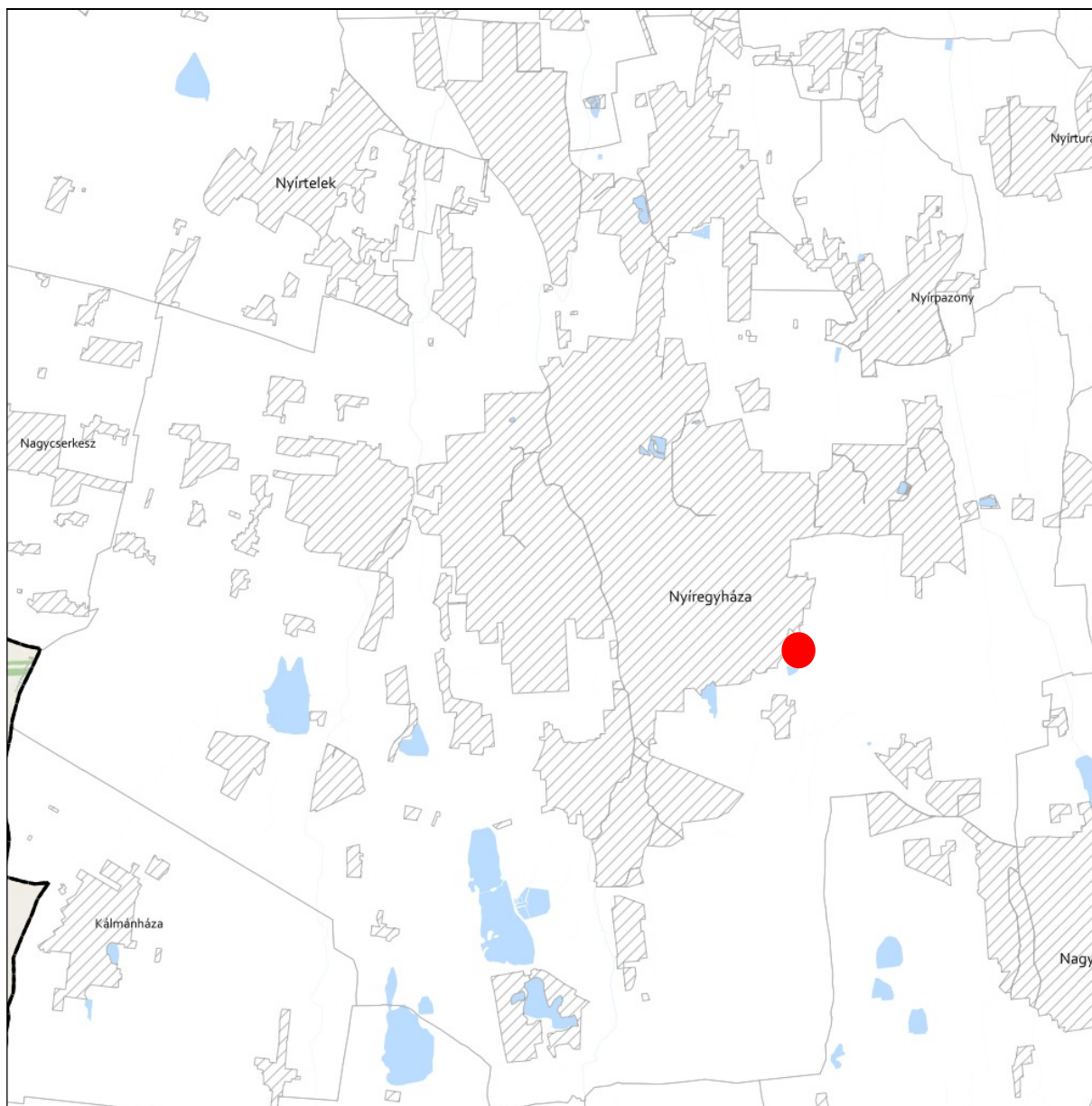
**Alaptérkép elemei**

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

nyiratszám: FŐÉP/26-4/2024.  
**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

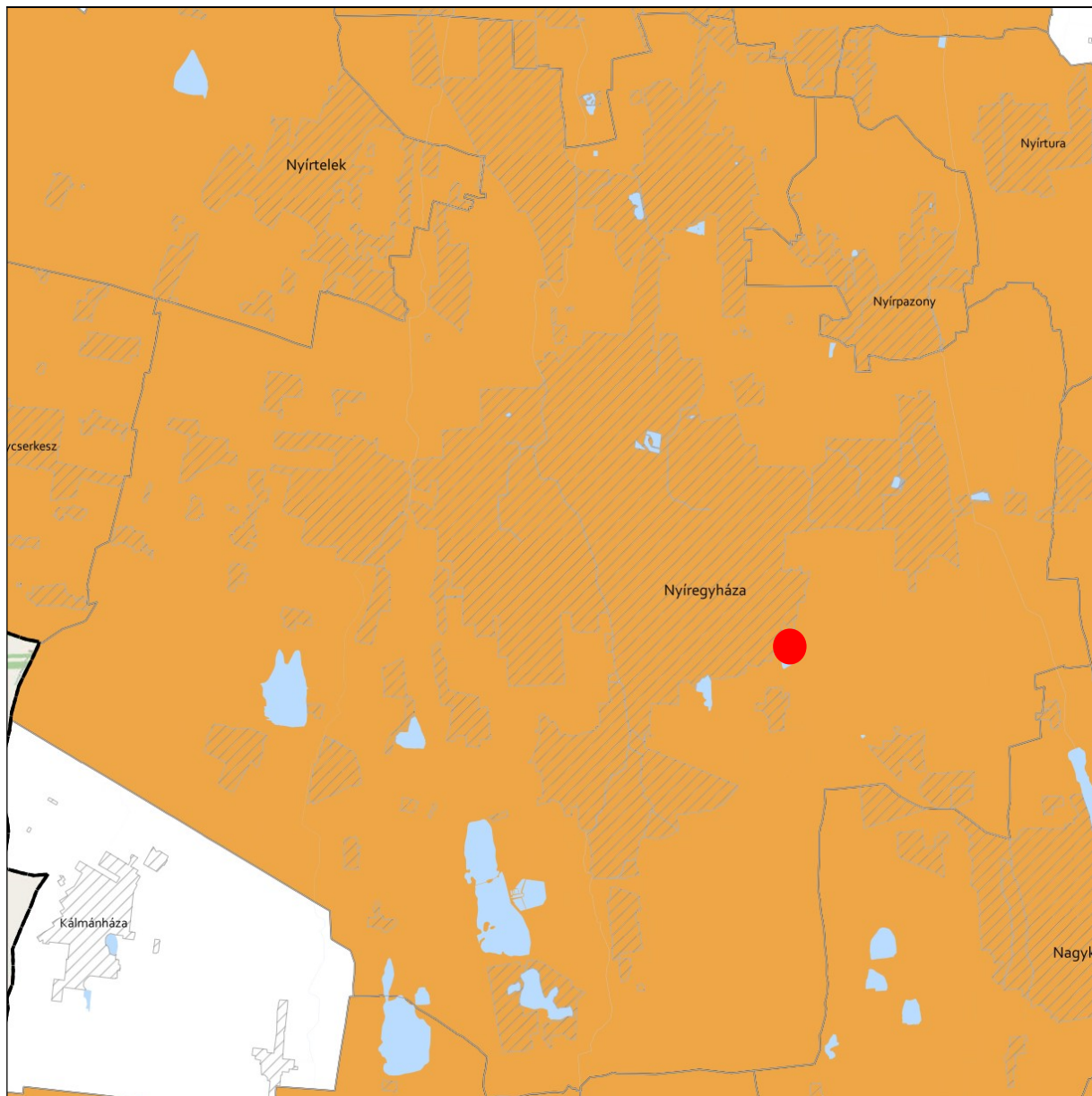
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

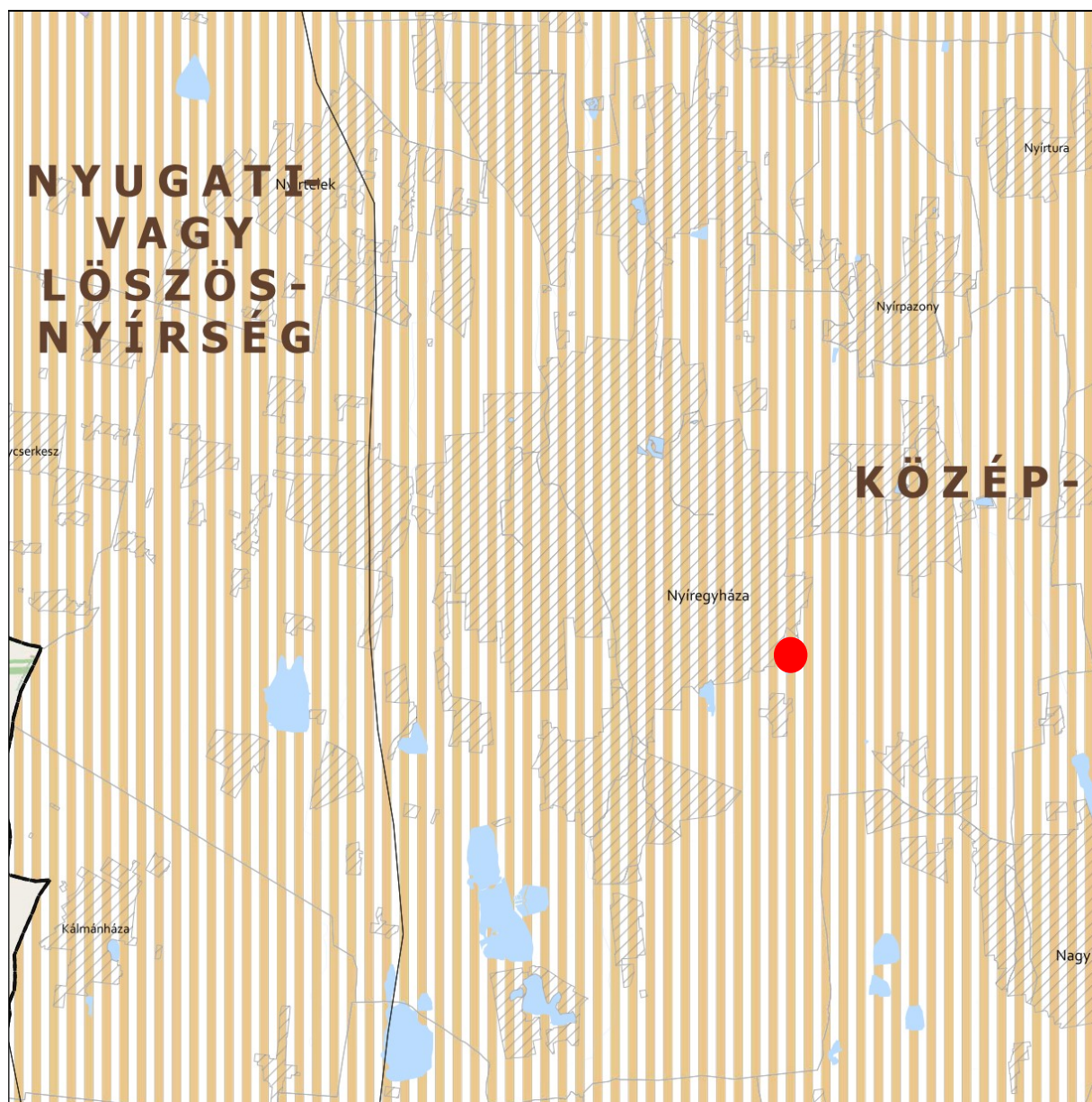
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár





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








**JELMAGYARÁZAT**

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

**Tájékoztató elem**

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

**Alaptérkép elemei**

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



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

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

5. Víztisztaság-védelmi terület övezete					
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A víztisztaság-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.				
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának	<table border="1"><tr><td>területe az OTrT -ben (A)</td><td>13219,00ha</td></tr><tr><td>területe a hatályos településszerkezeti tervben</td><td>13219,00 ha</td></tr></table>	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha				
területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha				



figyelembe vételével lehatárolt vízminőség- védelmi terület övezet	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

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

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



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

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



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



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



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

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



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

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

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



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



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

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

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



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

## KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

## HATÁRVONALAK

-----	Tervezett belterület határa
-----	Beépítésre szánt terület határa külterületen
9	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
EEEEEE	Elővásárlási joggal érintett terület határa
OOOOOO	Városkapu zóna határa
-----	Védőterületek határa
Ln 215465	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
R R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
BZ BZ BZ BZ	Helyi védettségű településszerkezet
VK VK VK VK	Helyi védettségű településkép
TTTTTT	Helyi védettségű temető
TTTTTT	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
ht ht ht ht ht	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
H H H H H H	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
PH00	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
G150 (G...)	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
PH300	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
100%	Parkolóház gépjárműszámmal
-----	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
-----	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

## NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

## PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

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

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

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

## VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

### Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- KiO különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- KkO különleges közlekedési zóna

### Beépítésre nem szánt területek

- KOa közúti közlekedési zóna
- KOK vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- K-En különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-t különleges beépítésre nem szánt temető terület
- K-S különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület

- Ln X..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
1. belvárosi
  2. polgárvárosi
  3. mezővárosi
  4. belső kertéségi
  5. külső kertéségi
  6. tanyabokros
  7. egyéb

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

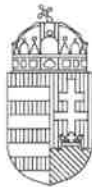
- Ln ...X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
  2. szabadonálló - általános
  3. oldalhatáron álló
  4. ikres
  5. zárt sorú - általános
  6. zárt sorú - keretes
  0. adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírás

- Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
- 1 180 m<sup>2</sup>
  - 2 450 m<sup>2</sup>
  - 3 600 m<sup>2</sup>
  - 4 720 m<sup>2</sup>
  - 5 1000 m<sup>2</sup>
  - 6 1500 m<sup>2</sup>
  - 7 2500 m<sup>2</sup>
  - 8 4000 m<sup>2</sup>
  - 9 10000 m<sup>2</sup>
  - 0 adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

- Ln ....X. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
- 1 = < 5%
  - 2 = < 15%
  - 3 = < 20%
  - 4 = < 30%
  - 5 = < 40%
  - 6 = < 50%
  - 7 = < 60%
  - 8 = < 80%
  - 9 = < 100%
  - X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

- Ln .....X a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
- 1 = < 3,5 m
  - 2 = < 4,5 m
  - 3 = < 6,5 m
  - 4 = < 7,5 m
  - 5 7,5-9,5 m
  - 6 9,5-12,5 m
  - 7 12,5-16,0 m
  - 0 adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

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



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00027-5/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/81-3/2024.

**DR. KOVÁCS FERENC**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4401

**Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása MÓDOSÍTÁSOK**  
III./2023.- 6 terület

- 1. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület- Vasút-tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömb (Z→Ge; Marso Holding Vagyonkezelő Kft.)
- 2. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a Vasút - Vezér utca- belterületi határ- Szállási utca által határolt tömb (Ev→Lf)
- 3. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a Keleti II. utca- 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út- 01518/1 hrsz.-ú csatorna- 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt tömb (Ge→Z)
- 4. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a Tünde utca- Fény utca- Szeder utca – Folyóka utca- Gömb utca által határolt tömb (Z→Gk; Lke→Gk)
- 5. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz.-ú csatorna- vasút, 01660 hrsz.-ú földút által határolt tömb (Má, Mko→ Ev)
- 6. beavatkozási pont:** Nyíregyháza keleti részén a Csengő köz- Magyar utca- Takarékné köz- Deák Ferenc utca által határolt tömb (Vt→Z)

**Általános eljárás záró szakasz**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra tárgyi módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 62. § szerinti általános eljárás alapján történik.

A rendelet 67. § szerinti írásos véleményemet az **általános eljárás záró szakaszának** keretében az alábbiakban adom meg:

*A dokumentációból megállapítható, hogy a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotr alapoztam.*

*A véleményezésre megküldött dokumentáció:*

- megnevezése: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. /2023-6 terület általános egyeztetési eljárás
- tervezője: Végh József településmérnök TT/15-0124
- törzsszám(munkaszám): -
- dátuma: 2024. január

Állami Főépítési Iroda

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

## I. ELŐZMÉNYEK

**Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 155/2023. (XI. 28.) Önk. határozat**

**Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma: 157/2023. (XI. 28.) Önk. határozat**

**Véleményezési szakasz lezáró döntés száma: 156/2023. (XI. 28.) Önk. határozat**

## II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- az 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről (MTrT) szóló területrendezési tervek.

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészt (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza.

Megállapítom SZSZBV MTrT-vel való összhangot.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész határidőn belül EPAT/743-1/2024/TTFO iktatószámú véleményében nyilatkozatot tett.

A nyilatkozat szerint Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési tervét az új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében támogatja.

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

A településrendezési eszközök tárgyi módosítást nem kifogásolom.

**Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:**

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja*
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
  - A polgármester
    - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
    - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.
- OTÉK 111. § szerinti eltérést nem adtam.

Nyíregyháza, 2024. február 6.

Tisztelettel:



Román István főispán  
névében és megbízásából:

Kótai Csaba  
Állami Főépítész

### Kapják:

1. Címzett (hivatali kapunk keresztül)
2. Irattár



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00026-48/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/26-/2023.

Ügyintézőjük: Kovács Rita önk. főépítész

Melléklet: 1. sz. beérkezett vélemények  
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4401

**Tárgy:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – „MÓDOSÍTÁSOK  
V./2023.- 1 terület (FILO)” átdolgozott v.:3.0

**1.módosítás:** Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca –Csárda utca által határolt tömb (Má→Z,  
Ksp, Ev)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Osztály  
Tervdokumentáció keltezése: 2024. január

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügy 1. módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a „Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítése nem szánt terület –Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Ksp) történő átsorolása” módosítás folyamatának megindítására szóló 83/2023. (V. 23.) számú határozata alapján - konkrét beruházás (sportcentrum) megvalósítás érdekében – döntött az eljárás megindításáról.

A beruházás megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV szerkezeti tervét és leírását, valamint helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

*A tárgyi módosítás*

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

I. A 2024. február 13-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügghöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

**II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint
- a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTrT).

Állami Főépítész Iroda

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

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalása során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – **nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:**

- A módosítással érintett területen a 75817 és 75819 azonosítószámú régészeti lelőhelyek találhatóak. A régészeti lelőhelyeket a szabályozási terven kérem feltüntetni.

A dokumentációban a kérelmezett Nyíregyháza, 01683/10 hrsz.-ú ingatlanon különleges beépítésre nem szánt területen K-S jelű övezetben az OTÉK előírás szerint kivételesen a maximális beépítettség értékének 10%-ra történő növeléséhez hozzájárulok.

**Indokolás:** A tervező által készített vizsgálatok kellően alátámasztották, hogy a terület övezeti besorolásának és az építmény-elhelyezési feltételek teljesülnek. A fejlesztések csak ezen a területen, helyhez kötötten valósíthatók meg. Jelen kialakult helyzet megalapozza az OTÉK 111. § szerinti eltéréshez történő hozzájárulást.

**A hozzájárulás új, azonos építési övezeti mutatójú kijelölést nem tesz lehetővé. Jelen hozzájárulást az OTÉK 111.§ (2) szerinti jogköröm alapján eljárva adtam meg.**

**Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:**

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. [Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja]
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
  - A polgármester
    - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
    - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, 2024. február 13.

Tisztelettel:

Román István főispán  
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba  
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár