NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

Ügyiratszám: FŐÉP/271-33/2024.
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 VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület egyszerűsített eljárásban)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:
- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- 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 településrendezési eszközök módosítása a tartalmi követelményeket tekintve **az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján 2012. augusztus 6-án hatályos** II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készült.

A 2022. július 1. előtt indított eljárásokat *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi Korm. rendelet)* alapján, 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. A módosítási javaslatok jellegükből adódóan többféle eljárástípusba lettek besorolva.

Módosítások VIII./2021. – 1 terület

A módosító eljárás 2021. decemberében indult el FŐÉP/2396/2021. ügyiratszámon **2 beavatkozási ponton** tárgyalásos eljárásban. Az eljárásrendjét tekintve a korábbi Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján a **tárgyalásos eljárás** szabályai szerint volt lefolytatható, mivel a módosító eljárás 2022. június 30. előtt kezdődött.

A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A *2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben* meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. Vélemények alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága (továbbiakban: Bizottság) **10/2022. (I.25.) 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 2024. március 4-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. március 18-i határidőig. A Bizottság **37/2024. (III.19.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

A **2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került**, így a végső szakmai véleményezésre a dokumentáció már csak Tokaji úti módosítást tartalmazta.

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. április 3-i egyeztető tárgyalást követően SZ/4ÁF/00071-22/2024. ügyiratszámon **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta**. *(lásd 4. sz. melléklet!)*

Módosítások VI./2023. – 4 terület

A módosító eljárás 2023. decemberében indult FŐÉP/1860/2023. ügyiratszámon 5 területre vonatkozóan **egyszerűsített eljárásban**. Az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A *2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben* meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését az **5. jelű módosítási pont** (HÉSZ szövegének módosítása) kivételével, ez a részletes kidolgozásáig **elhalasztásra került**. A Bizottság átruházott hatáskörében **3/2024. (I.19.) sz. határozatában** nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **lakossági fórumot** a veszélyhelyzet ideje alatt elektronikus úton folytattuk le 4 területre. A hirdetményt a 2024. január 29-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra észrevétel, javaslat nem érkezett a 2024. február 7-i határidőig. A Bizottság átruházott hatáskörében **25/2024. (II.13.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. április 3-i egyeztető tárgyalást követően SZ/4ÁF/00004-21/2024. ügyiratszámon **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta**. *(lásd 5. sz. melléklet!)*

Módosítások VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése

A módosító eljárás 2023. decemberében indult el FŐÉP/1840/2023. ügyiratszámon 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 a Bizottság **4/2024. (I.19.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **véleményezési szakaszban** 2024. januárjában a veszélyhelyzet ideje alatt a **partnerségi egyeztetés**, valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A hirdetményt a 2024. január 29-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. február 7-i határidőig, a Bizottság **26/2024. (II.13.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. március 19-i egyeztető tárgyalást követően SZ/4ÁF/00005-22/2024. ügyiratszámon **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta**. *(lásd 6. sz. melléklet!)*

Módosítások III./2024. –3 terület

A módosító eljárás **3 beavatkozási pontra** vonatkozóan indult 2024. februárjában FŐÉP/271/2024.ügyiratszámon **egyszerűsített eljárás** keretében. Az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük, ők a beavatkozási pontok vonatkozásában nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A Bizottság átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények ismeretében **35/2024. (III.19.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **véleményezési szakaszban** 2023. novemberében a veszélyhelyzet ideje alatt **partnerségi egyeztetés**, valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A hirdetményt a 2024. március 4-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. Az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. március 19-i határidőig. A partnerségi egyeztetés során az 1. számú beavatkozási ponttal kapcsolatban (Kalevala sétány) észrevételek érkeztek. A tárgyi módosítással érintett tömb esetében kijelenthető, hogy a tervezett állapot a beépítés és az egyéb környezeti hatásokat igazoló mutatók tekintetében is pozitív hatást gyakorolnak majd az ott élők mindennapi életére. A Bizottság **36/2024. (III.19.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. április 3-i egyeztető tárgyalást követően SZ/4ÁF/00069-23/2024. ügyiratszámon **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 tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. *(lásd 8. - 11. sz. melléklet!)* A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervlapok 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. május 6.

Tisztelettel:

.....

Kovács Rita
városi főépítész

1. sz. melléklet a FŐÉP/271-33/2024. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2024. (V.16.) számú
határozata

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírásról szóló 114/2005. (V.4.) Önk. határozat 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 117/2005. (V.5.) sz. határozat mellékletében elfogadott, a 3/2024. (II.15.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítészi Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület egyszerűsített eljárásban

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

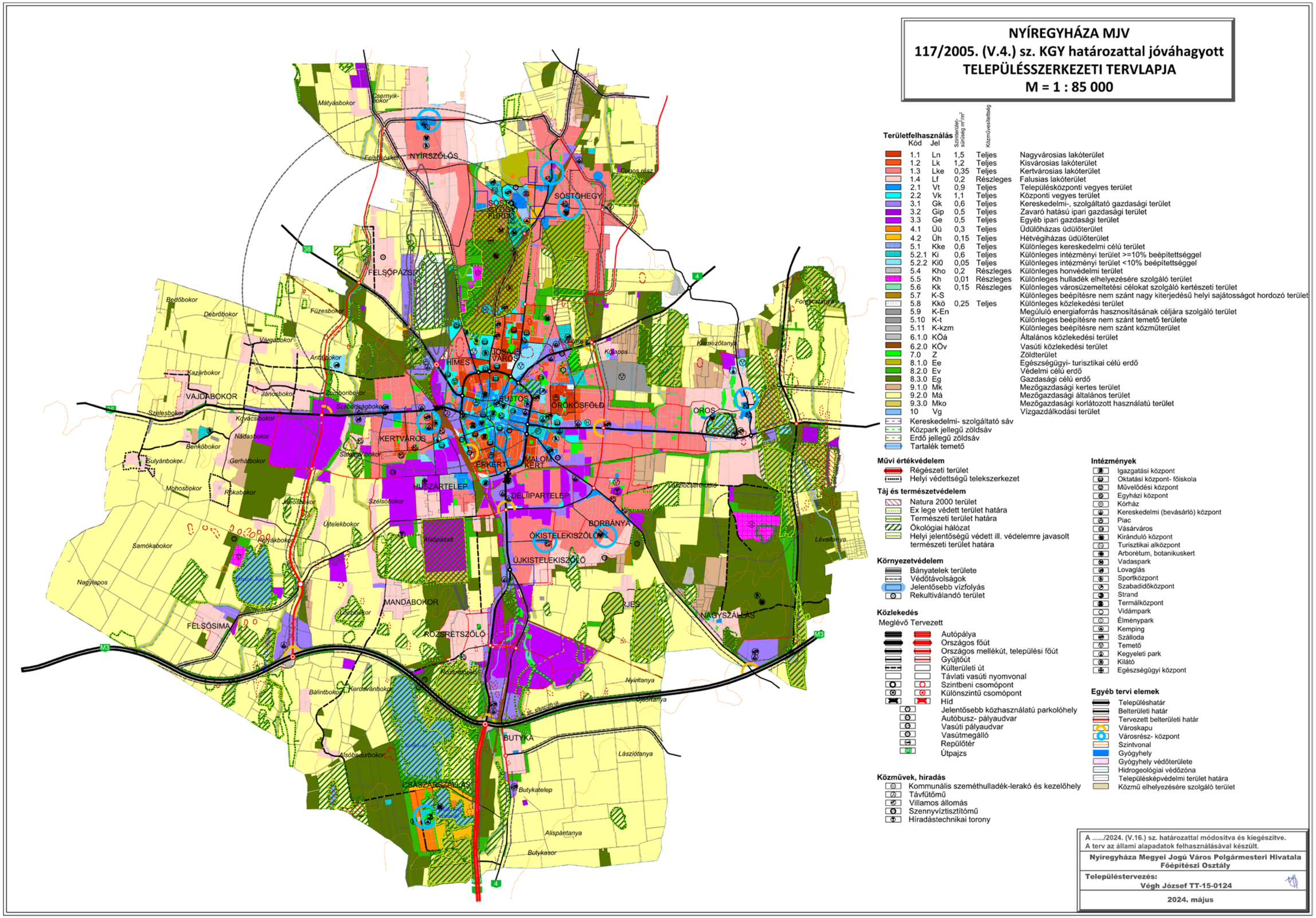
Nyíregyháza, 2024. május

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének
…../2024. (V.16.) számú határozatának melléklete



2. sz. melléklet a FŐÉP/271-33/2024. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<table>
<tr><td>Rendelet-tervezet címe:</td><td colspan="5">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 VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület egyszerűsített eljárásban)</td></tr>
<tr><td colspan="6">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</td></tr>
<tr><td>Társadalmi, gazdasági hatás:</td><td>Költségvetési hatás:</td><td>Környezeti, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</td><td colspan="2">Egyéb hatás:</td></tr>
<tr><td>A módosításokat követően a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést.
A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.</td><td>Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs.
A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.</td><td>Nincs
A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít.</td><td>Nincs</td><td colspan="2">Nincs</td></tr>
<tr><td colspan="3">A rendelet megalkotása szükséges, mert:</td><td colspan="3">A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.</td></tr>
<tr><td colspan="3">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</td><td colspan="3">A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.</td></tr>
<tr><td colspan="6">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi:
Rendelkezésre áll.</td><td>Szervezeti:
Adott.</td><td>Tárgyi:
Adott</td><td colspan="3">Pénzügyi:
Adott.</td></tr>
</table>

3. sz. melléklet a FŐÉP/271-33/2024. számú előterjesztéshez

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

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 VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 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 Főépítészi 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
Építési és Közlekedési Minisztérium
Építési és Közlekedési 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
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

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:

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. §. (7a) bekezdése törlésre kerül.

2.§ Az Ör. a 10. § (11) bekezdés előírásaival egészül ki:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)
a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.”

3.§. Az Ör. 10. §. (12) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)
a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.
b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.”

4.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő tárgyalásos egyeztetési eljárás szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

5.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 4 beavatkozási pontra jóváhagyja.

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

7.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 4. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

8. §. (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 érkeztetett 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, városi és lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. és 2.§-hoz
A „Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” átsorolásra kerül a „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” zónába. A már K-En zónában lévő ingatlanokra elhelyezett építmények a beépíthetőséget nem befolyásolják.

3. §-hoz
A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges a város területén folyamatban lévő infrastrukturális fejlesztések megvalósításához.

4. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 1 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

5. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 4 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

6. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 3. mellékletében szereplő 1 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

7. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 4. mellékletében szereplő 3 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

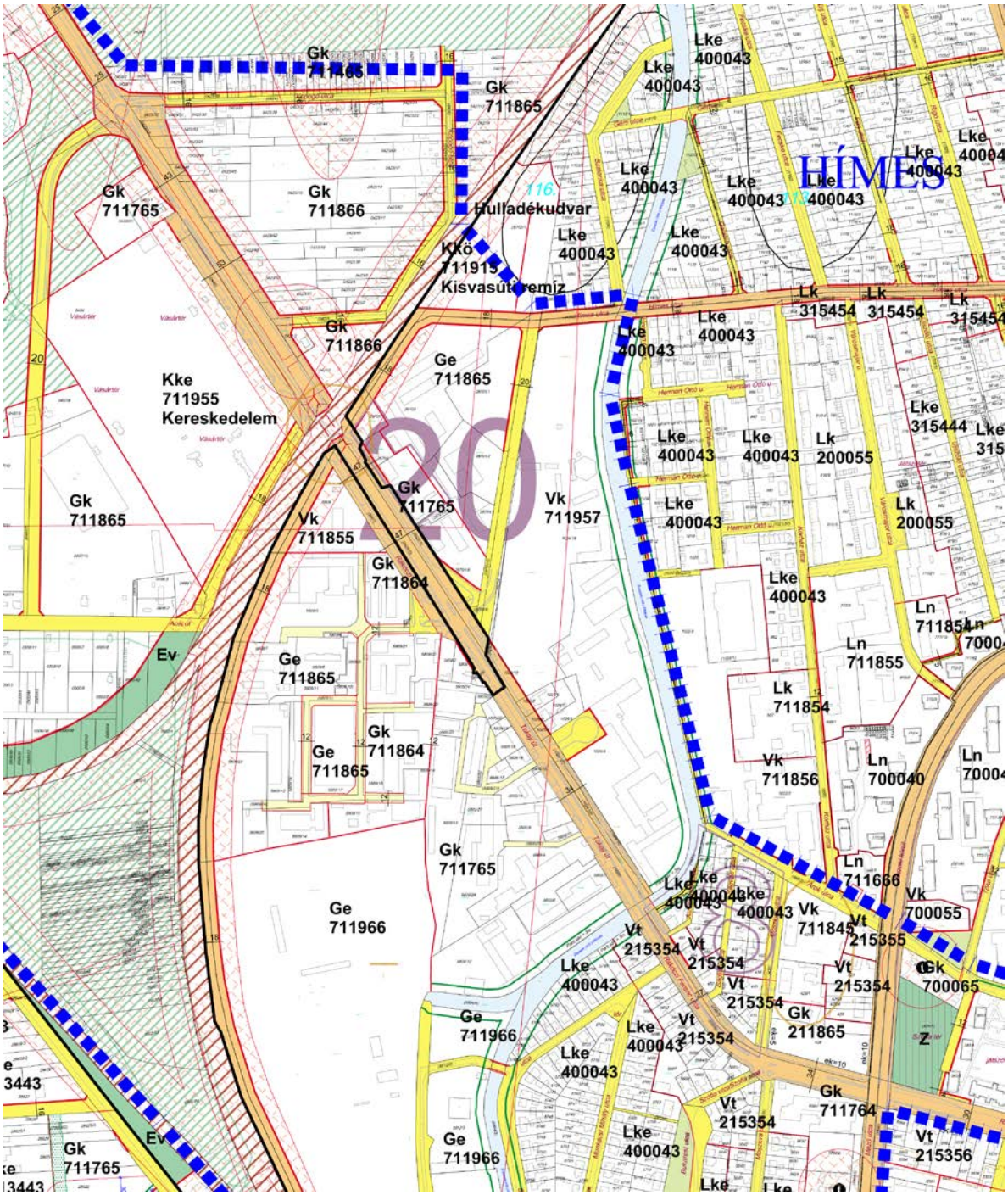
8. §-hoz
A záró rendelkezéseket tartalmazza.

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

MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

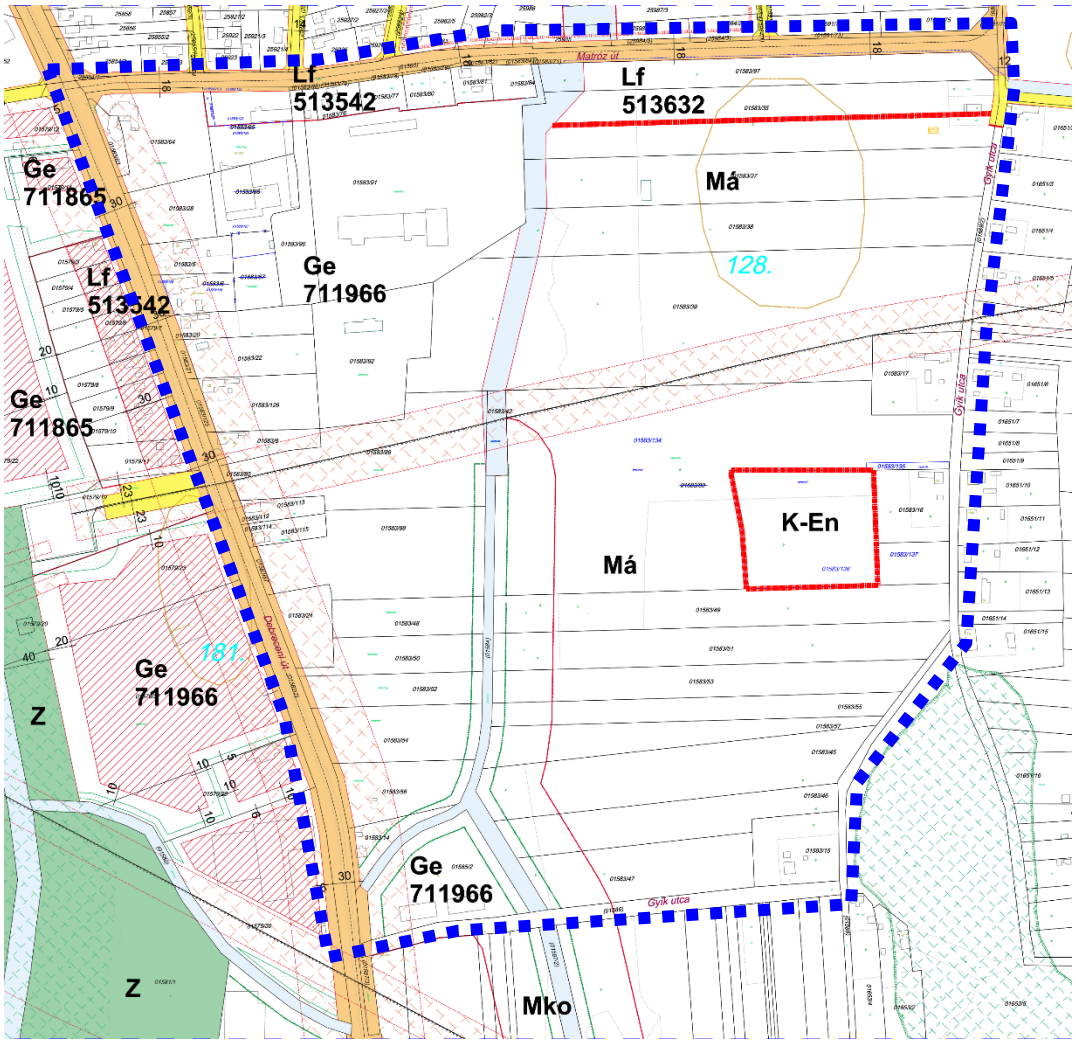


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2024. (……) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont

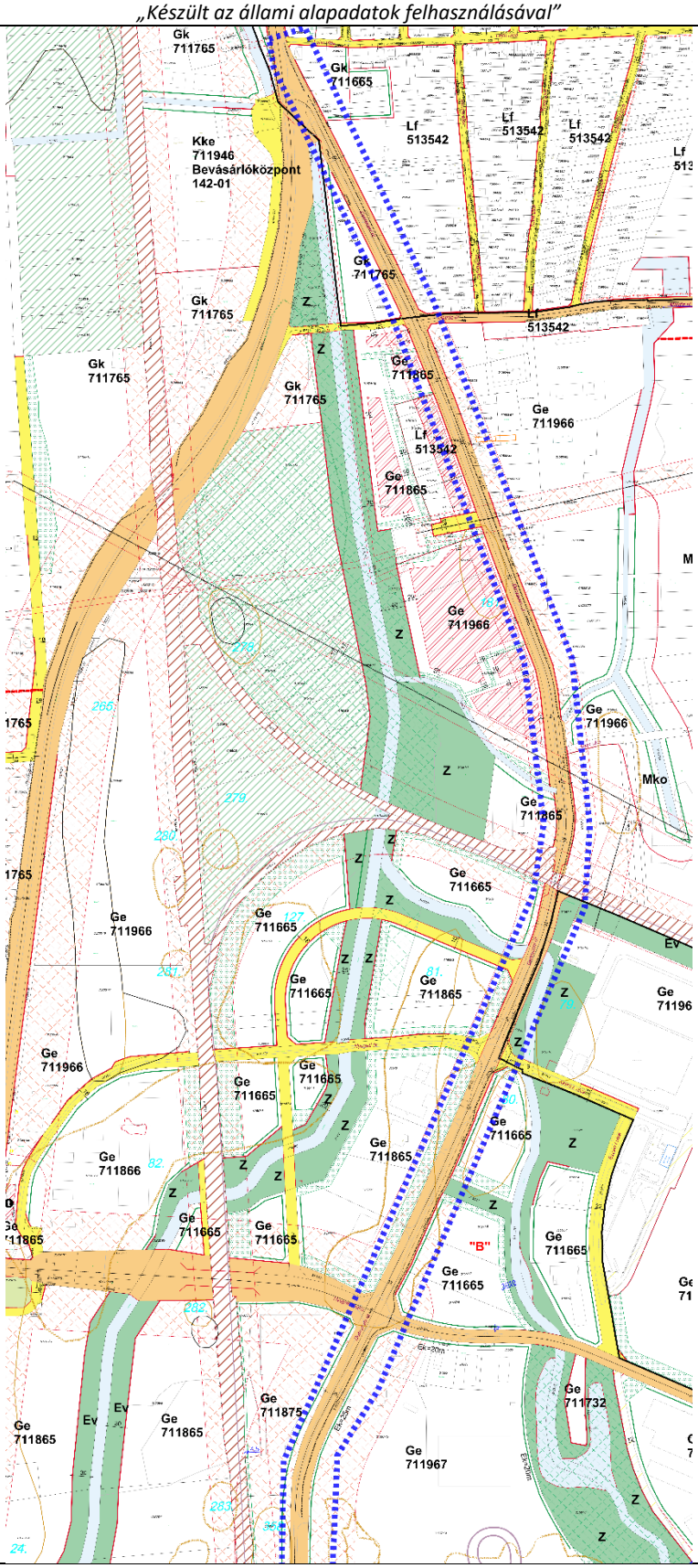
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

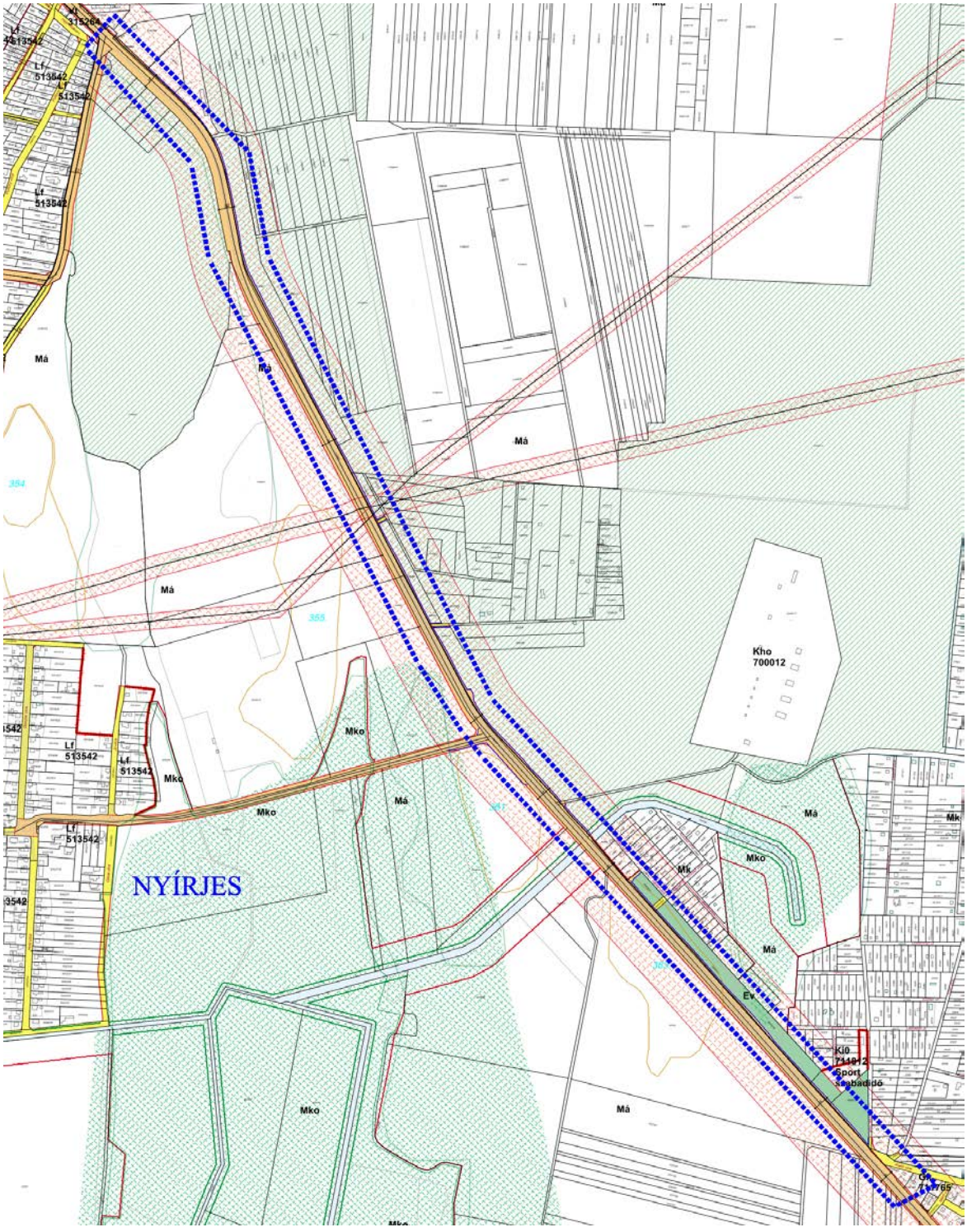
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

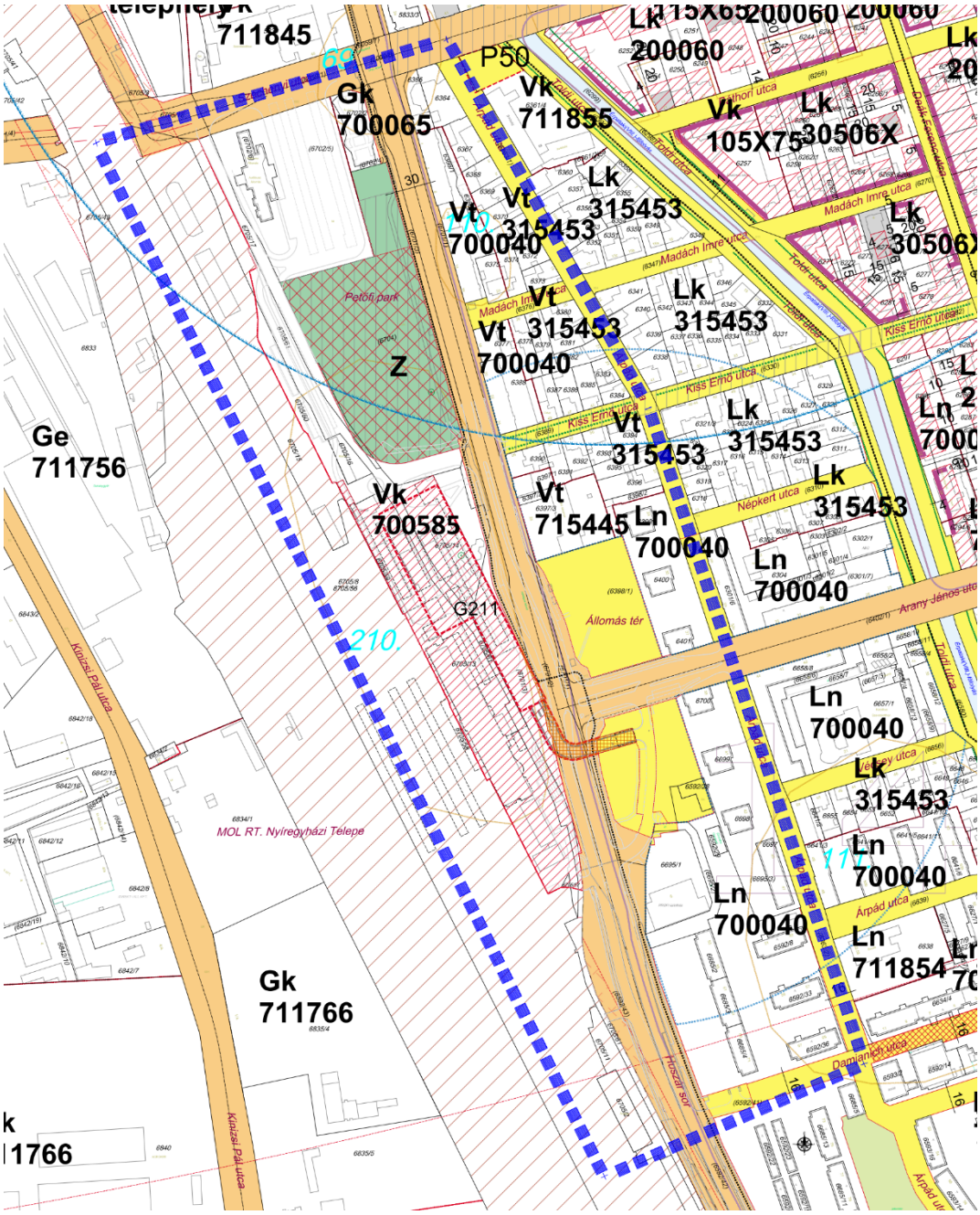
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

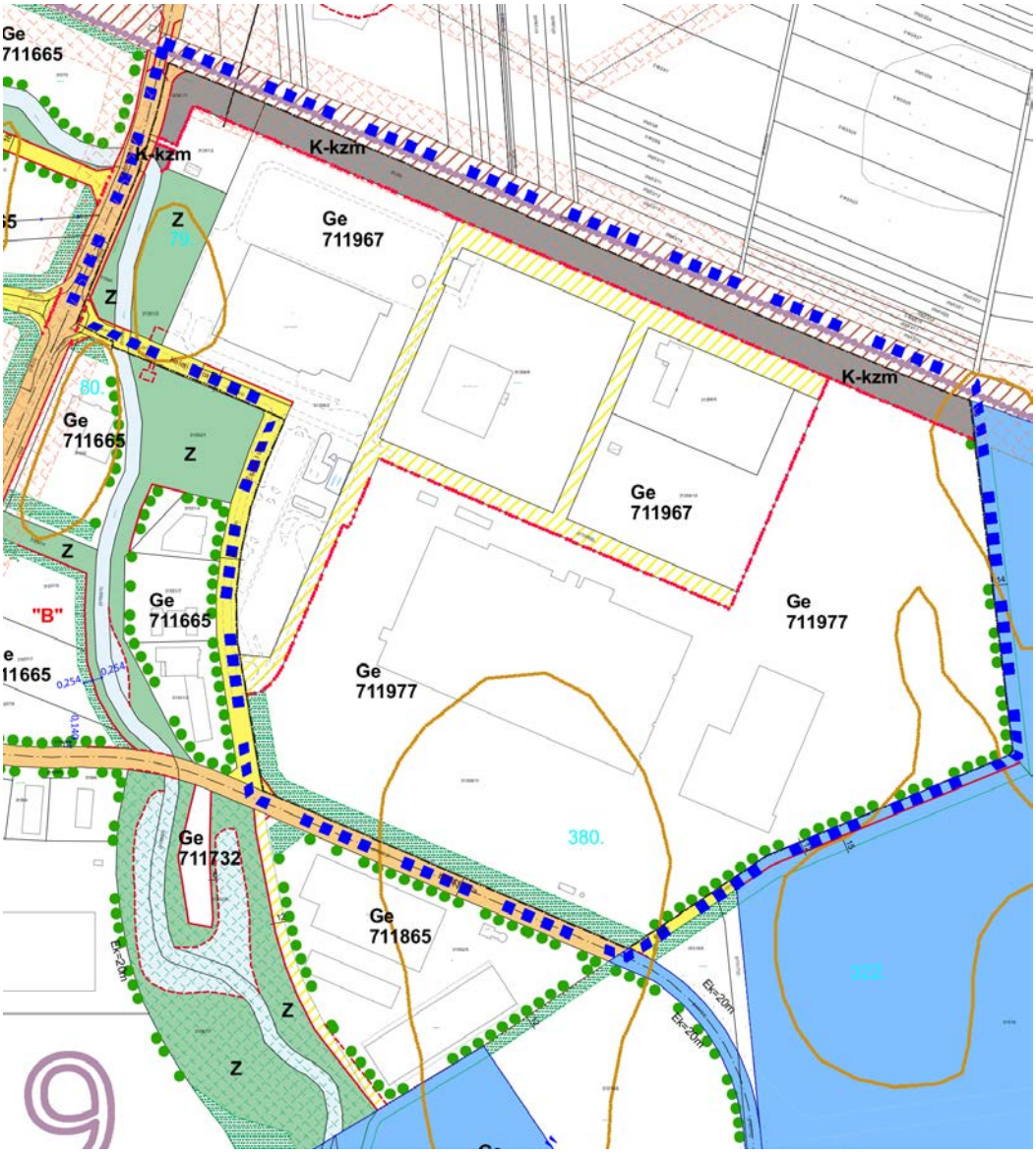


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2024. (……) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

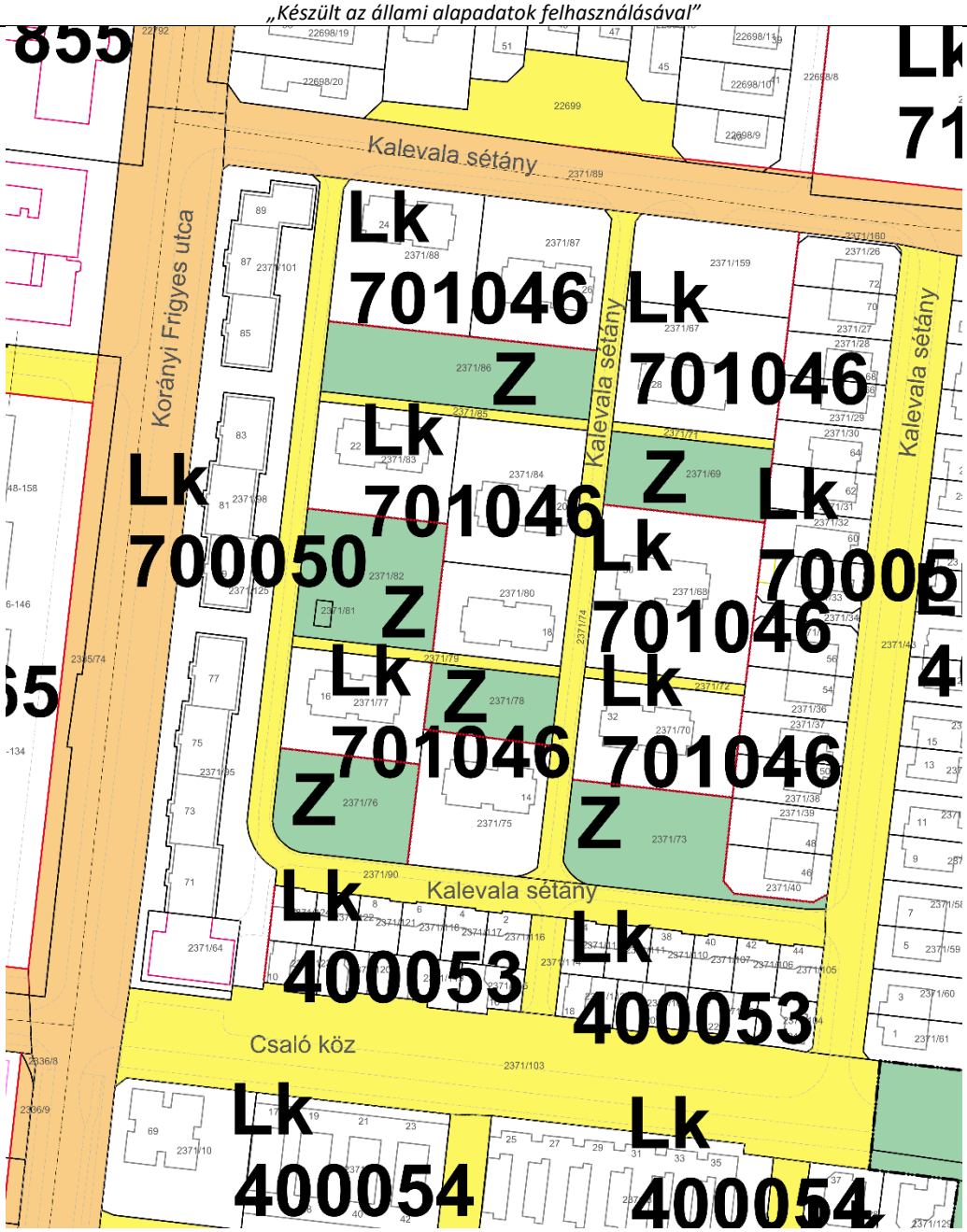


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2024. (……) önkormányzati rendeletének 4. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület egyszerűsített eljárásban

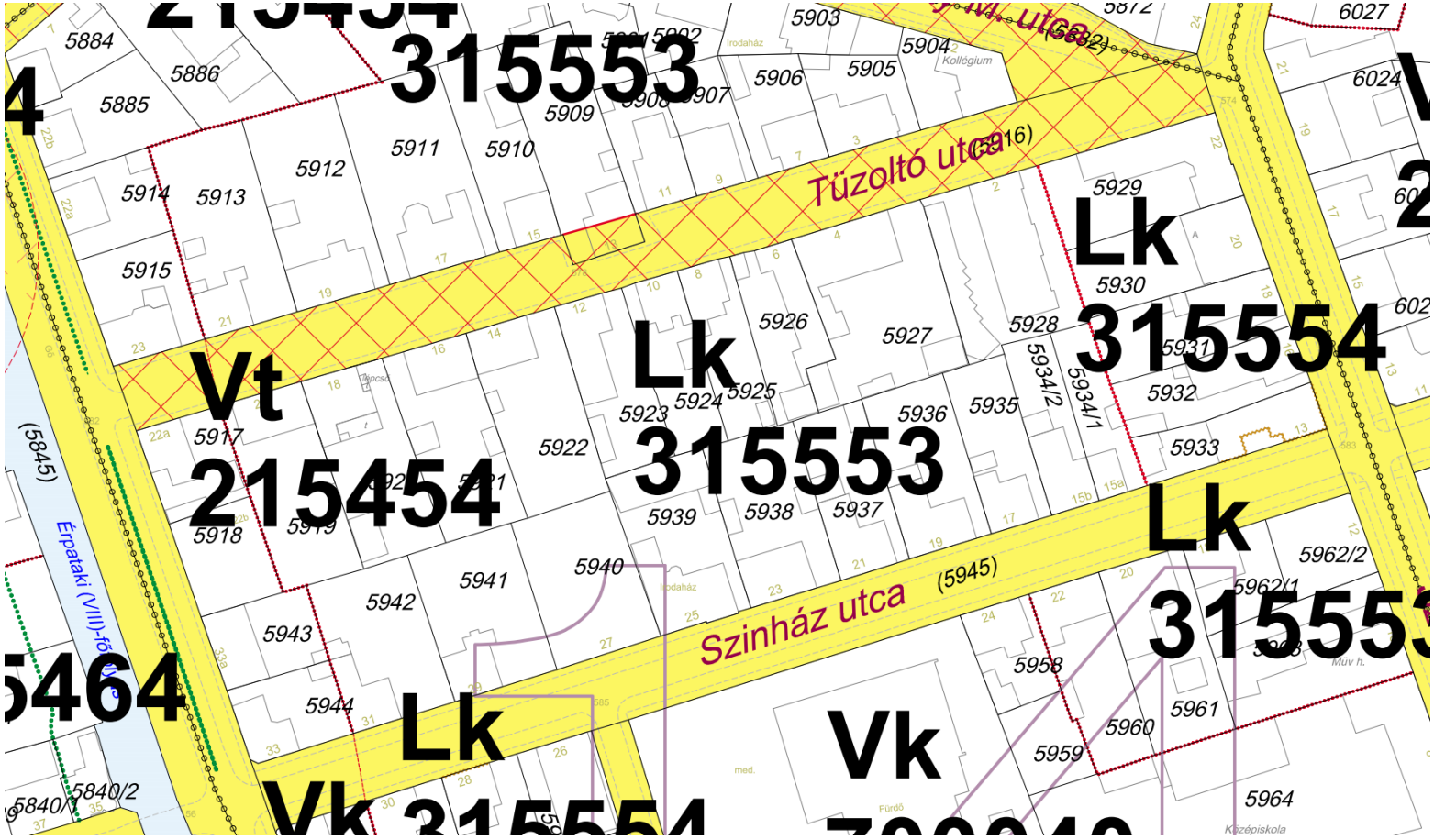
1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

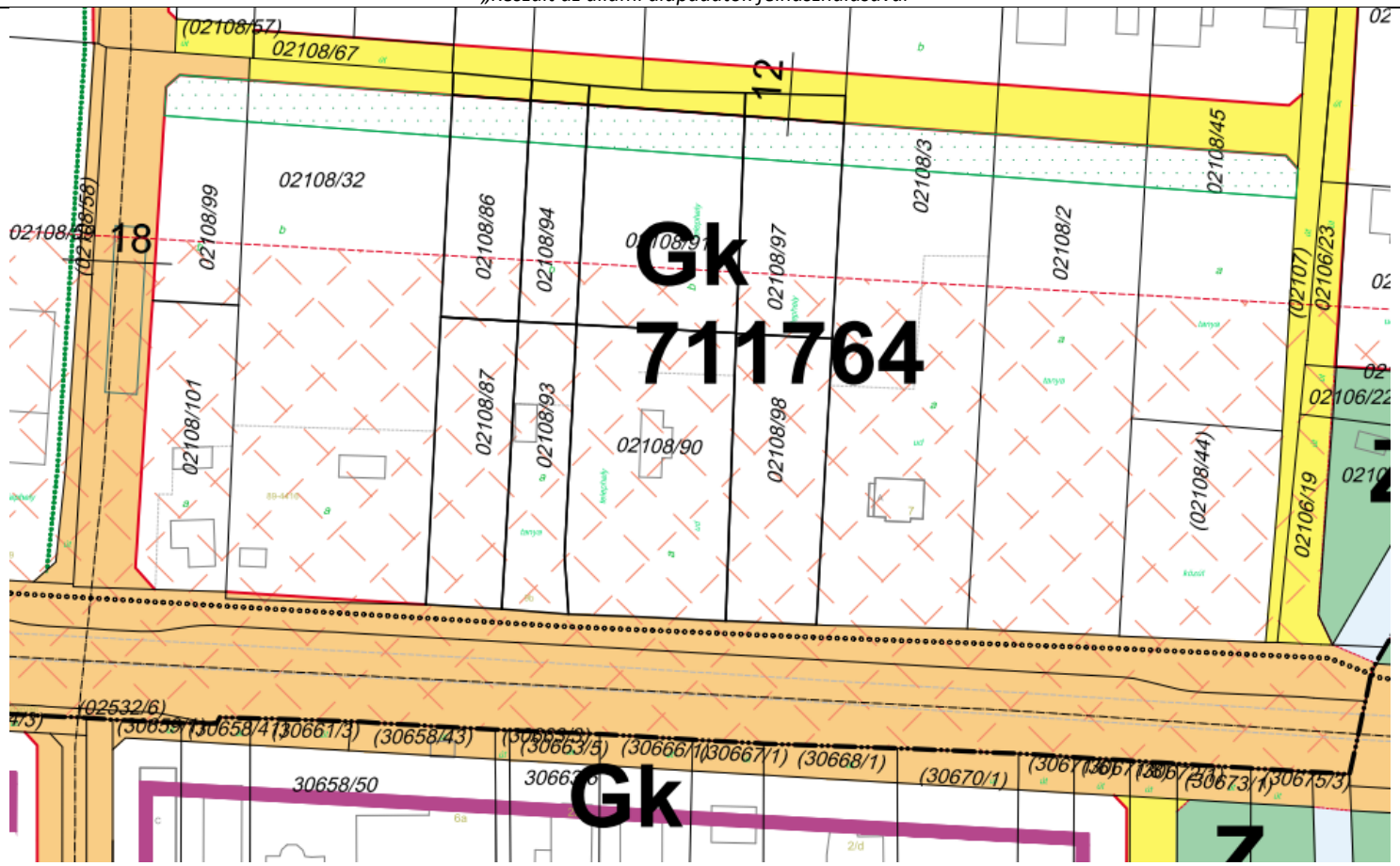
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

KÖTELEZÕ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendû közlekedési célú közterület
- II.rendû közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendû nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdõ)
- I.rendû vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendû nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelezõ zöldfelület (védõfásítás területe)
- A védõ- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos elõírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésû területe, melyen a természetes növényállomány megõrzendõ, nem feltölthetõ, tereprendezéssel nem érinthetõ, nem beépíthetõ
- Mûemlék épület telke
- Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
- NATURA 2000 terület
- Ökológiai hálózat
- Helyi védelem alatt álló zöldfelület
- Gyalogos tér díszburkolattal
- Vasútterület
- Gazdasági rendeltetésû erdõ
- Vízgazdálkodási terület, nem közterület
- Tûzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak
- Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos elõírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elõvásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védõterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Mûemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségû településszerkezet
- vk vk vk vk vk vk — Helyi védettségû településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségû temetõ
- T T T T T — Országos jelentûségõ természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentõségû védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényû jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentõs szintbeli gépjármûparkoló területének határa gépjármûszámmal
- G150 (G...) — Jelentõs szint alatti gépjármûtároló területének határa gépjármûszámmal (fejlesztés szerinti gépjármûszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjármûszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi elõírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Elõkert határa, ha az általános elõírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentõségû védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelezõ zöldfelület, ha fasor
- Gépjármû út tengelye (I. rendû közlekedési területeknél)
- Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármû út tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédõ fálx
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendõ

PONTSZERÛ 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)
- Kötelezõen megépítendõ áthajtó ill. átjáró
- Tervezett árkád
- Megszüntetõ jel

Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási elõírás)

- Közlekedésbõl származó zaj mérése javasolt
- Tervezett telekhatár
- Magánút
- Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetõsége (zártudvar)
- Rekultivációs terület határa
- Repülõtér felszállópálya tengelye
- E — E — Jelentõs védõterületet igénylõ elektromos távvezeték
- G — G — Jelentõs védõterületet igénylõ gázvezeték
- Meglévõ töltõállomás helye
- Kunhalom
- Földhivatali alaptérképen nem szereplõ épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelezõ, 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

Mûvi védelmi határvonalak
1. Mûemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

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** üdülõházas üdülõzóna
- **Üh** hétvégiházas üdülõzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építmény zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- **Ki0** különleges közhasználatú építmény 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek
- **KÖá** közúti közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésû erdõzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésû erdõzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésû erdõzóna
- **Mk** mezõgazdasági kertes zóna
- **Má** mezõgazdasági általános zóna
- **Mko** mezõgazdasági korlátozott használatú zóna
- **VG** vízgazdálkodási zóna
- **K-En** különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- **K-t** különleges beépítésre nem szánt temetõ terület
- **K-S** különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésû helyi sajátosságot hordozó terület
- **K-kzm** különleges beépítésre nem szánt közmû terület

Ln X..... az elsõ szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezõvárosi
4. belsõ kertségi
5. külsõ kertségi
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 - telepszerû
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - keretes
0. adottságtól függõen
X,Y,Z sajátos elõírás

Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1 180 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függõen
X,Y,Z sajátos elõírásként 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 elõírásként 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 adottságoktól függõen
X,Y,Z sajátos elõírásként meghatározott

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00071-22/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/256-11/2024
Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt
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 VIII./2021.-Tokaji út

1. **módosítás:** Tokaji út- Kopogó utca – vasút területe- Hímes utca –Érpataki (VIII.)- főfolyás-Árok utca- Búza utca- Rákóczi Ferenc utca – Mező utca- Bethlen Gábor utca- vasút területe-Sirály utca által határolt terület

   Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály
   Tervdokumentáció keltezése: 2024. március

Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal a tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos, **a Rendelet 42. § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

A tárgyi módosítás
- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
- 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. április 03-án történt tárgyalásos eljáráson és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) szóló törvény, valamint

- az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről (MTrT) szóló területrendezési tervek.

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 a tárgyalásos eljárás záró szakmai véleményezési szakasza során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – **nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:**

- Az Érpataki-főfolyás 11+616-12+222 km szelvény közötti csatornaszakaszon a csatorna partéleitől számított 3,0-3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni. A parti sáv a szabályozási tervlapon feltüntetendő.

Felhívom a figyelmét, hogy az alátámasztó munkarész szerint a beépítésre szánt területek esetén nem minden építési telek visszamaradó telekterülete éri el a helyi építési szabályzat szerinti minimális telekterület méretét, ezért a szabályozási terv módosítás jelenlegi tartalmával részleges kisajátításhoz nem megfelelő.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

  - A Rendelet 43 § (2) bekezdése szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselőtestületi-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2024. április 03.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett (hivatali kapunk keresztül)*
2. *Irattár*

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

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

*21

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00004-23/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/23-18/2024.

Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt

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 VI/2023.

1.beavatkozási pont: Nyíregyháza Matróz út- Gyík utca- Kistelekibokori utca- Debreceni utca által határolt terület, 01583/136 hrsz.-ú ingatlan (Má→K-en)
2.beavatkozási pont: A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Debreceni út- Lejtő utca. Révész Log. Központ közötti szakaszon Má, Z, Ge→KÖá)
3.beavatkozási pont: A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Kállói út-Csárda utca- Arató utca közti szakaszán (Má, Ev, Eg, Ge→KÖá)
4.beavatkozási pont: A Nyíregyháza, Széchenyi utca- Árpád utca- vasút területe által határolt tömbben az IMCS területéhez szükséges a területfelhasználási mód módosítása (KÖá→Z)
5.beavatkozási pont: elhalasztásra kerül.

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2024. március

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1. módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a a 154/2023. (XI. 28). számú határozatai alapján - konkrét beruházás megvalósítása érdekében – döntött a fejlesztési terület eljárásának megindításáról.

A tárgyi ügy 2. és 3. pontját Magyarország Kormánya *az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.8.205. és 1.8.20.6 pontja*- kerékpárút fejlesztés megvalósítás érdekében - 4. pontját 1. melléklet 3.2.7 pontja – intermodális átszállókapcsolat fejlesztése érdekében- kiemelt fejlesztési területen történő beruházássá nyilvánította

A beruházások 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 ab) és bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás
- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
- 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. április 03-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

Állami Főépítészi 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

*-21 iav. 2024.04.03. AA

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 tervéről (MoTrT) készített, valamint az 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

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.**

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) d)*

- **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. április 03.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. *Címzett (hivatali kapun keresztül)*
2. *Irattár*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00005-22/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/22-19/2024.

Ügyintézőjük: Kovács Rita

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 VII./2023.

1. **módosítás**: Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése (Z; Ev→K-kzm)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2024.

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1. módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a *„113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza-Mátészalka- Zajta)- Nyíregyháza közigazgatási határa – Nagykállói utca-17124 hrsz.-ú út – 01487 hrsz.-ú út – M3 autópálya – 4. sz. főút"* módosítás folyamatának megindítására szóló 120/2023. (IX. 21) számú határozata alapján - konkrét beruházás (vízfolyás áthelyezése) megvalósítása érdekében – kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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 ba) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás
- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
- 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. március 19-én történt egyeztető tárgyaláson és az ügyhöz 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 tervéről (MoTrT) készített, valamint az 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

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.**

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) d)*

- **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. március 19.

Tisztelettel:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 25/1/1

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. *Címzett (hivatali kapun keresztül)*
2. *Irattár*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00069-23/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/271-18/2023.

Ügyintézőjük: Máriás Éva

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 III./2024.

1.beavatkozási pont: Kalevala sétány (2371/89 hrsz.) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz.) -2371/103 hrsz.-ú út- Korányi Frigyes utca (Lk→Z), valamint a beépítési mutatók módosítása (Lk 700050→ Lk 701046).
2.beavatkozási pont: Tűzoltó utca –Szabolcs utca- Színház utca- Toldi utca (Lk 315553→ Lk 315554).
3.beavatkozási pont: Napkorong utca- 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út- 02107 hrsz.-ú út- Nyíregyházi út (övezeti kód egységesítése)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2024. március

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1.-3 módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a *az 5/2024. (I. 19)* számú és a 27/2024. (II. 13). számú határozatai alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a fejlesztési területek eljárásának 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
- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
- 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. április 03-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügyhöz 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 tervéről (MoTrT) készített, valamint az 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

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:**

- Az 1. módosítással érintett terület érinti a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a FETIVIZIG vagyonkezelésében lévő Érpataki-főfolyást a 12+911-13+052 km szelvény közötti csatornaszakaszon valamint a 3. módosítással érintett terület szomszédos a Pazonyi (VII/1) mellékággal. Egyéb vízfolyások mentén a csatorna partéleitől számított 3,0-3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni. A szabályozási tervlapon a parti sávokat kérem feltüntetni!

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) d)*

- **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. április 03.

Tisztelettel:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 25/1/1

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. *Címzett (hivatali kapun keresztül)*
2. *Irattár*

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – Tokaji út

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Végső szakmai véleményezési dokumentáció v.1.

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – Tokaji út

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Végső szakmai véleményezési dokumentáció v.1.

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Tárgyalásos eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)

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

Tervező:

Végh 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

Tárgyalásos eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások VIII./2021.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 6
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök 6
1.2 Átnézeti térkép 6
1.3 Átnézeti térkép – kivágatok 7
1.4 Módosítással érintett területek 7
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 8
1.5.1 1. Beavatkozási pont – Tokaji út 8
1.5.2 2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő 11
2 Beavatkozási pontok ismertetése 12
3 Településszerkezeti módosítások 13
3.1 Határozat - tervezet 13
3.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat 14
3.3 Tervezett Szerkezeti Terv 15
3.4 Átnézeti térkép – kivágat 16
4 Alátámasztó munkarészek 17
4.1 Főépítészi nyilatkozat 17
4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek 17
4.3 Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész 18
4.4 Közlekedési munkarész 18
4.5 Érintett ingatlanok területi megfelelősségének vizsgálata 26
4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 28
4.7 Urbanisztikai vizsgálat 28
5 Szabályozási módosítások 29
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések 29
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 29
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 34
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 34
6.2 Övezeti lehatárolás 35
6.3 Rajzi mellékletek 36
7 Biológiai aktivitási érték számítás 62

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

65./2021. (IX.27.) 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 2021. év szeptemberi 2. 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:

- *Volán Nyíregyháza, Korányi Frigyes utcai telephely tömbjén elővásárlási jog kijelölése,*
- *A Korányi F. u. 2367/3. hrsz. alatti telephelyén lévő ingatlan különleges közhasználatú építményi zónából (KiO) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) sorolása*
- *A Nyíregyháza, 38. számú főút - 100. számú vasútvonal külön szintű csomópontjának megvalósításához kapcsolódó szabályozási tervi módosítások*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. szeptember 27.

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

10/2022(I.25) 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 VIII./2021 – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021 – 2 terület című 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, 2022. január 25.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

37/2024. (III.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 VIII./2021. – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. néven tárgyalásos eljárásban 2 területen történő módosítás

a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján elektronikus úton megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. március 19.

Tóth Imre
a bizottság levezető elnöke

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

1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

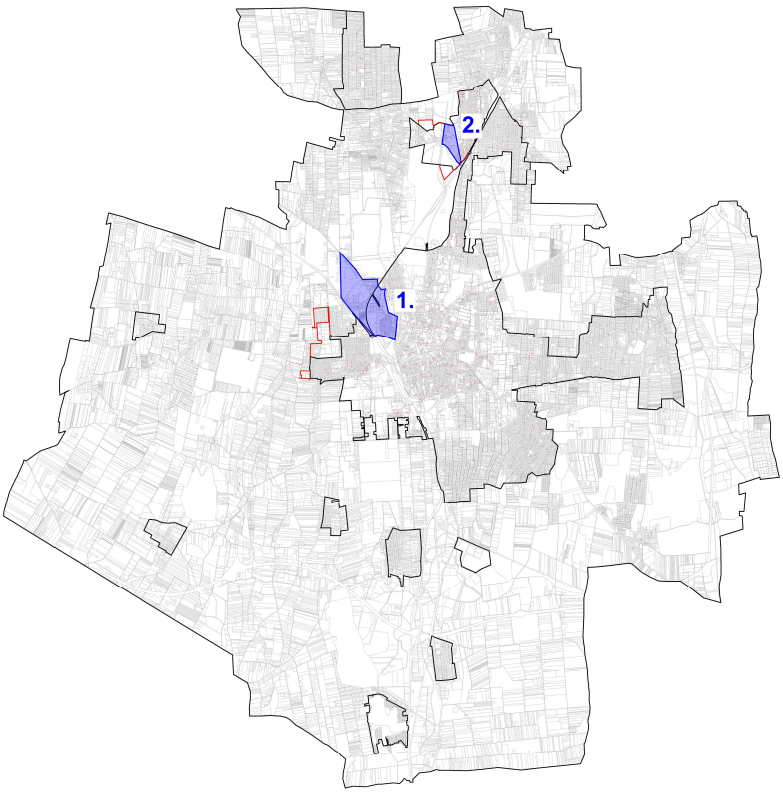
- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

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

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
  a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
  b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével
  készül el,
- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi Korm. rendelet) VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján a tárgyalásos eljárás szabályai szerint folytatható le, mivel a módosító eljárás 2022. június 30. előtt kezdődött.

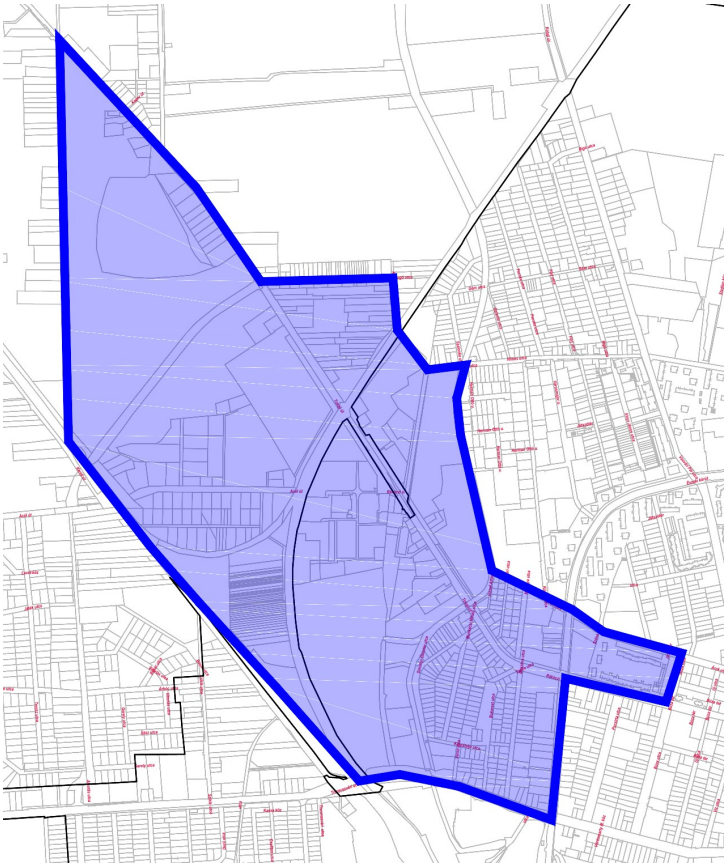
1.2 Átnézeti térkép



A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdő) módosítása elhalasztásra került.

1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

1. beavatkozási pont – Tokaji út



1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	65/2021. (IX. 27.)	E4	Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca – Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca	**A Tokaji út a Rákóczi Ferenc utca** Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után.
2.	A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került.			

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont – Tokaji út

Nyíregyháza a külterület – belterület határán a Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca – Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata régóta tervezi a Tokaji út – 100. sz. vasútvonal kereszteződésénél különszintű csomópont kialakítását. A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség. A beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban:ÉKM) lett, a tervezési feladatokat a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.-t (1024 Budapest, Lövőház utca 37.) látja el közbeszerzési eljárás nyerteseként.

A 2x2 sávos közúti aluljáró megtervezése mellett a projekt része a 38. sz. főút (Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca) Kopogó utca és Mező utca közötti mintegy 1,5 km hosszú szakaszának 2x2 forgalmi sávosra történő bővítése is. A projekt megvalósíthatóságához szükséges terület lehatárolása a város rendezési tervének módosítását vonja maga után. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 65/2021. (IX. 27.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza, 38. számú főút (Tokaji út) 100. számú vasútvonal feletti külön szintű átvezetésének megvalósítása” címen a projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 1.4.31. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.



Áttekintő térkép
Tervező:
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest, Lövőház utca 37.

A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:

- a Kopogó utca és a Vásártér megközelítésére szolgáló újonnan kialakításra kerülő északi út csomópontjában 1x1 sávos 4 ágú körforgalmi csomópont kialakítása
- 2x2 sávos közúti aluljáró kialakítása kerékpárút átvezetéssel és gyalogos átvezetéssel
- a vasút mindkét oldalán párhuzamos parkolást megengedő egyirányú szervizút kialakítása az aluljáró oldalán lévő ingatlanok kiszolgálására
- a meglévő 2x1 sávos útszakasz 2x2 sávosítása új kerékpárúttal, járdával, buszöblökkel, az elválasztó sziget miatt visszafordulási lehetőség biztosításával és helyenként parkoló kialakítással
- az Érpataki főfolyás felett történő átkelést biztosító híd átépítése
- az Érpataki főfolyástól a Nagykörútig tartó szakasz környezetében csatlakozó utcák (Moszkva u., Zágráb u., Simonyi u., Szófia u., Bukarest u., stb.) csomópontjának átépítése

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre 2019. május 27-i dátummal a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Régészeti Szolgáltatási Iroda (1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.) készített Előzetes Régészeti Dokumentációt. **A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

2021. augusztus 06-án a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci u. 45. megbízásából eljáró Akusztika Mérnöki Iroda Kft (6500 Baja, Szent László u. 105.) kérelmére indult előzetes vizsgálati eljárásban a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció és hiánypótlás alapján a 4109-19/2021. sz. határozatban megállapította, hogy a Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal különszintű keresztezésének megvalósításából **nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.**

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalának a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó HÉSZ **11. § 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.

(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)

a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.

b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet

c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján."

A HÉSZ 8. § (2) bekezdés 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."

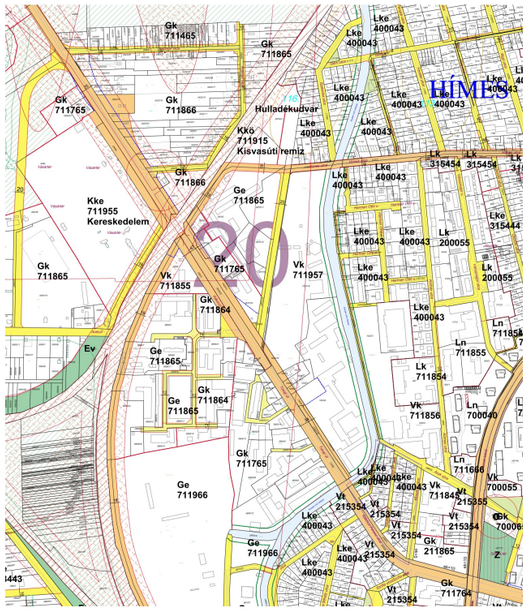
1.5.2 2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő

A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került.

2 Beavatkozási pontok ismertetése

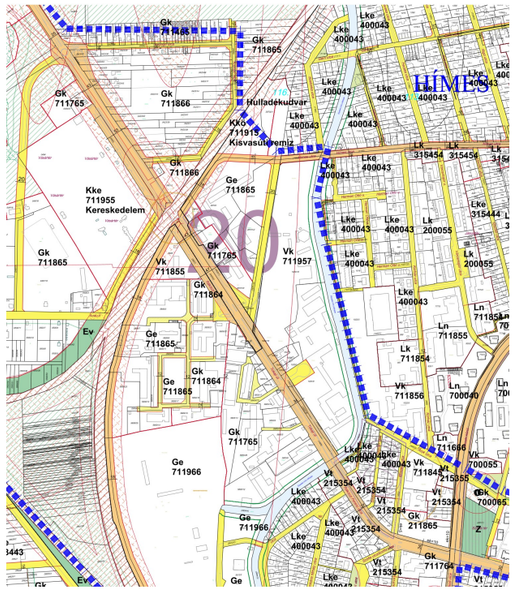
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza, Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca - Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca által határolt terület	A Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után.	kivett országos közút	Közúti közlekedési zóna (KÖá) Közpark (Z) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	5,3		Közúti közlekedési zóna (KÖá)	5,3		I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalának a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása

Hatályos szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
A különszintű csomópont kialakításával és környezetének rendezésével a közlekedési infrastruktúra, komfortosabbá és biztonságosabbá válik. A beruházásnak érdemi forgalom vonzó hatása nem lesz.

Lakó- és munkakörülmények:
A munkába járáshoz a közlekedési lehetőségek könnyebbé vállnak.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a projekt területén, itt földmunkával érintett részen megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. A projekt 2021. augusztus 06-án **4109-19/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott**.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat - tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2024. (...) számú
h a t á r o z a t a

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/256/2024. törzsszámú, 1. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

3.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szinterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas 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	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8.	K-En			Megújuló 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 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 zöldsáv
Erdő jellegű zöldsáv
Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

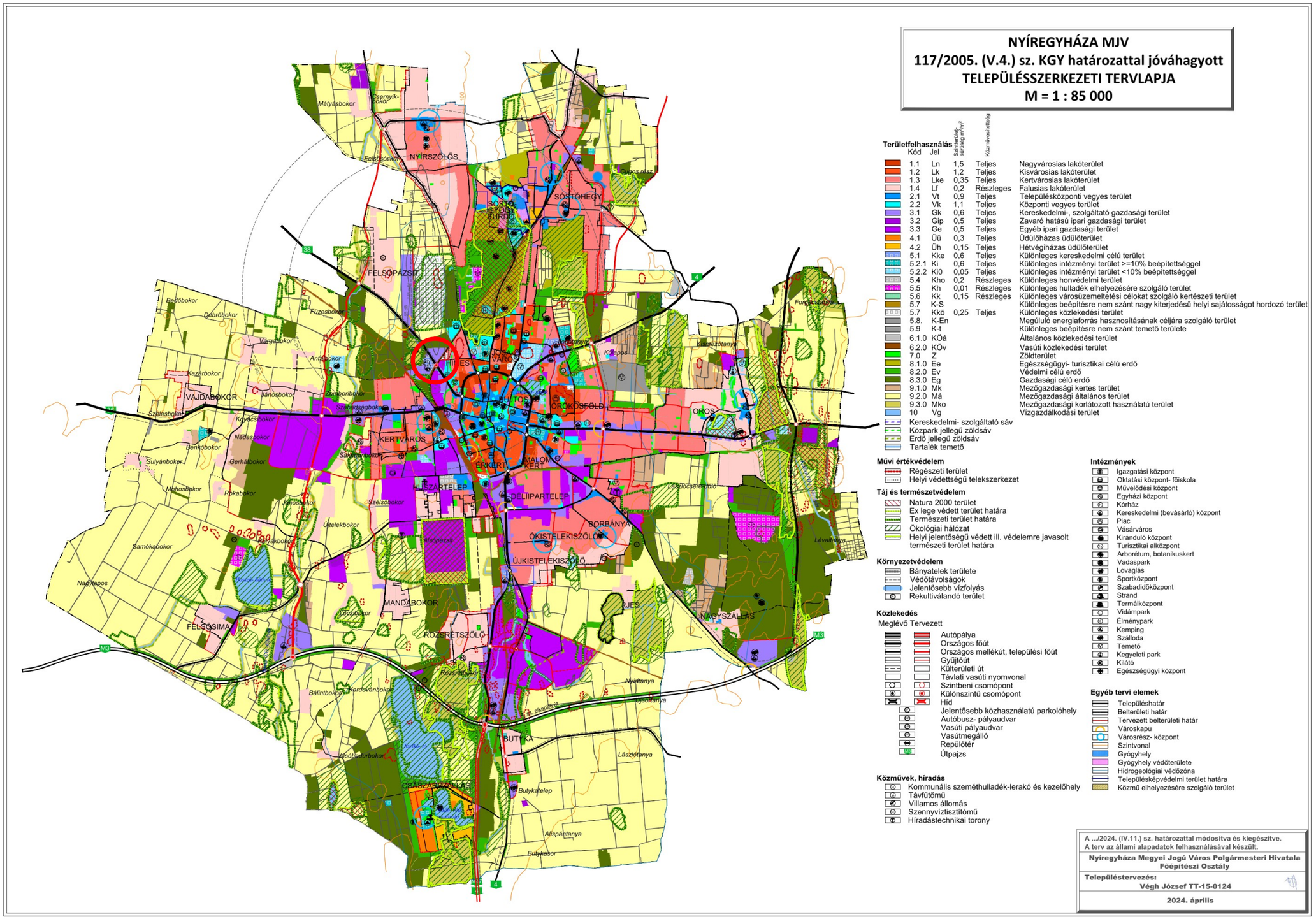
Meglévő Tervezett
- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- 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, botanikuskert
- Vadaspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

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

3.3 Tervezett Szerkezeti Terv

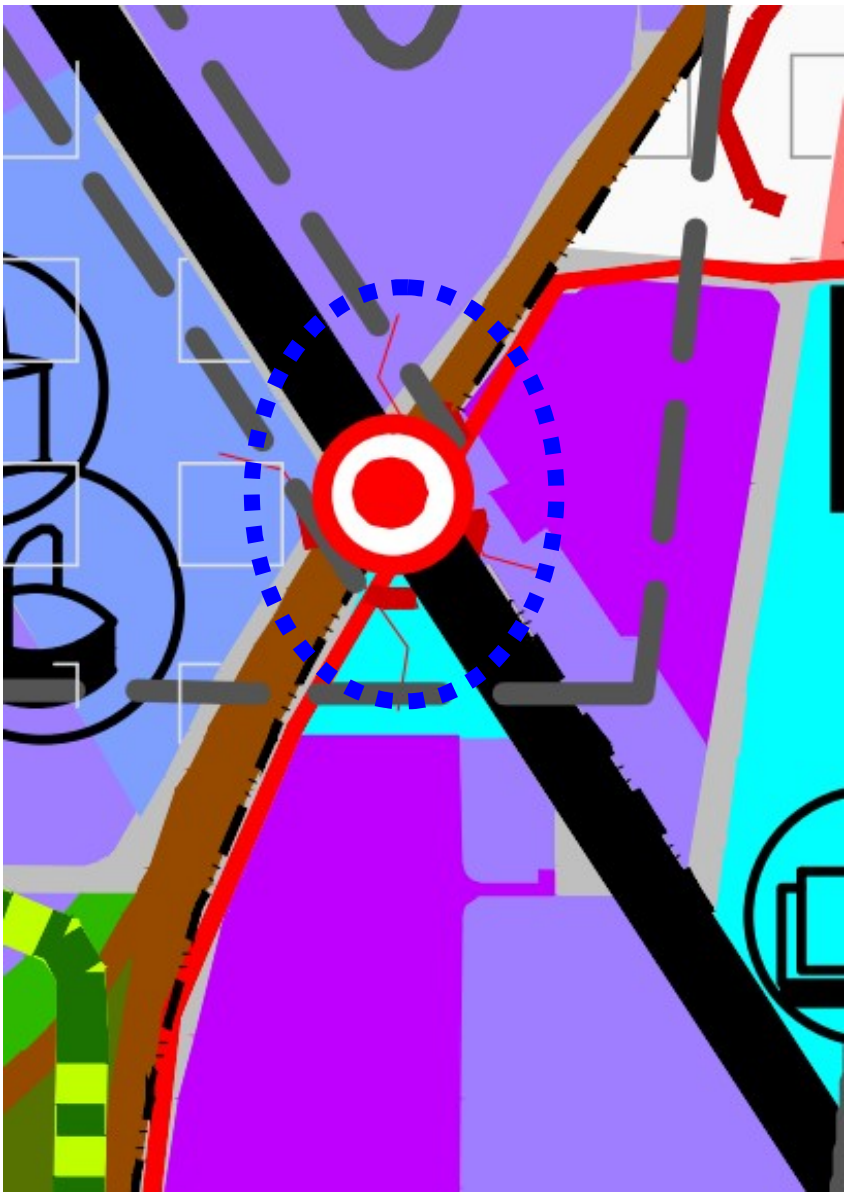


3.4 Átnézeti térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4 Alátámasztó munkarészek

4.1 Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek **érdemben nem változnak**.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek **érdemben nem változnak**.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel **a módosítás érinti a szakterületet**.
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	Jelen dokumentációhoz a módosítás keretén belül 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték **számítás nem kerül kidolgozásra**. (Korm. rendelet 18. §)
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás **nem kerül kidolgozásra**.

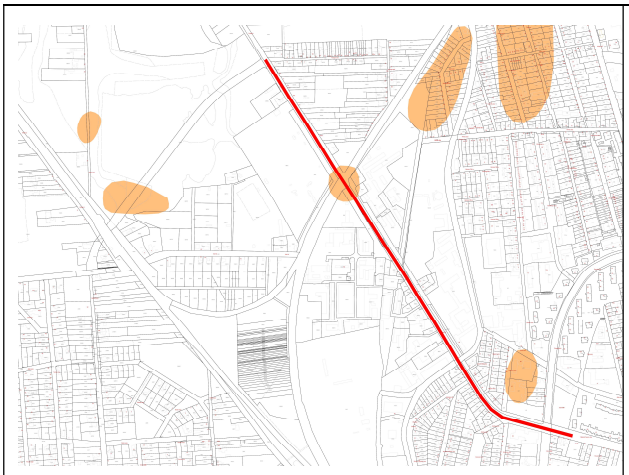
Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek

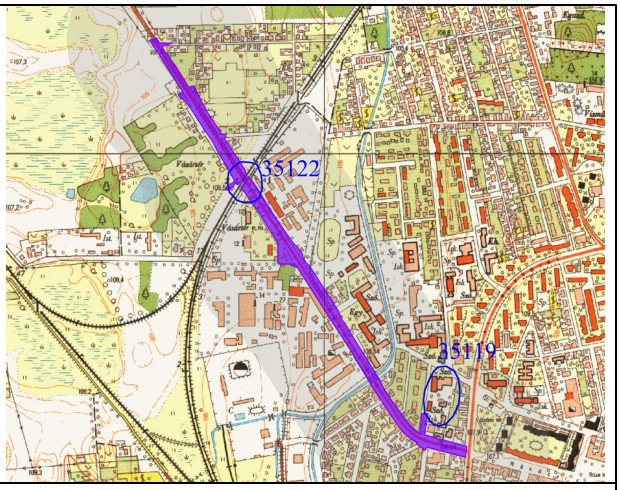
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében 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.

4.3 Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztálya (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) adatszolgáltatása alapján a „Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal különszintű keresztezésének előkészítése” című projekt tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található. A tényleges beruházás a 35122 számú lelőhelyet érinti.



Régészeti érintettség (Főépítészi Osztály)



Topográfiai térkép (Várkapitányság Nonprofit Zrt.)

A tervezési területre 2019. május 27-i dátummal a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Régészeti Szolgáltatási Iroda (1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.) készített Előzetes Régészeti Dokumentációt. **A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

4.4 Közlekedési munkarész

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata régóta tervezi a Tokaji út – 100. sz. vasútvonal kereszteződésénél különszintű csomópont kialakítását. A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség. A beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium lett, a tervezési feladatokat a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.-t látja el közbeszerzési eljárás nyerteseként. Magyarország Kormánya a projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá minősítette.

Projekt megnevezése:
„Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal különszintű keresztezésének előkészítése”

Megrendelő:
Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.)
Jogelőd: NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.)

Generáltervező:
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövőház u. 37.)

Projektvezető, felelős tervező (útépítés):
Tóth Kinga KÉ-T/01-11635

Belső ellenőr (útépítés):
Csákvári Olga Tkö/01-11143

A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:
- a Kopogó utca és a Vásártér megközelítésére szolgáló újonnan kialakításra kerülő északi út csomópontjában 1x1 sávos 4 ágú körforgalmi csomópont kialakítása
- 2x2 sávos közúti aluljáró kialakítása kerékpárút átvezetéssel és gyalogos átvezetéssel
- a vasút mindkét oldalán párhuzamos parkolást megengedő egyirányú szervizút kialakítása az aluljáró oldalán lévő ingatlanok kiszolgálására
- a meglévő 2x1 sávos útszakasz 2x2 sávosítása új kerékpárúttal, járdával, buszöblökkel, az elválasztó sziget miatt visszafordulási lehetőség biztosításával és helyenként parkoló kialakítással
- az Érpataki főfolyás felett történő átkelést biztosító híd átépítése
- az Érpataki főfolyástól a Nagykörútig tartó szakasz környezetében csatlakozó utcák (Moszkva u., Zágráb u., Simonyi u., Szófia u., Bukarest u., stb.) csomópontjának átépítése

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:
- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26.§ (2) c) pontja a lapján országos mellékút esetén 30 m a minimális szélesség. A szabályozási terven az érintett közlekedési terület szabályozási szélessége 34-53m között található, ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A nyomvonal egyedüli 30m alatti szakasza a József Attila utca és Moszkva utca közötti szakasz, ennek szélessége 27m. Itt a 2x2 sávos közút + kerékpárúttal megfelelősége az alább ábrázolt D-D METSZET szerinti **mintakeresztszelvény alapján igazolható**.

Részlet az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásából:

FŐMTERV
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.
Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

1.1 Előzmények

Az NFM 2018. április 11-én kelt, KIFEF/30989-8/2018-NFM iktatószámú levelében elrendelte a Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal különszintű keresztezésének előkészítését a korábbi 2017. június 4-én kelt, KIFEF/44213/2017-NFM iktatószámú levélben foglaltak szerint.

Nyíregyháza város felépítése közlekedési szempontból gyűrűs-sugaras rendszerű. A gyűrű – Nagykörút – a belvárost öleli körül, melyhez sugárirányban csatlakoznak a megye területét feltáró fő- és összekötő utak. A Tokaji út (38. sz. másodrendű belterületi főút) mintegy 1,5 km hosszú szakasza képezi jelen tervezési feladat tárgyát.

A különszintű csomópont kialakítására tanulmányterv nem áll rendelkezésre, közvetlen tervelőzmény nincs.

A nyomvonalak **engedélyezési tervei** az alábbi útpályákra vonatkozik.

- 38. sz. főút (Tokaji út – Rákóczi utca)
- Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút – 1
- Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút – 2
- Új piaci út
- Körforgalom
- Környező mellékutcák

Valamint az ezekhez kapcsolódó járdák, kerékpárutak.

1.2 A megbízás tárgya

Jelen dokumentáció a *Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal különszintű keresztezésének előkészítése* c. projekt **útépítési engedélyezési terv**eit tartalmazza.

FŐMTERV
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.
Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

38. sz. főút (Tokaji út – Rákóczi utca)

A tervezett szakasz: **B.IV.b.B**
(Belterületi II. rendű főút, meghatározó (átmenő forgalmat biztosító) hálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)
Az adott útkategóriához tartozó paraméterek 60 km/h tervezési sebességet tesznek lehetővé azonban 50 km/h-ban határozandó meg a tervezési sebesség. Ehhez tartozó paraméterek:

- Legkisebb körívsugár: 80 m
- Legnagyobb hosszesés (belterület): 12 %
- Legkisebb domború lekerekítő ívsugár: 700 m
- Legkisebb homorú lekerekítő ívsugár: 800 m
- Legkisebb oldalesés: 2,5 %
- Legnagyobb túlemelés: 7,0 %
- Legkisebb megállási látótávolság: 50 m
- Legkisebb előzési látótávolság: 360 m

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút –1

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**
(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)
Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 2

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**
(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)
Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

Új piaci út

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**
(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)
Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

38. sz. főút helyszínrajzi vonalvezetése (Tokaji út – Rákóczi utca)

A tervezett nyomvonal hossza 1646,52 m. Legnagyobb részt, a tervezett nyomvonal a meglévő nyomvonalon halad, azonban az új keresztmetszeti igények miatt, szakaszonként letér a nyomvonalvezetés a meglévő útpálya területéről. A vonalvezetés többnyire egyenes szakaszokból áll. A legkisebb alkalmazott ív 120 m sugarú. Ebben az ívben ívbővítés

FŐMTERV
FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.
Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

alkalmazott. A nyomvonal tervezett állapotban külön szintben keresztezi a meglévő 100-as számú vasútvonalat, a tervezett aluljáróval, melynek terveit szakági kötet tartalmazza. Az útpályával párhuzamosan, az aluljáróban gyalogos és kerékpáros felületek alakítandóak ki, valamint a 38-as sz. főút-Kopogó utca-Új piaci út kereszteződésében, új körforgalmi csomópont létesül. Az aluljárón kívüli szakaszon egyesített és elválasztott rendszerű gyalogos és kerékpáros felületek vannak tervezve. A tervezett szakasz mentén több kapubehajtó csatlakozik a 38. számú főúthoz, melyek szegéllyel vagy közvetlen kapcsolattal csatlakoznak az útpályához. A tervezési szakasz elején a meglévő burkolathoz, míg végén a projekt részeként részben átépített, tervezett csomópont burkolatához csatlakozik az útpálya.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 1

Az aluljáró kialakítása miatt szükségessé vált szervízutak kiépítése is, melyek a 38-as számú utat keresztezik is külön szintben, műtárgyon. Az 1. számú szervízút a 100. számú vasútvonaltól északra helyezkedik el. A szervízút vonalvezetése a környező telekhatárokhoz igazodik. Teljes hossza 724,05 m. Elején a Kopogó utca tervezett burkolatához, végén a meglévő piaci behajtó területén tervezett új útpálya burkolatához csatlakozik. Az aluljáró és a megfelelő csomóponti kialakítások miatt a tervezett szervízút nagyobb mértékű kisajátítást igényel. A szervízút mentén kapubehajtók találhatóak. Az útpálya mentén járda és gyalogos-kerékpáros felület is tervezett.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 2

Az 2. számú szervízút a 100. számú vasútvonaltól délre helyezkedik el. Teljes hossza 537,65 m. Az 1. számú szervízúthoz hasonlóan kapubehajtók találhatóak a tervezett szakasz mentén. Kisajátításra szintén szükség van, azonban kisebb mértékűre. A szervízút vonalvezetése a környező telekhatárokhoz igazodik. A nyomvonal mentén, a 100. sz vasútvonalat követően, egy kiágazó távlati mellékút kezdeti szakasza tervezett, mely a későbbi fejlesztésekhez biztosít alapot. Az útpálya mentén járda és gyalogos-kerékpáros felület is tervezett. A tervezési szakasz eleje a Tokaji útból kiágazó 2. számú mellékút tervezett burkolatához csatlakozik. A szakasz vége a Tokaji útból kiágazó 1. számú mellékút tervezett burkolatába köt be.

Új piaci út

A tervezett körforgalom egyik ágaként végződő Új piaci út, egy meglévő állapotban teljesen zöld területre eső helyre tervezett. A nyomvonal figyelembe veszi a környező lápos területektől való megfelelő távolságot. A nyomvonal vezetése az egyenes szakaszokon kívül egy ívet foglal magába, mely 80 m sugarú. A tervezési szakasz eleje a Piac bejáratához csatlakozik, vége a tervezett körforgalomba köt be.

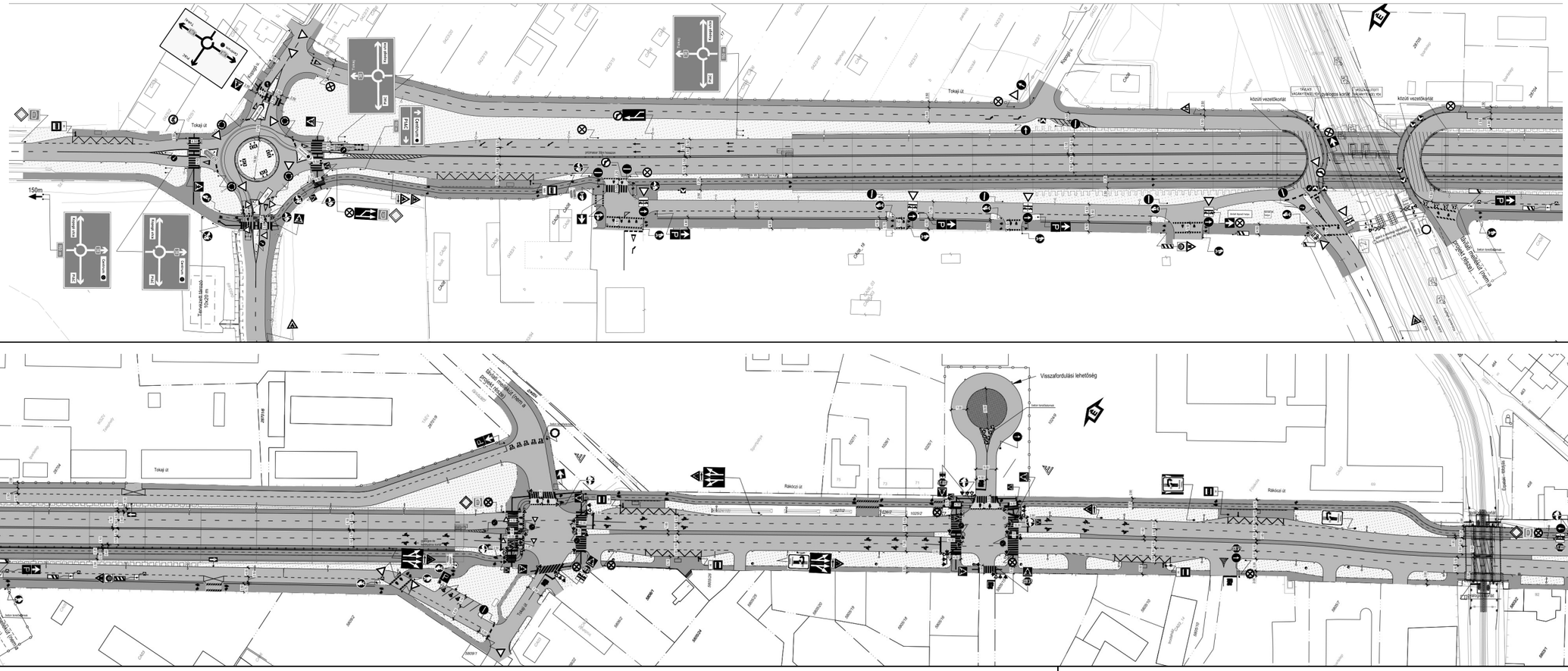
Körforgalom

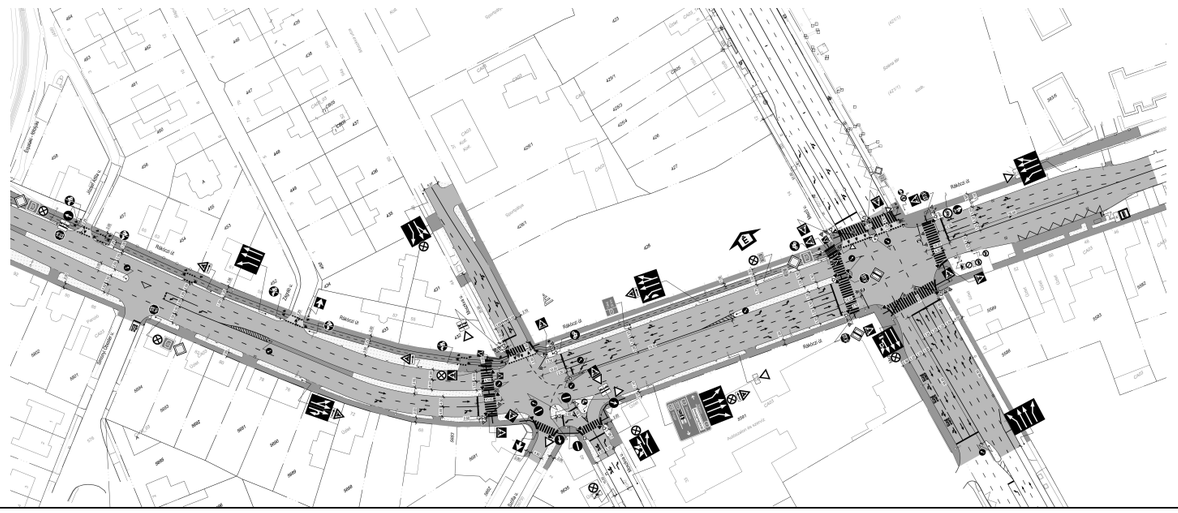
A tervezett körforgalom nyomvonala 78,54 m, sugara 12,5 m, az óramutató járásával megegyező szelvényezésű. A körforgalom a 38-as út síkjába tervezett. A négy ágú körforgalom mind a négy ágán elválasztó sziget alakítandó ki, a körforgalom közepén zöld felületként 8,00

m sugarú középsziget tervezett. Az elválasztószigetek előtt 1,00 m széles biztonsági területe alakítandó ki.

Megjegyzés

A tervezett helyszínrajzi és magassági kialakításhoz elengedhetetlen az érintett telkek kisajátítása, egyes épületek bontása. A javasolt kisajátítási vonalat (tervezett telekhatár) az útépítési helyszínrajzon ábrázoltuk.



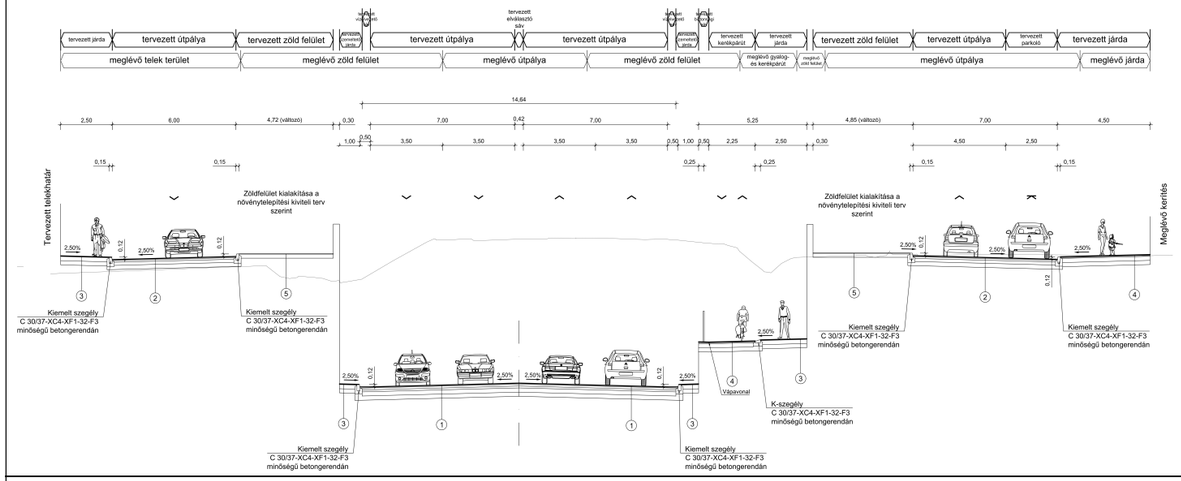


Forgalomtechnikai helyszínrajz

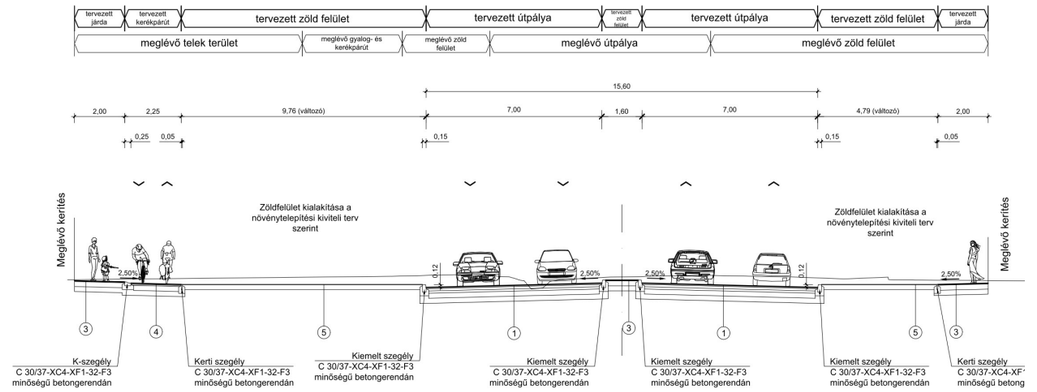
Tervező: FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövőház u. 37.)
Generál projektvezető: Tóth Kinga KÉ-T/01-11635
Felelős tervező (forgalomtechnika: Dénes Balázs KÉ-K/ 01-16563,
Belső ellenőr (útépítés): Csákvári Olga Tkö/01-11143

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

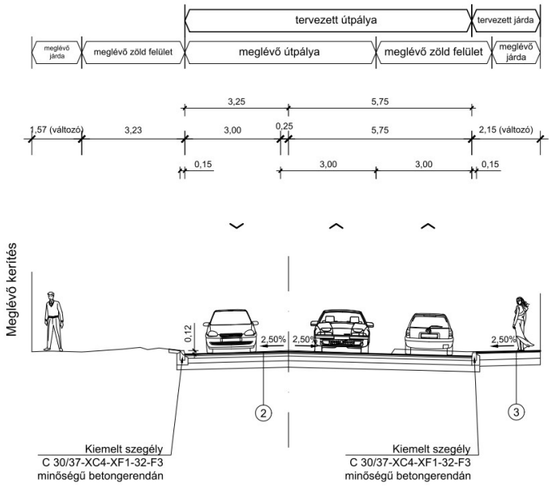
B-B metszet
38-as út - Tokaji út - szervízút - 1



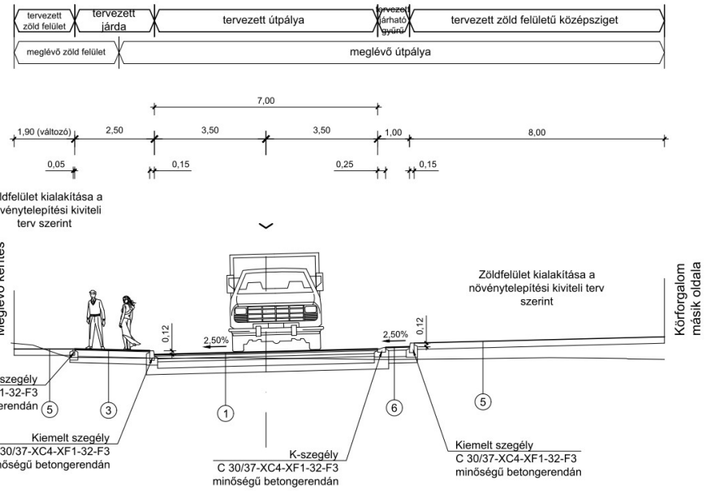
D-D metszet
38-as út elválasztó sávval



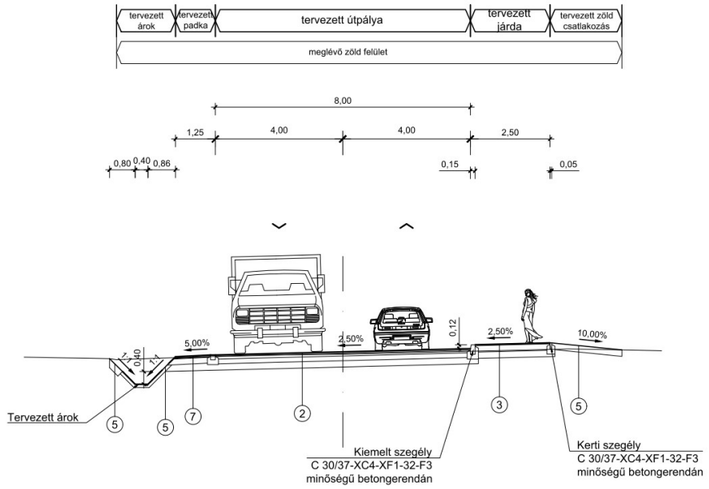
E-E metszet
Moszkva utca



F-F metszet
Körforgalom



G-G metszet
Új piaci út



Mintakeresztszelvények

Tervező: FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövőház u. 37.)
Generál projektvezető: Tóth Kinga KÉ-T/01-11635
Felelős tervező (forgalomtechnika: Dénes Balázs KÉ-K/ 01-16563
Belső ellenőr (útépítés): Csákvári Olga Tkö/01-11143

4.5 Érintett ingatlanok területi megfelelősségének vizsgálata

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza, 38. számú főút (Tokaji út) 100. számú vasútvonal feletti külön szintű átvezetésének megvalósítása” címen a projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 1.4.31. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

A projekt magába foglalja a 2x2 sávos közúti aluljáró megtervezését és a 38. sz. főút (Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca) Kopogó utca és Mező utca közötti mintegy 1,5 km hosszú szakaszának 2x2 forgalmi sávosra történő bővítését.

A tervezett beruházás megvalósítása több ingatlan esetében is szabályozási szélesség növelésével jár. A telekalakítás során az érintett telkek többségénél a visszamaradó telekterület nem éri el az övezetben meghatározott minimális méreteket. Ezen telkek esetében megállapítható, hogy a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök szerint sem érik el a minimális méreteket.

A tervezési területen belül a szabályozással érintett ingatlanok egy része Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), a másik része Településközpont vegyes zóna (Vt).

Az övezeti jel: Gk 711866

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **4000 m²** /új telek kialakítása esetén/
megengedett legkisebb telek szélessége: **40 m**
megengedett legkisebb telek szélessége: **50 m**

Az övezeti jel: Gk 711765

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **2500 m²** /új telek kialakítása esetén/
megengedett legkisebb telek szélessége: **35 m**
megengedett legkisebb telek szélessége: **50 m**

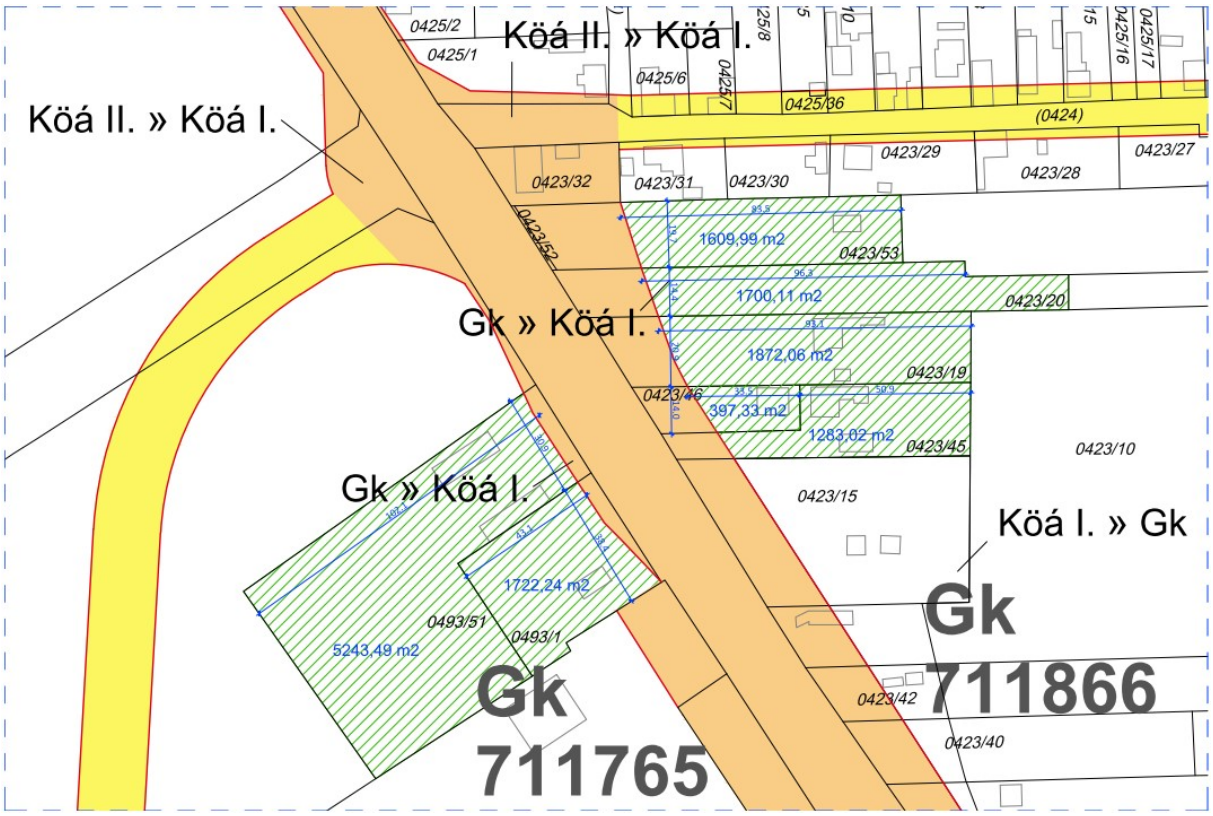
Az övezeti jel: Vt 215354

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **600 m²** /új telek kialakítása esetén/
megengedett legkisebb telek szélessége: **12 m**
megengedett legkisebb telek szélessége: **30 m**

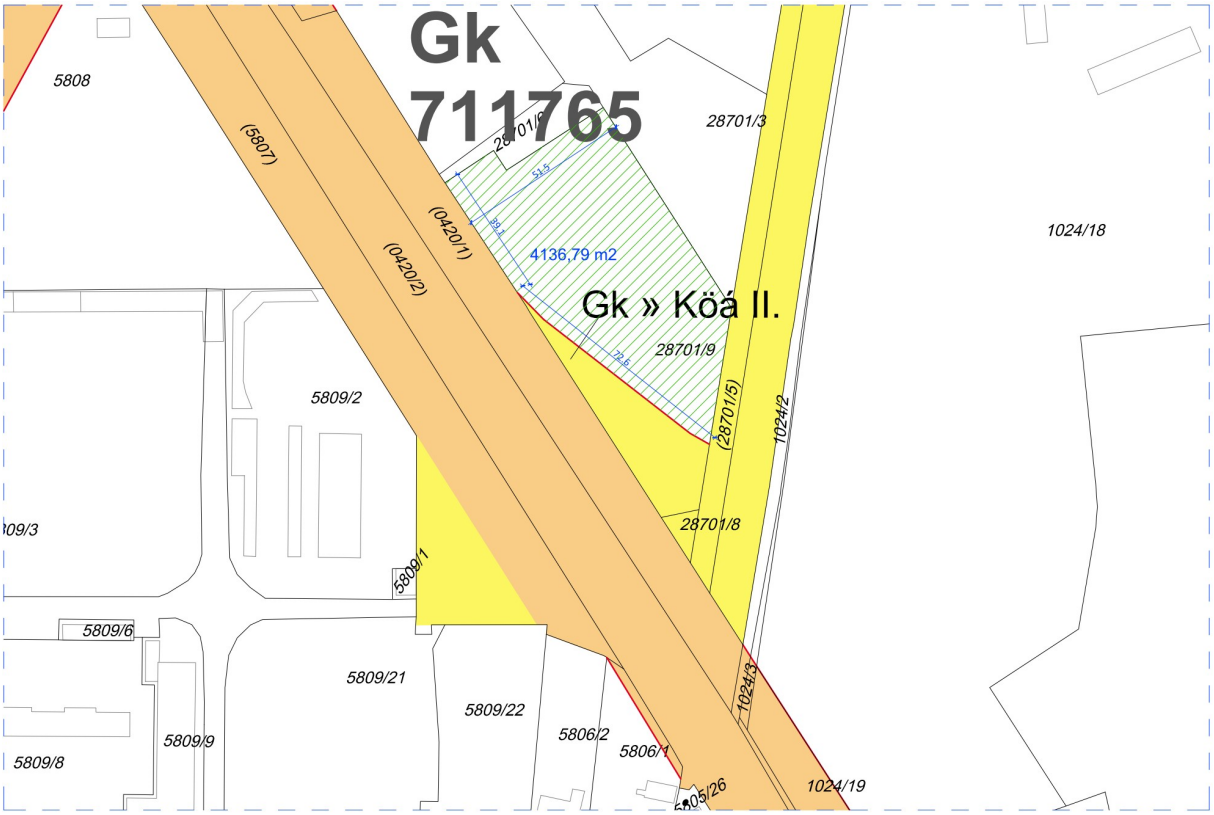
A módosítás a jelenlegi állapotot jelentős mértékben nem változtatja meg, az ingatlanok továbbra is beépíthetők maradnak az övezetben meghatározott funkció megtartásával. A tervezett szabályozás épületeket nem érint és a meglévő telephelyek működését, lakóépületek meglétét nem korlátozza.

Az útszabályozással érintett telkeken – az építési engedélyezési eljárást megelőzően – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében a szabályozási terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.

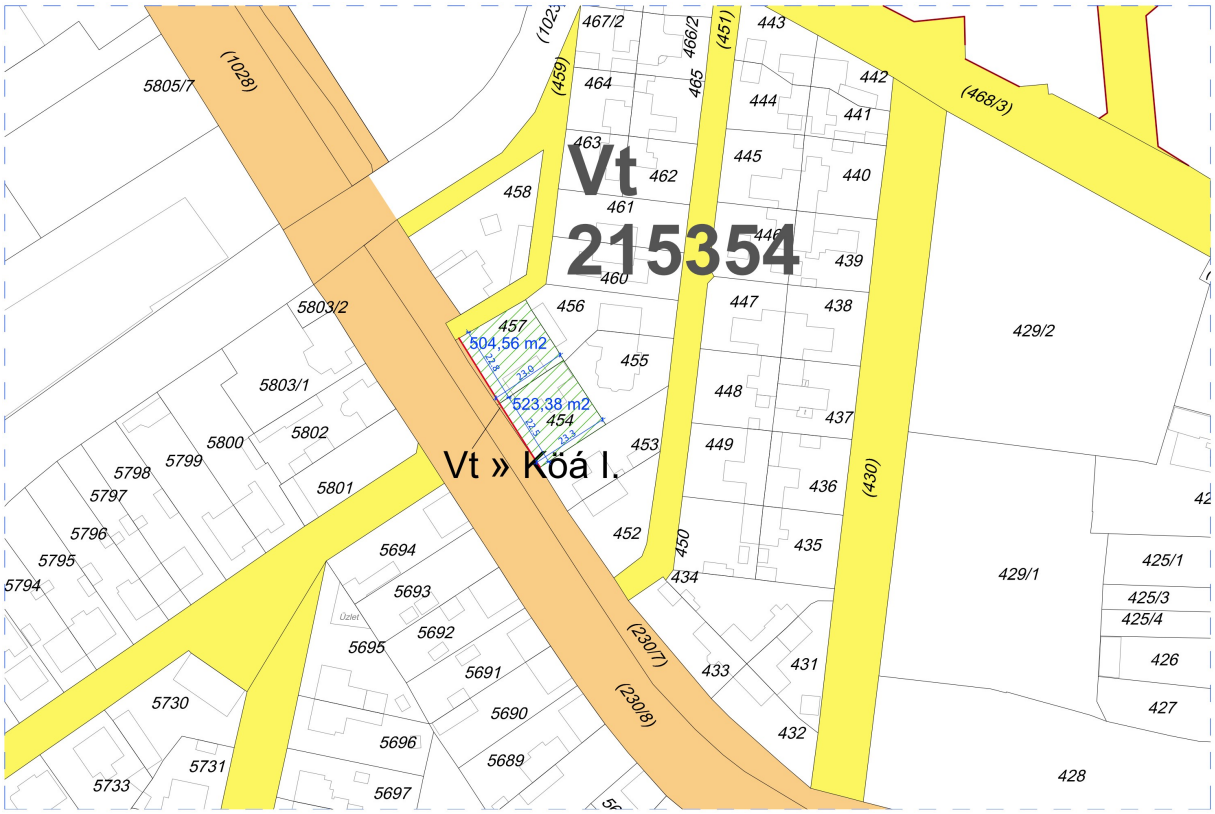
1. telektömb



2. telektömb



3. telektömb



4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat **nem kerül kidolgozásra**.

A szabályozási terv módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk az I. és II. rendű közlekedési célú közterület határaként jelölt szabályozási vonalakat. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik beépítésre szánt terület.

4.7 Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

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

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – Tokaji út)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

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

Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
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 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 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 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

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

(2) A hatálybalépést megelőzően érkeztetett 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 MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendû közlekedési célú közterület
- II.rendû közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendû nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
- I.rendû vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendû nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, 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 sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségű településszerkezet
- vk vk vk vk vk vk — Helyi védettségű településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- H—H—H — Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

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

PONTSZERÛ 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
- 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. 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

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** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek
- **KÖá** közúti közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes zóna
- **Má** mezőgazdasági általános zóna
- **Mko** 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 kertségi
5. külső kertségi
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. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

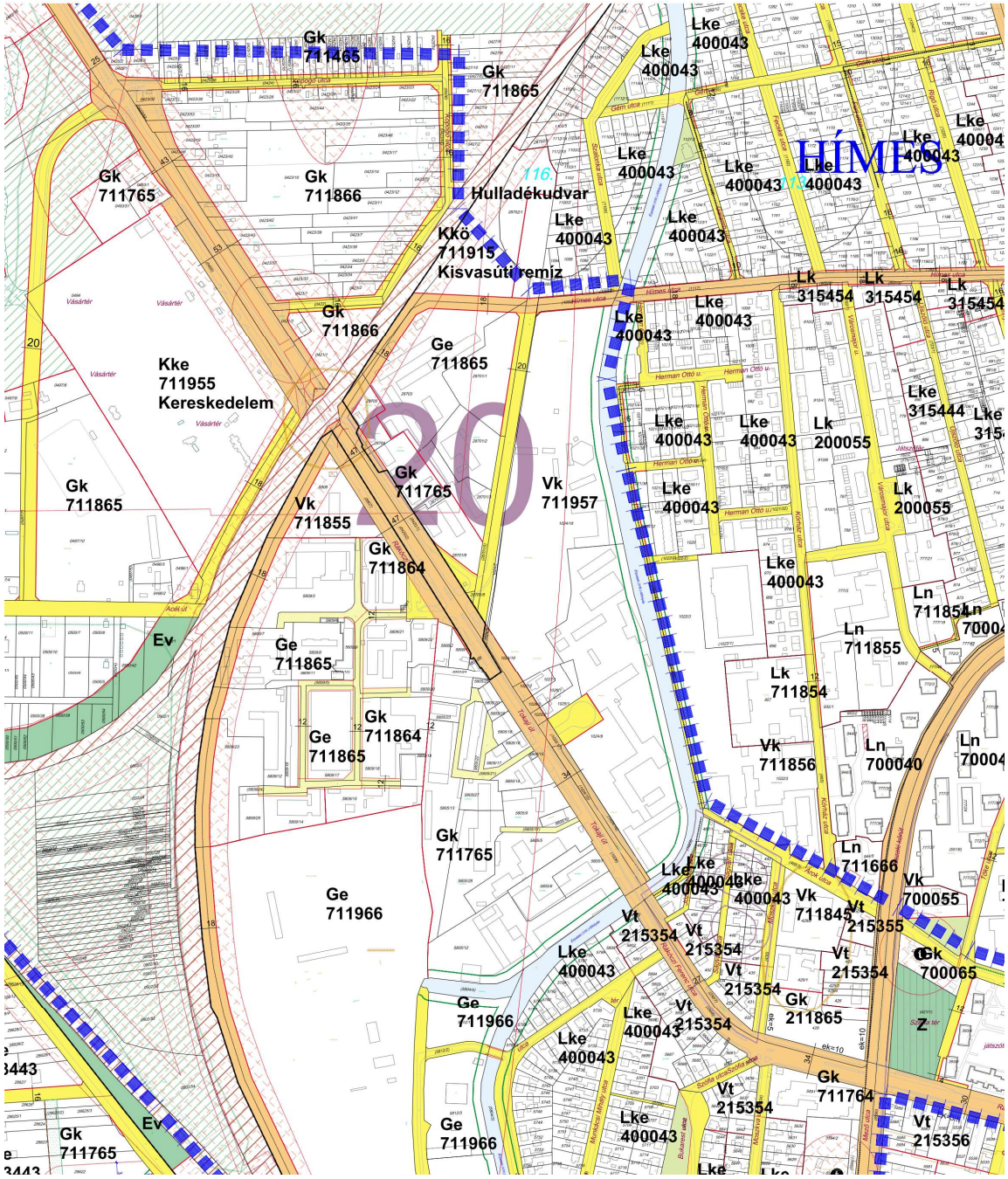
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

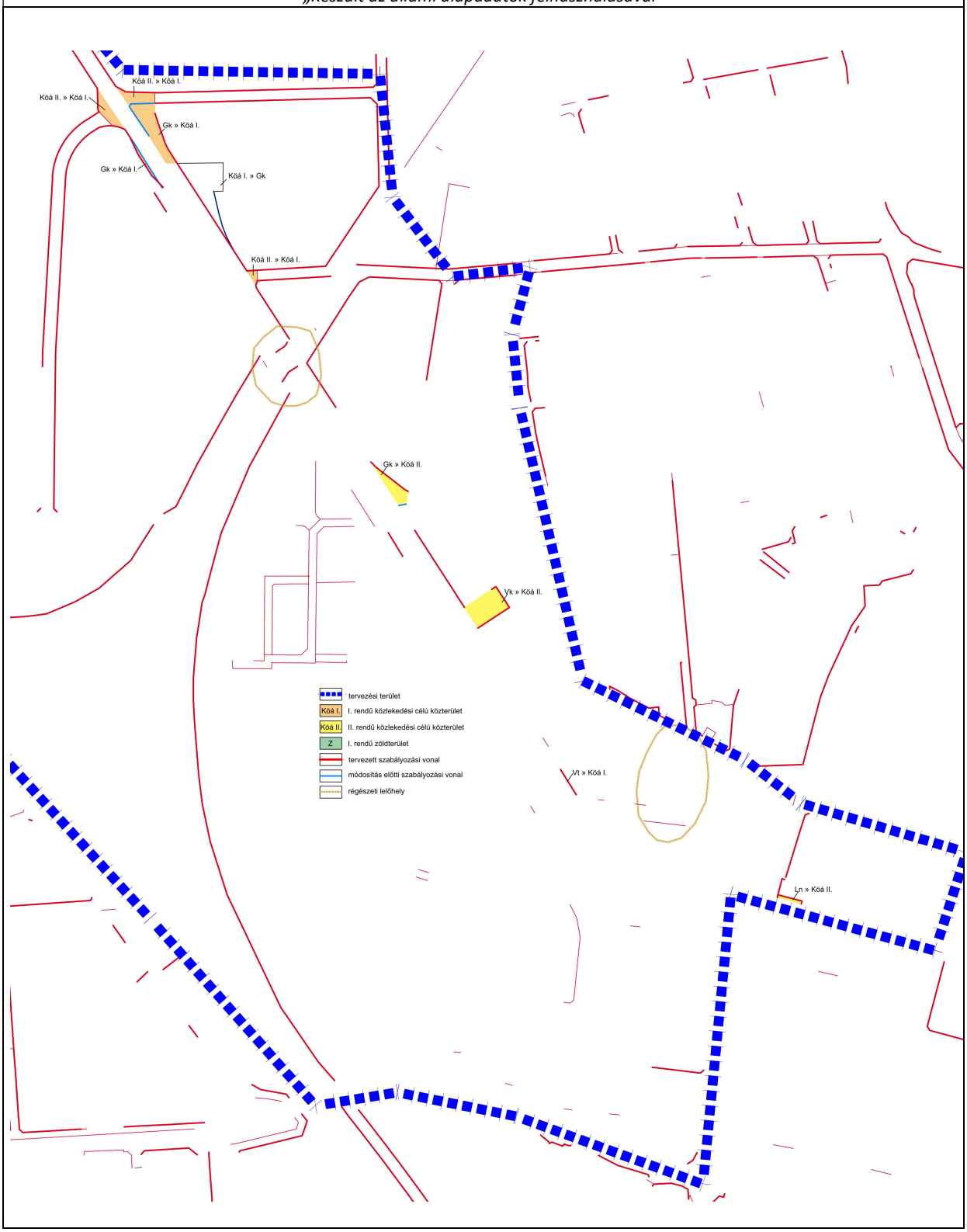
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



1. Beavatkozási pont- Változási tervlap

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került.

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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. március

Végh József
településmérnök
TT/15-0124

35

6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

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

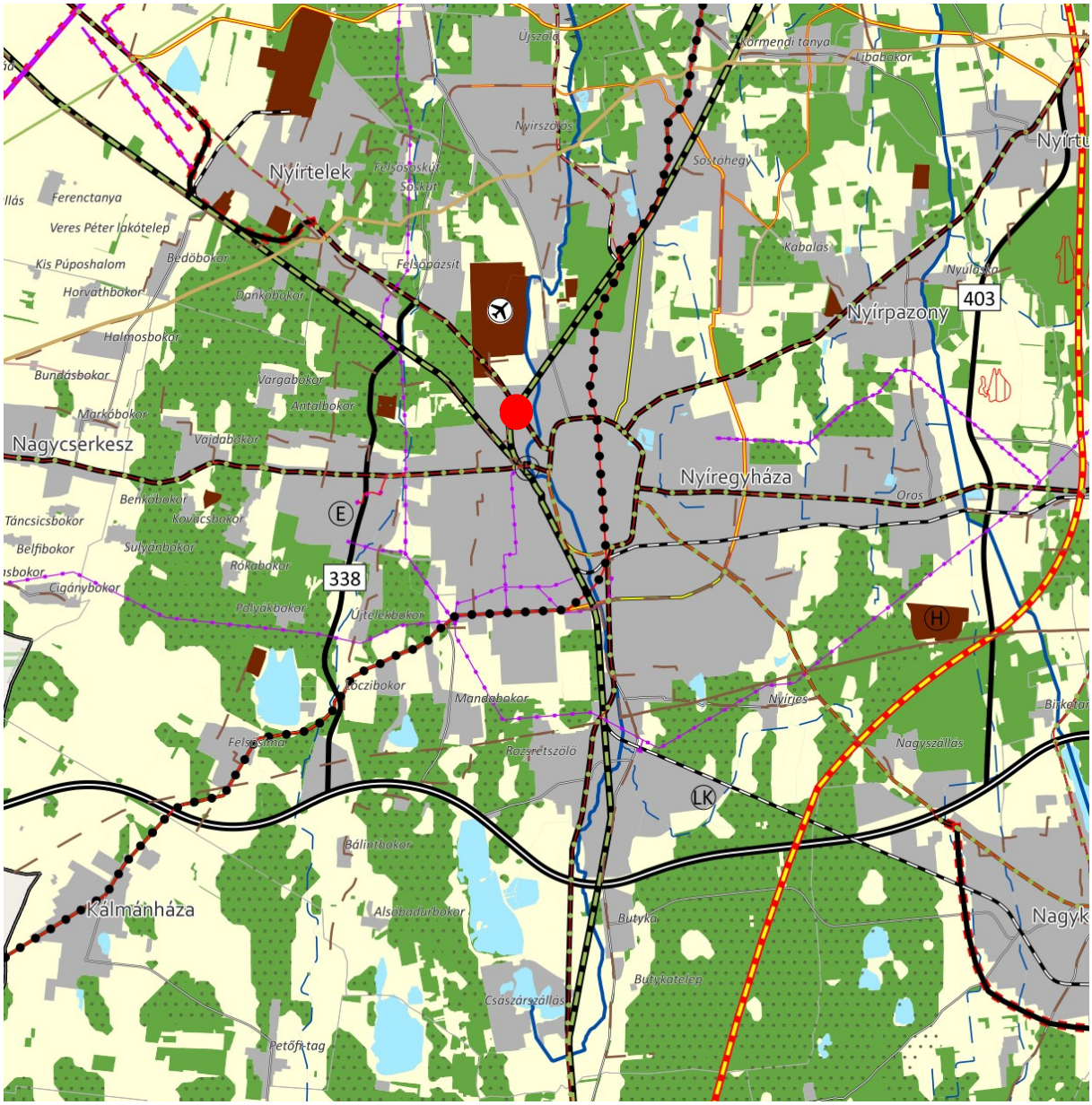
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.)sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	7001,929	72,74	0	0	**0**	**0**
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	8386,80	6548,598	78,08	0	0	**0**	**0**
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	**0**	**0**
4.	Települési térség	érinti	érinti	8584,39	8584,39	100	8584,16	99,9	**-0,229**	**-0,001**
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	nem 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 – *Regionális jelentőségű térszervező város*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
24.	Térségi együttműködések övezete – *Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – *Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**

6.3 Rajzi mellékletek

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

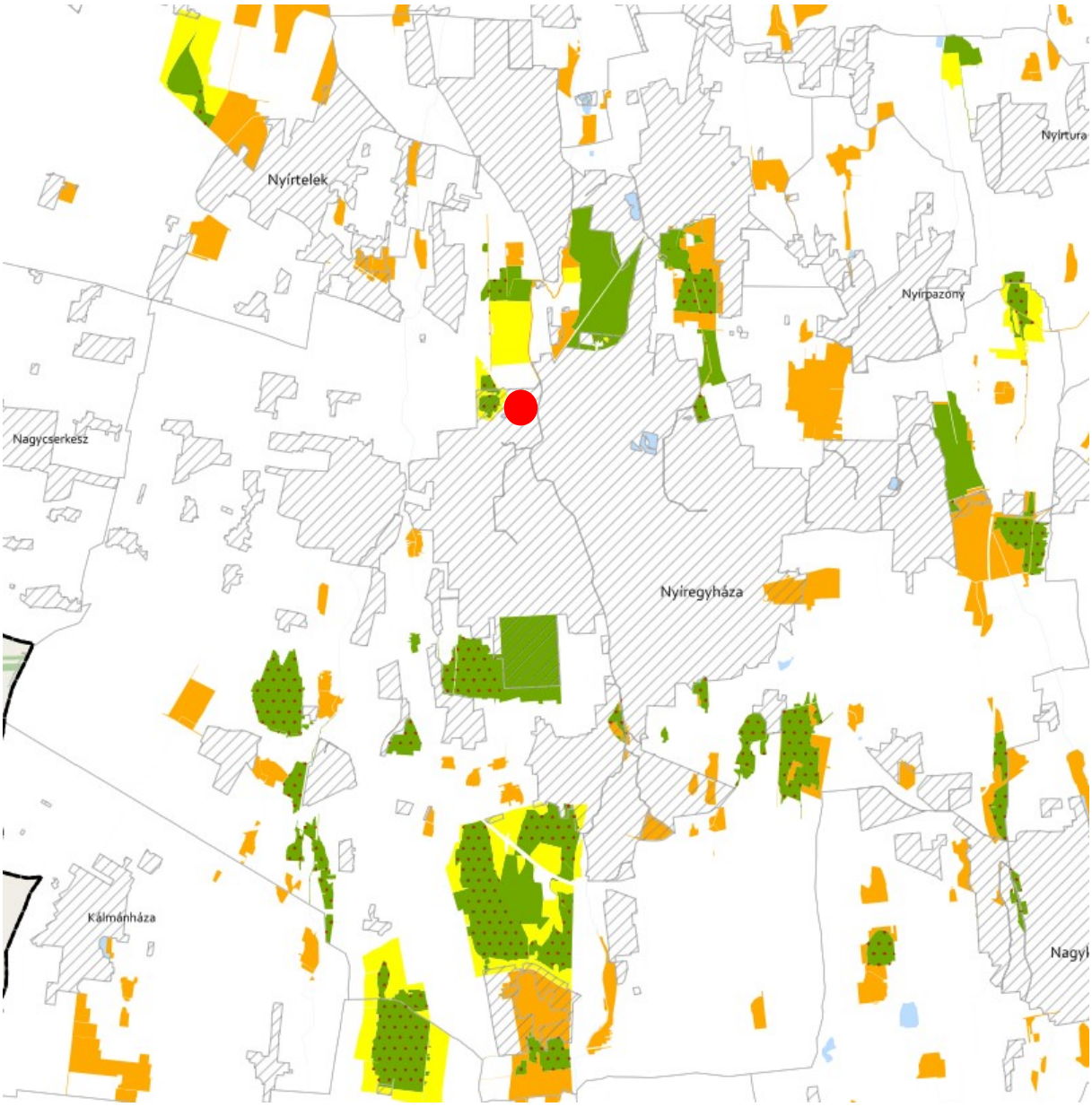
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

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



JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

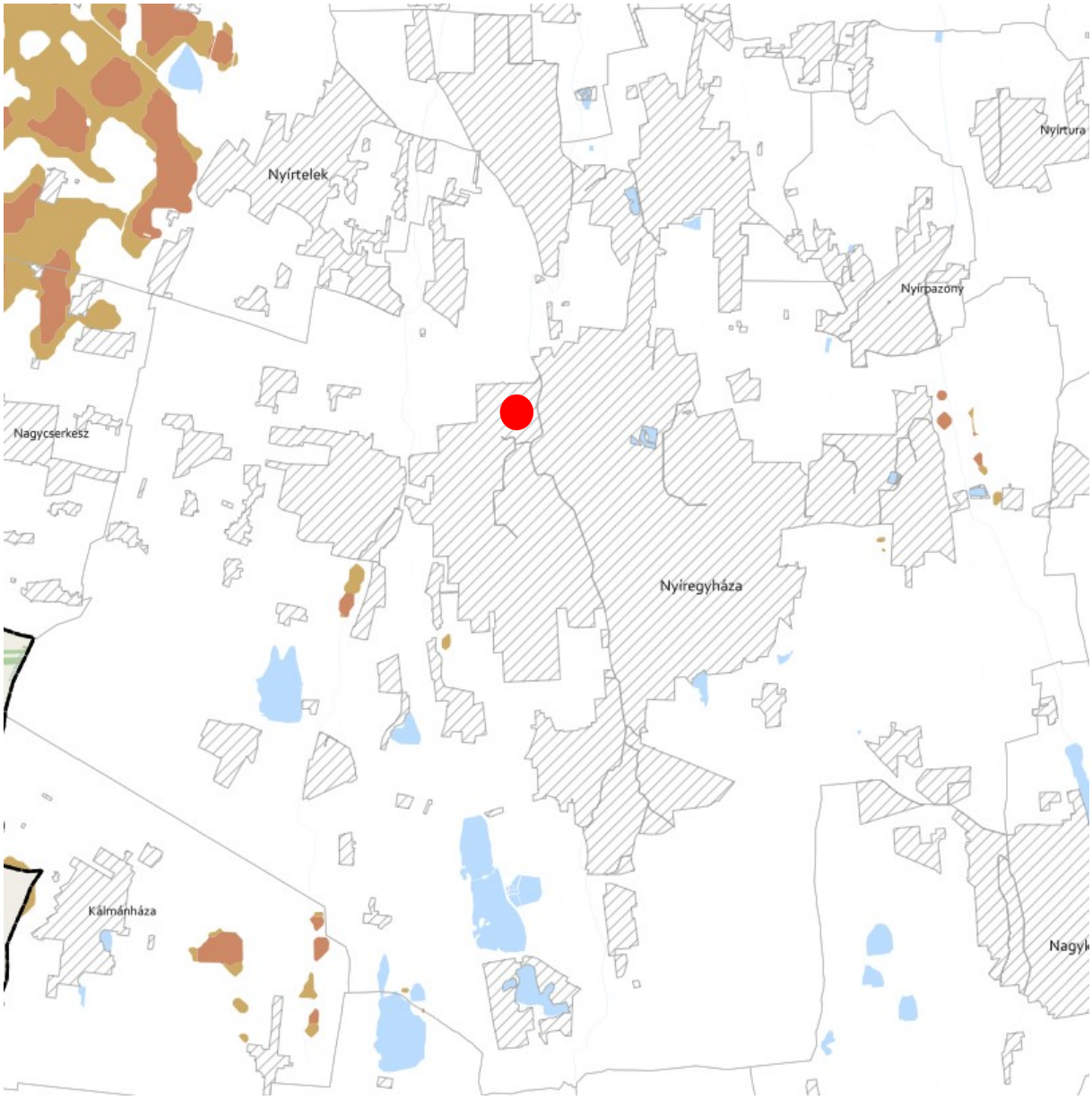
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



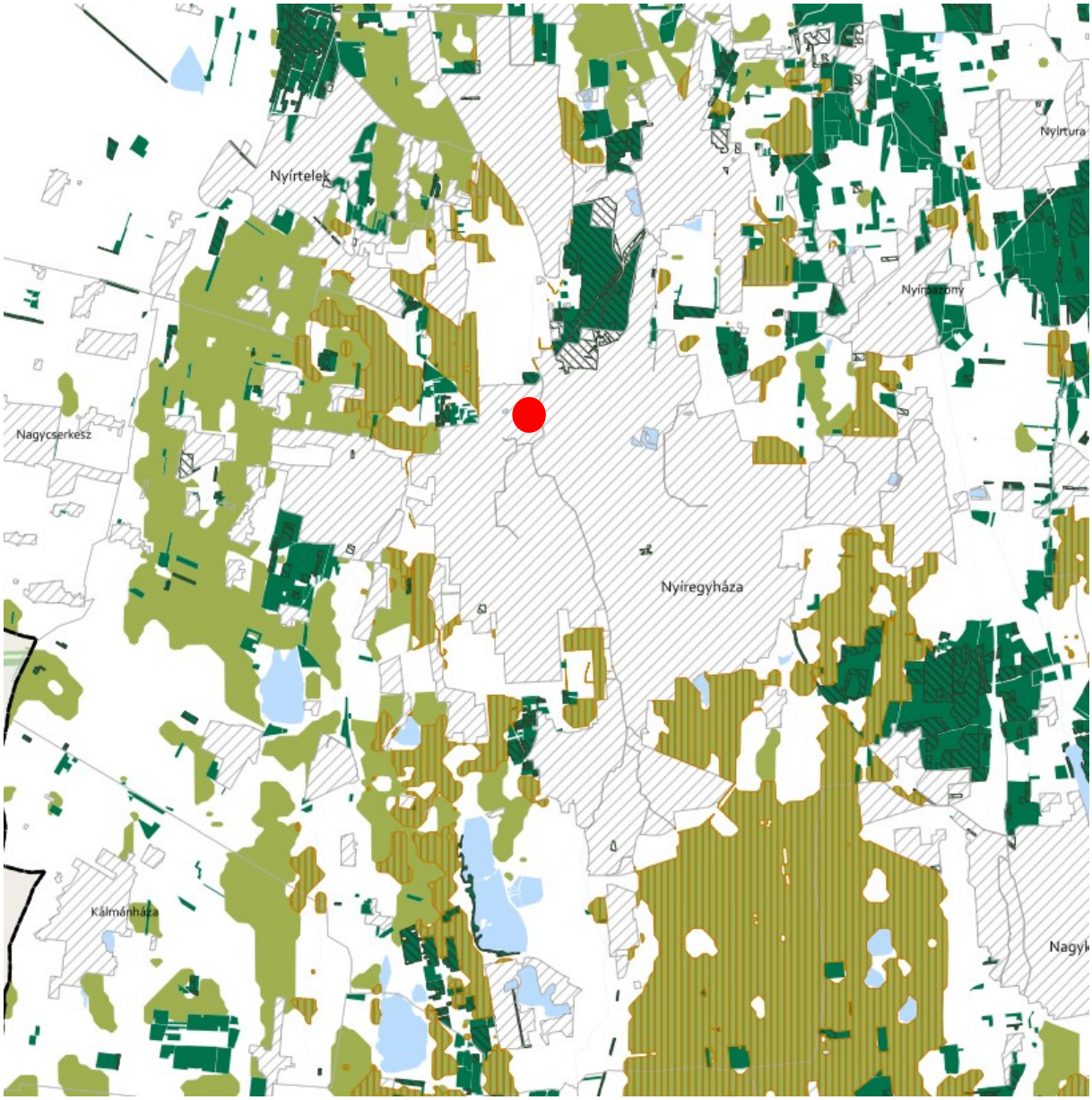
JELMAGYARÁZAT

- 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



JELMAGYARÁZAT

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

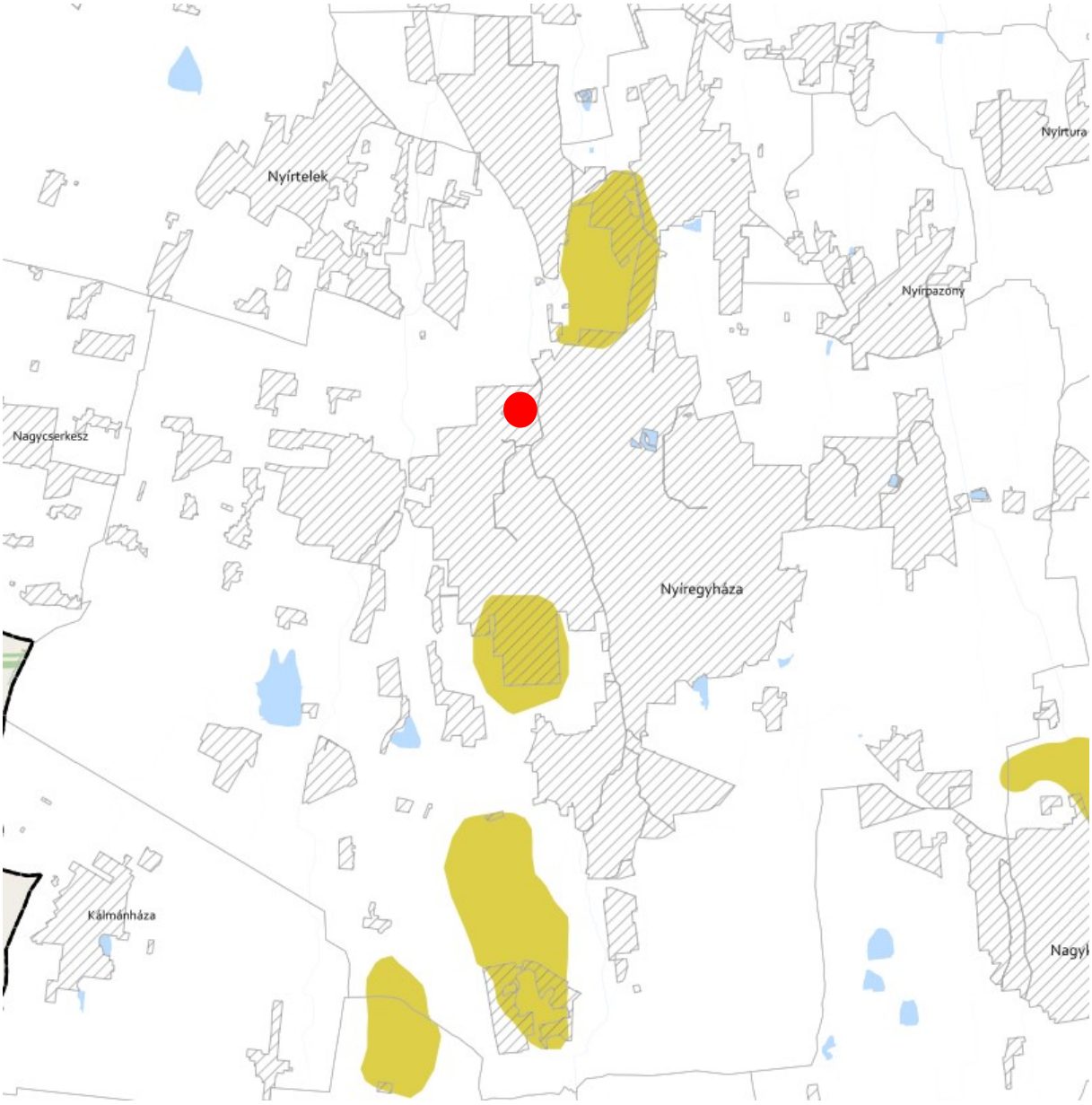
Tájékoztató elem

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

Alaptérkép elemei

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

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



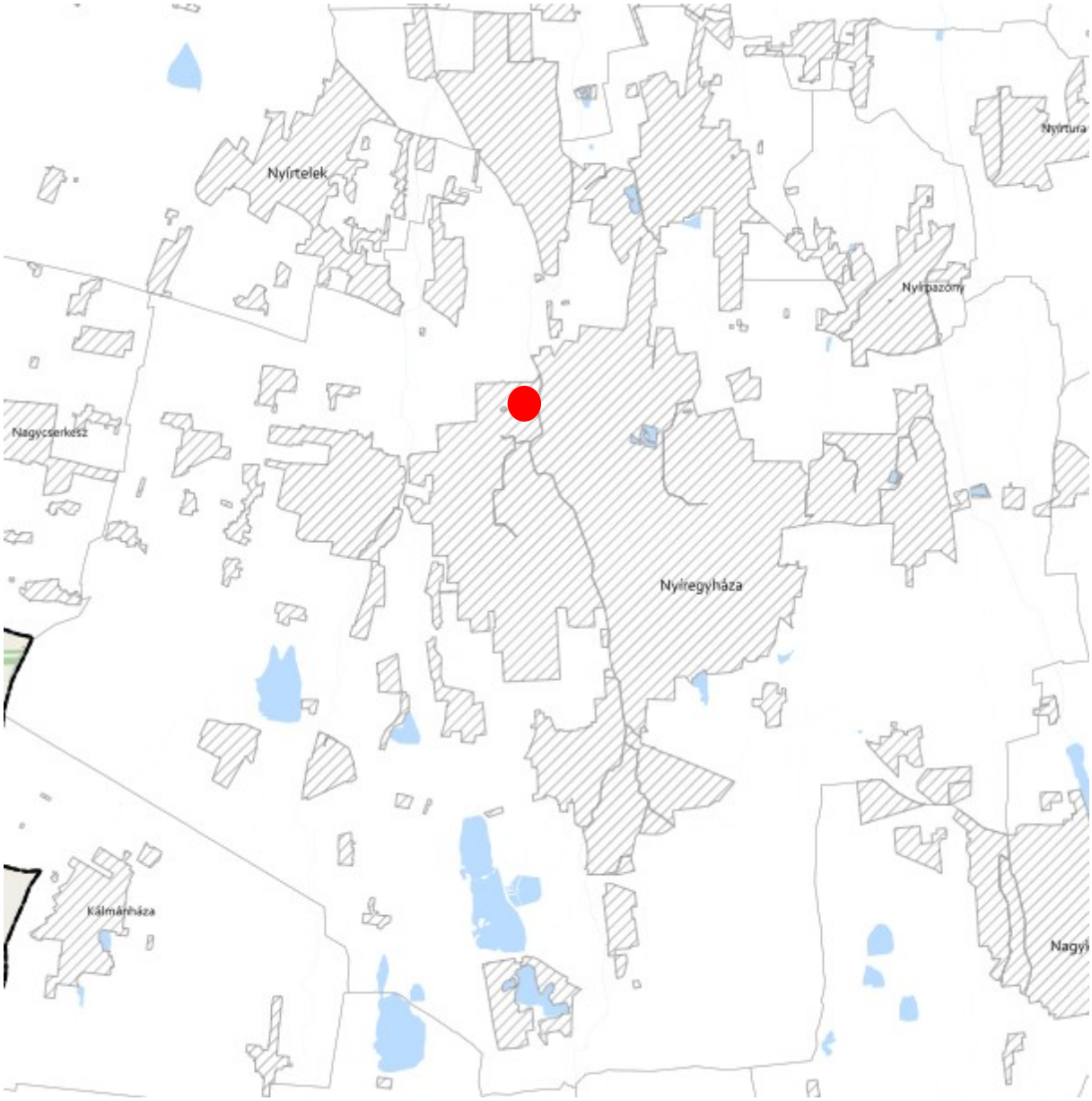
JELMAGYARÁZAT

Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



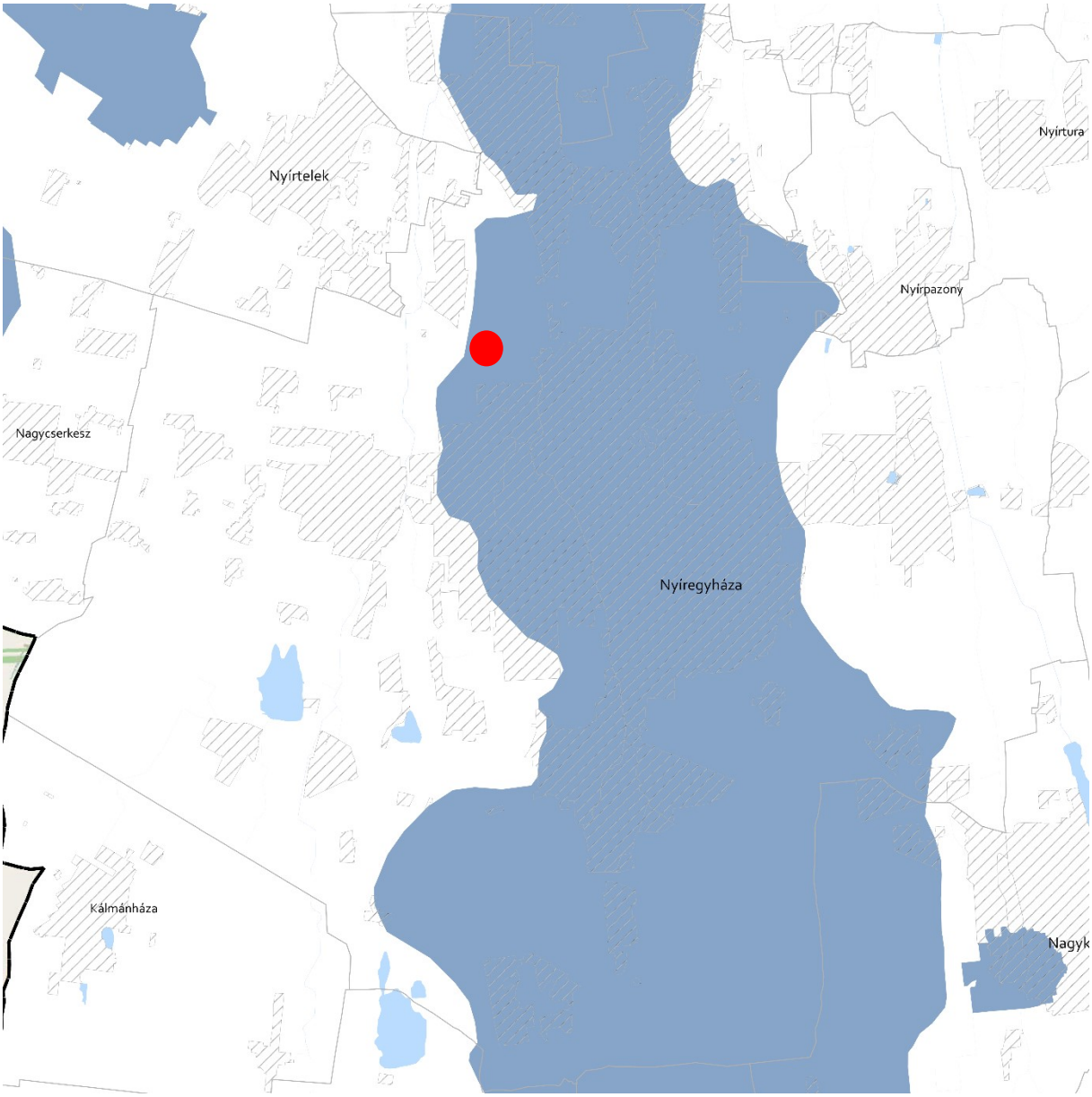
JELMAGYARÁZAT

Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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

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



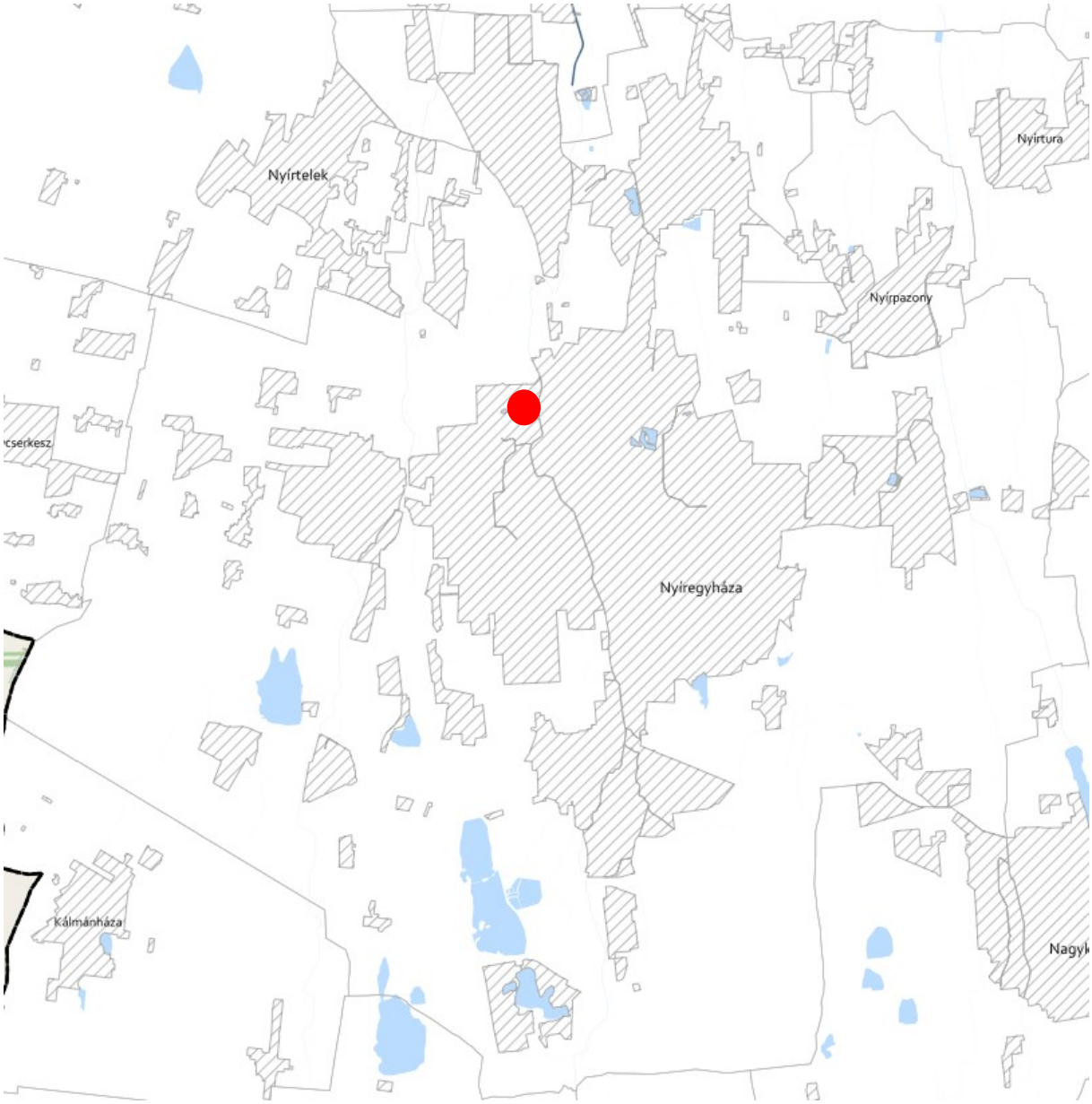
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület
Vízfolyás, vízfelszín
Településhatár
Megyehatár
Országhatár

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



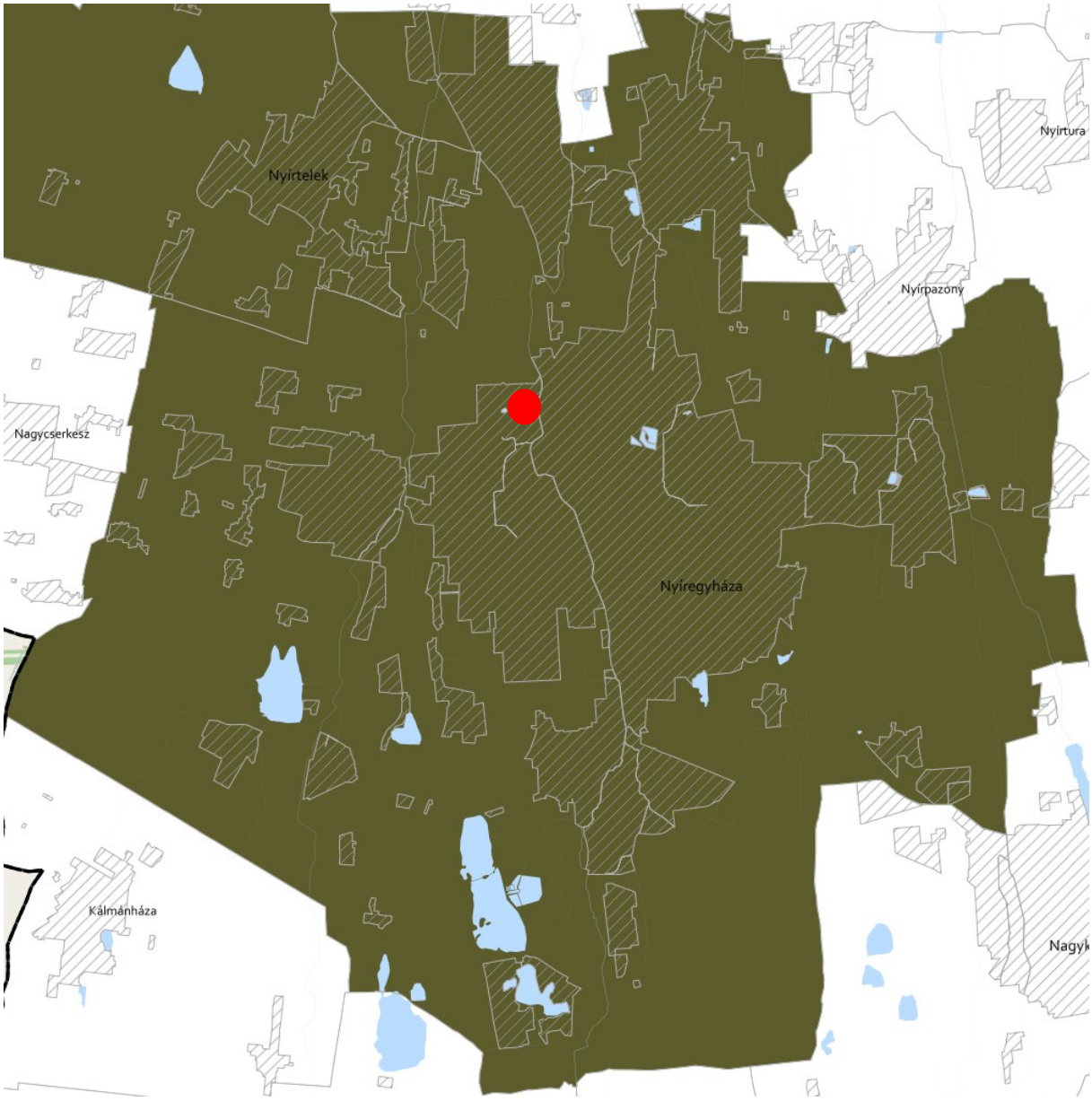
JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

- Települési terület
- 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

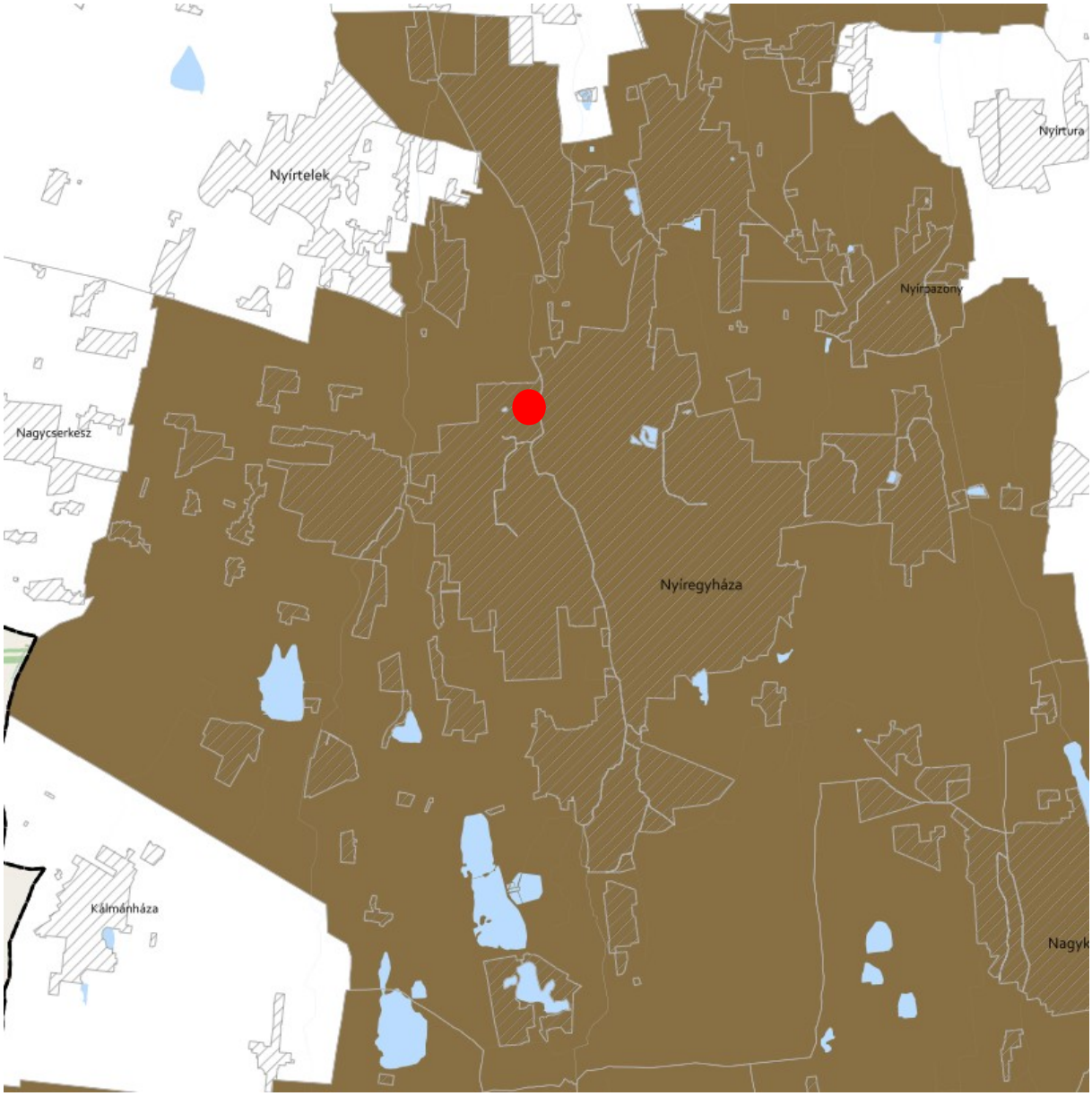
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

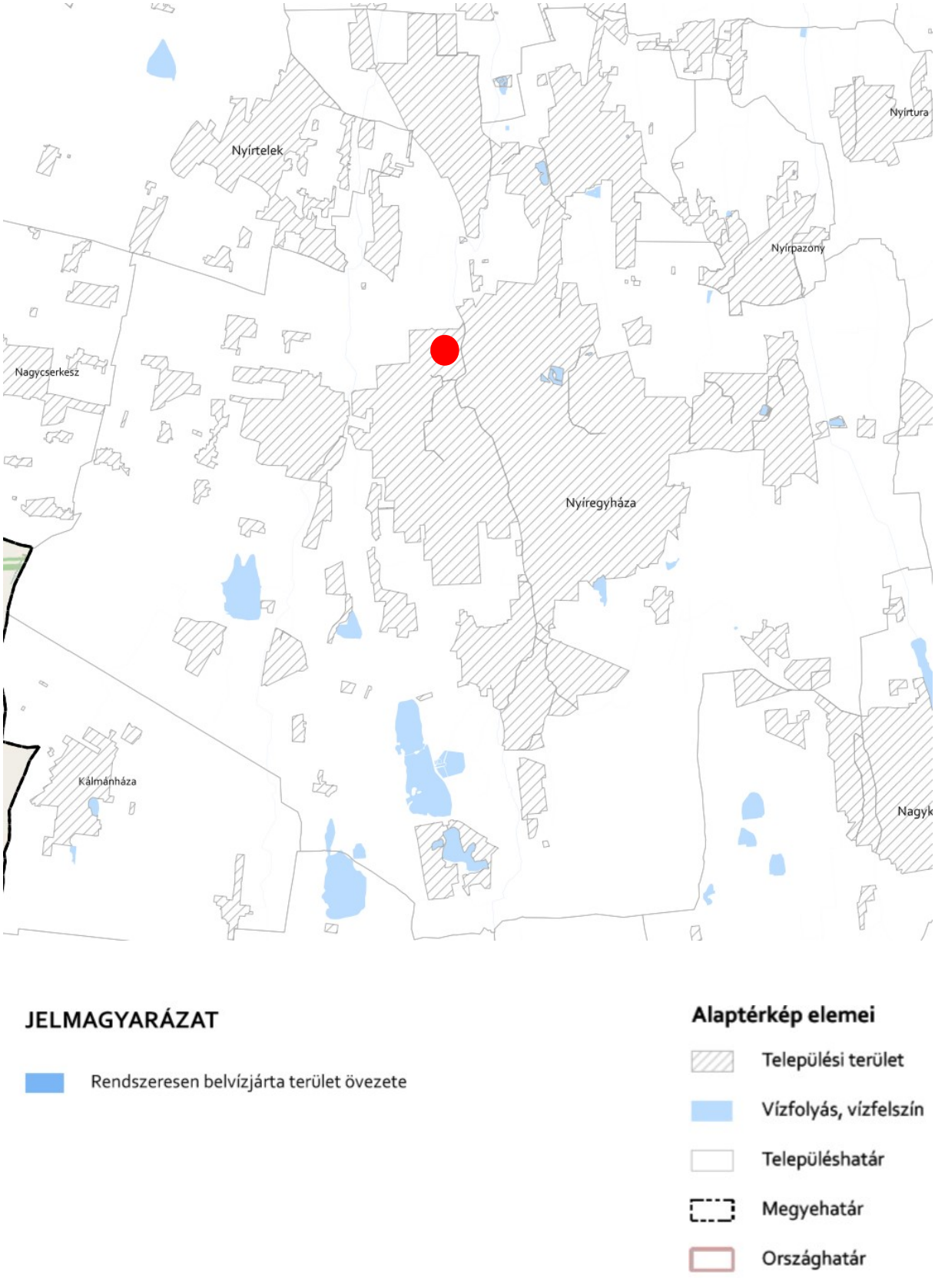
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

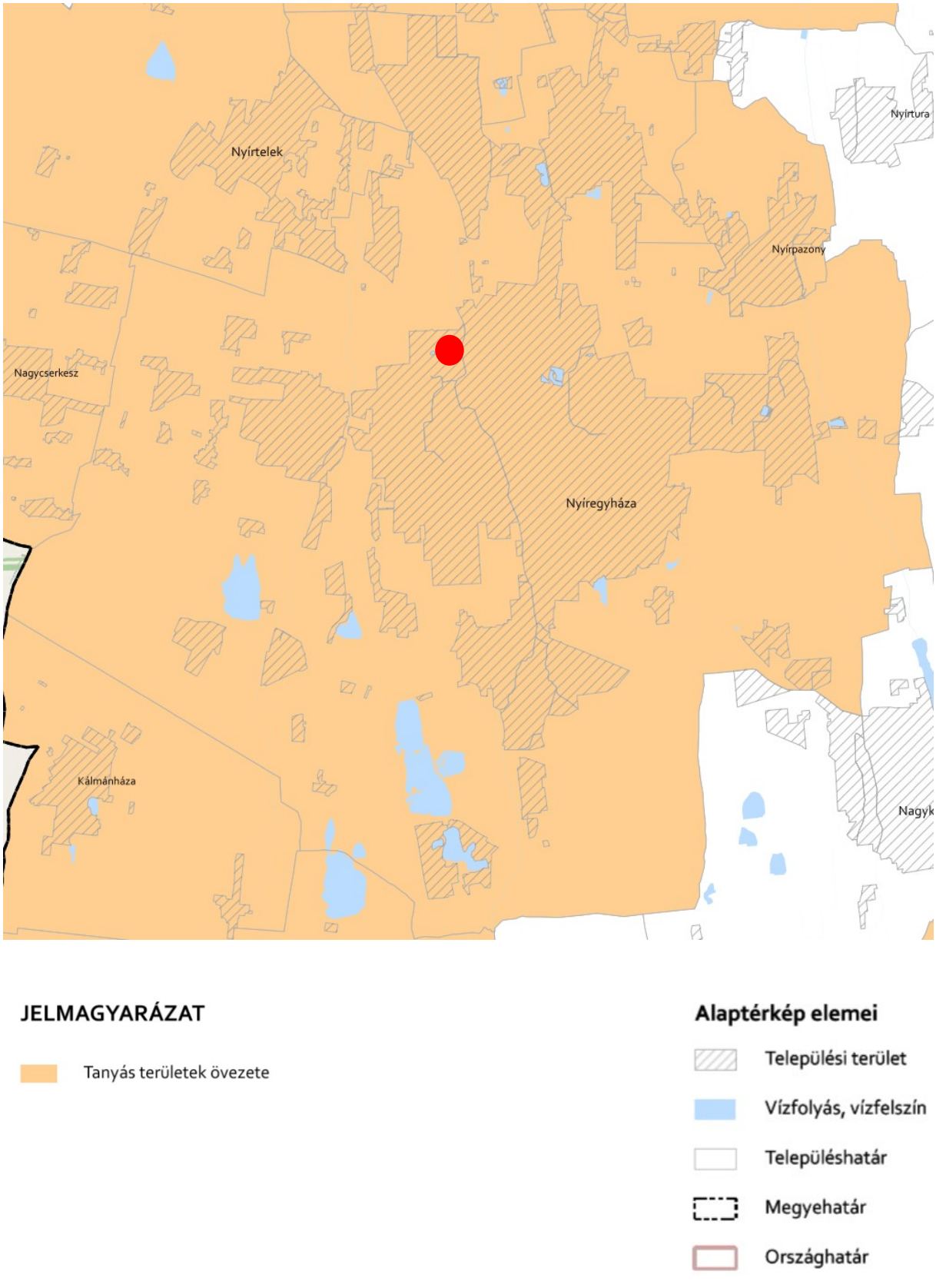
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

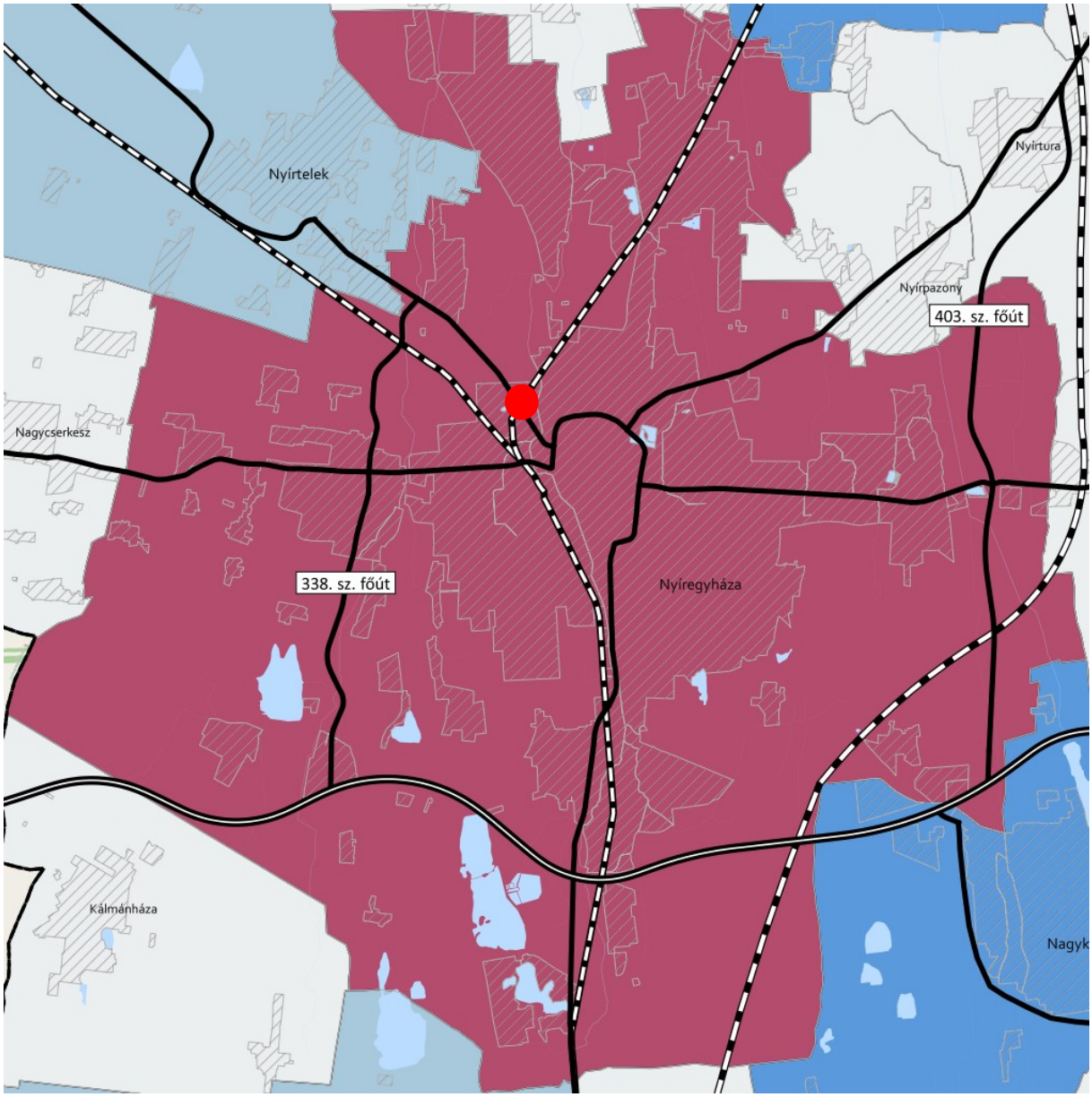
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



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



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



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

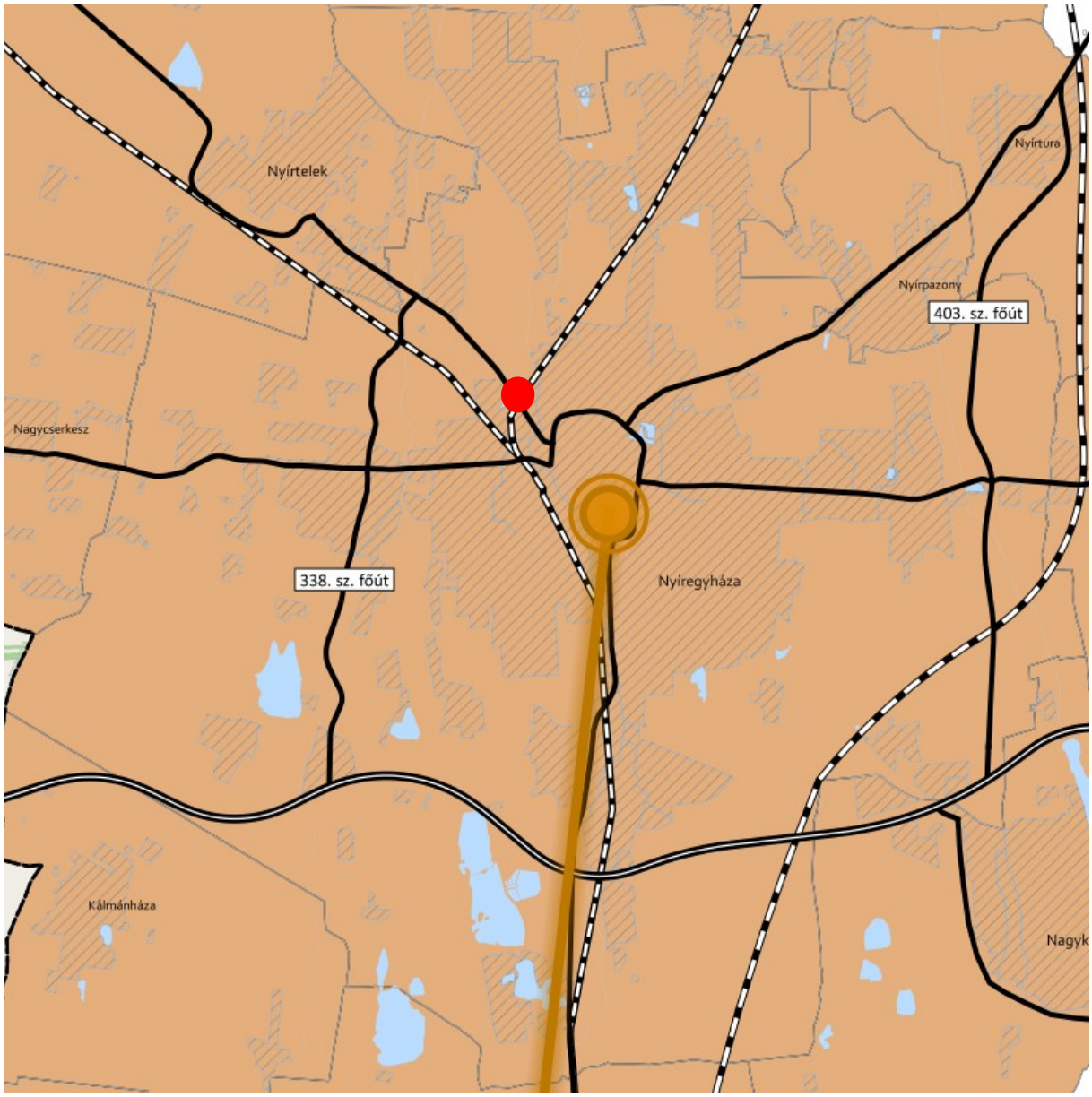
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

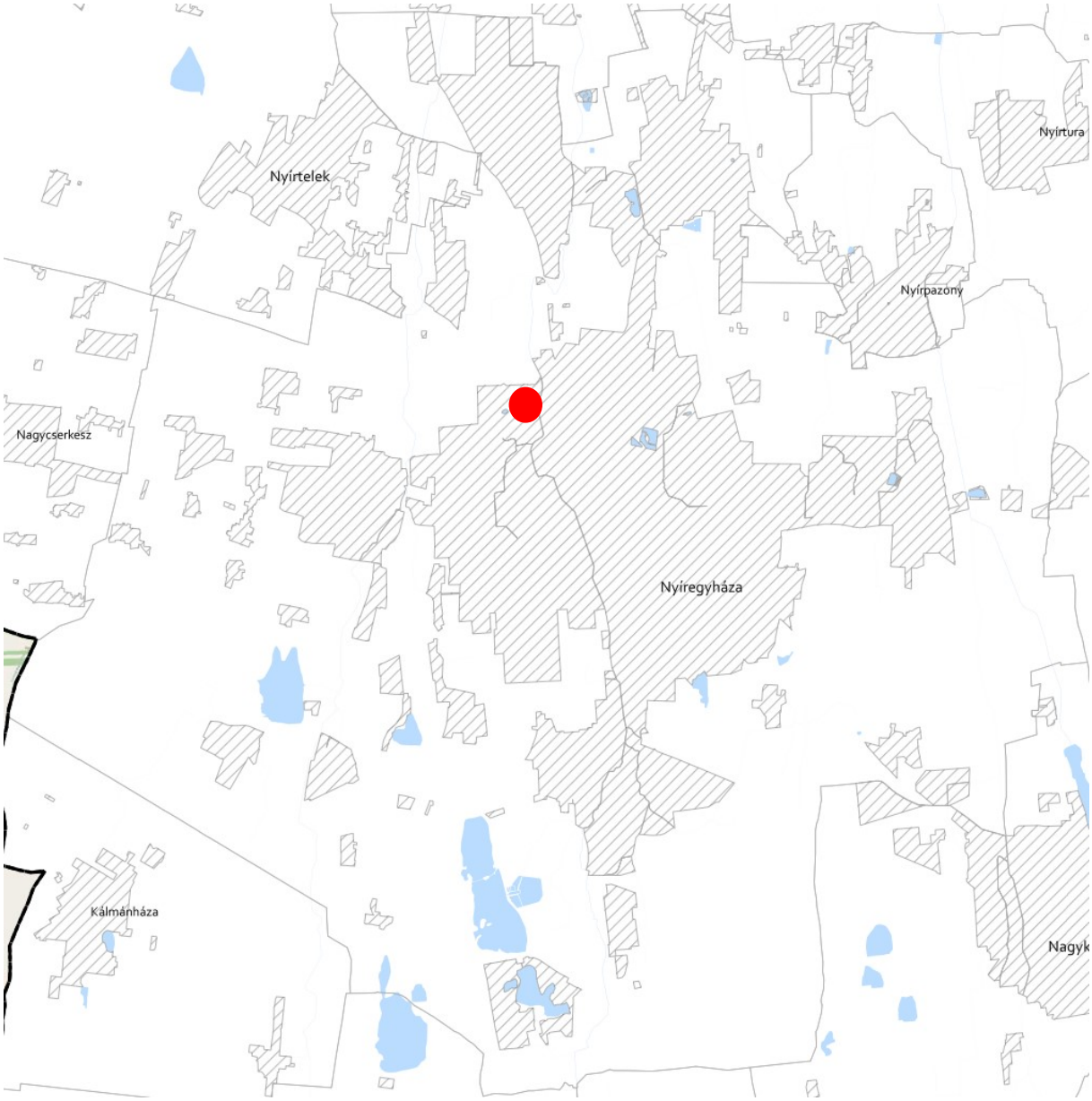
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

gyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
HÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
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

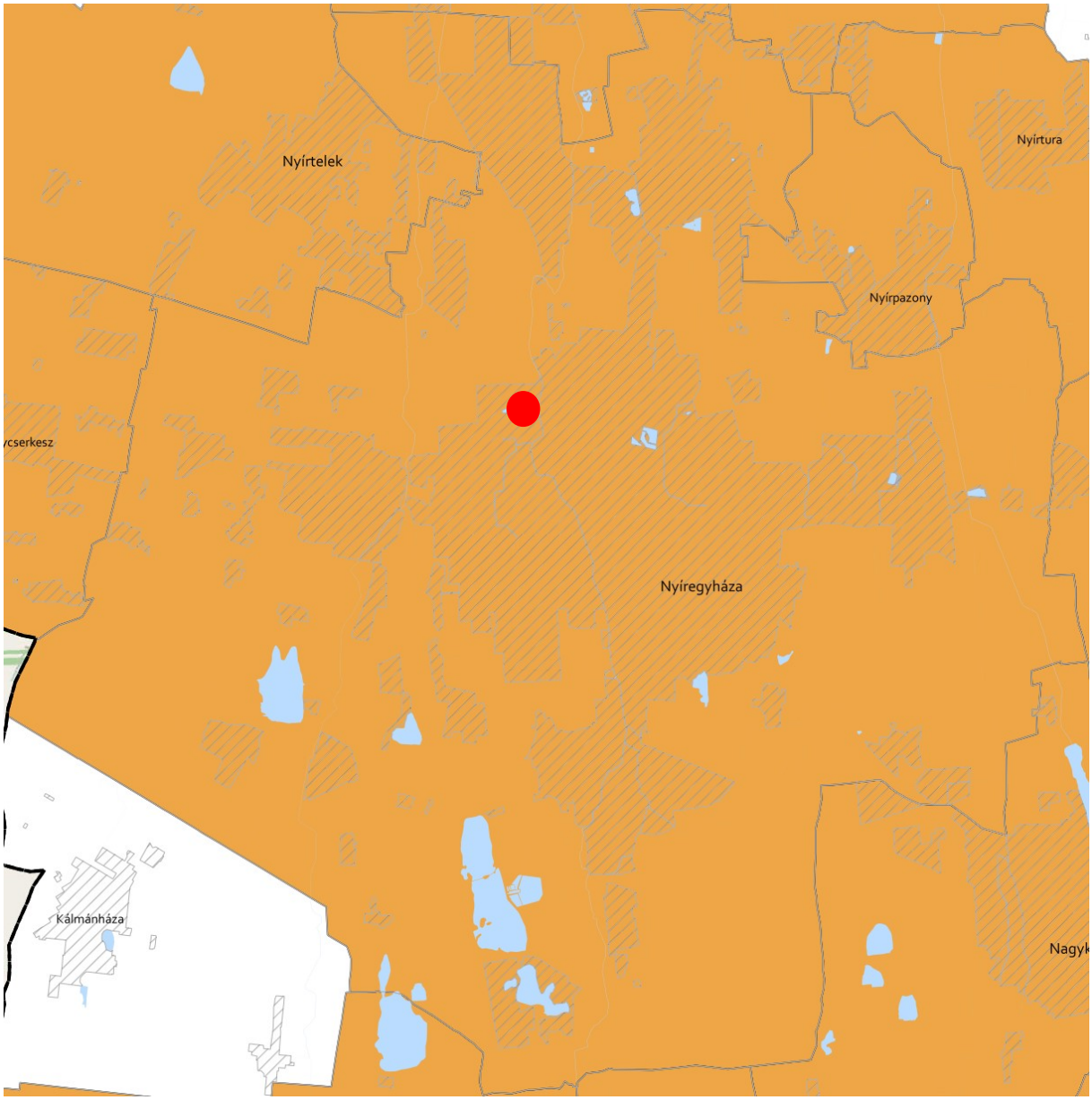
Településhatár

Megyehatár

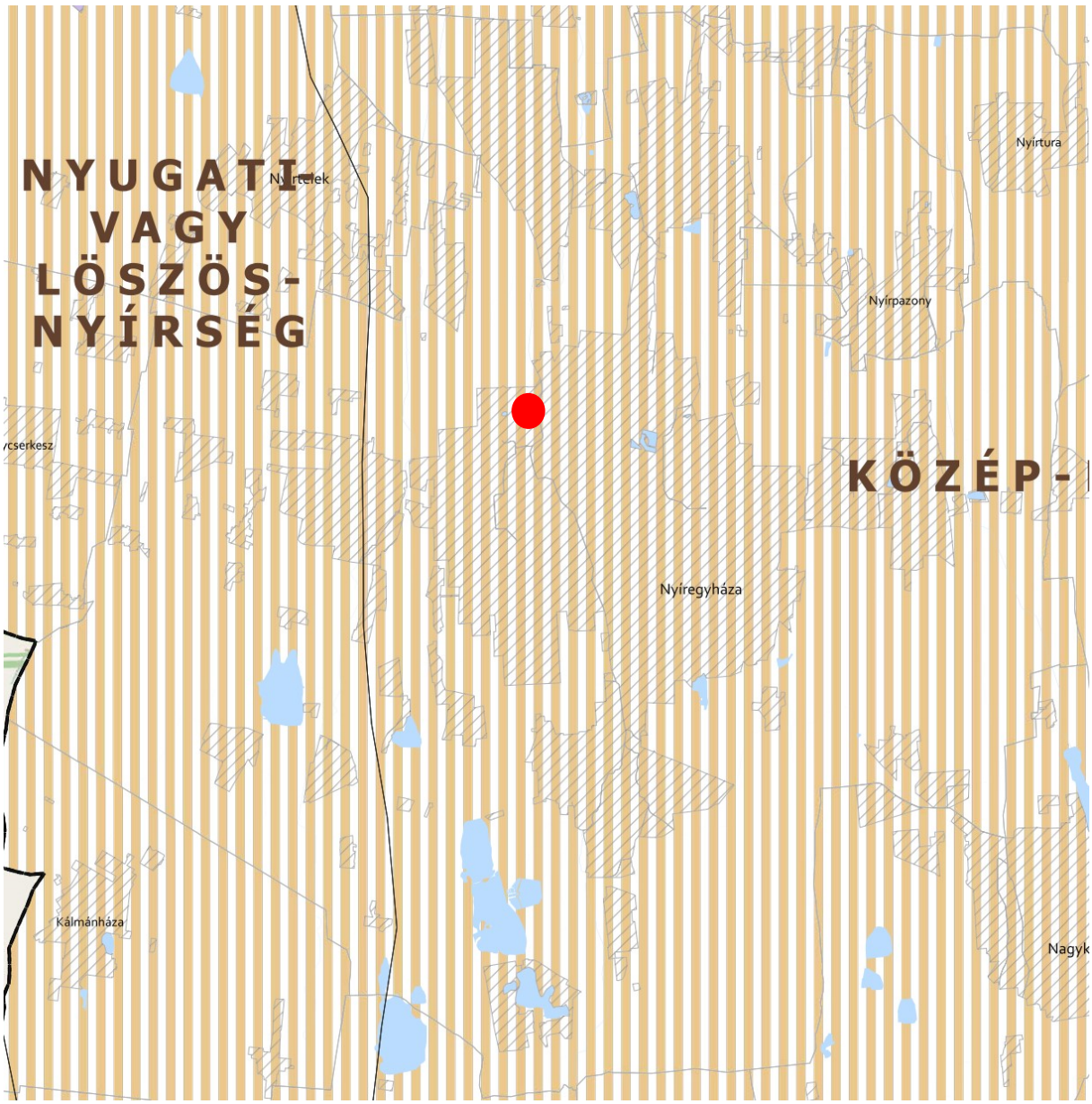
Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



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



JELMAGYARÁZAT

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

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

Megyét érintő kistájak

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	**OTrT 11. §** 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
a lehetőség kihasználása:	**A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerület besorolásra:** - Településközpont vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. Erdők övezete	
követelmény:	**OTrT 29.§ (1):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése nem történik.**
követelmény:	**OTrT 29.§ (2):** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.**

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: 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
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *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.*	
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

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

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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *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.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *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.*
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.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4*):*** *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.*
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.) 5.§ (5):** *Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.**

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás nem érint barnamezős területet.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2***): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" 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 találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.*
a követelmény teljesítése:	**A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárda térségbe".**

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

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):** *Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert 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.) 8.§ (2):** *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 folytonossá tételét.*
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.§ (3*):*** *A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).*
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.§ (4*):*** *A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.*
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.§ (5*):*** *A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének 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-Kisvárda 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.**

10. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):** *A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal 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 gyümölcstermesztést 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 gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

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

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

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

követelmény:	**OTrT 32.§ (2):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 32.§ (3):** *A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**

7 Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv módosítás során 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték **számítás nem kerül kidolgozásra**. (Korm. rendelet 18. § (1))

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület

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

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület

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

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai véleményezési dokumentáció
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

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

Tervező:

Végh 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 – záró szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások VI./2023. – 4 terület

Tartalomjegyzék

1. Előzmény 9
1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök 9
1.2 Módosítással érintett területek 9
1.3 Átnézeti térkép 10
1.4 Átnézeti térkép – kivágatok 11
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 12
1.5.1 1. Beavatkozási pont – Napelemes kiserőmű 12
1.5.2 2. Beavatkozási pont - Tünde utca-Déli Ipari Park kerékpárút 15
1.5.3 3. Beavatkozási pont - Nyíregyháza - Nagyszállás kerékpárút 17
1.5.4 4. Beavatkozási pont – IMCS 19
2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!) 22
3. Településszerkezeti módosítások 26
3.1 Határozat - tervezet 26
3.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat 27
3.3 Tervezett Szerkezeti Terv 28
3.4 Átnézeti térkép – kivágat 29
1. Beavatkozási pont 29
4. Beavatkozási pont 30
4. Alátámasztó munkarész 31
4.1 Főépítészi nyilatkozat 31
4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek 31
4.3 Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont, Napelemes kiserőmű) 32
4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont) 34
Tünde utca - Déli Ipari Park kerékpárút 34
4.5 Közlekedési alátámasztó munkarész (3. Beavatkozási pont) 39
4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 46
4.7 Urbanisztikai vizsgálat 46
5. Szabályozási módosítások 47
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések 47
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 47
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 57
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 57
6.2 Övezeti lehatárolás 58
6.3 Rajzi mellékletek 59
7. Biológiai aktivitási érték számítás 76

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 munkarészének** módosítása több területen*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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.

Tormássi 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 munkarészének** 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 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 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 Polgármesteri Hivatala 108.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

157/2022. (X.25.) számú

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 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 68. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *A Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás (1. Beavatkozási pont)*
- *a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. Beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál a város fejlesztési tervének módosítása nem szükséges, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. október 25.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

3/2024. (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 VI./2023. – 5 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. néven 5 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését az 1-2-3-4 jelű módosítási pontokra **nem tartja szükségesnek**, az 5. beavatkozási pont módosítása elhalasztásra került.

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.

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

25/2024. (II.13.) 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 VI./2023. – 4 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 területen egyszerűsített eljárásban 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. február 13.

Tormássi Géza
a bizottság elnöke

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

1. Előzmény

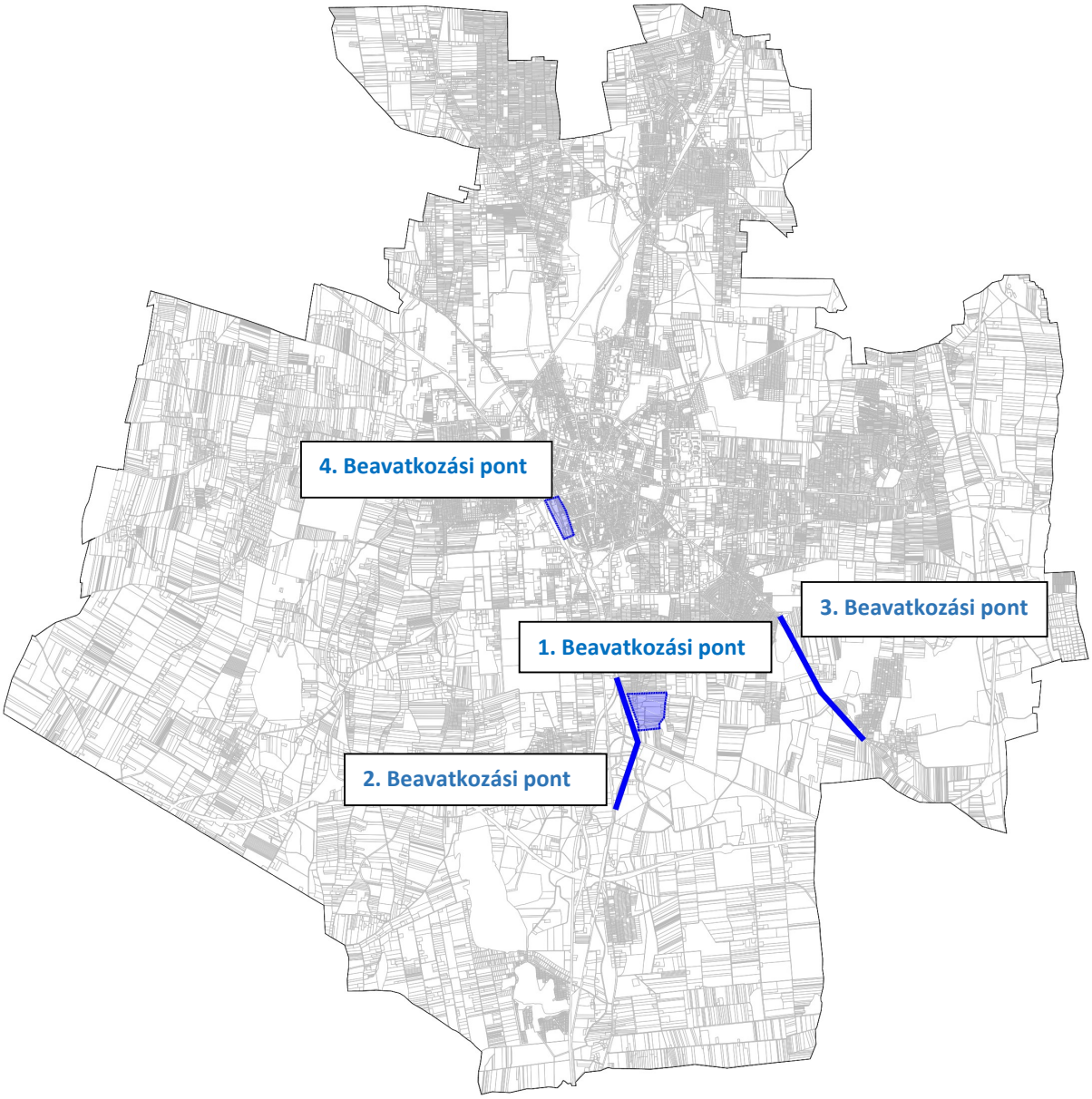
1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

- 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 (továbbiakban: HÉSZ)
- Tárgyi módosításokra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével kerül sor.

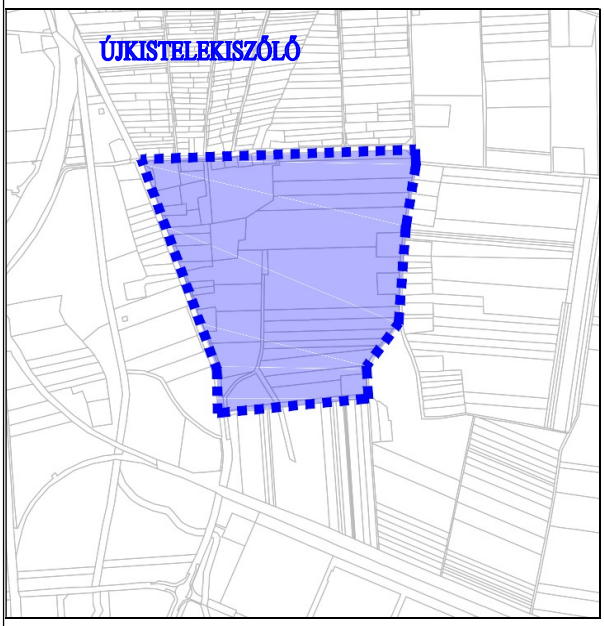
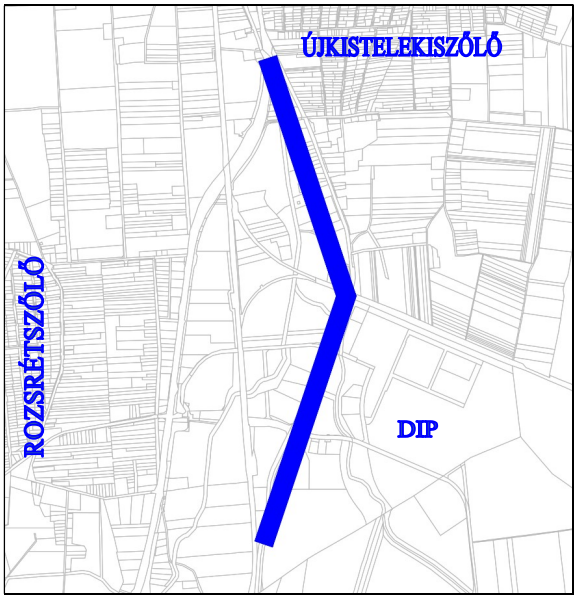
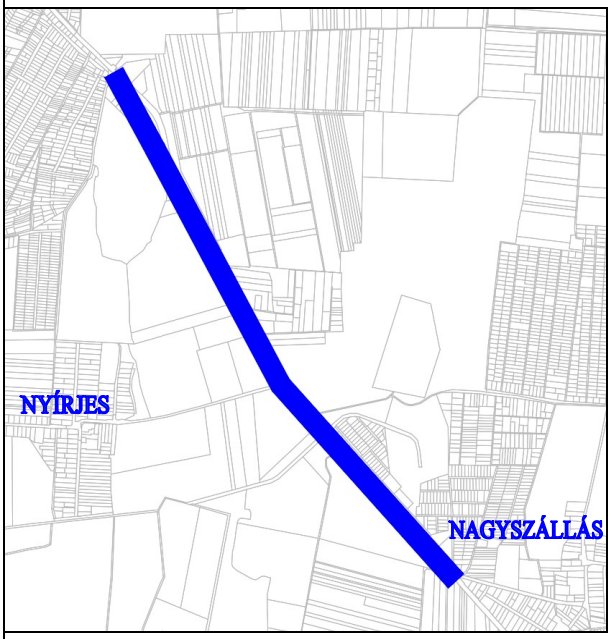
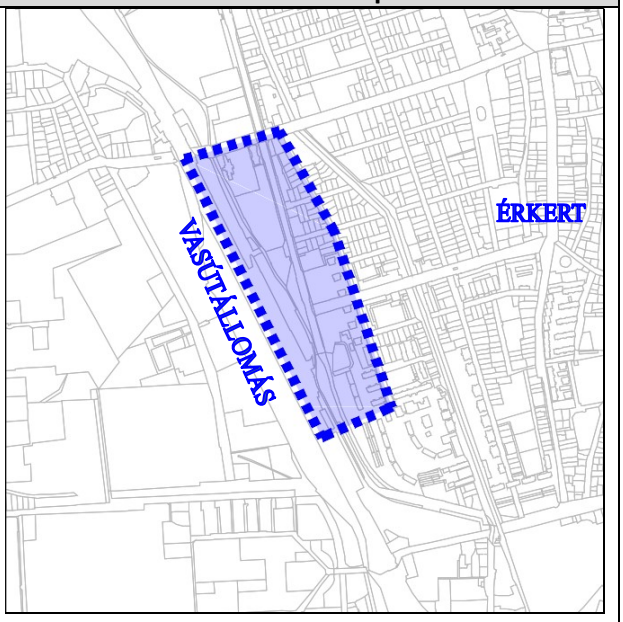
1.2 Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2023. (XI.28.)	H5	Matróz út – Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út	*Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a **Gyík utca melletti 01583/136** hrsz.-ú ingatlanon.* **Má → K-En**
2.	154/2023. (XI.28.)	H5 – I5	Debreceni út Lejtő utca – Révész Log. KP. közti szakasza	***Nyíregyháza Déli Ipari Park** megközelítését kiszolgáló **kerékpárút** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása **Má, Z, Ge → KÖá***
3.	154/2023. (XI.28.)	G6 – H6	Kállói út Csárda utca – Arató utca közti szakasza	***Nyíregyháza - Nagyszállás** közötti **kerékpárút** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása* ***Ge, Má, Eg, Ev → KÖá***
4.	157/2022. (X.25.)	F4	Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	*Vasútállomás intermodális átszálló-kapcsolatainak fejlesztéséhez (**IMCS**) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás* ***KÖá → Z***
5.	Nyíregyháza helyi építési szabályzata szöveges munkarészének módosítása Elhalasztásra került!			

1.3 Átnézeti térkép



1.4 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont	2. Beavatkozási pont
	
3. Beavatkozási pont	**4. Beavatkozási pont**
	

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont – Napelemes kiserőmű

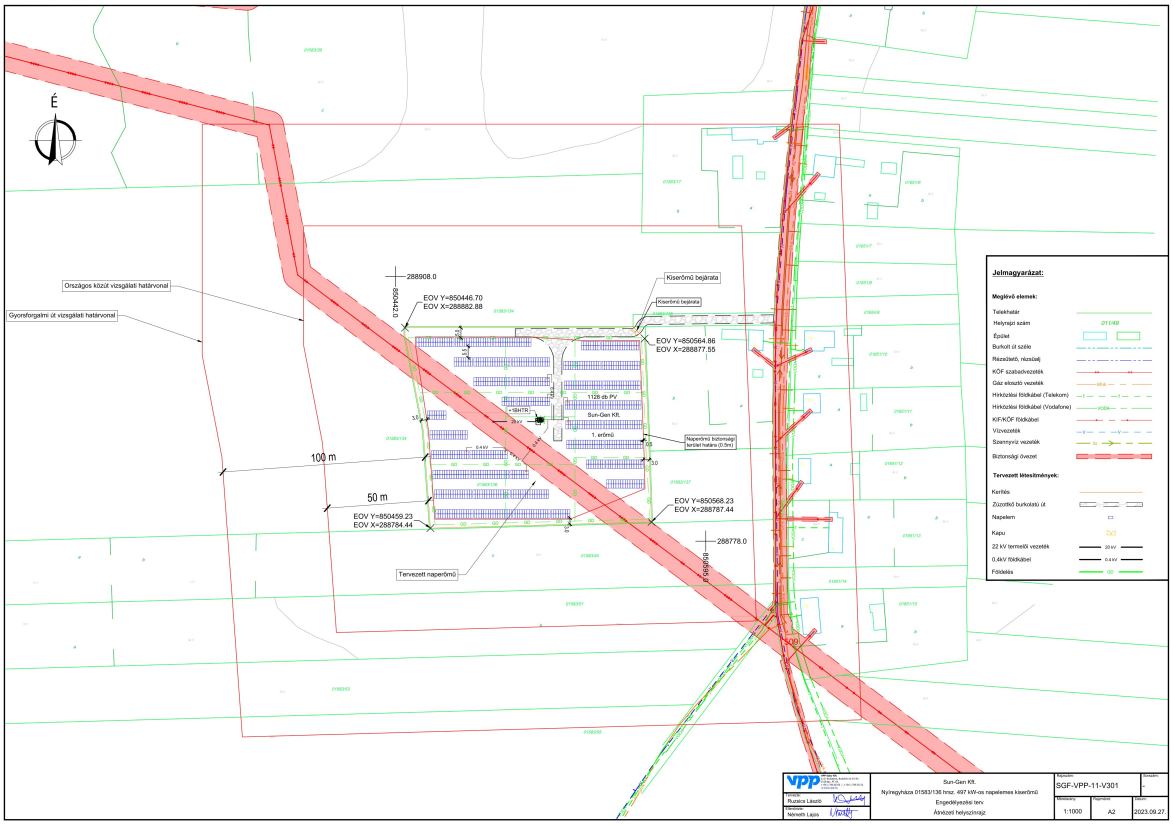
A Nyíregyháza Matróz út - Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A **Sun-Gen Kft.** (továbbiakban: Fejlesztő) 497 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. Má -> K-En

A 01583/136 hrsz.-ú ingatlanra tervezett napelemes kiserőmű nem érint védett területet, ökológiai hálózatot és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A tervezési terület igen, a projekttel érintett 01583/136 hrsz.-ú ingatlan régészeti területtel nem érintett, nem kiváló termőhely adottságú szántó, nem része az adattári erdőterületeknek. A zajvédelmi hatásterületen belül nem található zajtól védendő épület, építmény, az üzemelésnek légszennyező hatása nincs.



Átnézeti helyszínrajz – VPP SOLAR Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 91-93. A. lph. 6. em.)

A tervezett 497 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű HB/18-MMBO/00744-17/2023 sz. határozattal építési engedéllyel és HB/18-MMBO/02915-16/2023. sz. határozattal módosított építési engedéllyel rendelkezik.

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 HÉSZ 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^2 építhető be. 1000 m^2-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^2 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."

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**K-En**
Terület-felhasználás	Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

A HÉSZ 10. § (7a) bekezdése értelmében:
„Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)
a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el."

Megjegyzés: A *„Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)"* átsorolásra kerül a HÉSZ-ben *„Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)"* zónába. A már K-En zónában lévő ingatlanokra elhelyezett építmények a beépíthetőséget nem befolyásolják.

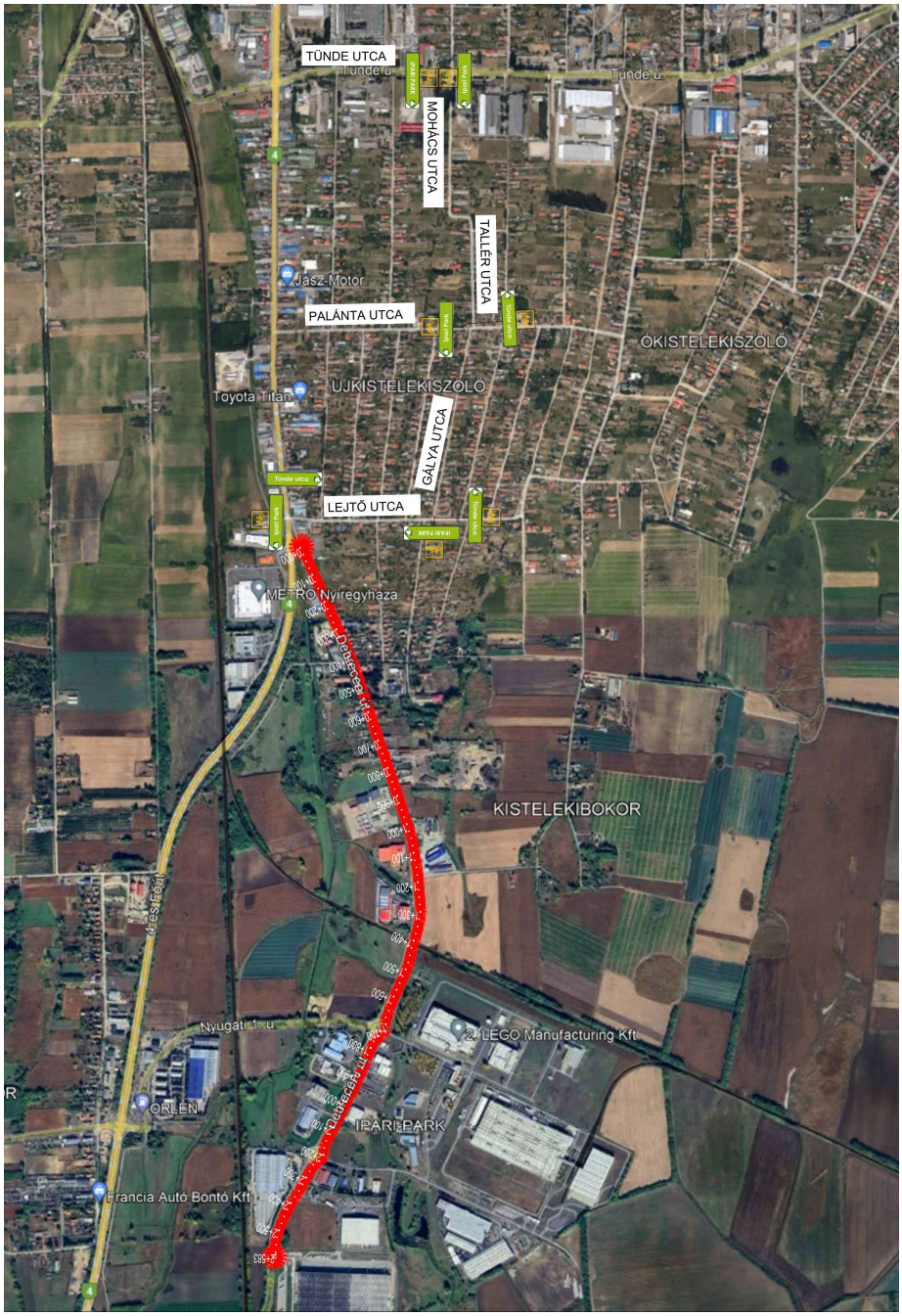
A módosítási eljárás lefolytatásához szükséges jogszabályi háttér:

Az OTÉK 32. § (3) bekezdése szerint:
„(3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, - temető területét kivéve - különleges terület építési övezetben, továbbá
b) közúti és kötöttpályás közlekedési terület, közműelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, - temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve - különleges beépítésre nem szánt terület övezetben."

Az OTÉK 115. § (2) bekezdése szerint:
„(2) E rendeletnek a MódR3. által megállapított 32. § (3) bekezdése alkalmazása során, amennyiben az erőmű elhelyezése - településrendezési terv módosítása nélkül - gazdasági erdő, illetve általános mezőgazdasági terület övezetet érint, legalább az így művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni."

1.5.2 2. Beavatkozási pont - Tünde utca-Déli Ipari Park kerékpárút

A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Nyíregyházi járásban, Nyíregyháza területén található, a 4925 j. út 6+1153 és 9+274 km szelvényei között jobb oldalon, majd a 4 sz. út 270+826 km és 272+377 km szelvényei között, a jobb oldalon található.



Átnézeti helyszínrajz - UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

A tervezett kerékpárút beruházás célja a település részek közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Tünde utcától a Lejtő utcáig kiépített aszfaltúton, a Lejtő utcától a Déli Ipari Parkig újonnan tervezett kerékpárúton. A tervezett kerékpárút burkolatszélessége 2,55 m, padka szélessége 0,50 m. A szakasz szerepel a „345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” 1. mellékletében.

A tervezett kerékpárút mellett található a 4925. sz. (régi 4-es főút) állami közút. A beruházási szakasz a 4-es sz. főutat köti össze a nyugati ipari parkkal. A Debreceni út Lejtő utca – Révész Logisztikai Központ közti szakaszán tervezett kerékpáros nyomvonal a következő csomópontokat keresztezi:

- Matróz utca (0+422.04 km. sz.)
- Gyík utca (1+182.72 km. sz.)
- 113 sz. vasútvonal 48+89.90 hmsz. (1+404.64 km. sz.)
- Kelet 1. utca (1+717.57 km. sz.)
- Kelet 2. utca (2+201.55 km. sz.)

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2022. szeptember 19-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

A Tünde utca és Déli Ipari Park között létesítendő kerékpárút és kerékpározható közút építése a GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda Kft. (4028 Debrecen, Homok u. 2.) által 52.636/03/503 (GULIT-07/a/2022) tervszámon készített tervdokumentáció alapján SZ/UT/00936-33/2023. sz. határozattal építési engedéllyel rendelkezik. Tervezői nyilatkozat alapján Előzetes Vizsgálat Dokumentáció készítése nem vált szükségessé, az építési engedély III. 1. pontjai szerint nem szükséges.

A HÉSZ 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,

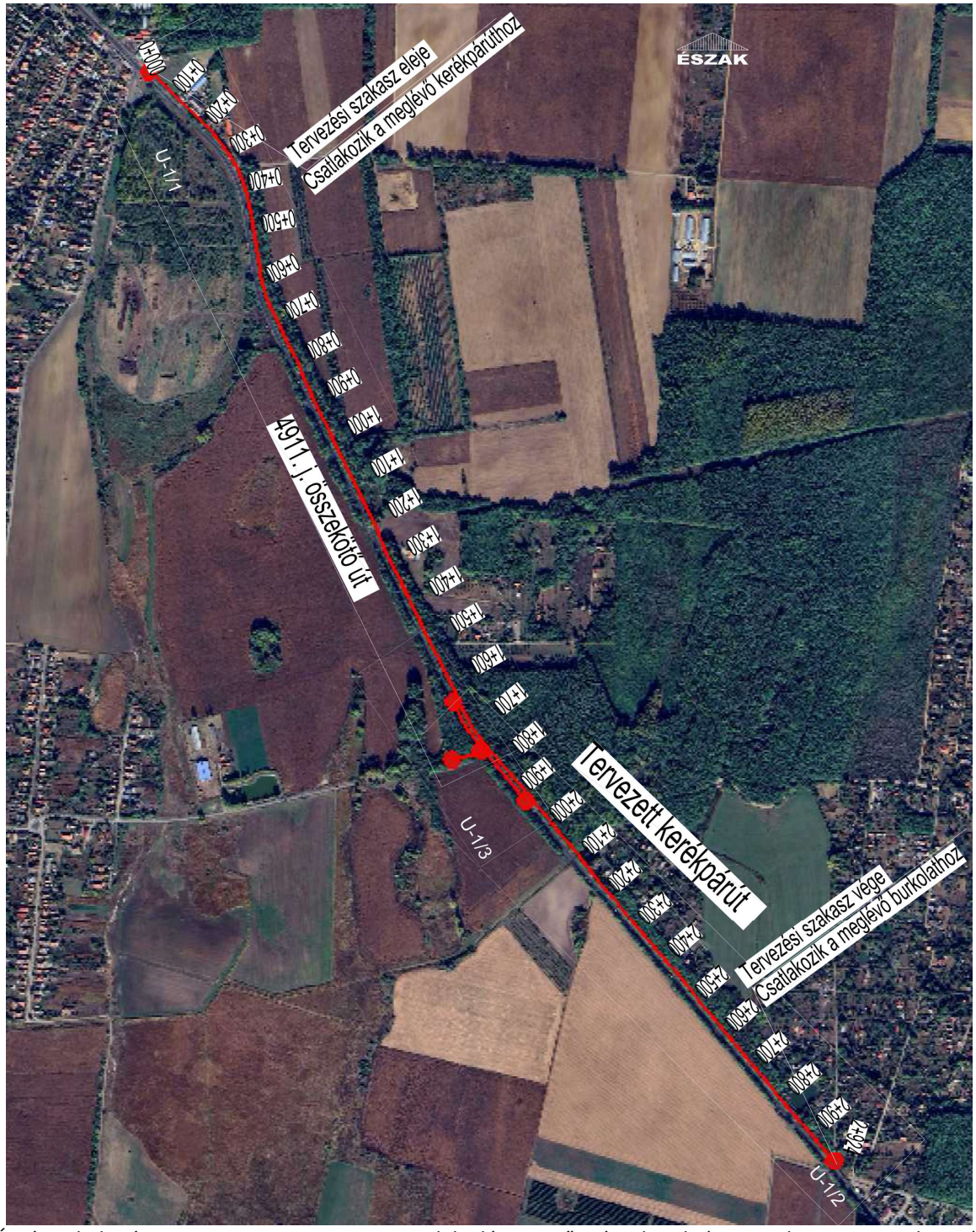
- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

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.”

1.5.3 3. Beavatkozási pont - Nyíregyháza - Nagyszállás kerékpárút

A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyében, Nyíregyháza és Nagyszállás területén található, a 4911 j. út (Kállói út) 4+480 km és 7+391 km szelvényei között bal oldalon a Csárda utca és Arató utca közti szakaszon.



Átnézeti helyszínrajz - UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

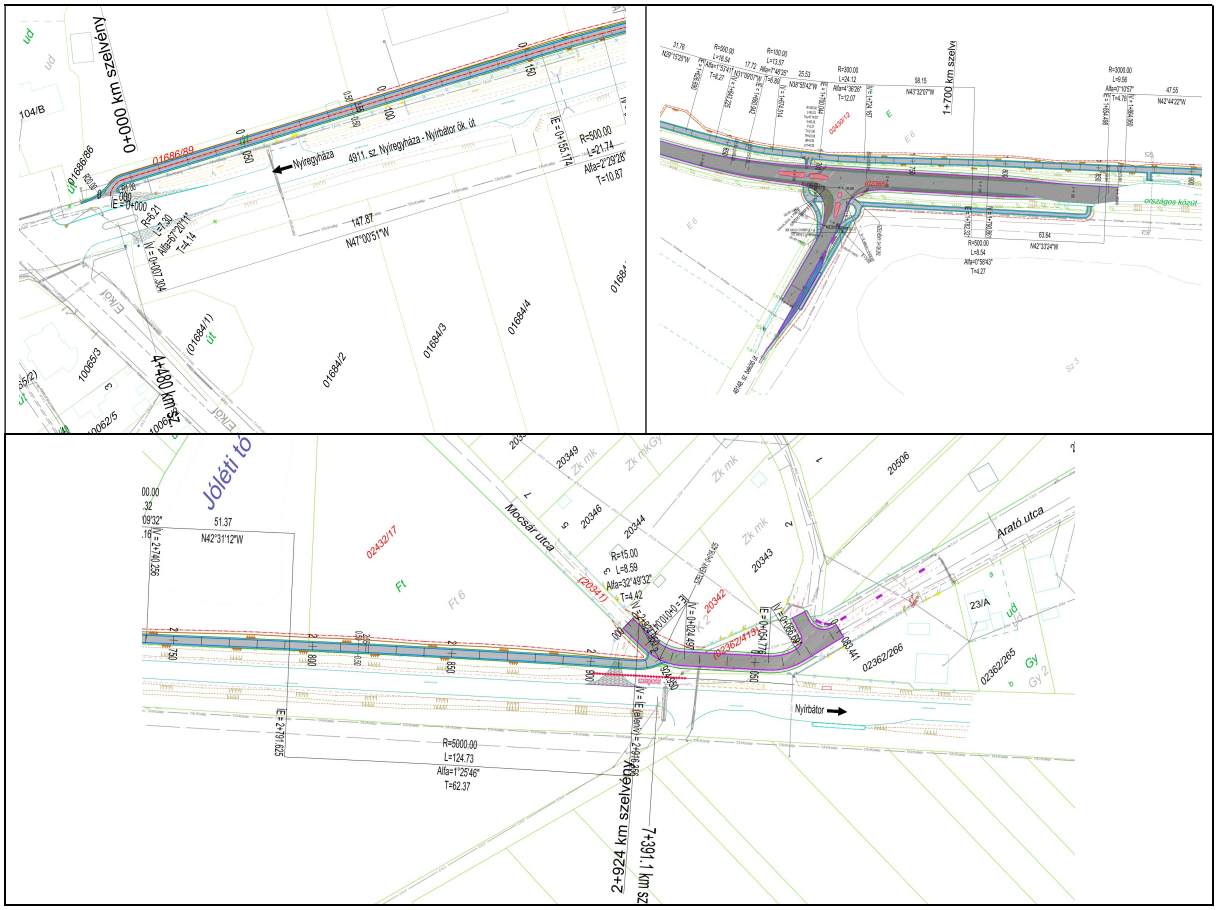
A beruházás célja a települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása, különös tekintettel a hálózati hiányosságok megszüntetésére.

A szakasz szerepel a „345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” 1. mellékletében.

A tervezett kerékpárút Nyíregyházán a Csárda utcánál meglévő közös gyalogos és kerékpárúttól (mely településkapus átvezetéssel rendelkezik) indul, annak keleti oldaláról és Nagyszállás városrész Arató utcáig tart. Burkolatszélessége 2,55 m, padka szélessége 0,50 m. A tervezési diszpozícióban előírtak szerint Nyírjes tanya irányában át kellett kötni a kerékpárutat a 49148. sz. bekötő út irányába.

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2022. szeptember 20-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

A Nyíregyháza és Nagyszállás között létesítendő kerékpárút és kerékpározható közút építése a GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda Kft. (4028 Debrecen, Homok u. 2.) által 52.636/03/503 (GULIT-07/a/2022) tervszámon készített tervdokumentáció alapján SZ/UT/00935-38/2023. sz. határozattal építési engedéllyel rendelkezik. Tervezői nyilatkozat alapján Előzetes Vizsgálat Dokumentáció készítése nem vált szükségessé, az építési engedély III. 1. pontjai szerint nem szükséges.



Helyszínrajz részletek
UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

1.5.4 4. Beavatkozási pont – IMCS

Nyíregyháza belterületén a Nagykörút dél-nyugati részén a Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca -vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

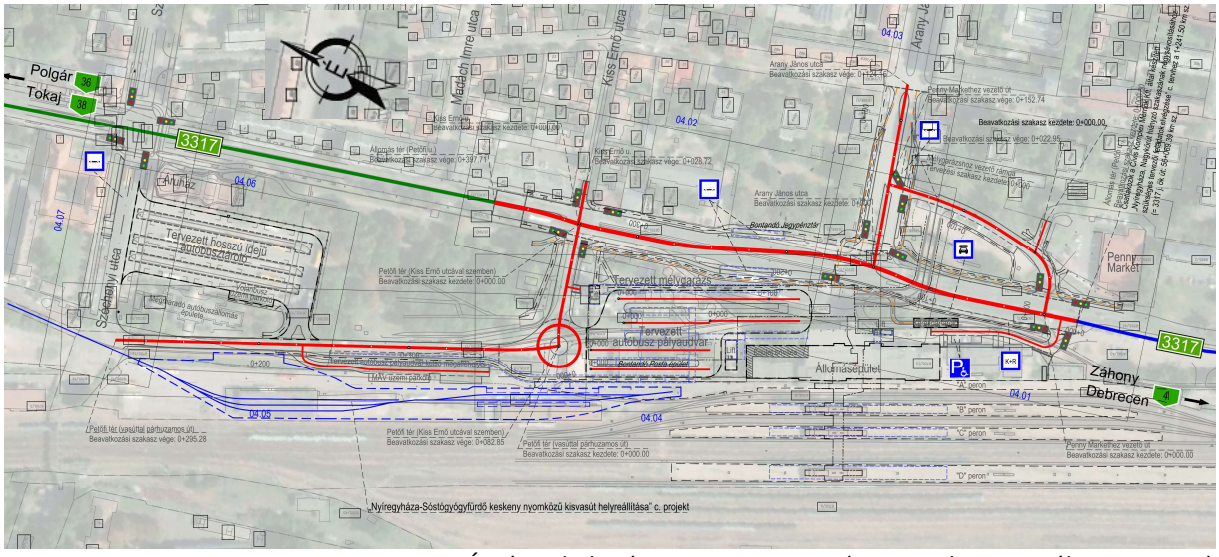


(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbusz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház). A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség, ezért a beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban:ÉKM) lett, a tervezési feladatokat az UTIBER Kft.-t (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) látja el.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza Megyei Jogú Város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” című projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési

projektek 3.27. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.



Átnézeti helyszínrajz - UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

Az intermodális csomópont (továbbiakban: IMCS) megvalósíthatóságához szükségessé vált a város rendezési tervének a módosítása. A módosító eljárás két külön eljárásban lefolytatásra került. Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 145/2021. (IX.30.) KGY számú határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását, 25/2021. (X.1.) és 9/2022. (IV.29.) önkormányzati rendeletével a HÉSZ és a szabályozási tervlapok módosítását jóváhagyta.

Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án **3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott**.

A projekt érinti Nyíregyháza MJV tulajdonában lévő 6704 hrsz.-ú Petőfi park területét is. A HÉSZ a 6704 hrsz.-ú ingatlant nagyobb részében Közpark zónának (Z), kisebb részében II. rendű közlekedési célú közterületnek (KÖá) jelöli ki. Ez utóbbi terület a Petőfi park parkolóigényét szolgálja ki.

A projekthez kapcsolódó telekalakítási eljárás során a parkolóterület megközelítéséből adódó ellentmondások feloldása miatt újabb rendezési terv módosító eljárás vált szükségessé, mely szerint a II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá) visszasorolásra kerül a közpark zónába (Z).

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**KÖá**
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	**Z**
Terület-felhasználás	Közpark zóna (Z)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5%
Megengedett építménymagasság	-
Legkisebb zöldfelület	50%

A HÉSZ 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.”

A HÉSZ 12. § értelmében:

*„**12.§ KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)***

(1) A közparkok –közkertek (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 Sóstó- gyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,

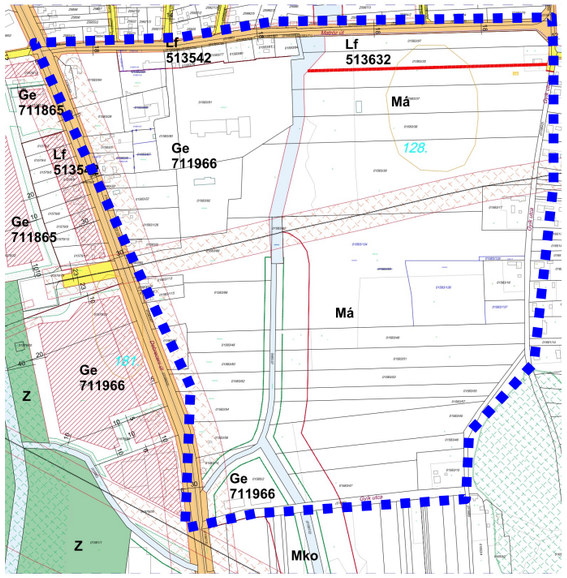
b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.

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

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

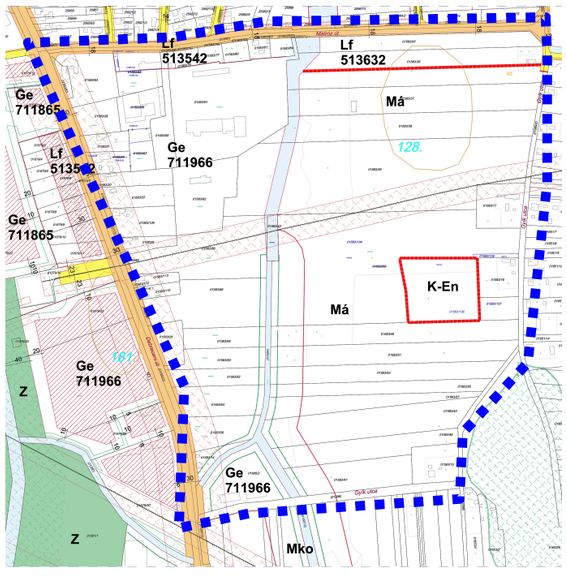
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza Matróz út - Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út utca által határolt terület.	A Sun-Gen Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. Má -> K-En	„kivett telephely, szántó”	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	1,11	-	„Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” (K-En)	1,11	-	A „Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” átsorolásra kerül a HÉSZ-ben „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” zónába. A már a hatályos tervben K-En zónában lévő ingatlanokra elhelyezett építmények a beépíthetőséget nem befolyásolják.

Hatályos szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik,
a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

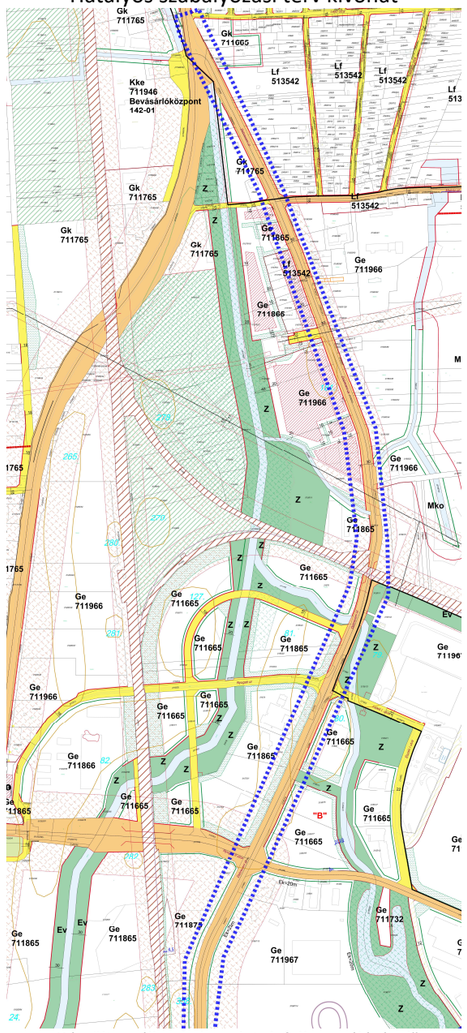
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

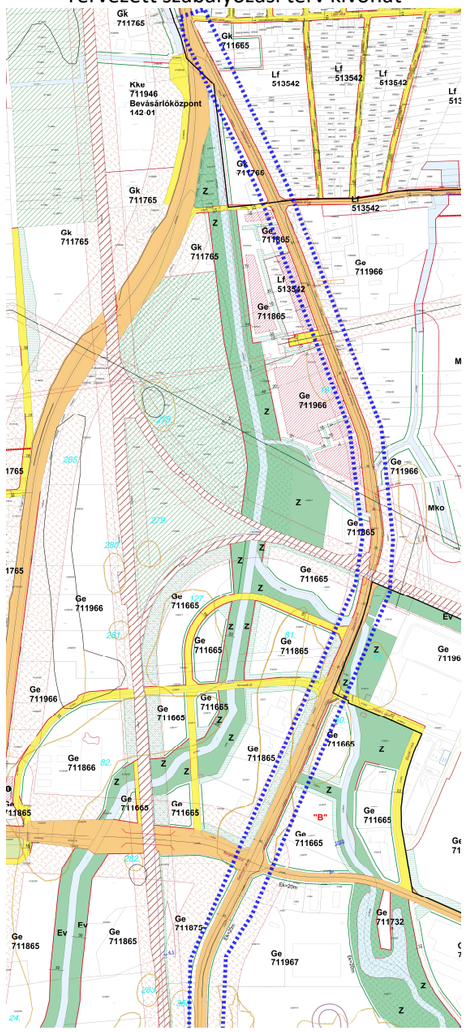
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Debreceni út Lejtő utca – Révész Log. Központ közti szakaszán	A beruházás célja a település részek közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása. A közlekedési célú közterület (KÖá) határvonalát tervezett szabályozási vonallal kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez a nyomvonal egyes szakaszain.	- szántó, - kivett beépí-tetlen terület - beépített terület	- Mezőgazd. általános zóna (Má) - Közpark zóna (Z) - Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)		-	Általános közlekedési zóna (KÖá)		-	- a közlekedési célú közterület (KÖá) határvonalát kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez - a nyomvonal régészeti területtel érintett, ez aktualizálásra kerül - az időközben telekalakítás miatt már nem aktuális szabályozási vonal törlésre kerül

Hatályos szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik,
a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

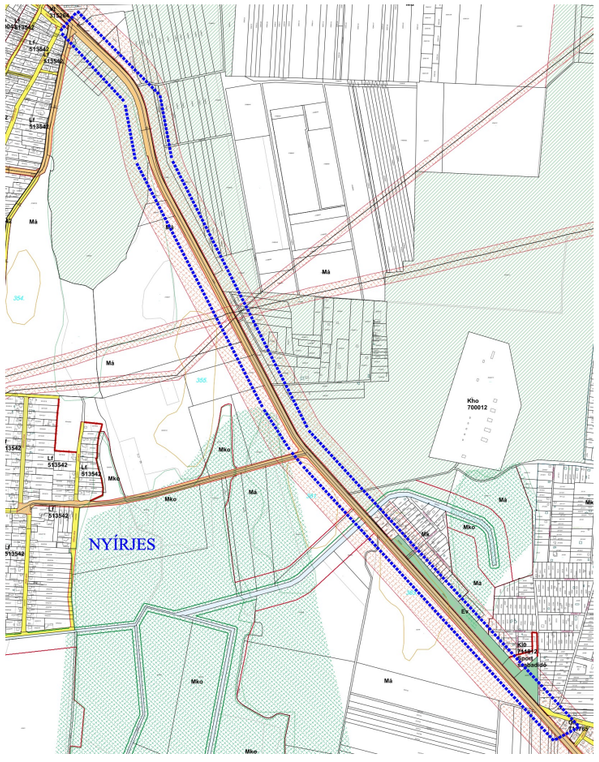
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

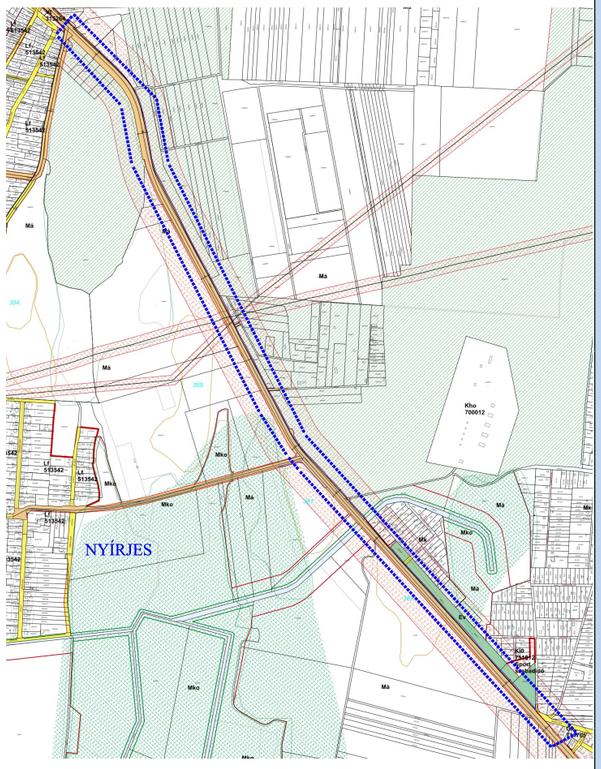
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Kállói út Csárda utca – Arató utca közti szakaszán	A beruházás célja a települések (Nyíregyháza – Nagykálló) közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása. A közlekedési célú közterület (KÖá) határvonalát tervezett szabályozási vonallal kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez a nyomvonal egyes szakaszain.	- szántó, - kivett beépí-tetlen terület - beépített terület	- Mezőgazd. ált. zóna (Má) - Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) - Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg) - Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)		-	Általános közlekedési zóna (KÖá)		-	- a közlekedési célú közterület (KÖá) határvonalát kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez - a nyomvonal régészeti területtel érintett, ez aktualizálásra kerül - az időközben telekalakítás miatt már nem aktuális szabályozási vonal törlésre kerül

Hatályos szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonat



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik,
a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

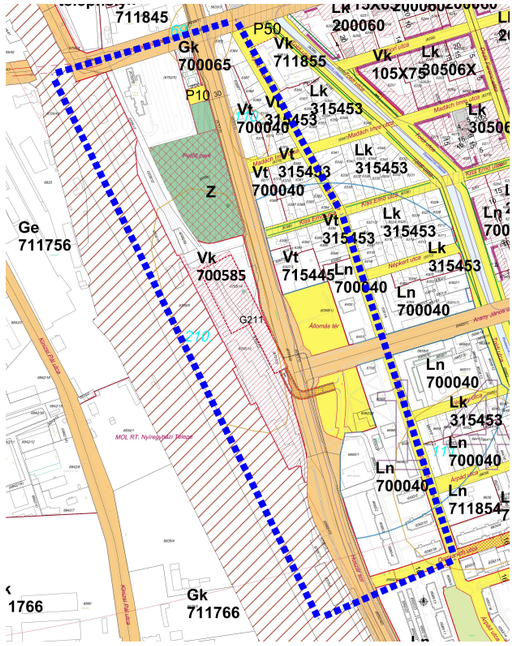
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

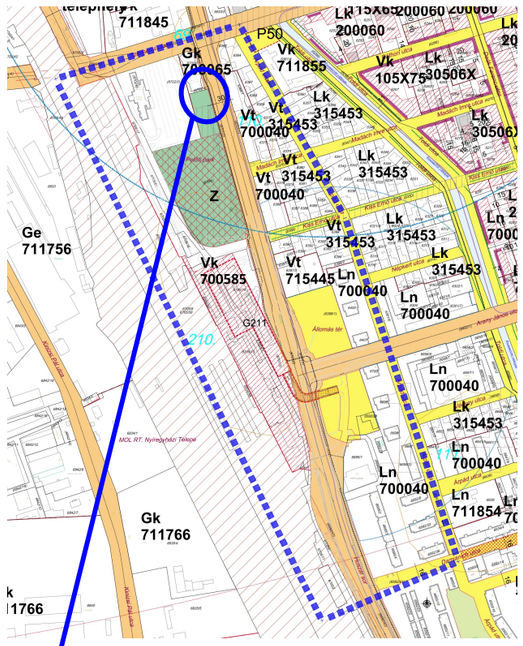
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	A Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt tömbben az IMCS területéhez szükséges a terület-felhasználási mód módosítása.	A 6704 hrsz.-ú Petőfi park területére vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás érdekében a II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá) visszasorolásra kerül a közpark zónába (Z), a szintbeli gépjárműparkoló (P10) jelölés törlésre kerül. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,06	-	Közpark zóna (Z)	0,06	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata

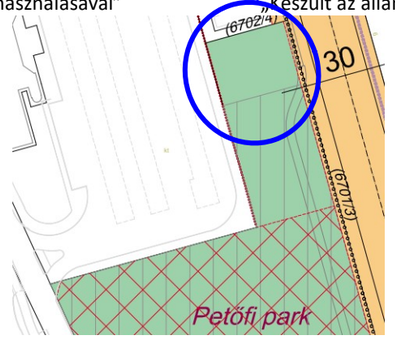


„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.
	Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Helyi védelem alatt álló zöldfelületet található a 6704 hrsz.-ú Petőfi park területén, a módosítás ezt nem érinti.
	Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.
	Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.
	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3. Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat - tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2024. (...) számú
h a t á r o z a t a

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/23/2024. törzsszámú, 1. és 4. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

3.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szinterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas 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	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8.	K-En			Megújuló 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 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 zöldsáv
Erdő jellegű zöldsáv
Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

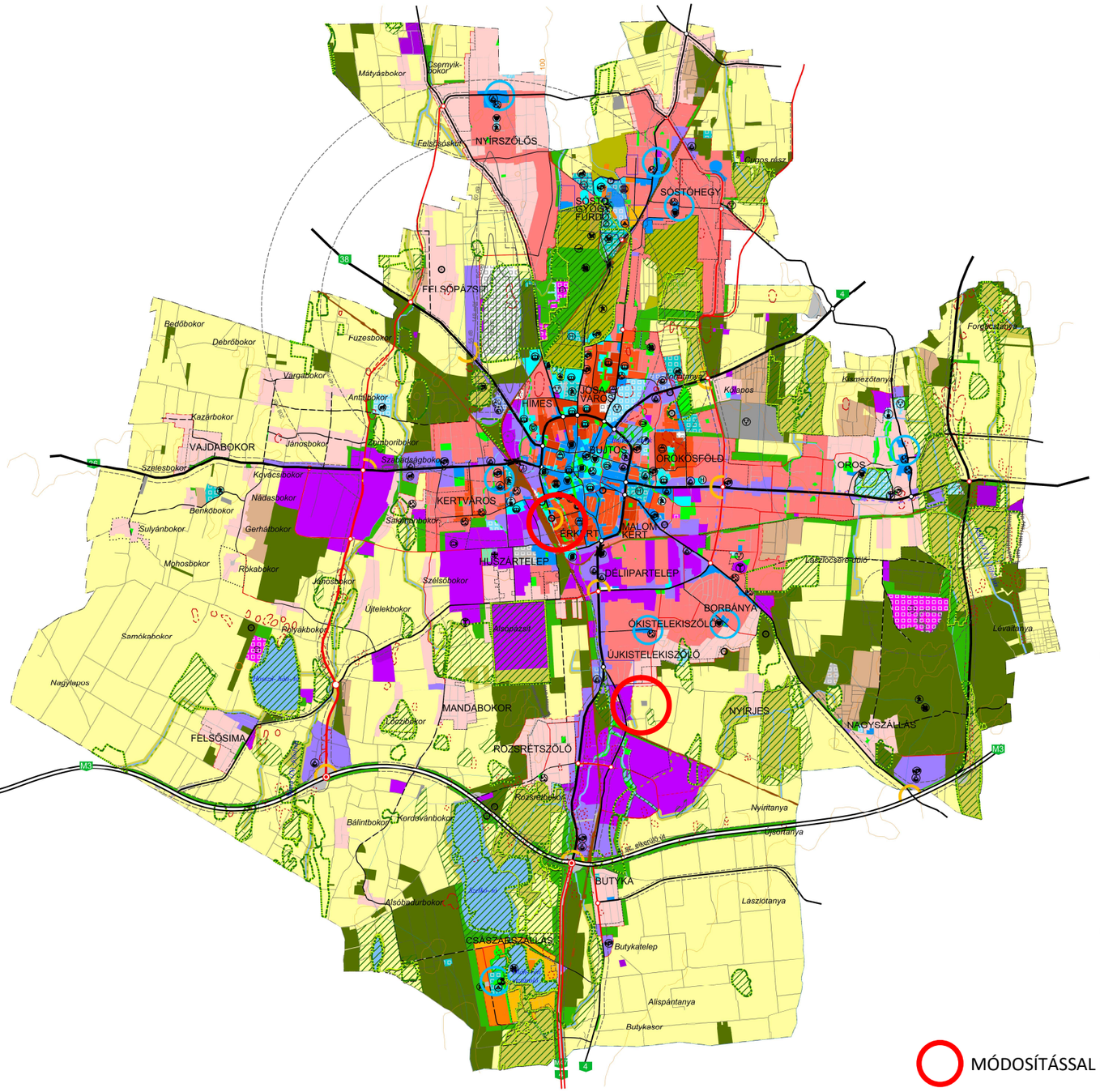
Meglévő Tervezett
- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- 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, botanikuskert
- Vadaspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

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

3.3 Tervezett Szerkezeti Terv



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

Területfelhasználás

Kód	Jel	Szintterületi sűrűség m²/m²	Közművesítettség	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas 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
5.8.	K-En			Megújuló 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 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 zöldsáv
Erdő jellegű zöldsáv
Tartalék temető

Művi értékvédelem
Régészeti terület
Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
Bányatelek területe
Védőtávolságok
Jelentősebb vízfolyás
Rekultiválandó 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, hiradás
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, botanikuskert
Vadaspark
Lovaglás
Sportközpont
Szabadidőközpont
Strand
Termálközpont
Vidámpark
Élménypark
Kemping
Szálloda
Temető
Kegyeleti park
Kilátó
Egészségügyi központ

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

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A ..../..... (..... .....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

Településtervezés:
Végh József TT-15-0124

2023. december

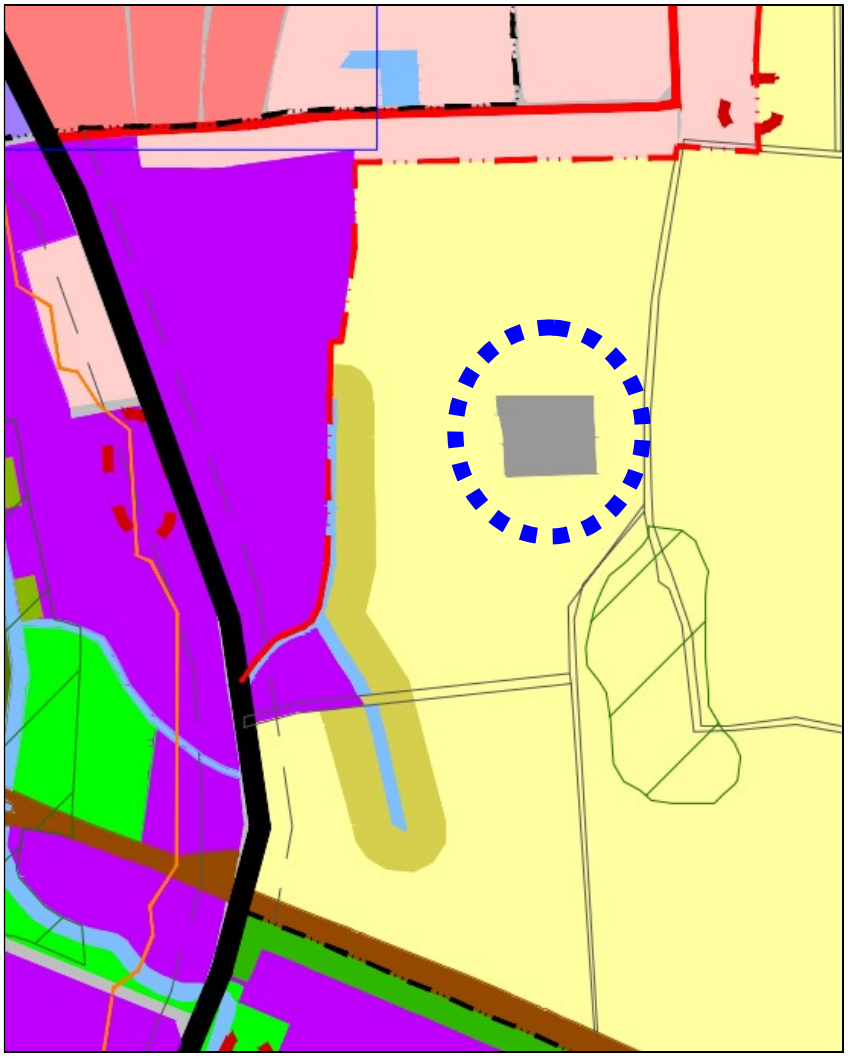
Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

3.4 Átnézeti térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat

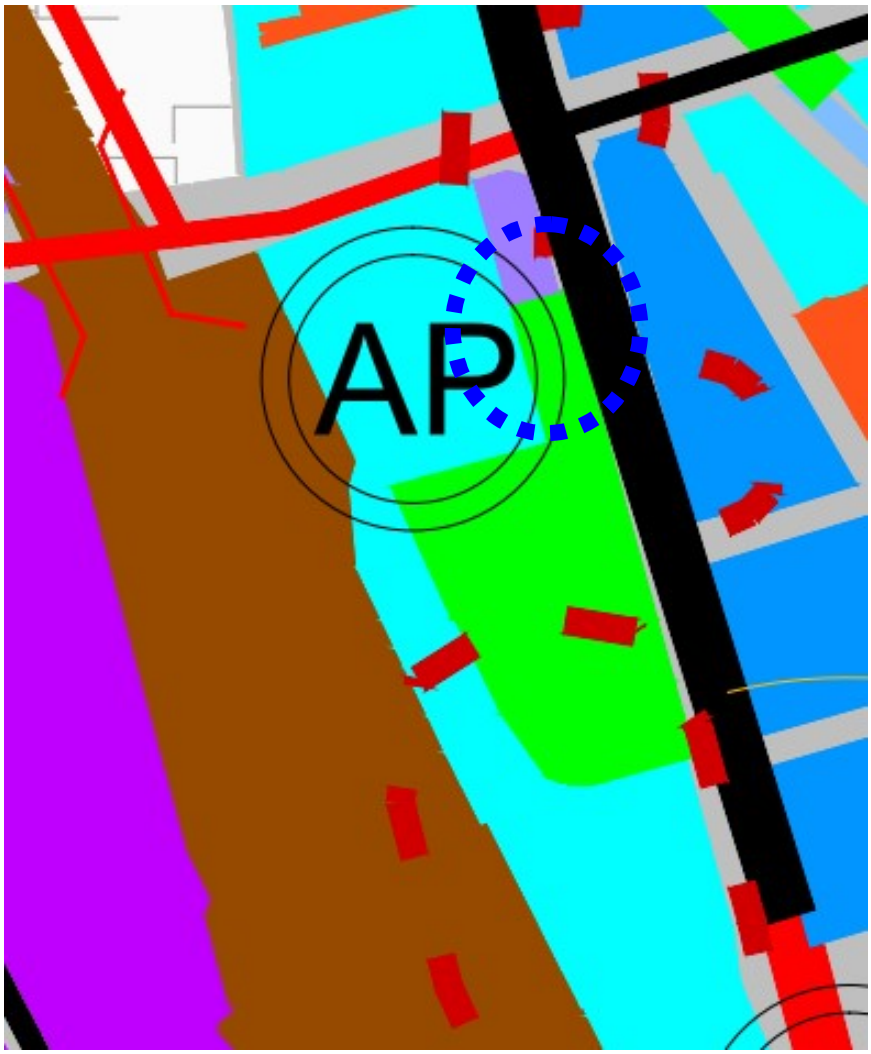
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



A 2. és 3. beavatkozási pont módosítási tervezete **a szerkezeti terv módosítását nem igényli**.

4. Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **kidolgozásra került**, mivel a módosítás érinti a szakterületet az **1-es beavatkozási ponton**.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **kidolgozásra került**, mivel a módosítás érinti a szakterületet a **2-es és 3-as beavatkozási ponton**.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítások keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás **nem került kidolgozásra**, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet. (Korm. rendelet 18. §)
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás **nem kerül kidolgozásra**.

Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek

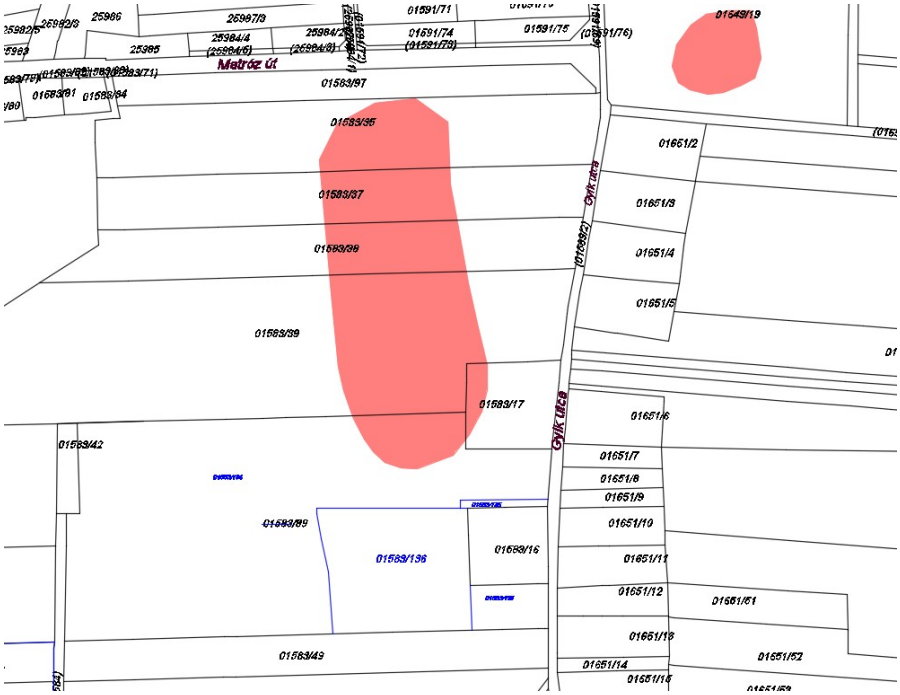
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében 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.

4.3 Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont, Napelemes kiserőmű)

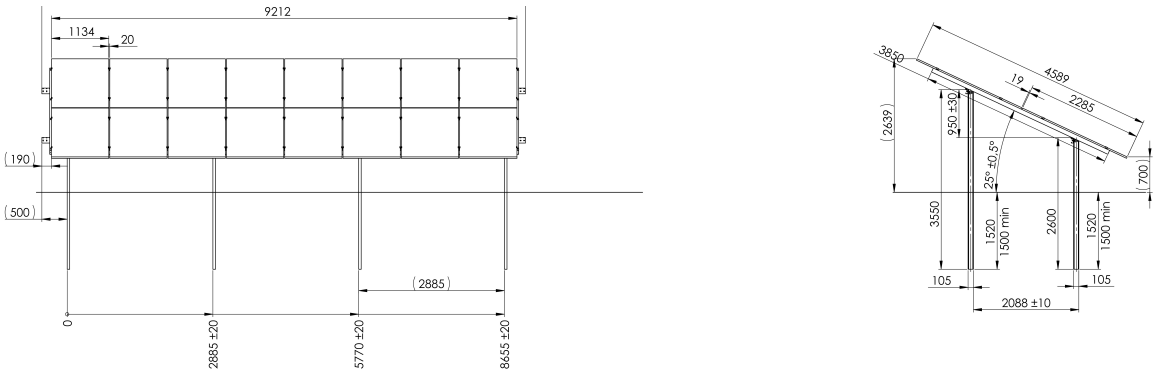
Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlan„Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. Má -> K-En

A 01583/136 hrsz.-ú ingatlanra tervezett napelemes kiserőmű nem érint védett területet, ökológiai hálózatot és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket, nem érint helyi természetvédelmi értéket, illetve azokra nincs közvetlen hatással. Nem kiváló termőhely adottságú szántó, nem része az adattári erdőterületeknek. A zajvédelmi hatásterületen belül nem található zajtól védendő épület, építmény, az üzemelésnek légszennyező hatása nincs.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztálya (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) adatszolgáltatása alapjántervezési terület igen, a projekttel érintett 01583/136 hrsz.-ú ingatlan régészeti területtel nem érintett.

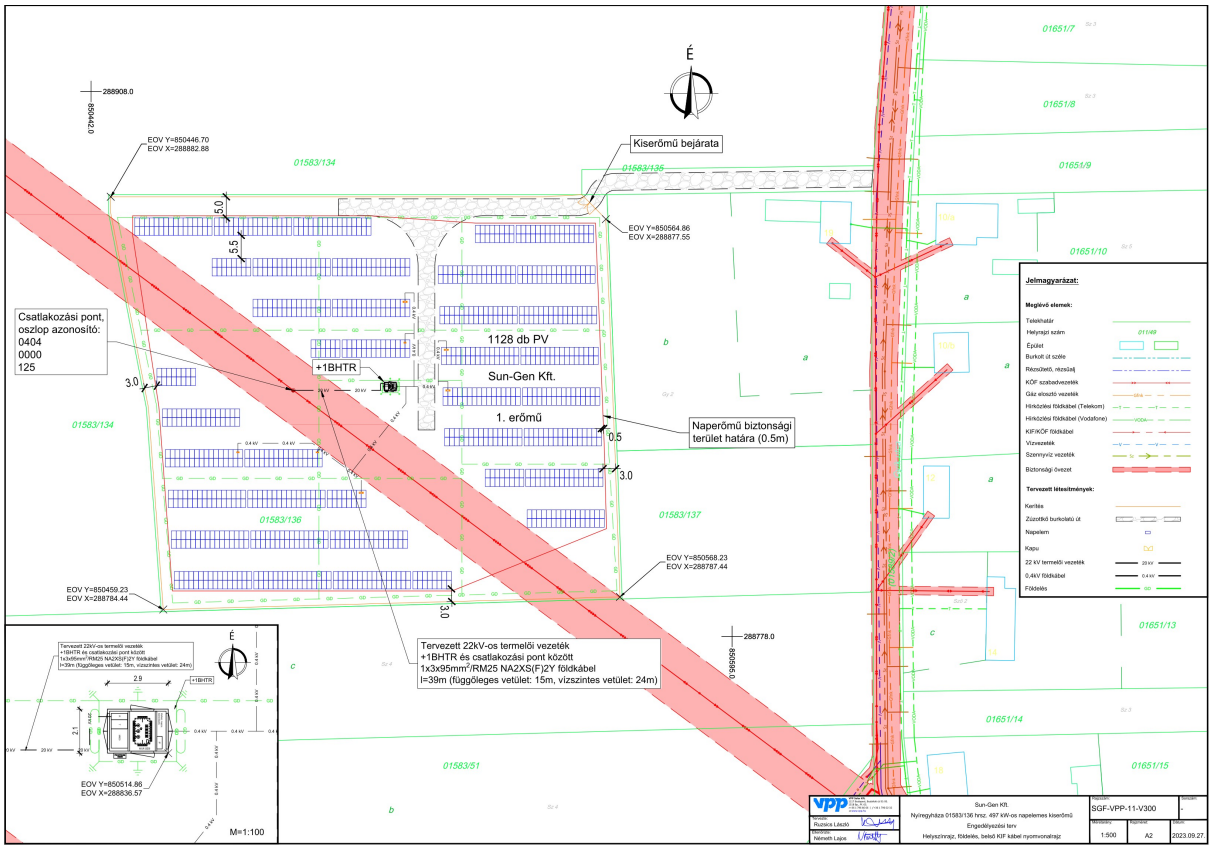


Régészeti érintettség (Főépítészi Osztály)



A napelem modulok kialakítása VPP SOLAR Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 91-93. A. lph. 6. em.,)

„A kiserőmű az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonában lévő közcélú hálózatra csatlakozik. A csatlakozó 22 kV-os termelői földkábel a kiserőműi 1BHTR felől a 22 kV-os TMOK oszlopkapcsoló elmenő kábelcsatlakozó pontjára csatlakozik. A nyomvonal hossza a kiserőmű BHTR állomása és az oszlopkapcsoló között 24m. A BHTR a saját, 01583/136 Hrsz telken kerül elhelyezésre, kerítésen belül.” (részlet a VPP SOLAR Kft. SGF-VPP-11-E001 azonosítójú *Építési engedélyezési tervéből)*



Helyszínrajz – VPP SOLAR Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 91-93. A. lph. 6. em.,)
Tervező: Németh Lajos energetikai villamos mérnök kam. sz. : 01-11800 V, EN-HŐ, EN-ME, EN-VI, Vn

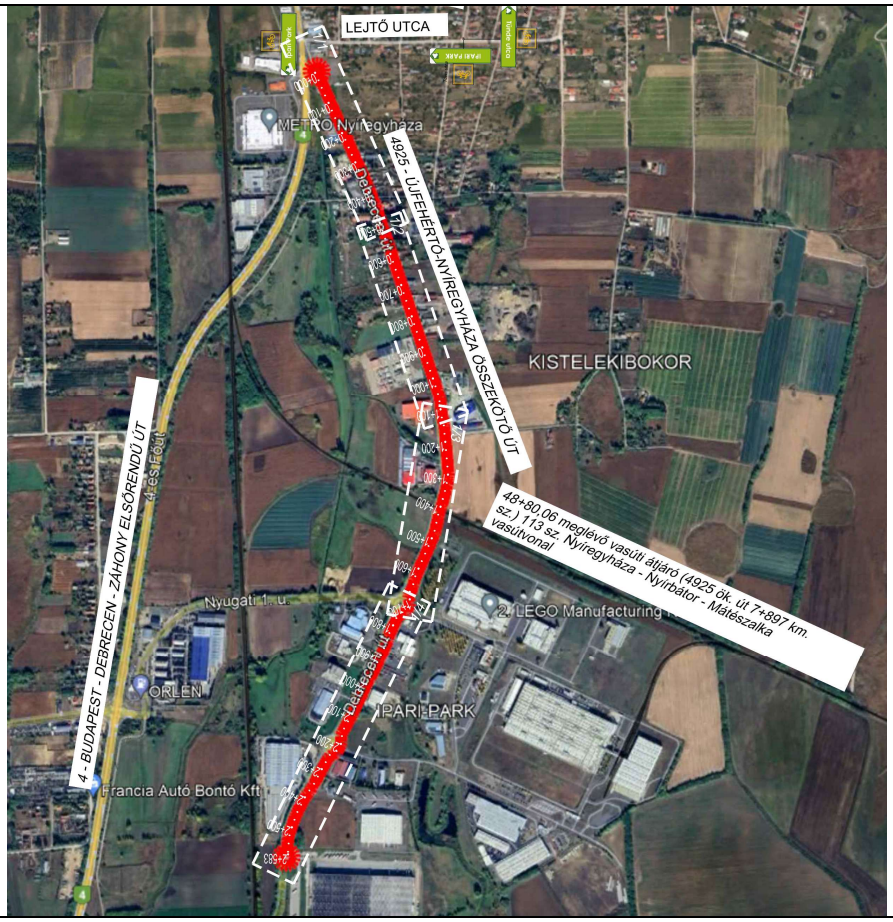
A tervezett 497 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű HB/18-MMBO/00744-17/2023 sz. határozattal építési engedéllyel és HB/18-MMBO/02915-16/2023. sz. határozattal módosított építési engedéllyel rendelkezik.

A megújuló energiaforrásból termelt villamos energia kötelező átvételi és prémium típusú támogatásáról szóló 299/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerinti **összeszámítási szabályzat** figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett napelemes kiserőmű kapcsolódási pontjához képest 1000 méter távolságon belül nincs azonos típusú energiaforrást felhasználó erőműegység.

4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont) Tünde utca - Déli Ipari Park kerékpárút

A tervezett kerékpárút beruházás célja a település részek közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Tünde utcától a Lejtő utcáig kiépített aszfaltúton, a Lejtő utcától a Déli Ipari Parkig újonnan tervezett kerékpárúton.

Projekt megnevezése:
„Nyíregyháza Ipari park és Tünde utca közötti kerékpározható közutak tervezése”
Megrendelő:
Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ (1137 Budapest, Szépvölgyi út 39.)
Generáltervező:
ÚT-, VASÚTTERVEZŐ Zrt. (UVATERV, 1146 Budapest, XVI. Hermina út. 17.)
Közlekedés tervező:
GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező (útépítés), adatszolgáltató közlekedési tervező:
Gulyás Imre okl. építőmérnök KÉ-K/09-0057, TKö 09-0057



A Tünde utca és Déli Ipari Park között létesítendő kerékpárút és kerékpározható közút építése a GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda Kft. által 52.636/03/503 (GULIT-07/a/2022) tervszámon készített tervdokumentáció alapján SZ/UT/00936-33/2023. sz. határozattal építési engedéllyel rendelkezik. Tervezői nyilatkozat alapján Előzetes Vizsgálat Dokumentáció készítése nem vált szükségessé, az építési engedély III. 1. pontjai szerint nem szükséges.

Részlet az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásából:

4. A TERVEZÉSI HELYSZÍN JELENLEGI KIÉPÍTETTSÉGE

A tervezett kerékpárút mellett található a 4925. sz. (régi 4-es főút) állami közút. A tervezési szakaszon a 4-es sz. főutat köti össze a nyugati ipari parkkal. Külterületi, de lakott területnek mondható, a tervezési szakasz felében 50 km/h-s a megengedett sebesség. A tervezett kerékpáros nyomvonal a következő csomópontokat keresztezi:

- Matróz utca (0+422.04 km. sz.)
- Gyík utca (1+182.72 km. sz.)
- 113 sz. vasútvonal 48+89.90 hmsz. (1+404.64 km. sz.)
- Kelet 1. utca (1+717.57 km. sz.)
- Kelet 2. utca (2+201.55 km. sz.)

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet, Natura 2000 területet, barlang védőövezetet.

5. A NYOMVONAL KALAKÍTÁSA, FORGALOMTECHNIKA

ALKALMAZOTT MŰSZAKI PARAMÉTEREK:

Út osztályba sorolása:		
útkategória:	K.VII.	
tervezési sebesség:	*vt >20 km/h*	
hálózati funkció	„B"	
Keresztmetszeti alapadatok:		
sávok száma:	2 x 1 sáv	
burkolatszélesség:	2,55 m	
padka:	0.50 m	
koronaszélesség:	3,55 m	
oldalesés:	2,50 % egyoldali	
	Megengedett	
Vízszintes vonalvezetés adatai:		
alkalmazható legkisebb körívsugár:	15,0 m	
Függőleges vonalvezetés adatai:		
legnagyobb emelkedő:	4,5%	
legkisebb domború ívsugár:	40,0 m	
legkisebb homorú ívsugár:	20,0 m	

FORGALOMTECHNIKA:

Az önkormányzati kezelésű Lejtő utca, valamint a 4925 sz. út melletti tervezett kerékpárút közötti szerviz úton egy 63.12 m hosszú kétirányú forgalmat biztosító aszfalt burkolatot alakítottunk ki 5.50 + 0.5-0.5 m szélességgel. A további szakaszon 3.0 m szélességű egyesített rendszerű gyalog- és kerékpárút biztosítja a kerékpározhatóságot.
Az 1+404.64 km. sz.-ben lévő vasúti átvezetésnél az útátjáró előtt mindkét irányból 10-10 m záróvonalat alkalmaztunk, valamint 30 m-rel az útátjáró előtt jeleztük a megfelelő biztosítási szint szerinti táblákat.
A Keleti I. utca meglévő körforgalmi csomópont esetében az átvezetéssel érintett középsziget mérete nem volt megfelelő a gyalogos és kerékpáros átvezetésre, így a meglévő körforgalom paramétereivel a középszigetet át kellett tervezni. A Keleti I. utca felőli behajtási ág szélessége 3.75 m, 0.25-0.25 m széles biztonsági sávval.

A Keleti II. utca meglévő körforgalmi csomópont esetében a sziget mérete megfelelő volt a gyalogos és kerékpáros átvezetésre, annak geometriáján nem módosítottunk.
A tervezett kerékpárút kezdőszelvényében csatlakozik a 4925 sz. közút meglévő burkolatához, majd a közúttal párhuzamosan, önálló kétirányú kerékpárútként halad a főút jobb oldalán. A teljes szakaszon kétoldali optikai felfestést alkalmaztunk.
A tervezett kerékpáros létesítmény, valamint a Tünde utca között kerékpáros útirányt jelző táblák jelölik a javasolt kerékpáros útvonalat a Mohács-Tallér-Palánta-Gálya-Lejtő utca vonalon.

Úturkolati jelek

Az útburkolati jeleket az e-ÚT 04.03.12 Útügyi Műszaki Utasítás alapján az alábbi vonalvastagságokkal és vonal / köz értékkel terveztük felfesteni:

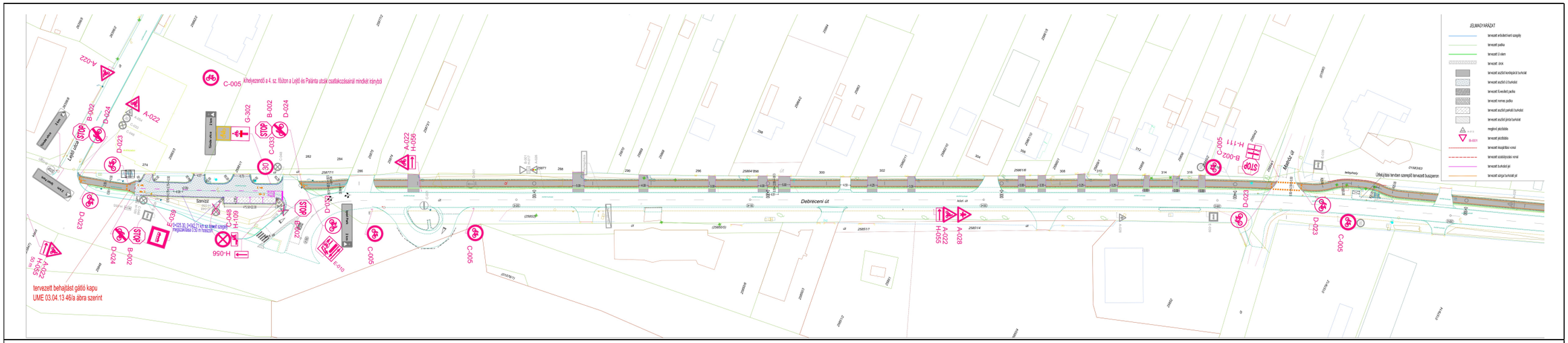
úttest szélét jelző vonal vastagsága	0,12 m
kerékpárút esetén	0,12 m

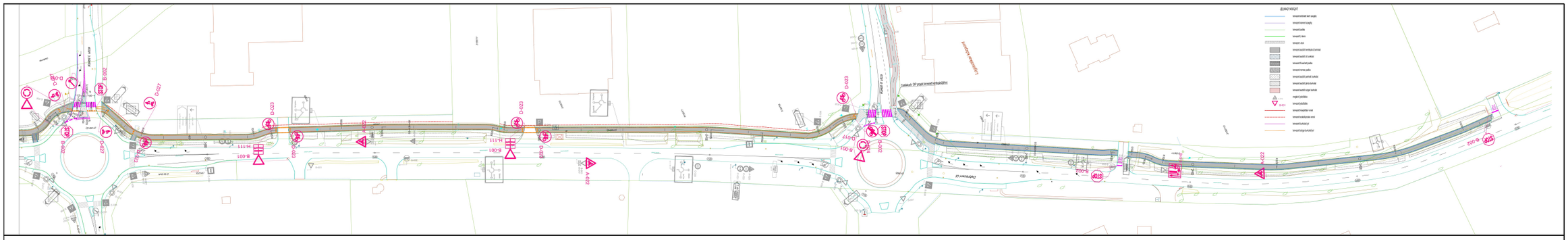
Valamennyi burkolati jelet legalább 3 év garanciájú tartós kivitelben kell készíteni. Valamennyi kerékpárúton lévő útburkolati jel sárga színnel kerüljön kialakításra, a szervízúton alkalmazott tervezett burkolati jelek fehér színűek legyenek. A piktogramok 2 réteg oldószeres, a hosszanti burkolati jelek (optika és záróvonal) két rétegű oldószeres vagy hidegen szórt (SP) anyagból készüljenek.

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása
- az időközben telekalakítás miatt már nem aktuális szabályozási vonal törlésre kerül

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26.§ (2) c) pontja a lapján országos mellékút esetén 30 m a minimális szélesség. A szabályozási terven az érintett közlekedési terület (a 4925. sz. főút) szabályozási szélessége 30-36m között található, ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A 2x1 sávos közút + kerékpárút megfelelősége az alább ábrázolt **mintakeresztszelvények alapján igazolható**.

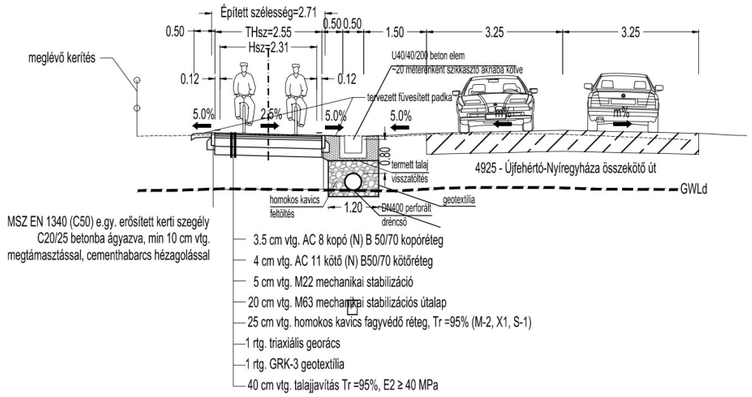

Debreceni út
Tervezett behajtást gátló kapu
UME 03.04.13 49/a ábra szerint
Kerékpáros körút elhelyezése
4,80 m
Kerékpáros körút elhelyezése
4,80 m
Kerékpáros körút elhelyezése
4,80 m



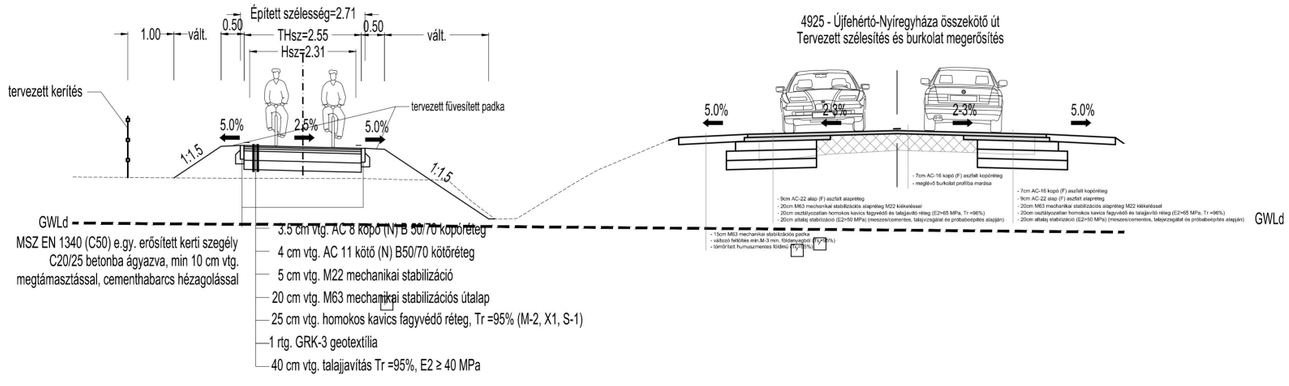
Forgalomtechnikai helyszínrajz

Tervező: GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező (útépítés, forgalomtechnika): Gulyás Imre KÉ-K/09-0057, TKö 09-0057

Kerékpárút
0+000-1+113.57



Kerékpárút
1+144-1+180.44



4925 - Újfehértó-Nyíregyháza összekötő út
Tervezett szélesítés és burkolat megerősítés

Mintakeresztszelvények

Tervező: GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező (útépítés, forgalomtechnika): Gulyás Imre KÉ-K/09-0057, TKö 09-0057

4.5 Közlekedési alátámasztó munkarész (3. Beavatkozási pont) Nyíregyháza - Nagyszállás kerékpárút

A beruházás célja a települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása, különös tekintettel a hálózati hiányosságok megszüntetésére. A Nyíregyháza - Nagyszállás között tervezett kerékpárút része a Nyíregyházát Nagykállóval összekötő majdani kerékpárútnak. A szakasz szerepel a „345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” 1. mellékletében.

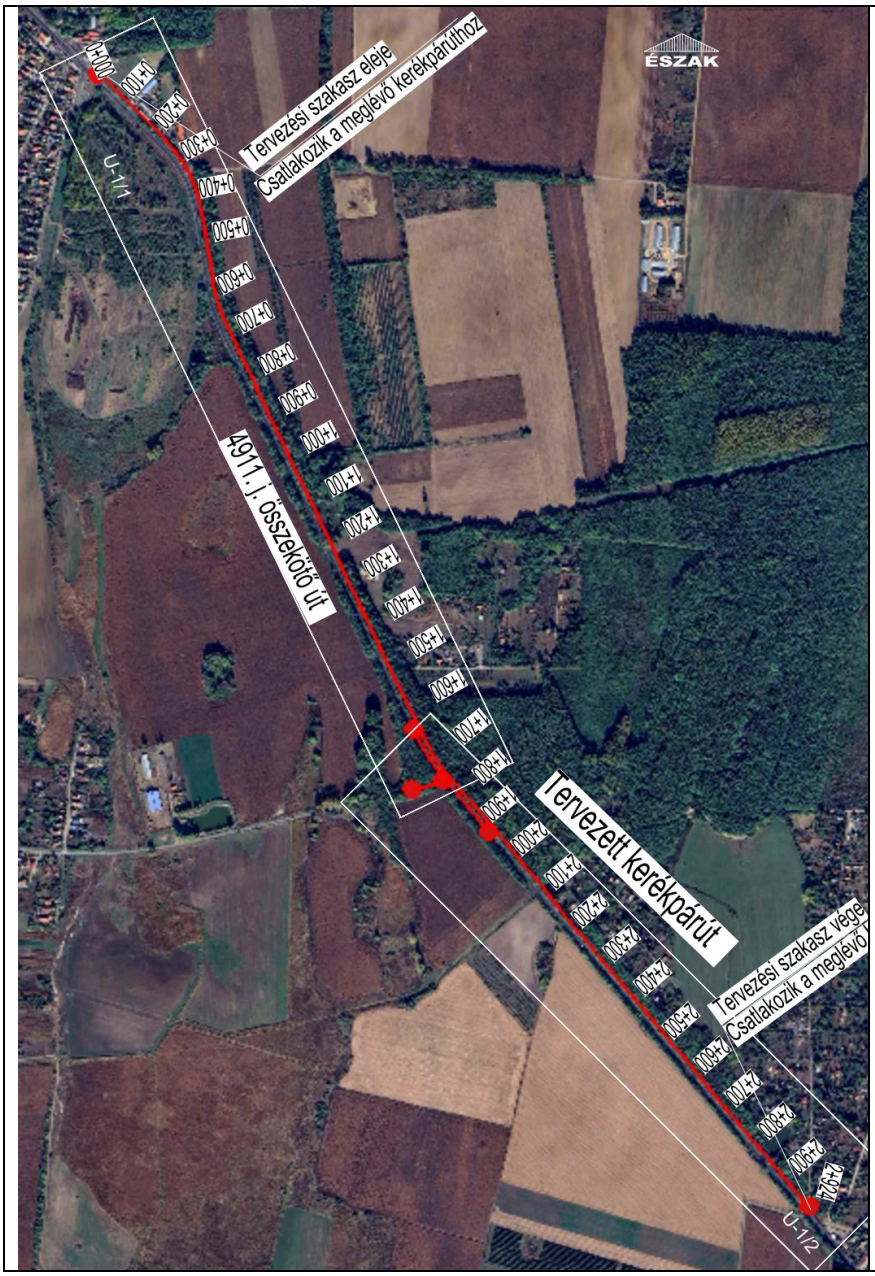
A tervezett kerékpárút Nyíregyházán a Csárda utcánál meglévő közös gyalogos és kerékpárúttól (mely településkapus átvezetéssel rendelkezik) indul, annak keleti oldaláról, az 4911 j. úttal (Kállói út) párhuzamosan halad önálló, kétirányú kerakpárútként és Nagyszállás városrész Arató utcáig tart. A tervezési szakasz hossza kb. 3,1 km. urkolatszélessége 2,55 m, padka szélessége 0,50 m. A tervezési diszpozícióban előírtak szerint Nyírjes tanya irányában át kellett kötni a kerékpárutat a 49148. sz. bekötő út irányába.

Projekt megnevezése:
„Nyíregyháza Ipari park és Tünde utca közötti kerékpározható közutak tervezése”
Megrendelő:
Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ (1137 Budapest, Szépvölgyi út 39.)
Generáltervező:
ÚT-, VASÚTTERVEZŐ Zrt. (UVATERV, 1146 Budapest, XVI. Hermina út. 17.)
Közlekedés tervező:
GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező (útépítés), adatszolgáltató közlekedési tervező:
Gulyás Imre okl. építőmérnök KÉ-K/09-0057, TKö 09-0057

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2022. szeptember 20-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:
- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26.§ (2) c) pontja a lapján országos mellékút esetén 30 m a minimális szélesség. A szabályozási terven az érintett közlekedési terület (a 4911. sz. főút) szabályozási szélessége 30-34m között található, ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A 2x1 sávos közút + kerékpárút megfelelősége az alább ábrázolt **mintakeresztszelvények alapján igazolható**.



A Nyíregyháza és Nagyszállás között létesítendő kerékpárút és kerékpározható közút építése a GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda Kft. (4028 Debrecen, Homok u. 2.) által 52.636/03/503 (GULIT-07/a/2022) tervszámon készített tervdokumentáció alapján SZ/UT/00935-38/2023. sz. határozattal építési engedéllyel rendelkezik. Tervezői nyilatkozat alapján Előzetes Vizsgálat Dokumentáció készítése nem vált szükségessé, az építési engedély III. 1. pontjai szerint nem szükséges.

Részlet az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásából:

4. A TERVEZÉSI HELYSZÍN JELENLEGI KIÉPÍTETTSÉGE

Tervezendő önálló, kétirányú kerékpárút Nyíregyháza belterület 4911 j. út 4+480 km szelvénye (Csárda utca, Kállói út kereszteződése) és 7+391 km szelvénye (Nagyszállás, Arató utca) között baloldalon.

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet, Natura 2000 területet, barlang védőövezetet.

A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

Szakasz keresztezi a Nyírjes-tói folyást, az országos közúton a keresztezésben műtárgy nem található.

A nyomvonal az alábbi vízfolyásokat érinti:
- Nyírjes-tói folyás (6+526 km szelvény)
Vízfolyás keresztezés esetén a kezelőtől kapott adatok alapján méretezett új műtárgy (híd), vagy áteresz kialakítása szükséges.

A tervezési szakaszon az alábbi csomópontok, útcsatlakozások találhatóak:

- 4911. j. út 6+910 km sz. környezetében a 49148. j út irányába
- 02427 hrsz.-ú út, 1+200.07 km sz.
- 02429/5 hrsz.-ú út, 1+451.07 km sz.
- 02443/2 hrsz.-ú közút, 1+931.31 km sz.
- Tátika utca, 2+150 km sz.
- Kuvasz utca (02432/19 hrsz.) 2+232.29 km sz.
- útcsatlakozás 2+628.77 km sz.
- földút csatlakozások, keresztezések
- valamint ingatlan és telephelybejárók

5. A NYOMVONAL KIALAKÍTÁSA, FORGALOMTECHNIKA

A tervezett kerékpárút a 4911. sz. ök. út szelvényezés szerinti baloldalán halad Nyíregyháza és Nagyszállás között a 4+480 - 7+391 km sz. közötti szakaszon.
A kerékpárút K.VII. tervezési osztályba tartozik (Tervezési sebesség: ≥ 20 km/ó, Hálózati funkció: „B") az alábbi paraméterekkel:

Burkolatszélesség:	2.55 m
Padka:	0.50 m
Burkolati jelek sz.:	0.12 m
Megtámasztás:	8 cm széles erősített kerti szegély
Rézsűk:	1 : 1.5

A kerékpárút nyomvonalát úgy terveztük meg, hogy a kialakult burkolati rendszereket, csapadékvíz elvezetést, ingatlan megközelítéseket és tulajdonviszonyokat igyekeztünk a lehető legkevésbé

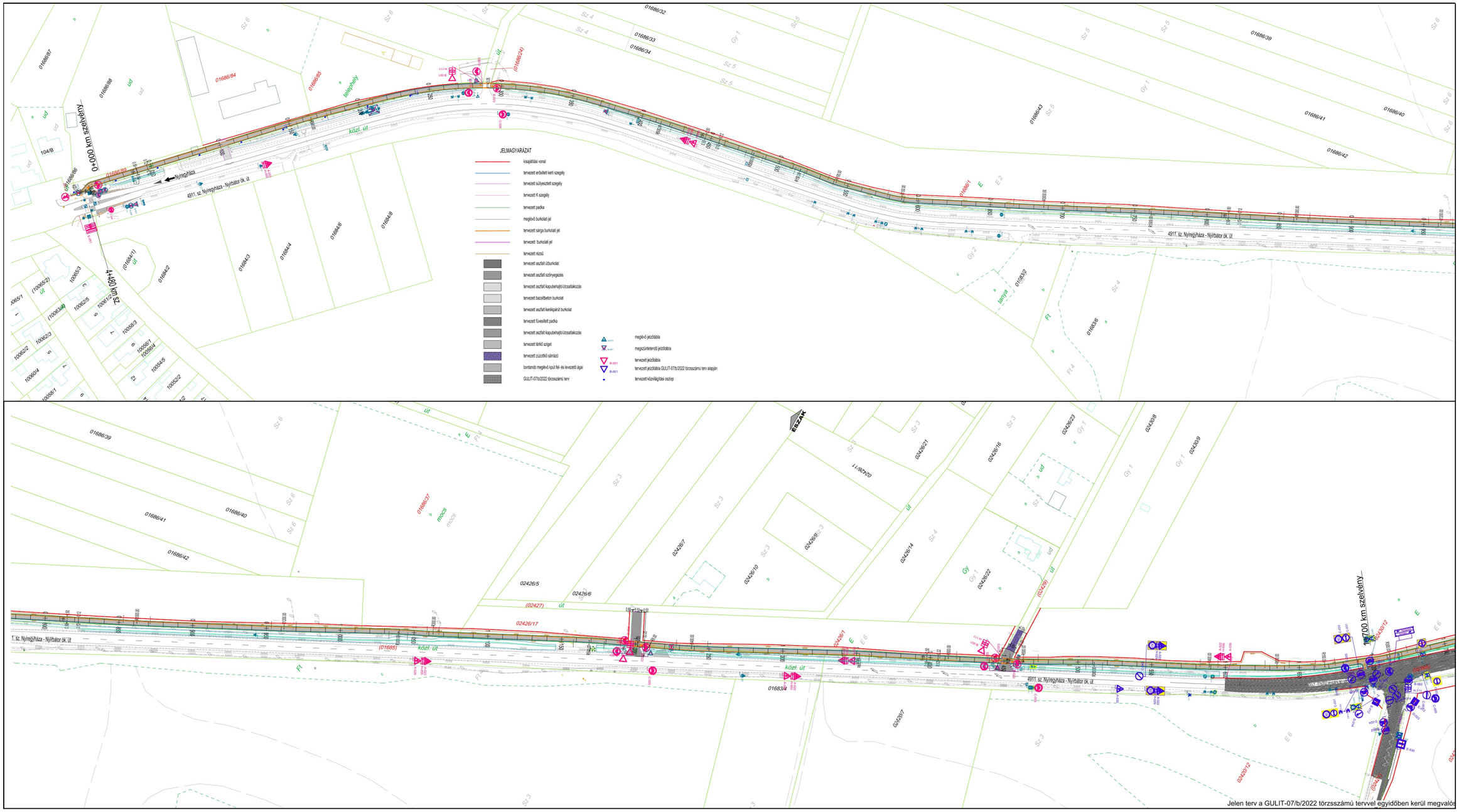
„megbolygatni". Magassági értelemben pedig a meglévő összekötő út pályaszintjének közelében tartottuk a tervezett kerékpárutat, természetesen a meglévő kapubejárók, telephely kapcsolatok, műtárgyak és közművek magassági elhelyezkedésére is tekintettel.

A tervezett kerékpárút Nyíregyházán a Csárda utcánál meglévő közös gyalogos és kerékpárúttól (mely településkapus átvezetéssel rendelkezik) indul, annak keleti oldaláról.
A nyomvonalon csatlakozó egyéb kiszolgáló utaknál és jelentősebb forgalommal rendelkező telephelyeknél jeleztük a keresztirányú kerékpáros forgalmat és az elsőbbségadási kötelezettséget.
Nyírjes tanya irányában a GULIT – 07/b/2022 tervszámú terv alapján új kerékpáros átvezetést terveztünk kialakítani, melyhez kapcsolódóan a csomópont korszerűsítése is megtörténik.

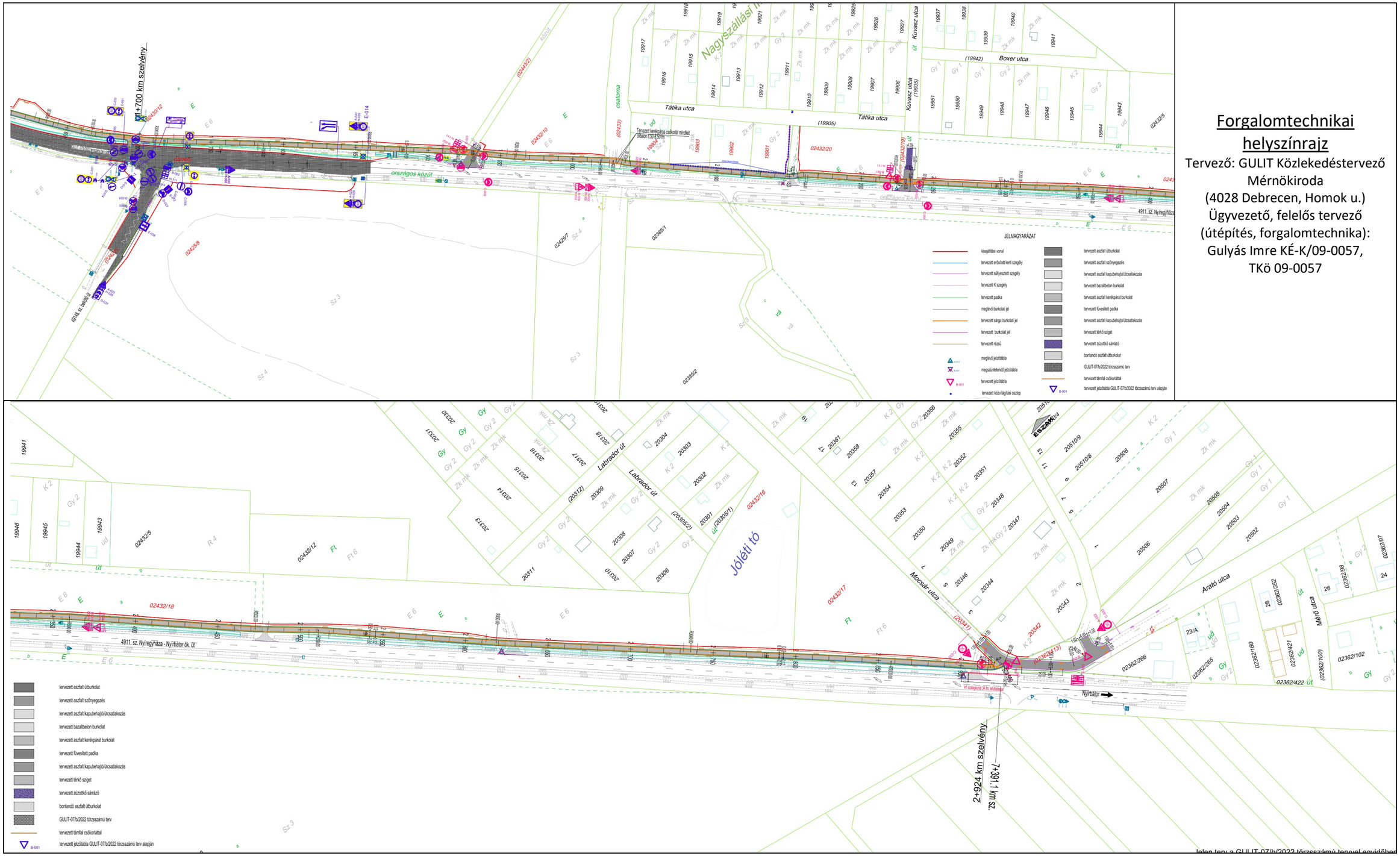
A kerékpárút Nagyszállás felőli végénél a Mocsár – Araró utcák cca. 83 m-es szakaszának burkolásával zártuk, melyre a kerékpárút rávezet és az 5.00 m széles kiszolgáló úton folytatódik nyitott kerékpársávval. Ezzel egyidőben a Mocsár utca kicsatlakozását a 4911. sz. ök. úthoz megszüntettük, a meglévő csatlakozást elbontottuk, szalagkorláttal zártuk.

A tervezett utak forgalomtechnikai kialakítását az érvényben lévő 20/1984 (XII. 21.) KM rendelet, illetve az érvényben lévő e-UT 04.03.11 az e-UT 04.03.21 és az e-UT 04.02.11 Útügyi Műszaki Előírások vonatkozó részeinek megfelelően terveztük meg, a kihelyezendő és felfestendő forgalomtechnikai elemeket a vonatkozó tervlap tartalmazzák.

Jelzőtáblák méretét a 4/2001. (I.31.) KöVíM rendelete alapján kell megválasztani és az abban meghatározott minőségi követelményeknek megfelelő minőségben kell legyártani.
A jelzőtáblák keresztmetszeti elhelyezését az e-UT 04.02.11 Útügyi Műszaki Előírás alapján kell megtenni.



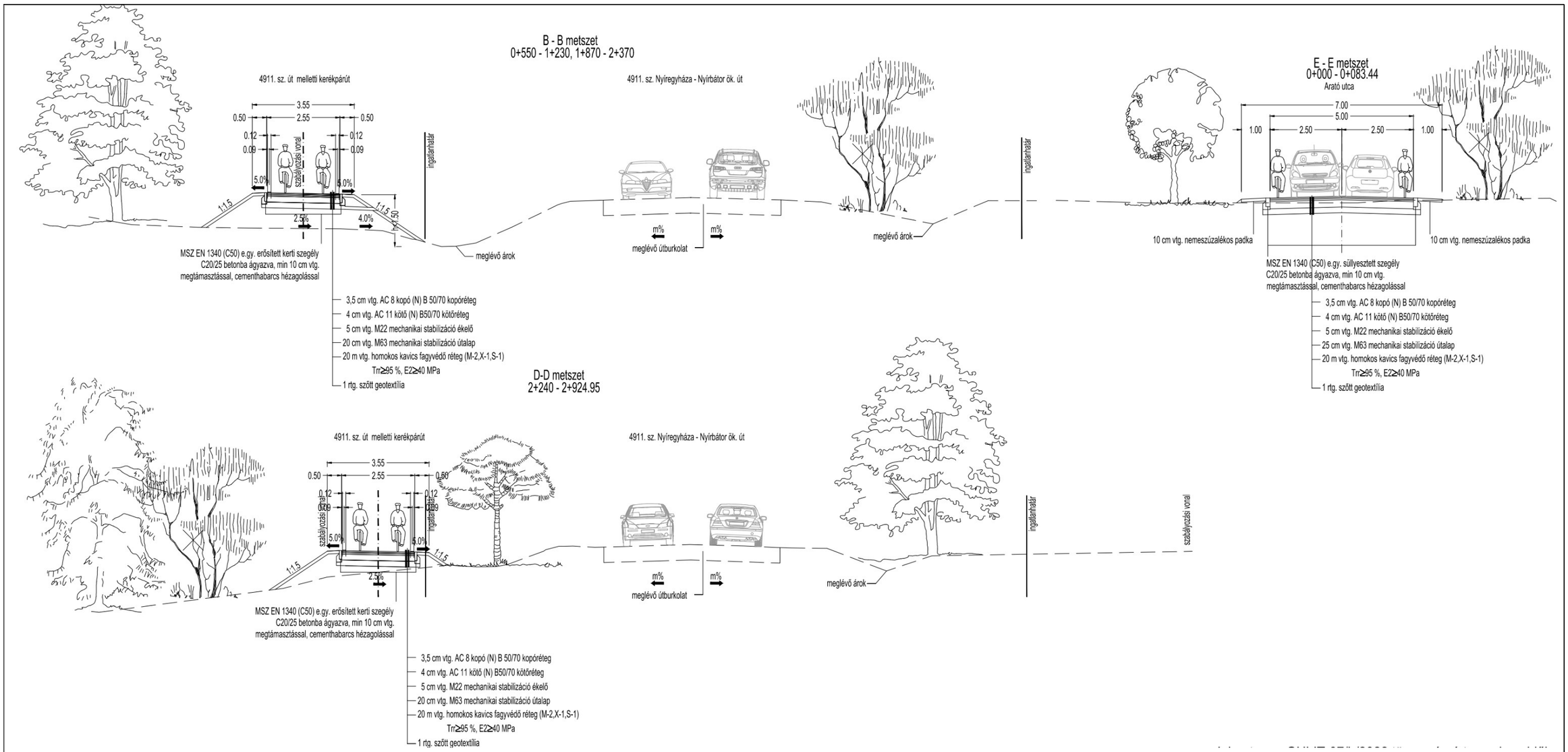
Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Forgalomtechnikai helyszínrajz

Tervező: GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda
(4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező
(útépítés, forgalomtechnika):
Gulyás Imre KÉ-K/09-0057,
TKö 09-0057

Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Mintakeresztszelvények

Tervező: GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u.)
Ügyvezető, felelős tervező (útépítés, forgalomtechnika): Gulyás Imre KÉ-K/09-0057

4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat **nem kerül kidolgozásra**.

A szabályozási terv módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk az I. és II. rendű közlekedési célú közterület határaként jelölt szabályozási vonalakat. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik beépítésre szánt terület.

4.7 Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.

5. Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

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) 10. § (7a) bekezdése törlésre kerül:

~~*(7a) Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)*~~
~~*a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.*~~
~~*b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.*~~
~~*c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.*~~
~~*d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.*~~

2.§ Az Ör. kiegészül a 10. § (11) bekezdés előírásaival:

(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)
a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

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

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 VI./2023. – 4 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 Főépítészi Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

I. Módosító rendelkezések

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) 10. § (7a) bekezdése törlésre kerül.

2.§ Az Ör. kiegészül a 10. § (11) bekezdés előírásaival:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.”

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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2024. február

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

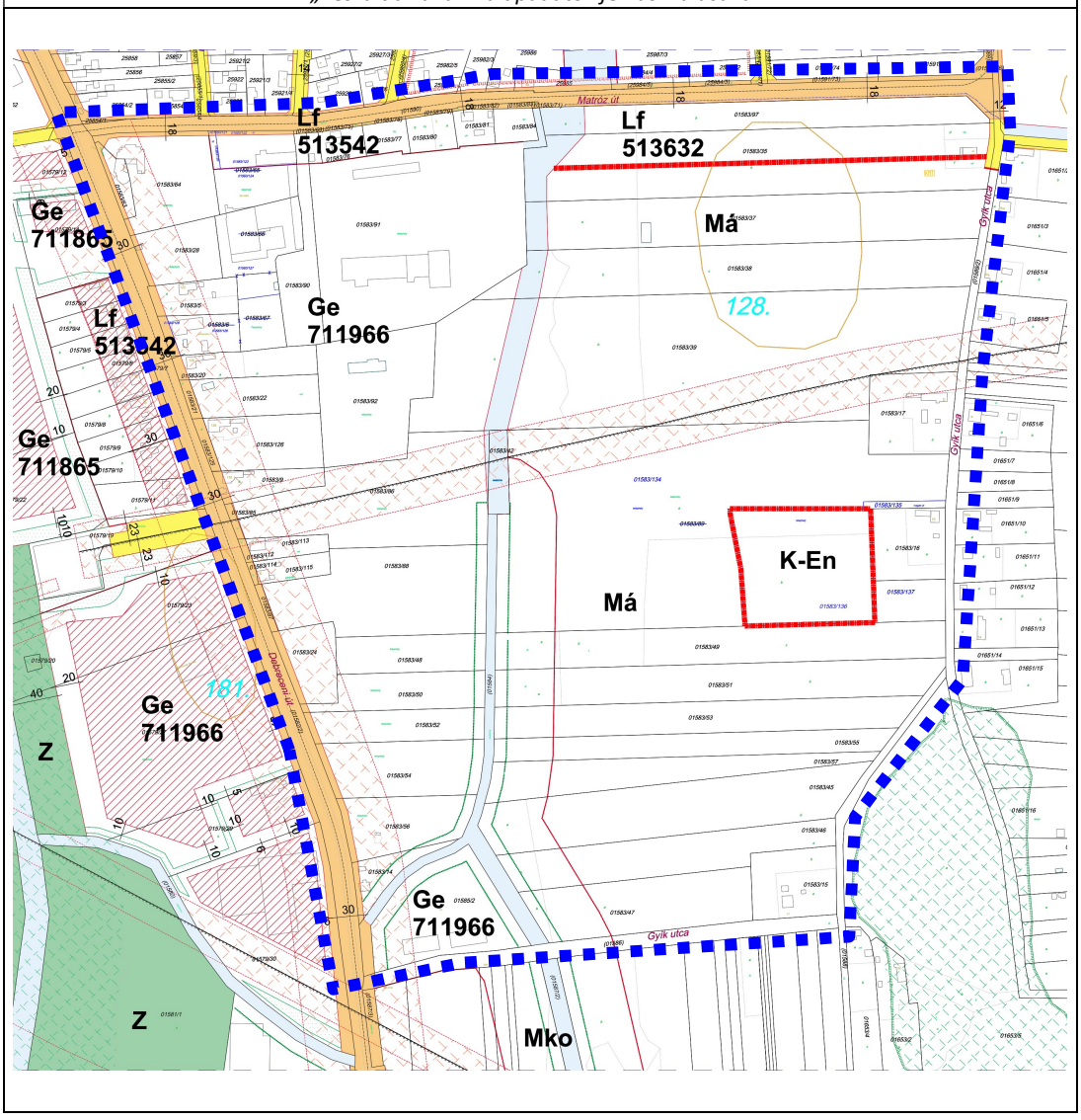
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont

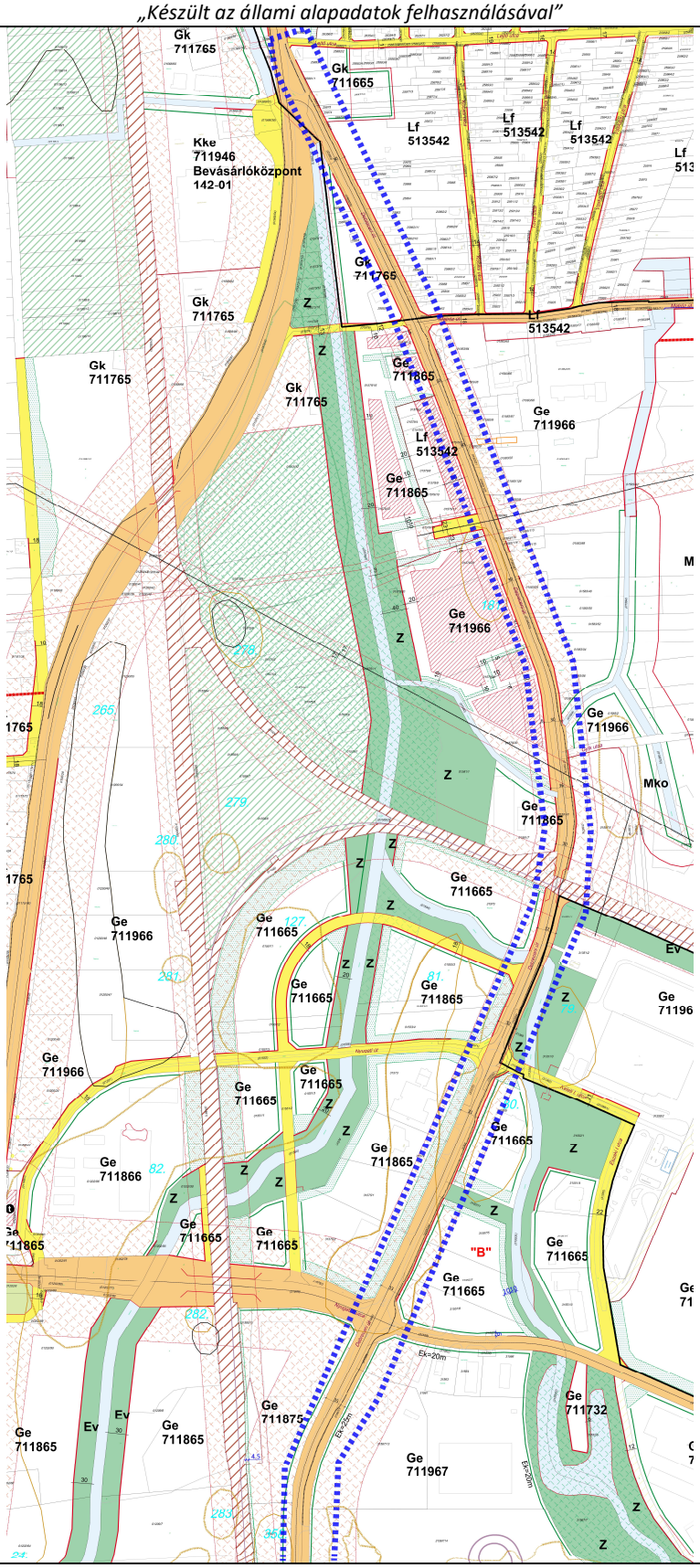
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

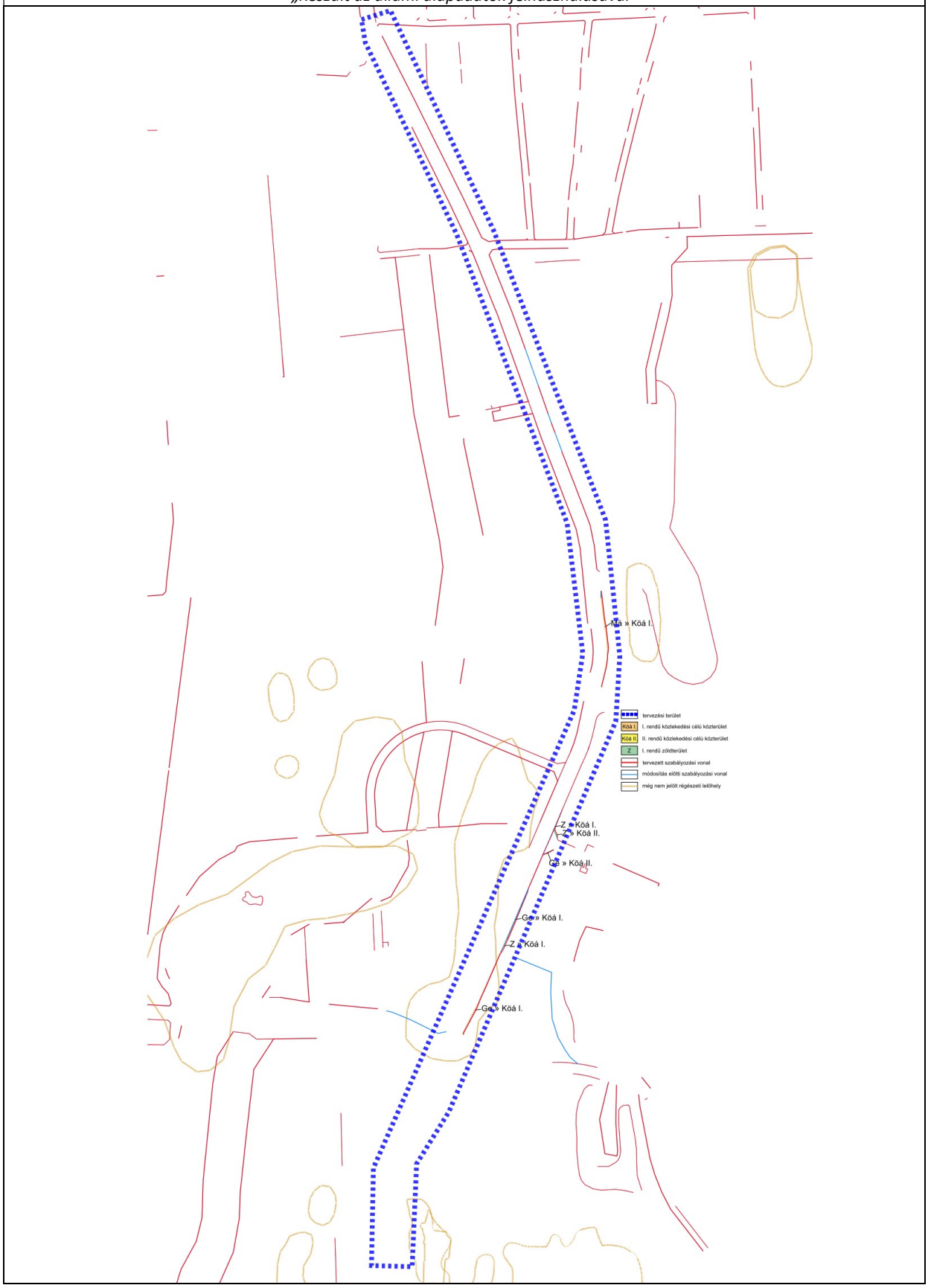
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”


Gk 711765
Gk 711665
Lf 513542
Kke 711946 Bevásárlóközpont 142-01
Ge 711865
Ge 711966
Mko
Ev
"B"
Ge 711732
Ge 711875
Ge 711967
Ge 711866
Ge 711665
Ge 711865
Ge 711966
Ge 711665
Ge 711865
Ge 711665
Ge 711665
Ge 711665

2. Beavatkozási pont- Változási tervlap

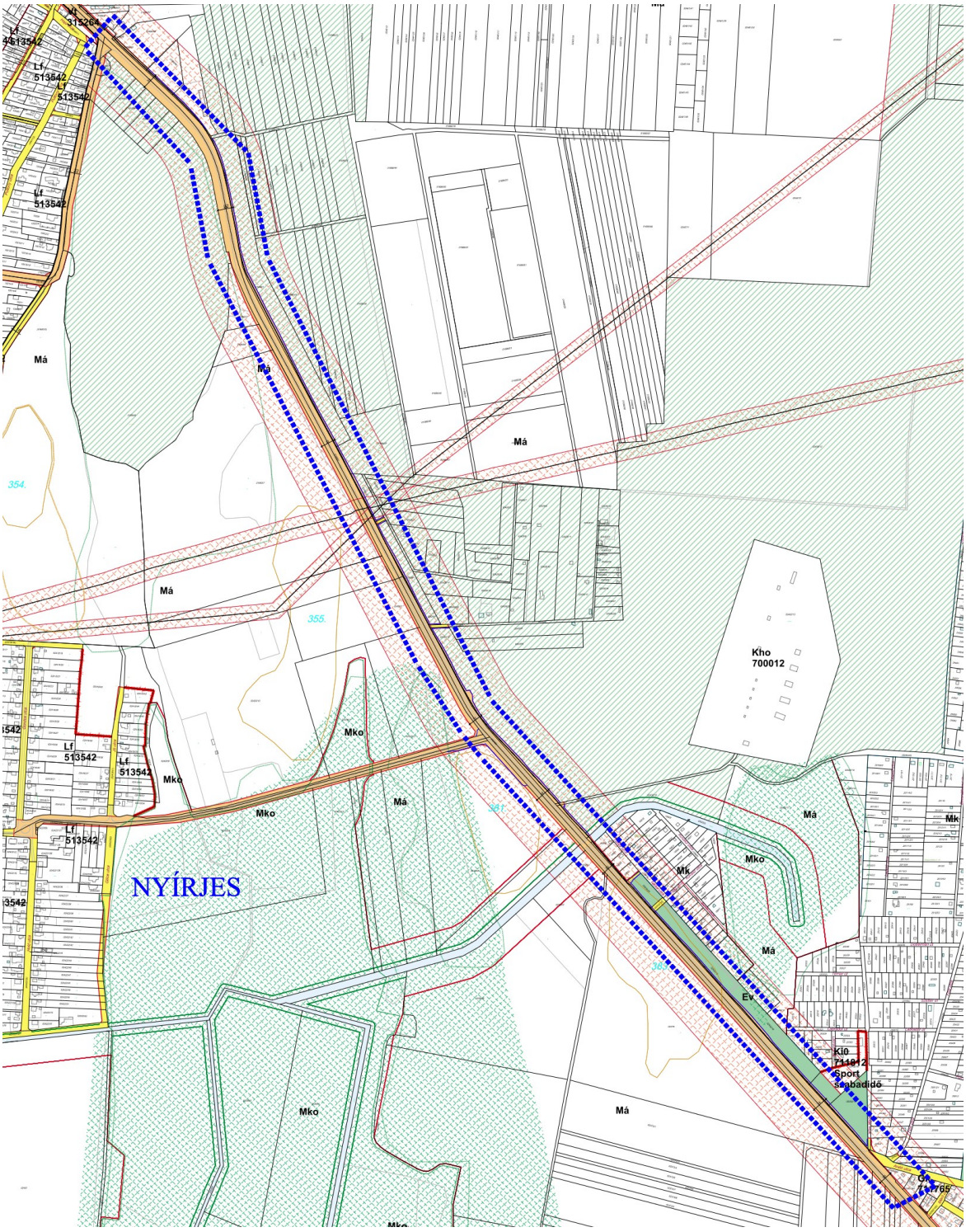
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

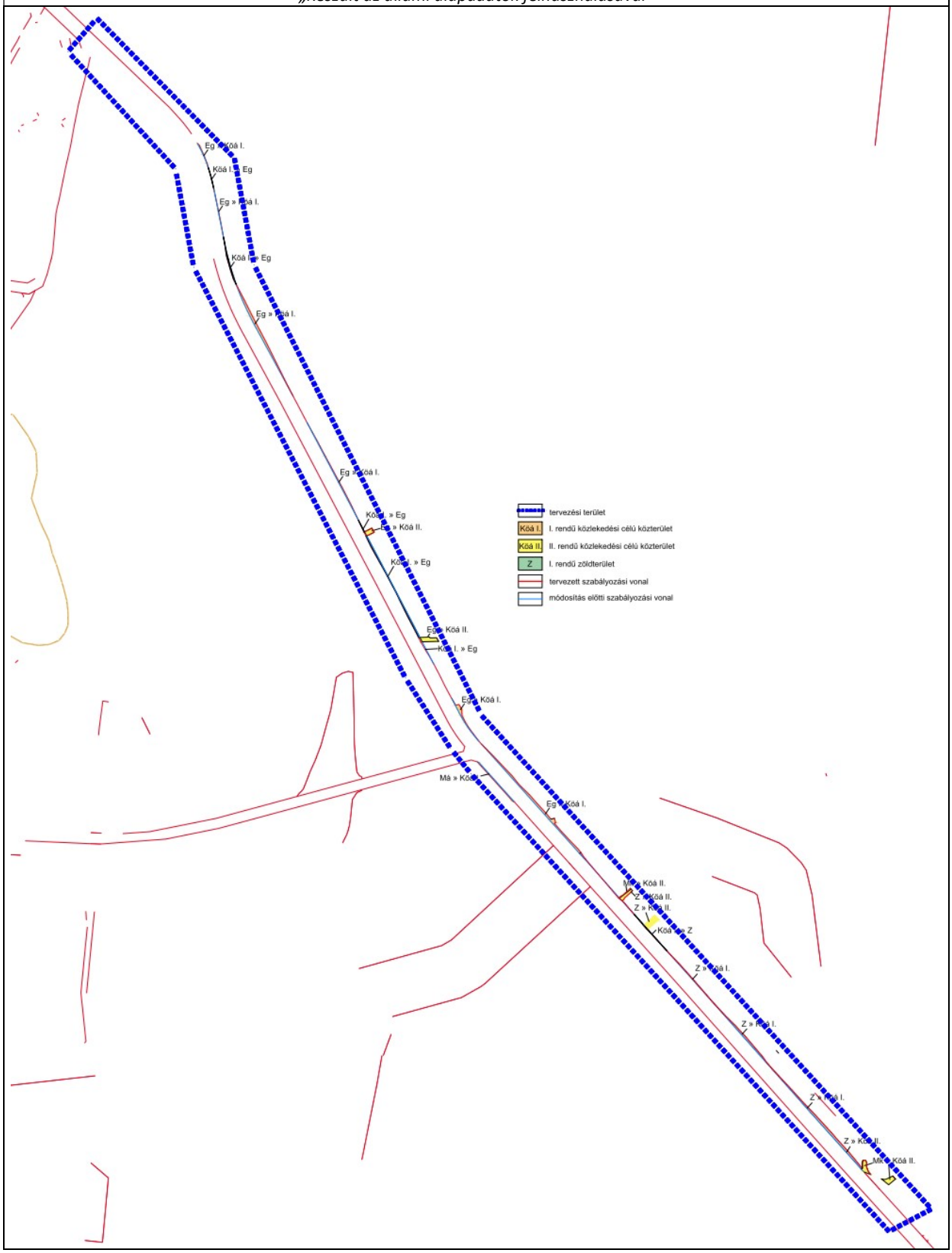
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont- Változási tervlap

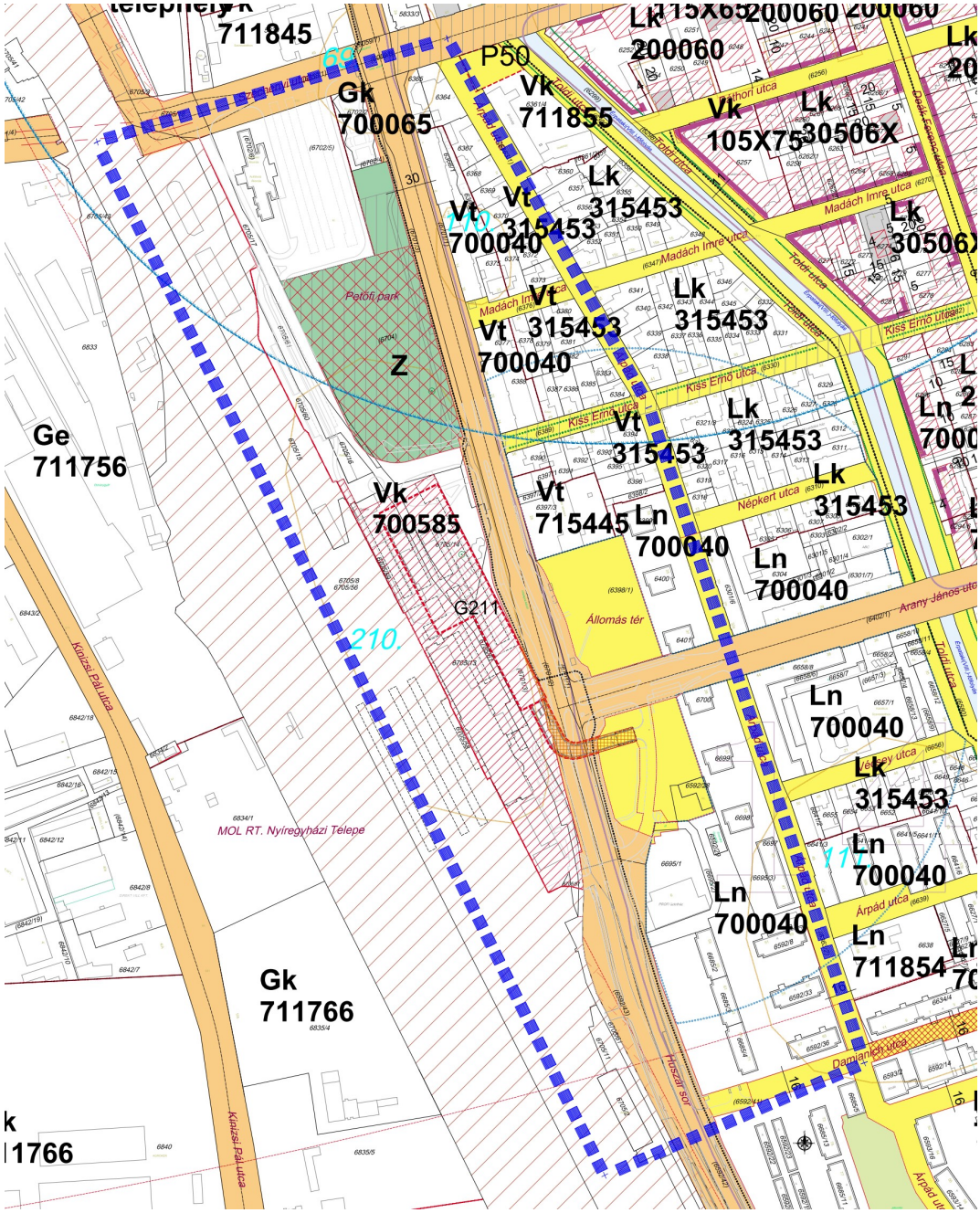
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
- I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, 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 sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségű településszerkezet
- vk vk vk vk vk — Helyi védettségű településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

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

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

Műi 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** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek
- **KÖá** közúti közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes zóna
- **Má** mezőgazdasági általános zóna
- **Mko** 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 kertségi
5. külső kertségi
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. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
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 adottságoktól 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

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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. március



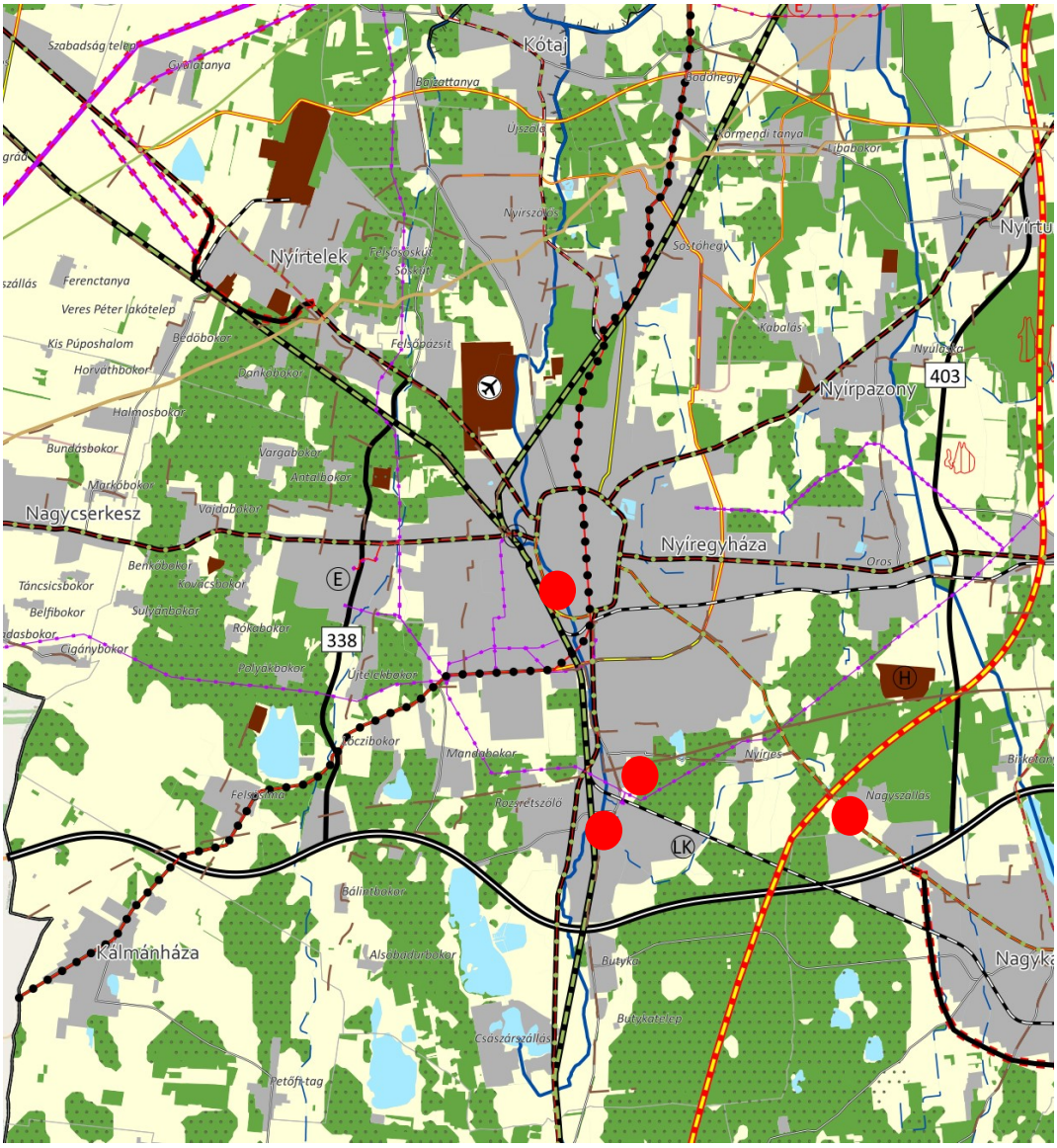
6.2 Övezeti lehatárolás

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	0	0	0	0	**0**	**0**
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	8386,80	0	0	0	0	**0**	**0**
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	0	0	0	0	**0**	**0**
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	0	0	0	0	**0**	**0**
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	0	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	0	0	0	0	**0**	**0**
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	0	0	0	0	**0**	**0**
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	0	0	0	0	**0**	**0**
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	0	0	0	0	**0**	**0**
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	0	0	0	0	**0**	**0**
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	0	0	0	0	**0**	**0**
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	0	0	0	0	**0**	**0**
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	7544,2	0	0	0	0	**0**	**0**
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	0	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	13218,5	100	**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	0	0	0	0	**0**	**0**
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	0	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 – *Regionális jelentőségű térszervező város*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
24.	Térségi együttműködések övezete – *Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – *Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**

6.3 Rajzi mellékletek

<u>TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (részlet)</u> 1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez /a beavatkozási területek piros színnel jelölve a térképrészleten/



JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- VTT-tározó - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő

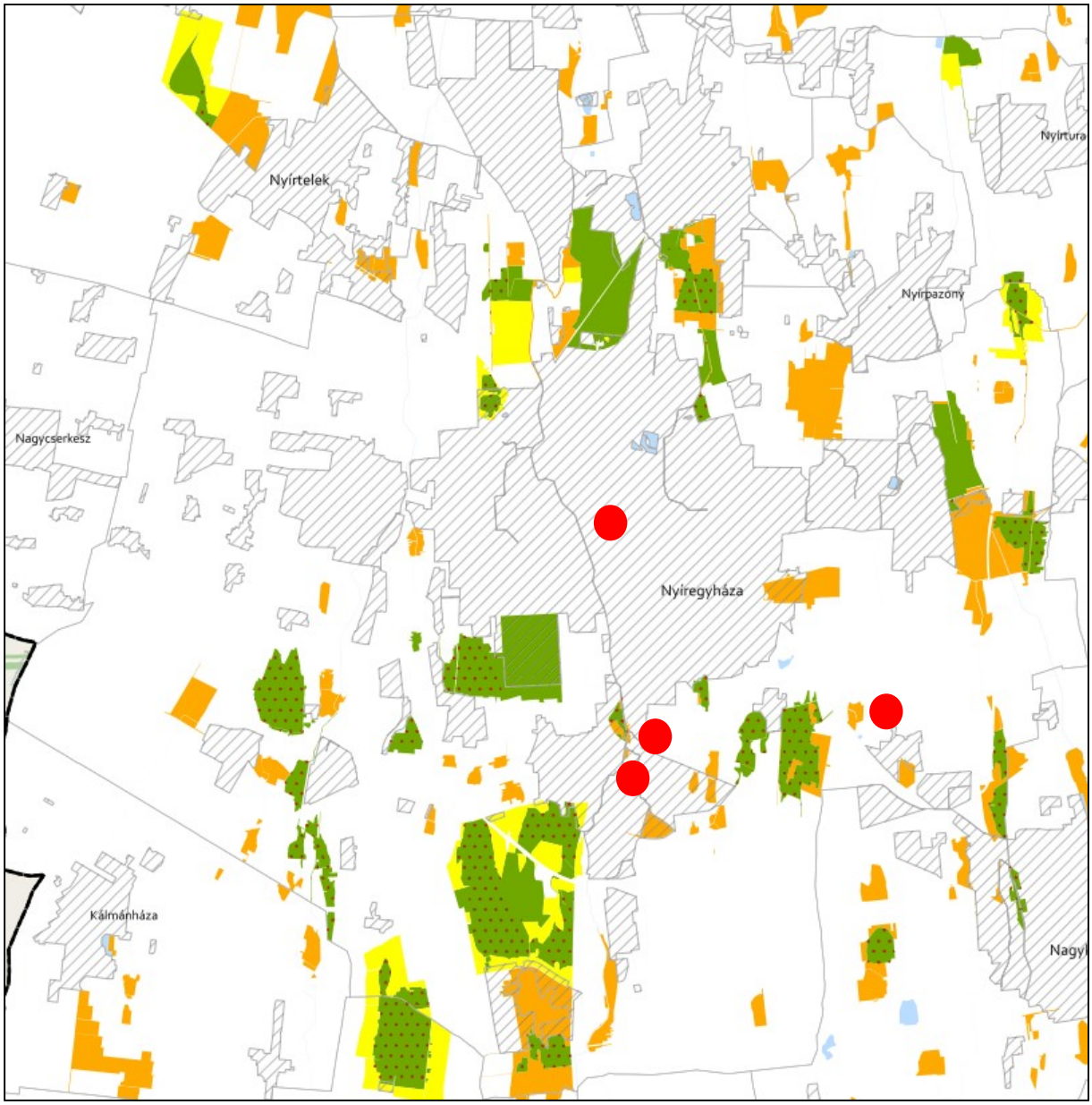
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi repülőtér - meglévő
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett
- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - tervezett
- Térségi hulladékkezelők - meglévő
- Térségi csatorna
- 1 millió m3-t meghaladó és 10 millió m3-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
- 1 millió m3-t meghaladó és 10 millió m3-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek
- Egyéb burkolt út
- Településhatár
- Megyehatárok
- Országhatár

Tájékoztató elemek
- Erdőtelepítésre javasolt terület
- Településközi összekötő utak - tervezett

Alaptérkép: Open Street Map - © OpenStreetMap közreműködők (https://www.openstreetmap.org/copyright)

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



JELMAGYARÁZAT

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

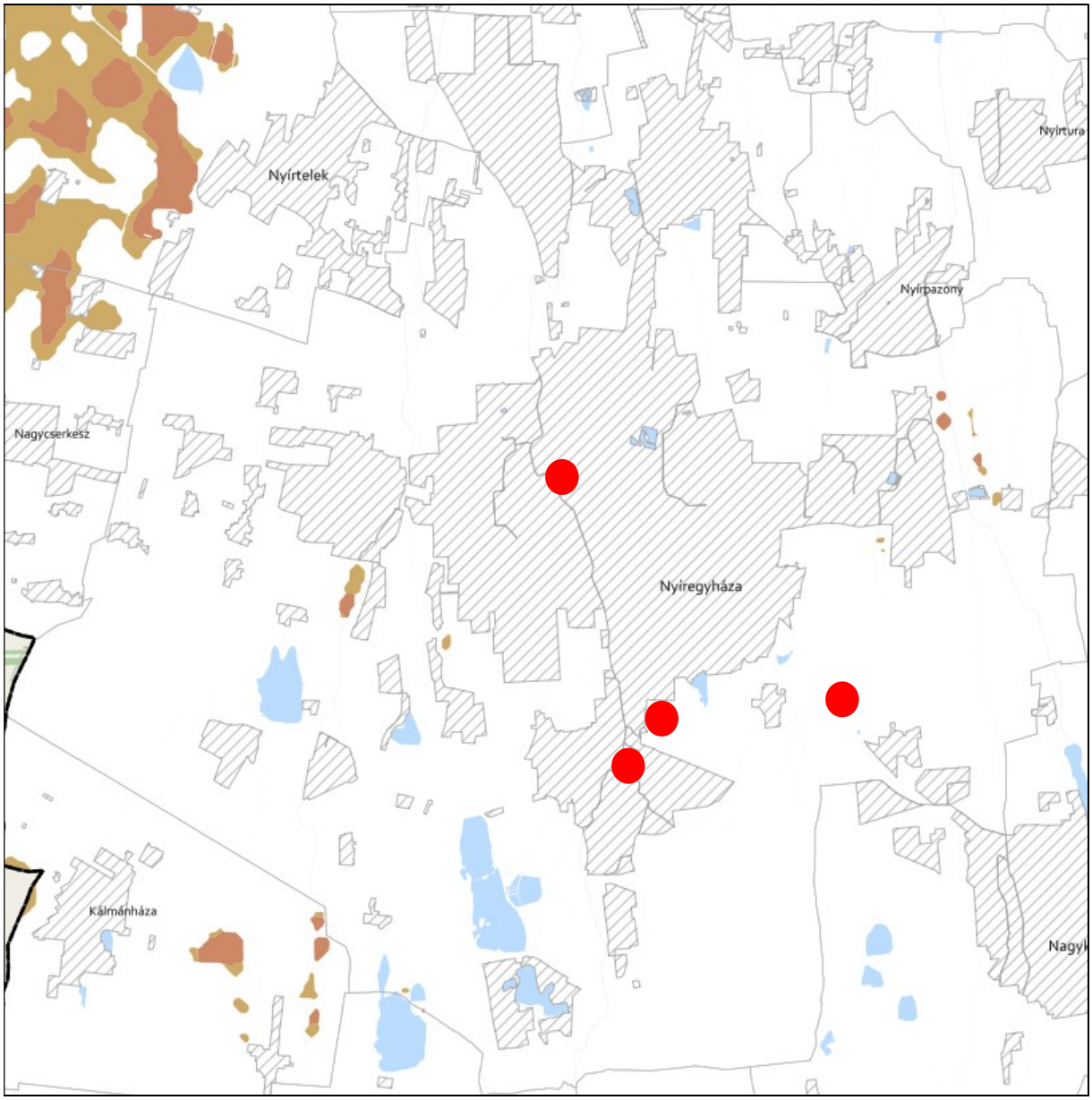
Alaptérkép elemei

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

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

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



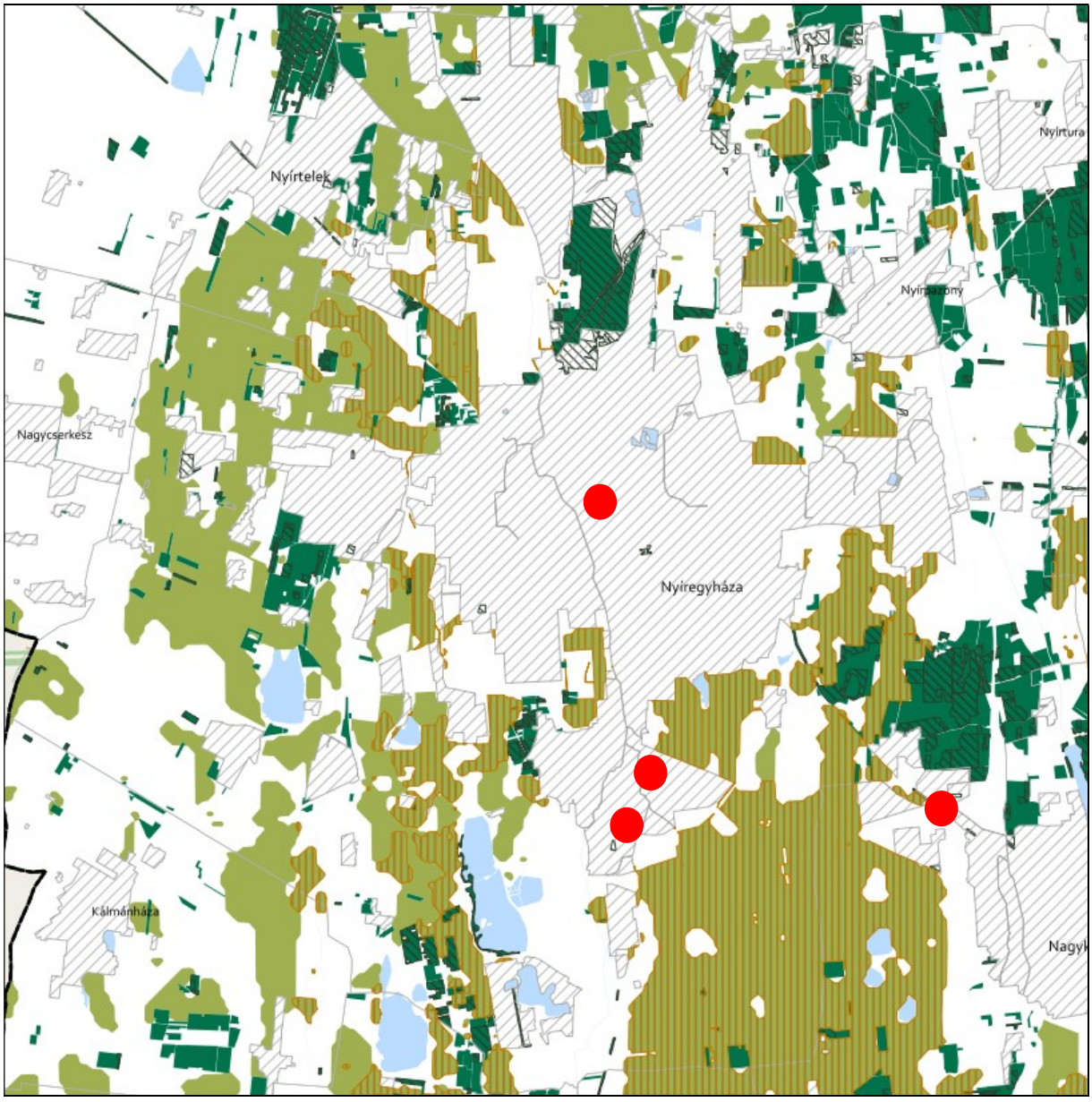
JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

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

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



Tájékoztató elem

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

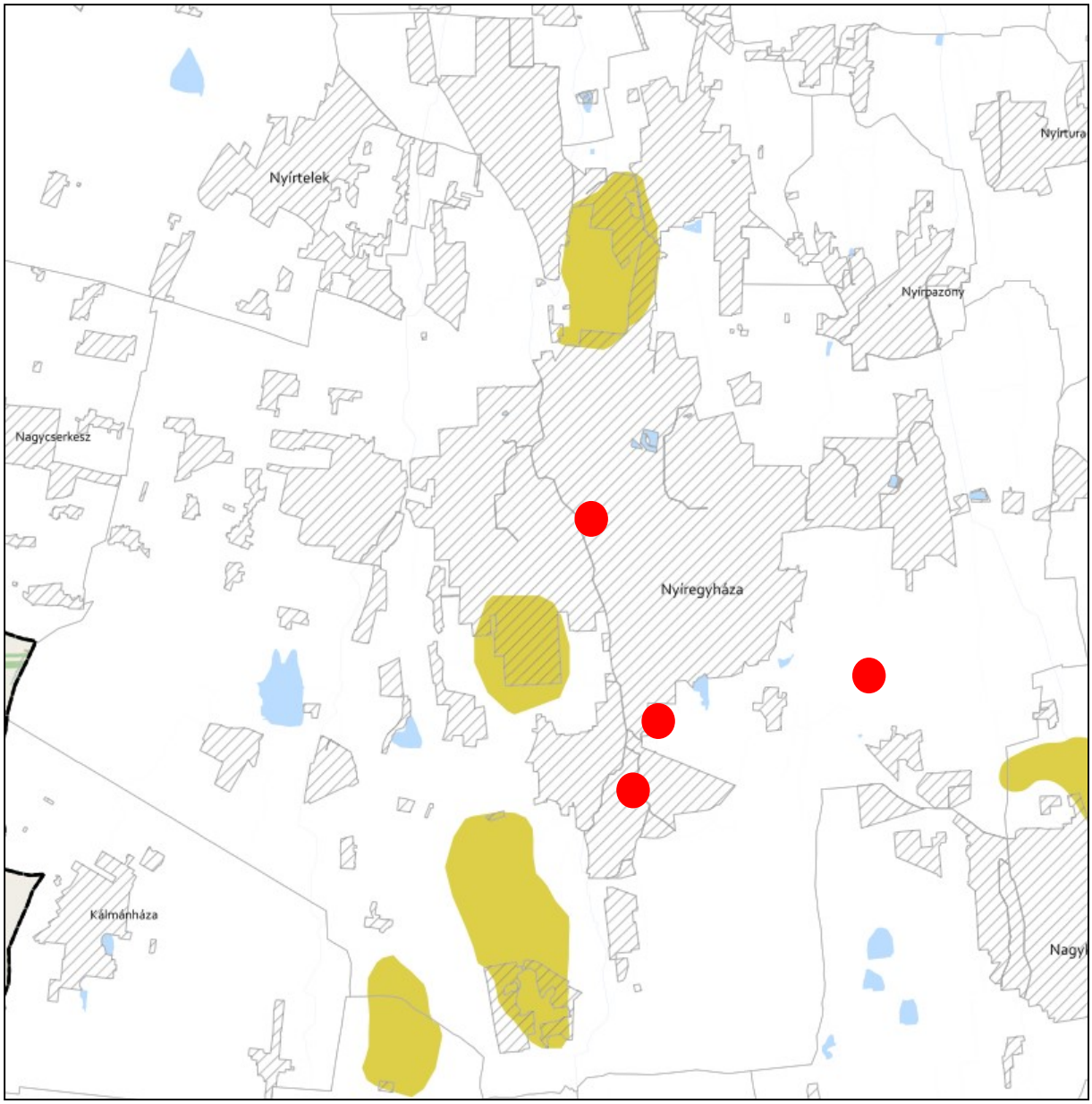
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



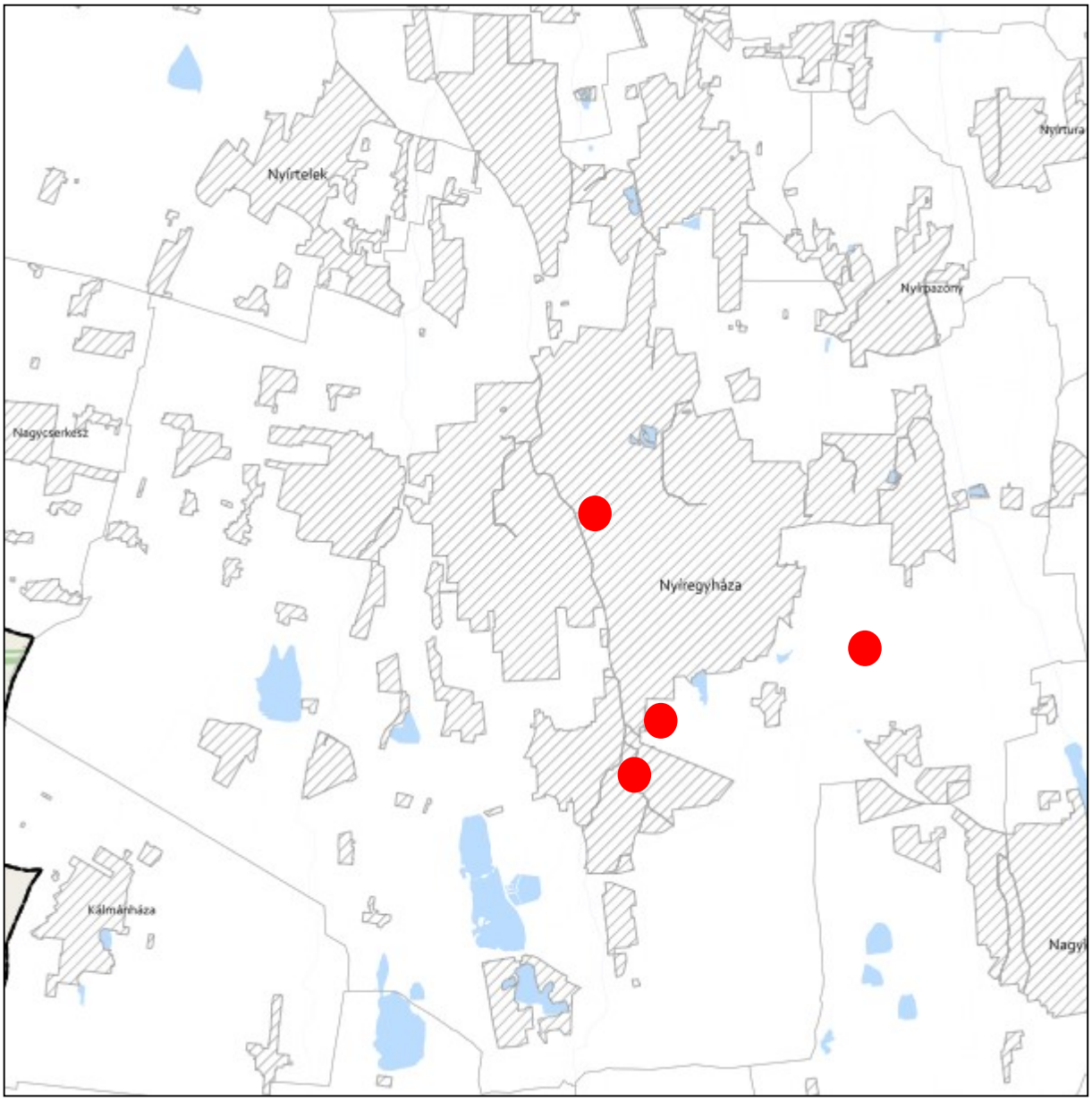
JELMAGYARÁZAT

Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



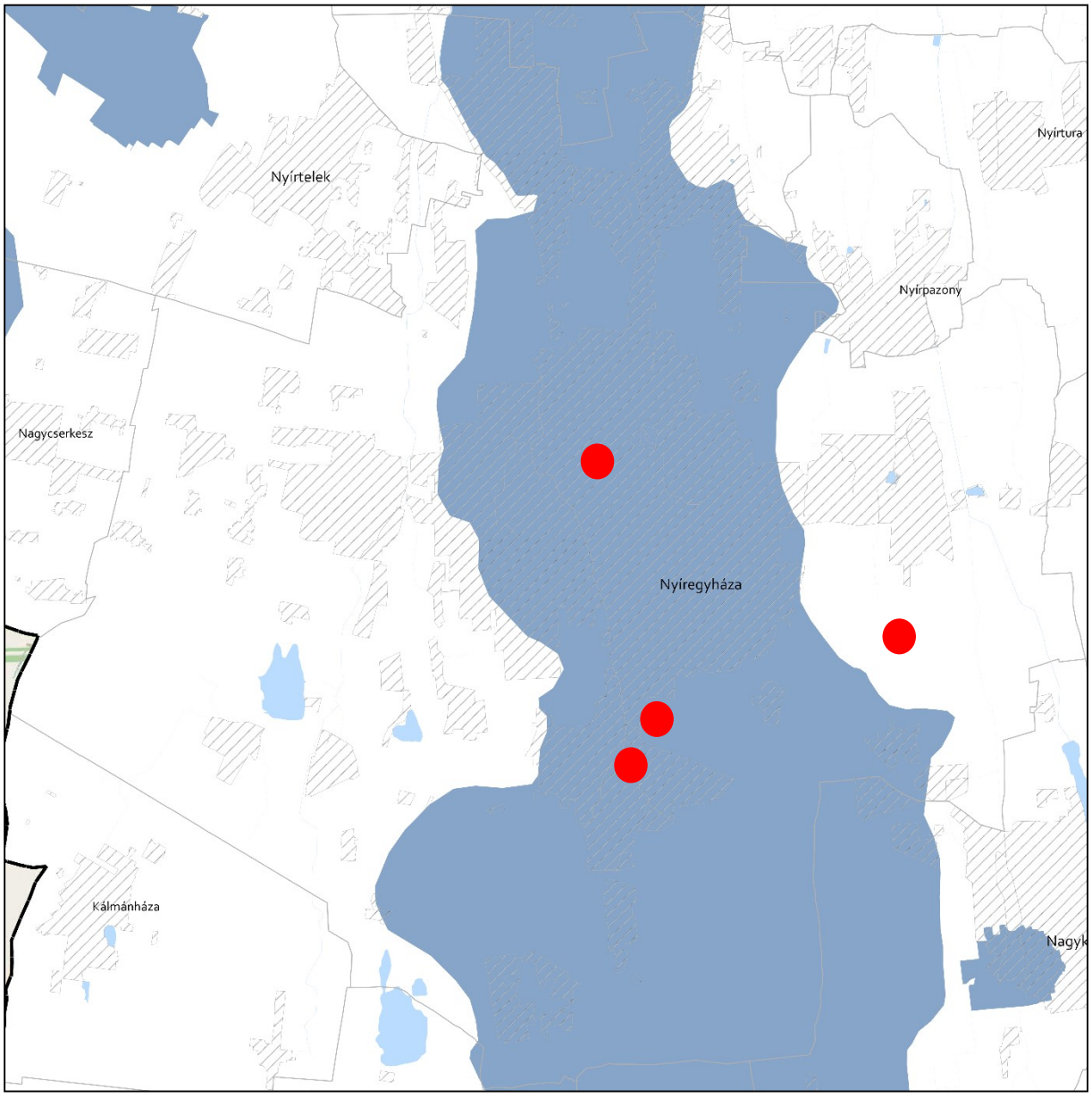
JELMAGYARÁZAT

Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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

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



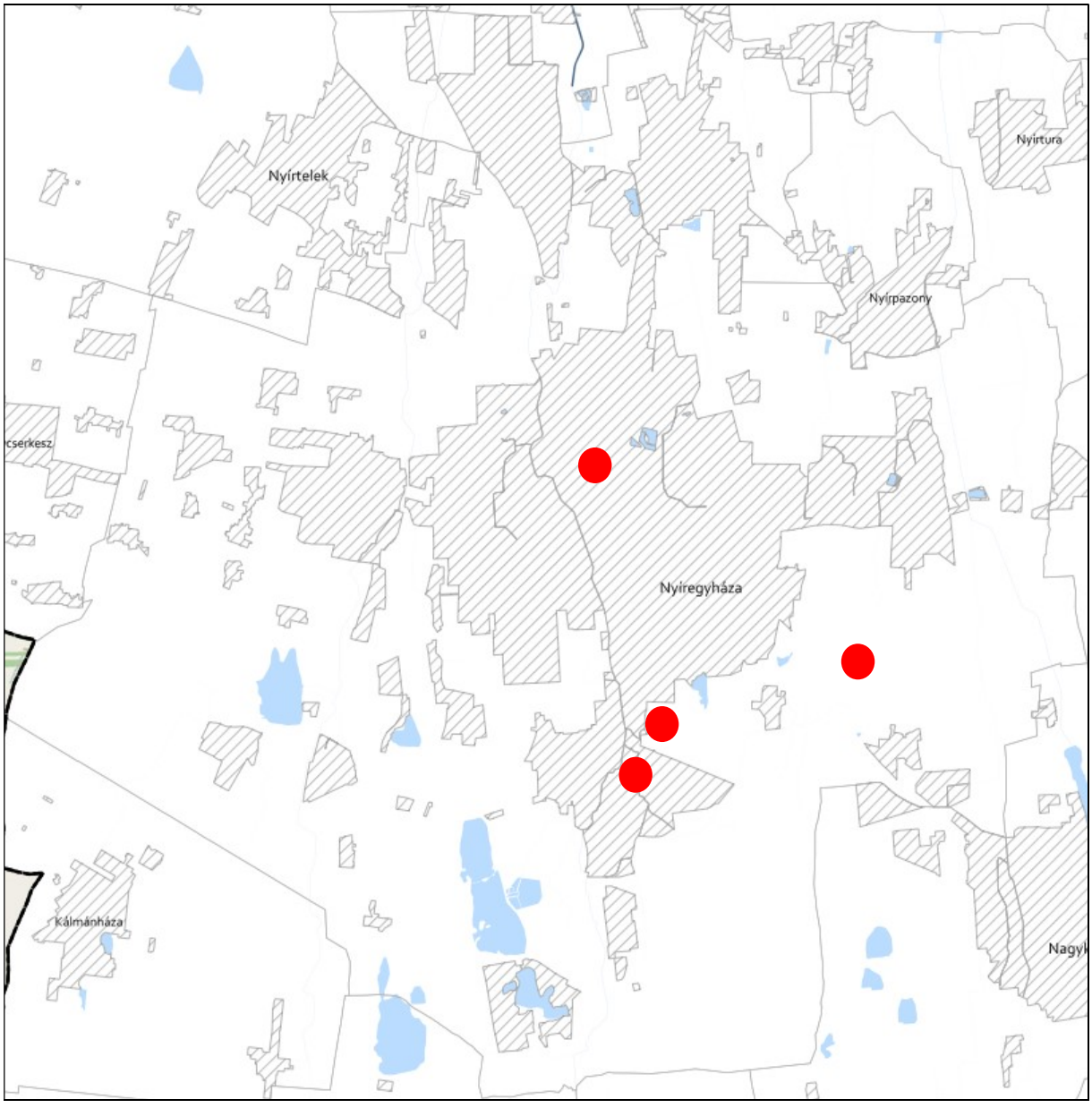
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



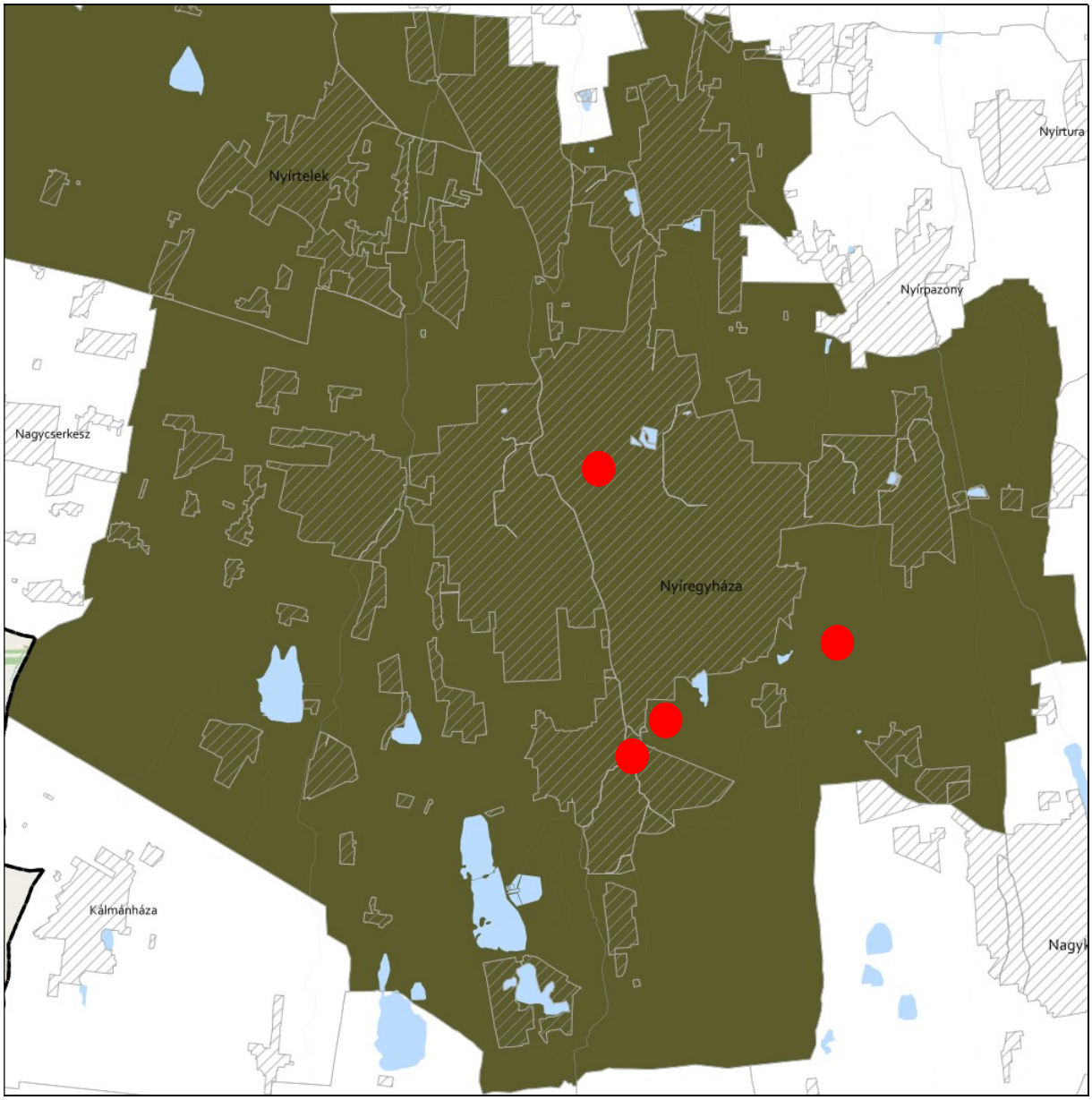
JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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

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



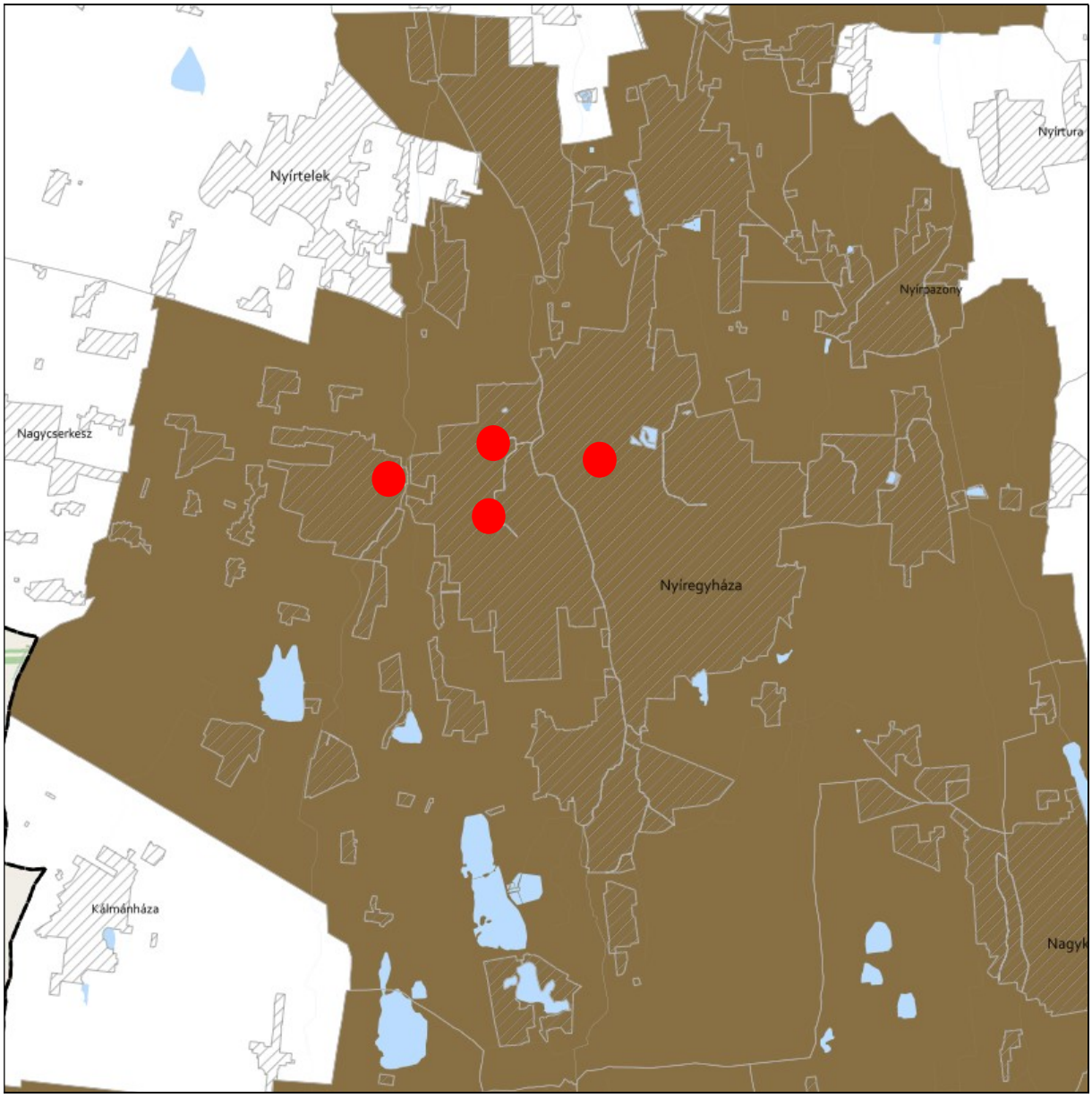
JELMAGYARÁZAT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

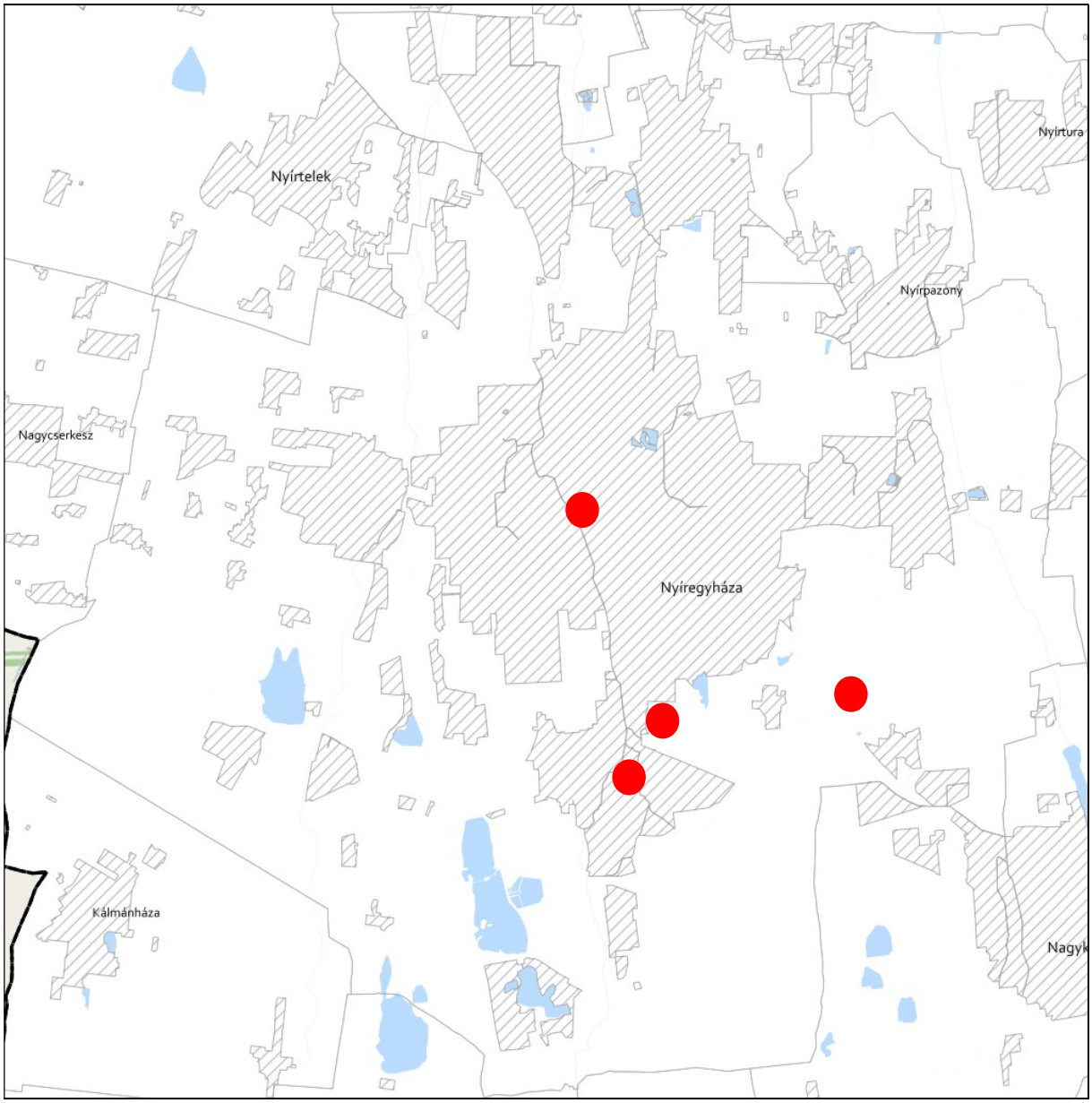
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

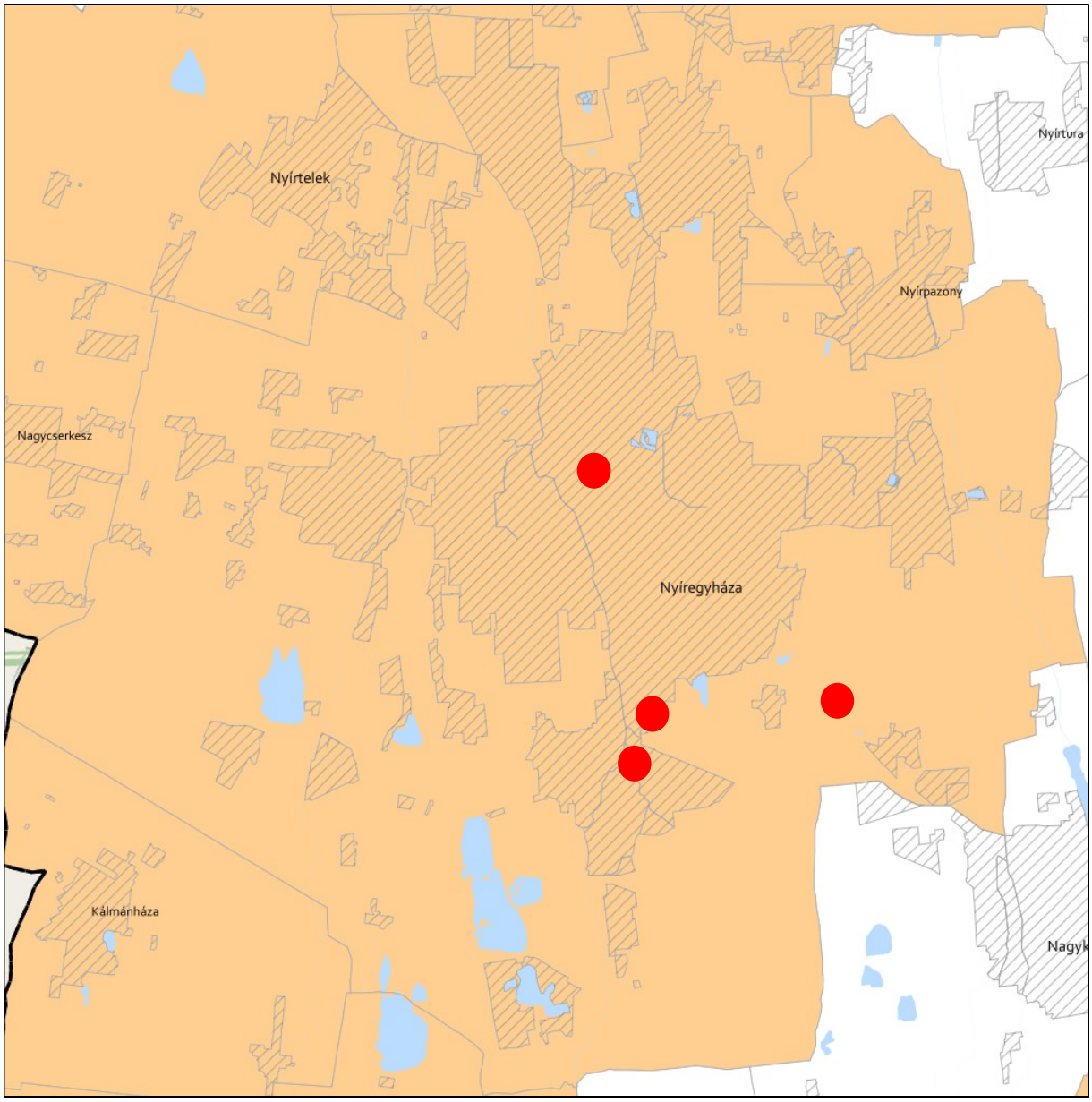
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



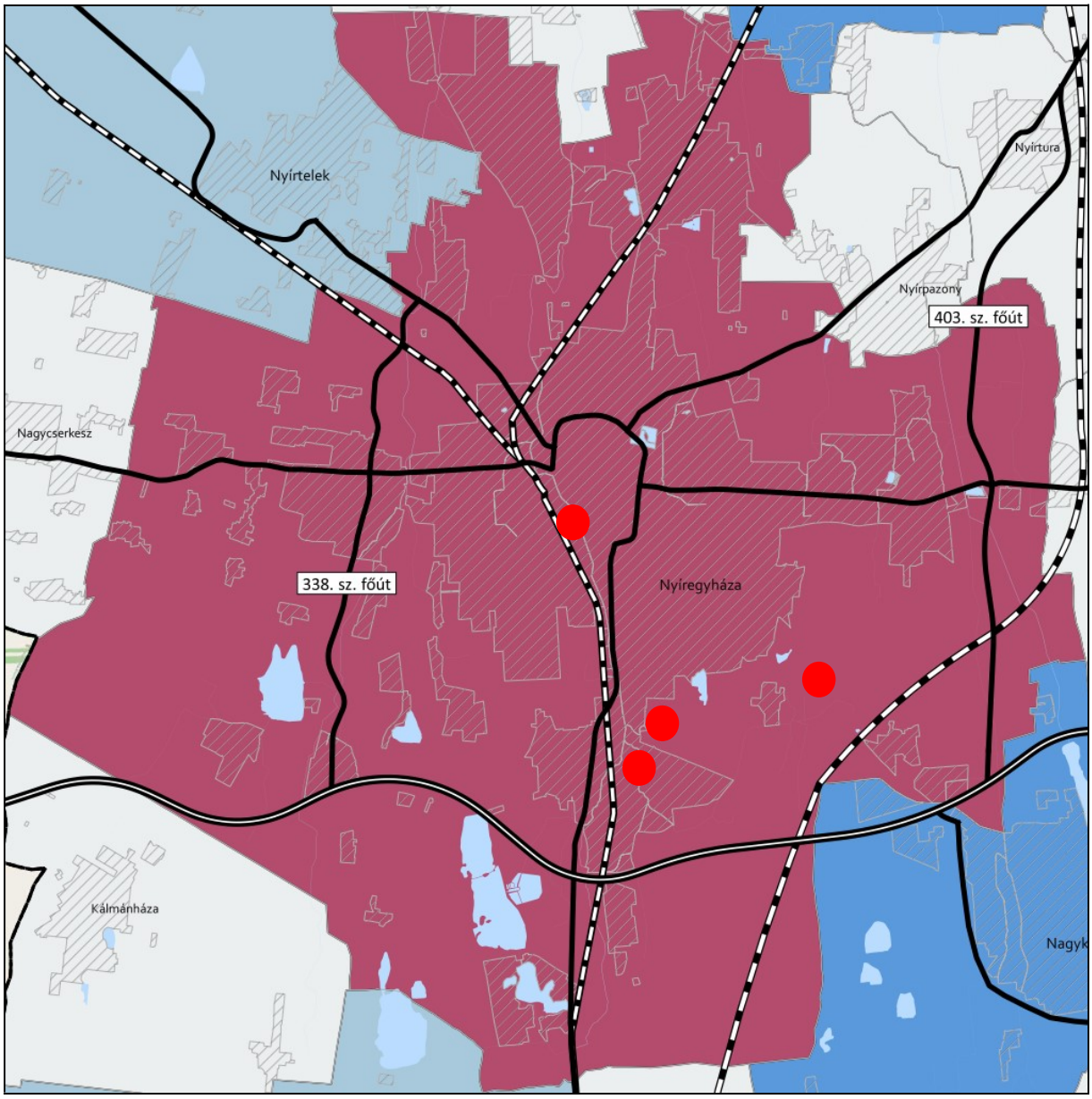
JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

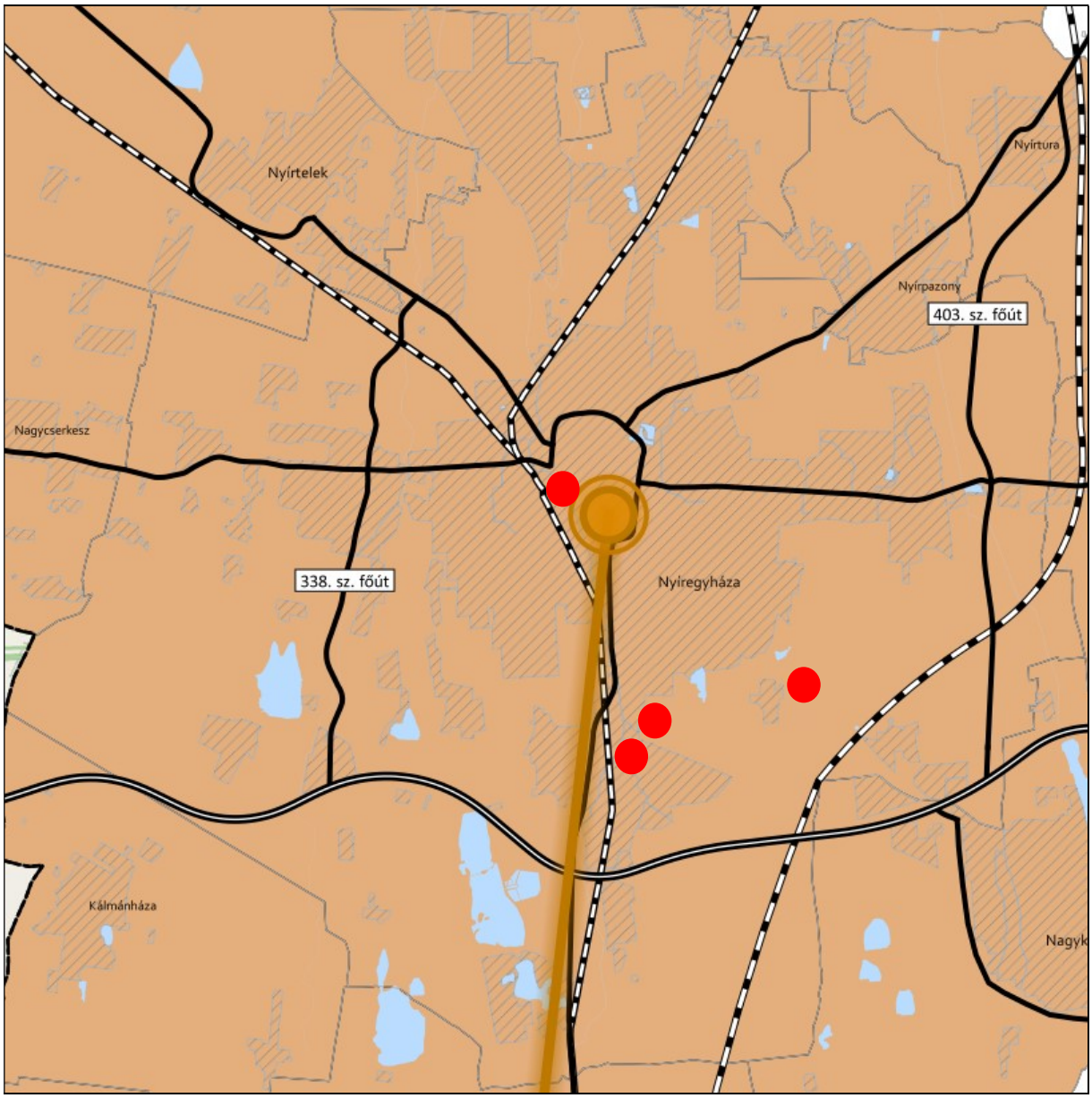
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

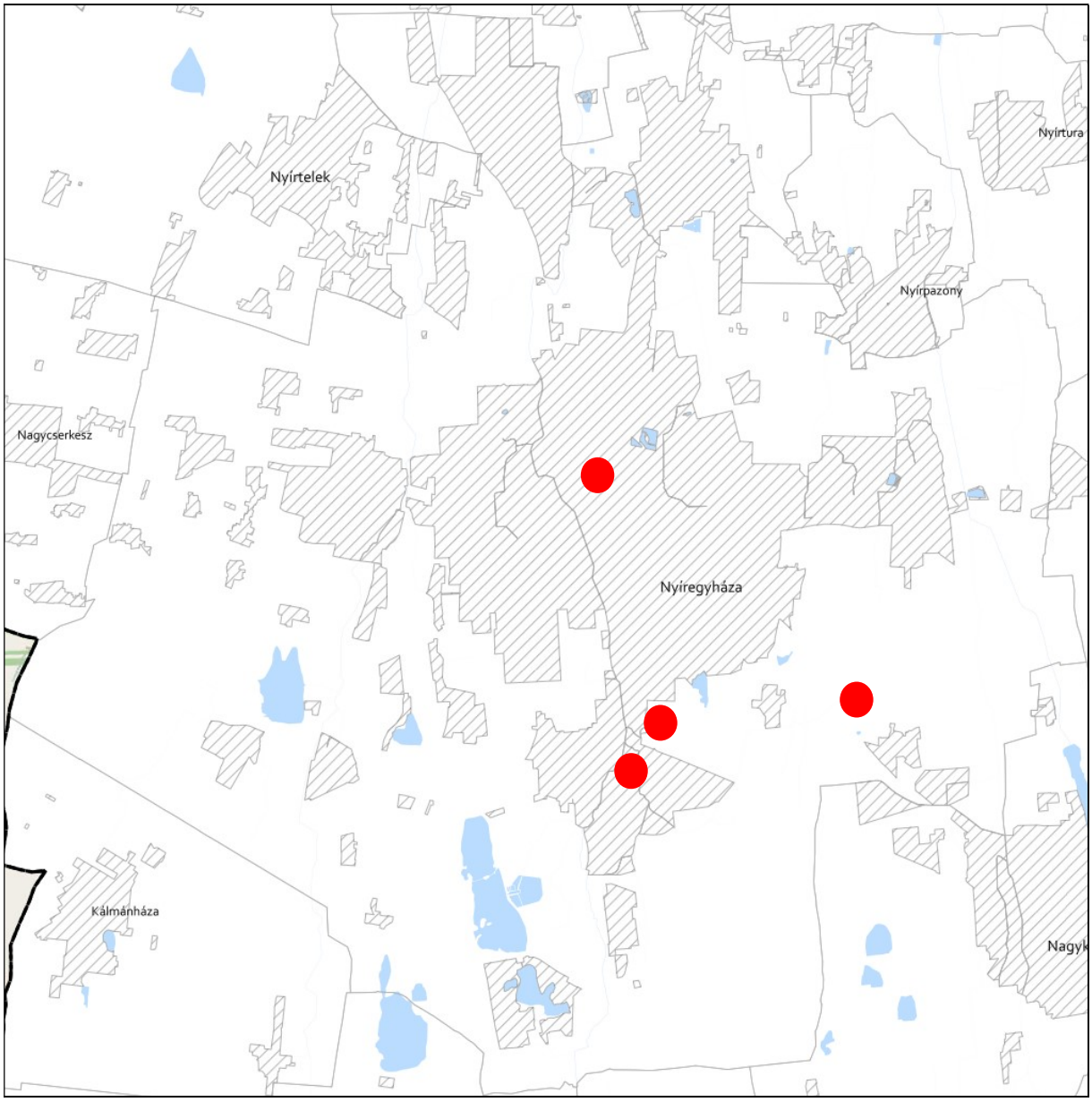
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

yiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYIREGYHÁZA 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

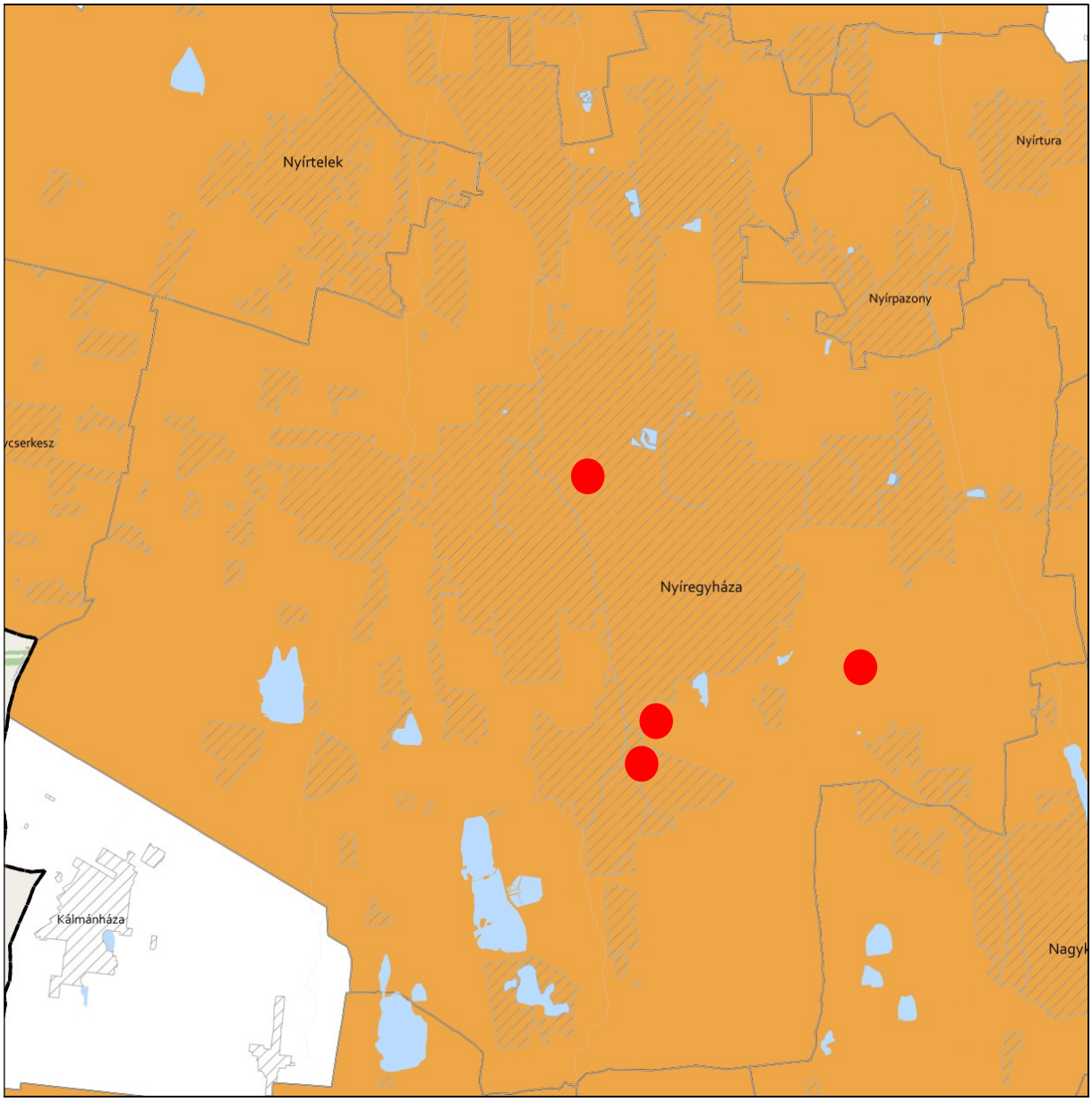
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



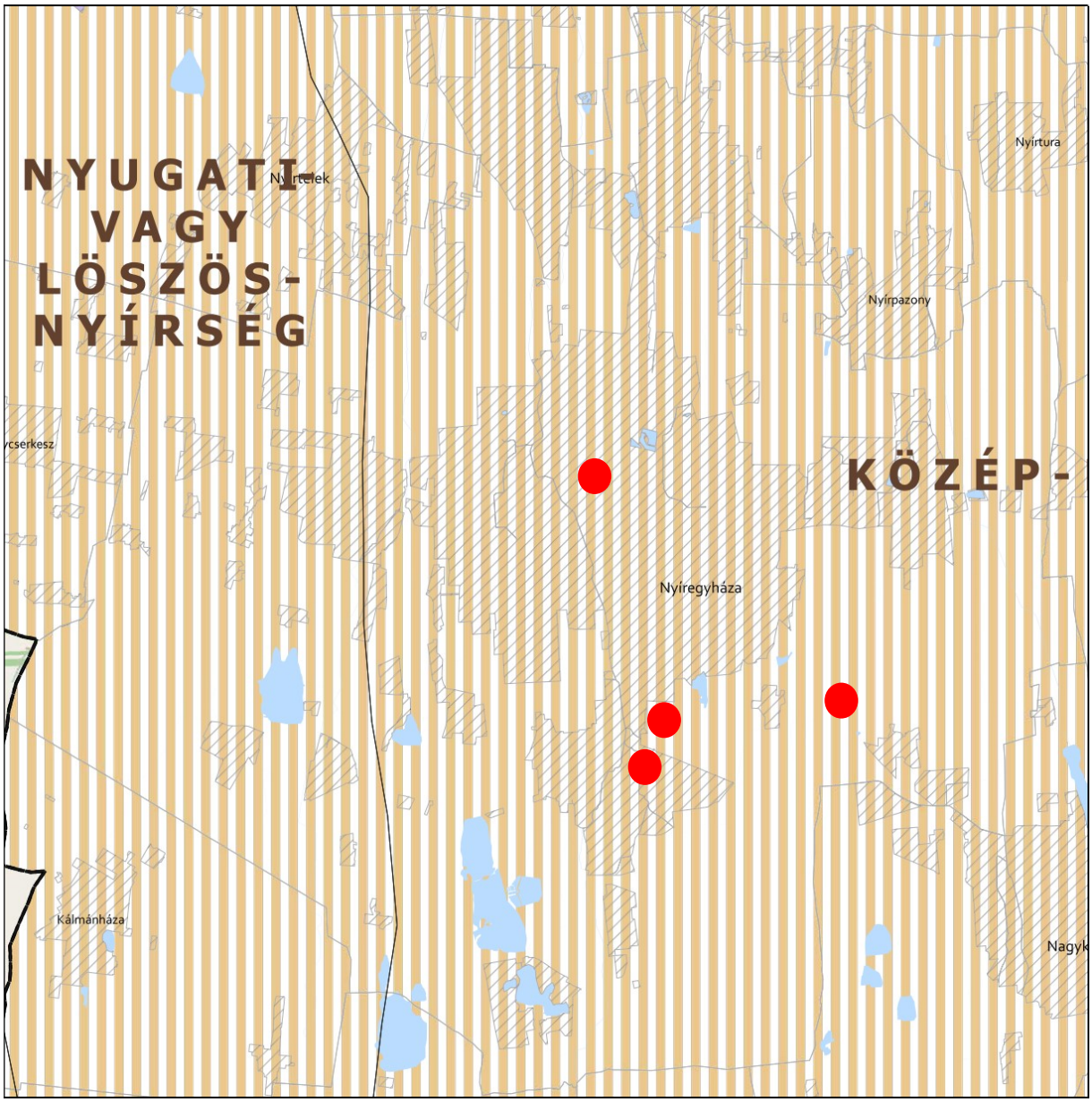
JELMAGYARÁZAT

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

Ügyiratszám: FŐÉP/23-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1)** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13218,50ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13218,50 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13218,50 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2)** *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.*	
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3)** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

7. Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv módosítás során 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték **számítás nem kerül kidolgozásra**. (Korm. rendelet 18. § (1))

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen

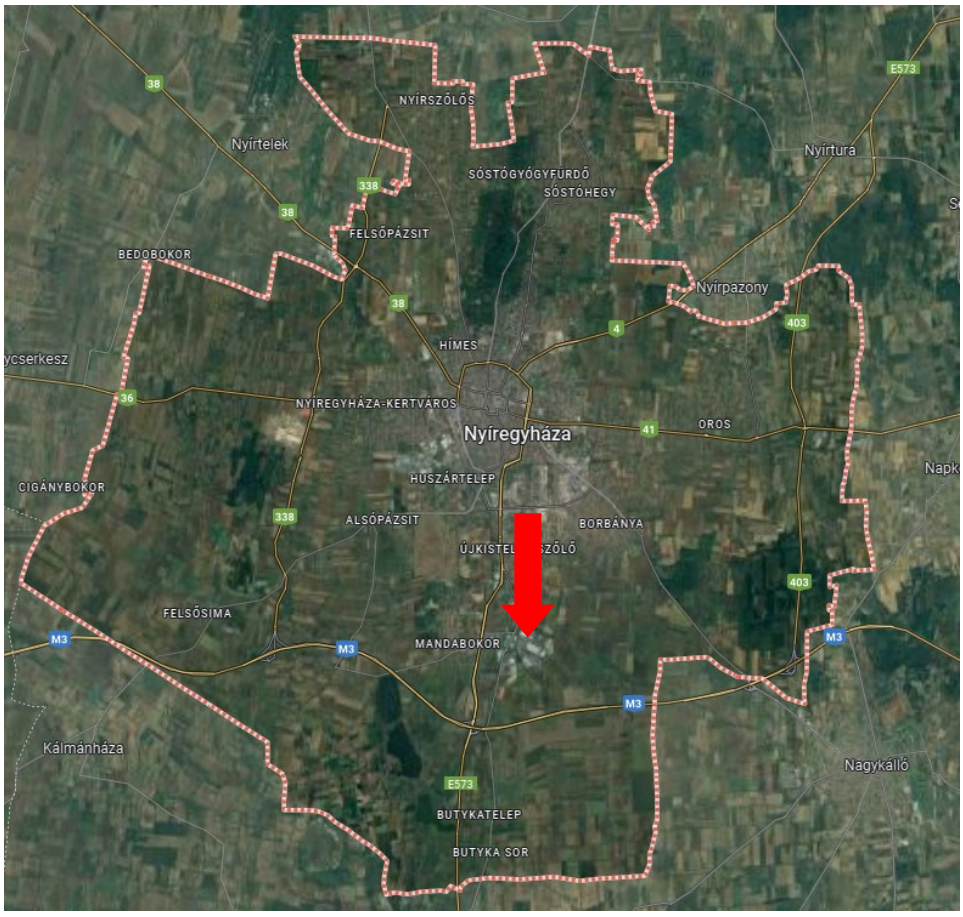
Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése

ZÁRÓ SZAKASZ

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

a

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretein belül



2024.

1. ALÁÍRÓLAP

A dokumentációt készítette:

Településtervező:	***Mészáros Ákos***
Címe:	***4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.***
Telefon/fax:	***(42) 798-754***
E-mail:	***szabolcsterv@gmail.com***
Munkaszám:	***K-E-22/8.***
Jogosultság száma:	***TT 14-0258***



.....

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Nyíregyháza, 2023. november

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
1. ALÁÍRÓLAP 2
2. TARTALOMJEGYZÉK 3
3. MEGBÍZÁS 5
3.1. Megbízás tárgya 5
3.2. Adatszolgáltatások 6
3.3. Helyszíni szemlézés 6
3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok 7
3.5. Hatályos településrendezési eszközök: 9
3.6. Hatályos településkép védelmi eszközök: 9
4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK 10
5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 12
5.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása 12
5.2. A vizsgált telkek főbb adatai: 13
5.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása 16
6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS 22
6.1. Változások részletes ismertetése 22
6.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész 22
6.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész 24
6.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész 26
6.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész 27
6.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész 27
7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 28
7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata: 28
7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata: 30

8. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA....53

9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE....53

10. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT....53

11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA....55

12. JAVASOLT SZERKEZETI TERV....57

13. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV....58

14. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK....60

14.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS....60

14.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS....62

15. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT....67

16. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA....68

17. MELLÉKLETEK....69

17.1. Partnerségi egyeztetés lezáró határozata....70

17.2. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja....71

3. MEGBÍZÁS

3.1. Megbízás tárgya

Nyíregyháza Megyei jogú Városának Önkormányzata megrendelte a „A” STÚDIÓ’ 90 Kft. kérelme alapján a Nyíregyháza 31351/3, 31351/1 és 31352 hrsz-ú kapcsán a Nyírjestói vízfolyás áthelyezéséhez kapcsolódóan Nyíregyháza MJV. településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

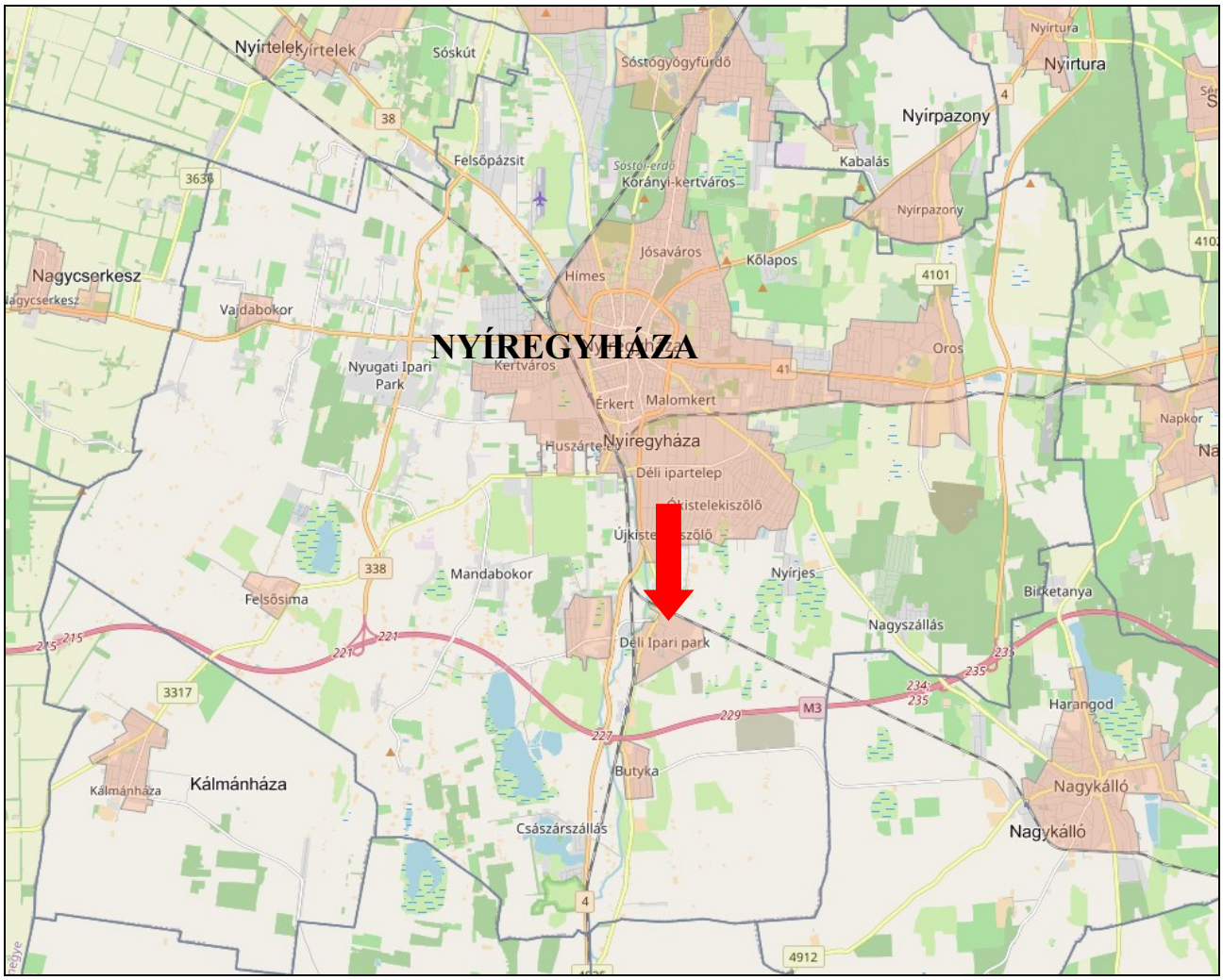
A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület határa: 01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen.

Nyíregyháza Déli Ipari park fejlesztése során áthelyezésre kerül a Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékága. Az áthelyezés és következtében a nem Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt terület esetén a településrendezési terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy a vízfolyás új területének biztosítása megtörténjen.

A módosítás során a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Közgyűlés a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta és a területet beruházás megvalósításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.



3.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsájtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet, tulajdoni lapot, térképmásolatot, korábbi iratokat, terveket, valamint
- a hatályos településrendezési eszközöket.

A Beruházórendelkezésre bocsájtotta a tervezett fejlesztésre vonatkozó helyszínrajzot közműterveket

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapításai a módosítási pontnál rögzítésre kerültek.

3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

120/2023. (IX.21.) számú

N

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén tervezett projekthelyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

A B

Nyí
por

A Közgyűlés

1. I
hoz

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területet:

2. A

-

113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) – Nyíregyháza közigazgatási határa – Nagykállói utca – 17124 hrsz.-ú út – 01487 hrsz.-ú út - M3 autópálya - 4 sz. főút

3.
elk
eljá

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Fel

Nyí

k.m.f.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Nyíregyháza Megyei Jogú Város 1. Közgyűlése

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:
1.) A Közgyűlés tagjai
2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

Err
1.)
2.)

Indító-kiemelő határozat Forrás: Önkormányzat

Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre 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 területre 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 területre 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 területre 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 területre 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 1 ha meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért vonatkozó aktivitás érték számítás nem kerül kidolgozásra.
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás nem kerül kidolgozásra.



Kovács Rita
városi főépítész

3.5. Hatályos településrendezési eszközök:

- 117/2005. (V.4.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 21/2007. (VI. 12.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

3.6. Hatályos településkép védelmi eszközök:

A város

- 237/2017. (X,26.) határozattal. elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X. 27.) önk. rendelettel

rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

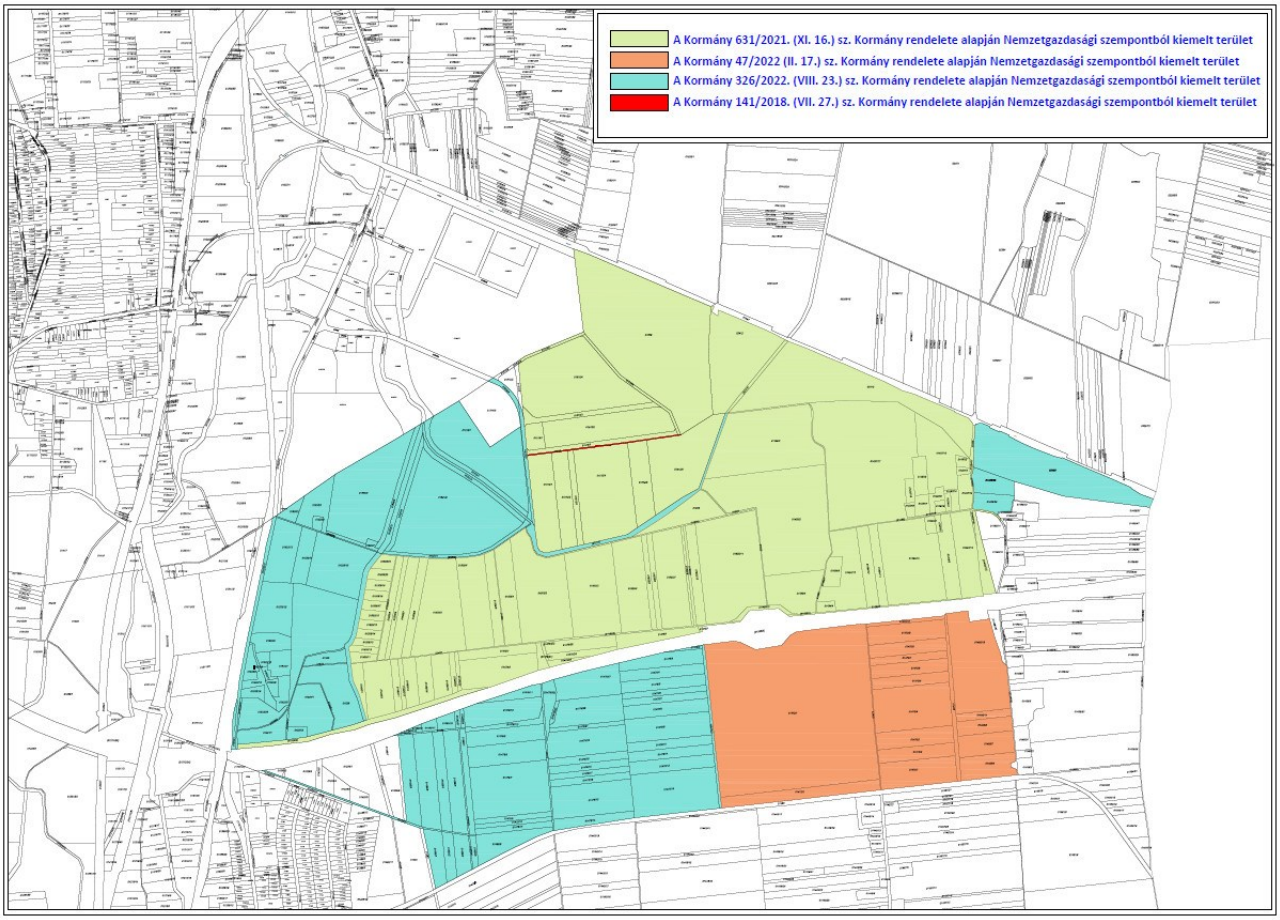
a tartalmi követelményeket tekintve az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján:
„a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével” készül el.

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik**.

4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Nyíregyháza MJV gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza földrajzi adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a település fejlődést biztosítják.

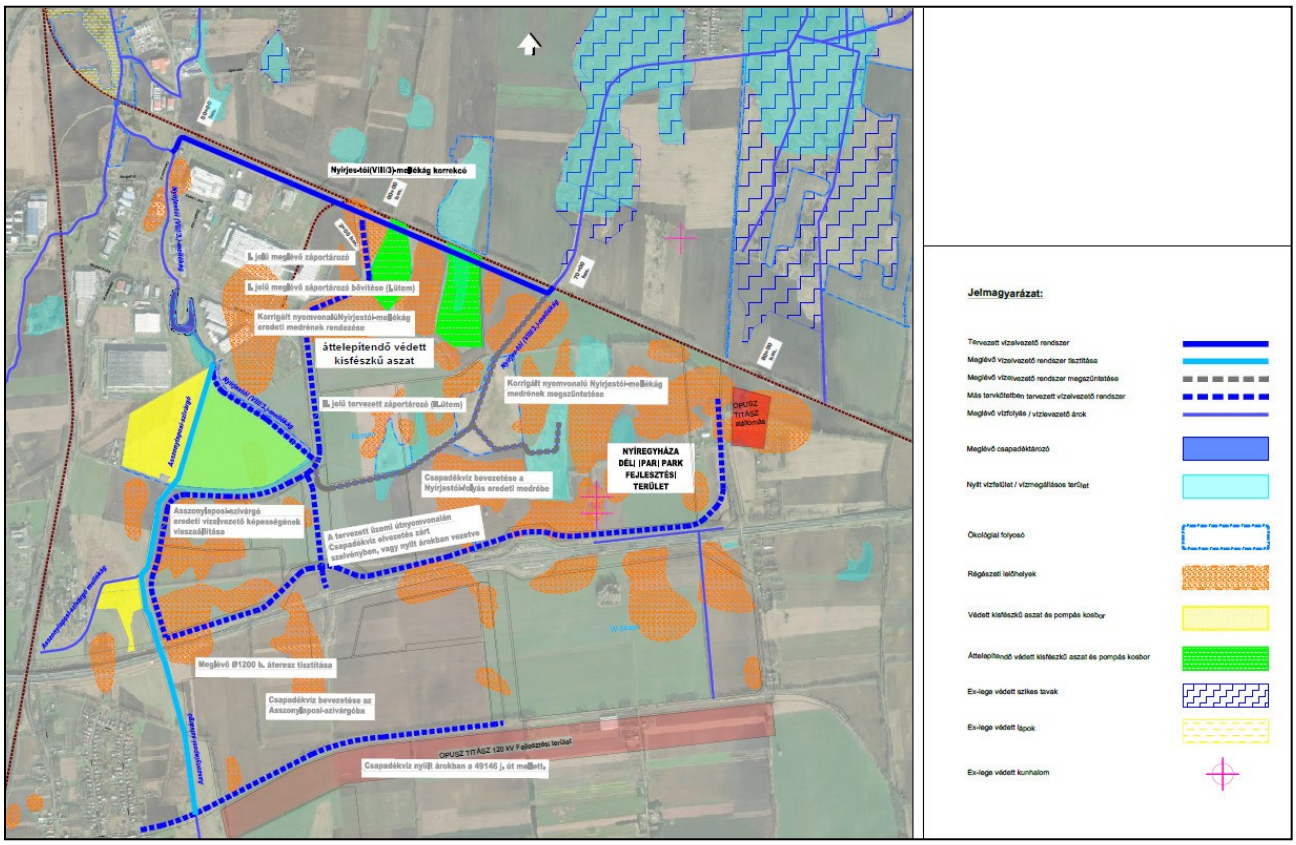
A város déli részén a meglévő gazdasági területek mellett új ipari park kerül kialakításra. Az iparipark kialakítást a Magyarország Kormánya több kormányhatározattal támogatta, melyben a területeket Nemzetgazdasági szempontól kiemelt területnek minősítette és meghatározta beépítési paramétereit.



Nemzetgazdasági szempontból kiemelt területek, Forrás: Önkormányzat.

A kialakítandó területen halad keresztül a Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékága. A mellékágat a beruházási területről áthelyezni szükséges.

Az áthelyezés során ideiglenes és végleges nyomvonal kerül kialakításra. A meglévő vízfolyás és a tervezett új nyomvonal nagy része Nemzetgazdasági szempontól kiemelt területen található. A tervezett nyomvonal keleti szakasza nem Nemzetgazdasági szempontól kiemelt területen található, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Jelen dokumentáció ezen szakaszhoz kapcsolódó módosítást tartalmazza.





Vízfolyás áthelyezésének terve, Forrás: Önkormányzat.

Beavatkozások helyzete, Forrás: Google

A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja.

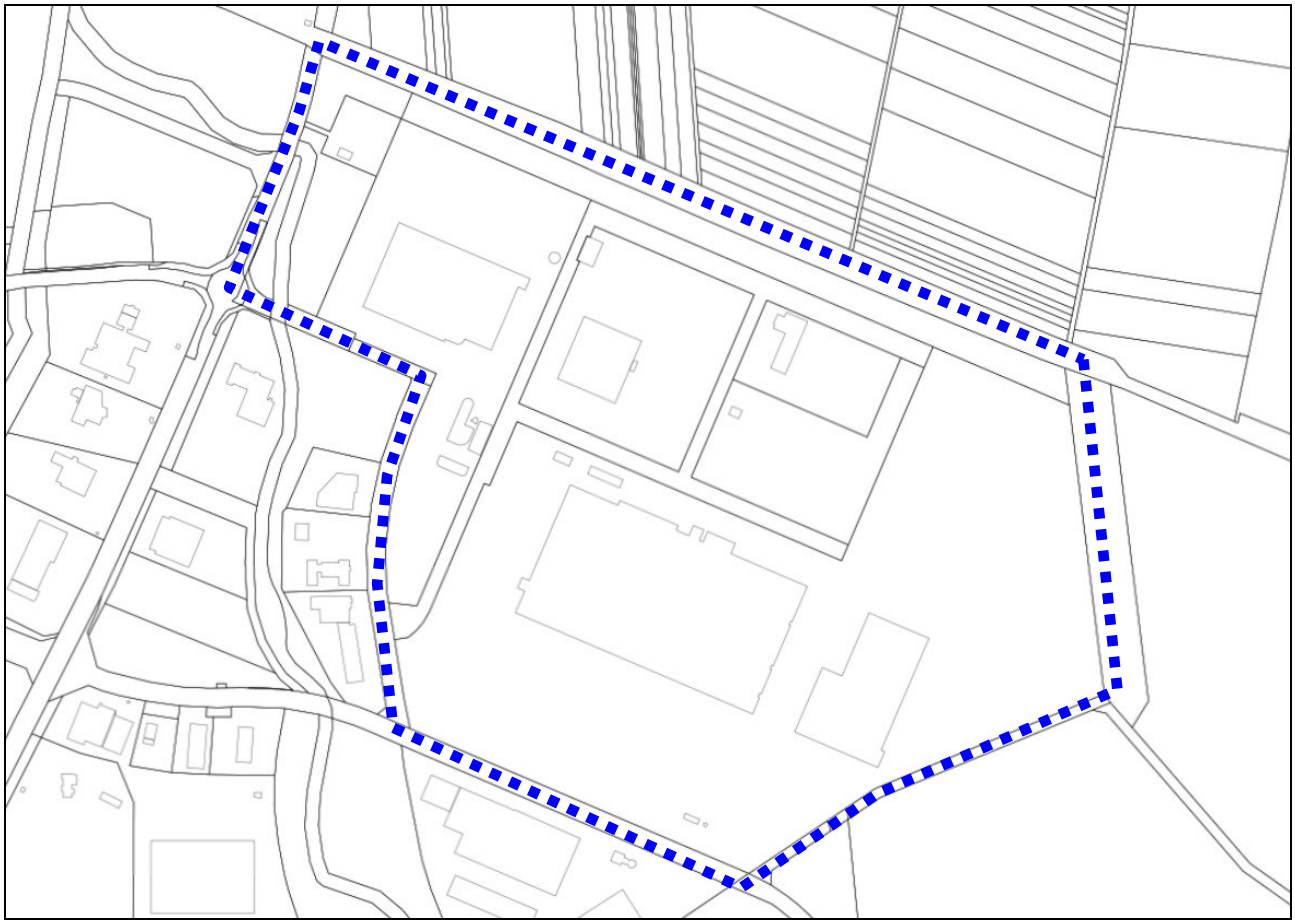
A tervezett szabályozás módosítás a tömbön belüli többi telket nem érinti hátrányosan, közérdeket nem sért. Nyíregyháza MJV a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

5.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása

Tervezési terület: 01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt terület.
A területen belül ténylegesen a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része érintett a módosításban.

Módosítás során az érintett területek „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges. Ezen övezet biztosítani tudja szükséges nyílt és zárt közű valamit közlekedési létesítmények elhelyezését.



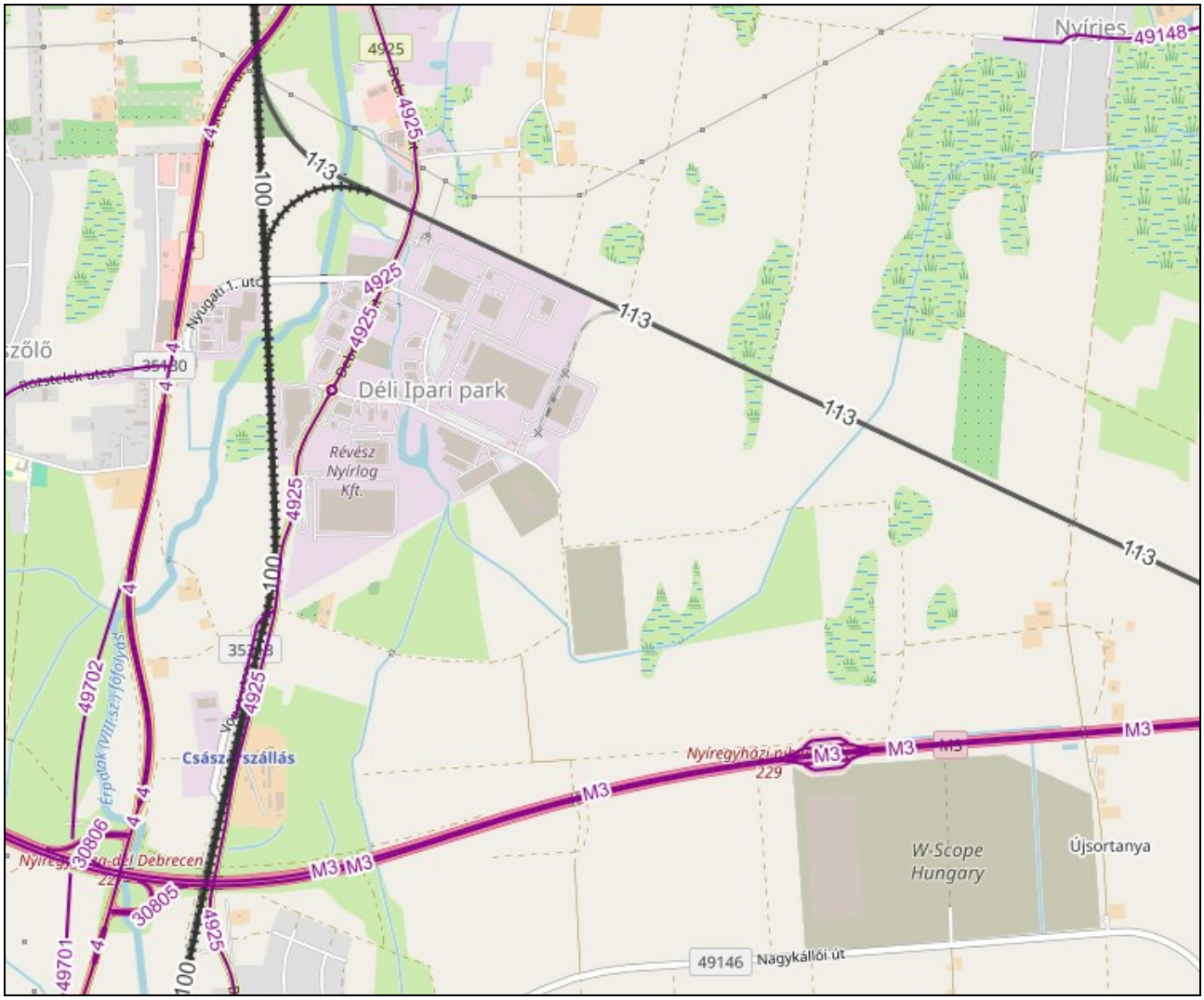
Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat

5.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

Tervezési területet közlekedésileg északról a 113 számú Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta közforgalmú vasútvonal, keletről 4925 számú Újfehértó-Nyíregyháza összekötő út (Debreceni út) valamint keletről és délről a Keleti 1. utca, Északi 1. utca és Keleti 2. utca határolja. A tömbön belül meglévő ipari üzemek tálhatóak melyeket a módosítás nem érinti. Az érintett ingatlanok a vasútvonallal valamit a Debreceni úttal párhuzamosan helyezkednek el.
A területet közművek érintik.

A beruházással ténylegesen érintett ingatlanok.

- 31352 hrsz-ú ingatlan: területe: 27314 m^2, művelési ága: szántó.
- 31351/1 hrsz-ú ingatlan: területe: 5116 m^2, művelési ága: kivett beépítetlen terület.
- 31351/3 hrsz-ú ingatlan: területe: 11088 m^2, művelési ága: szántó.



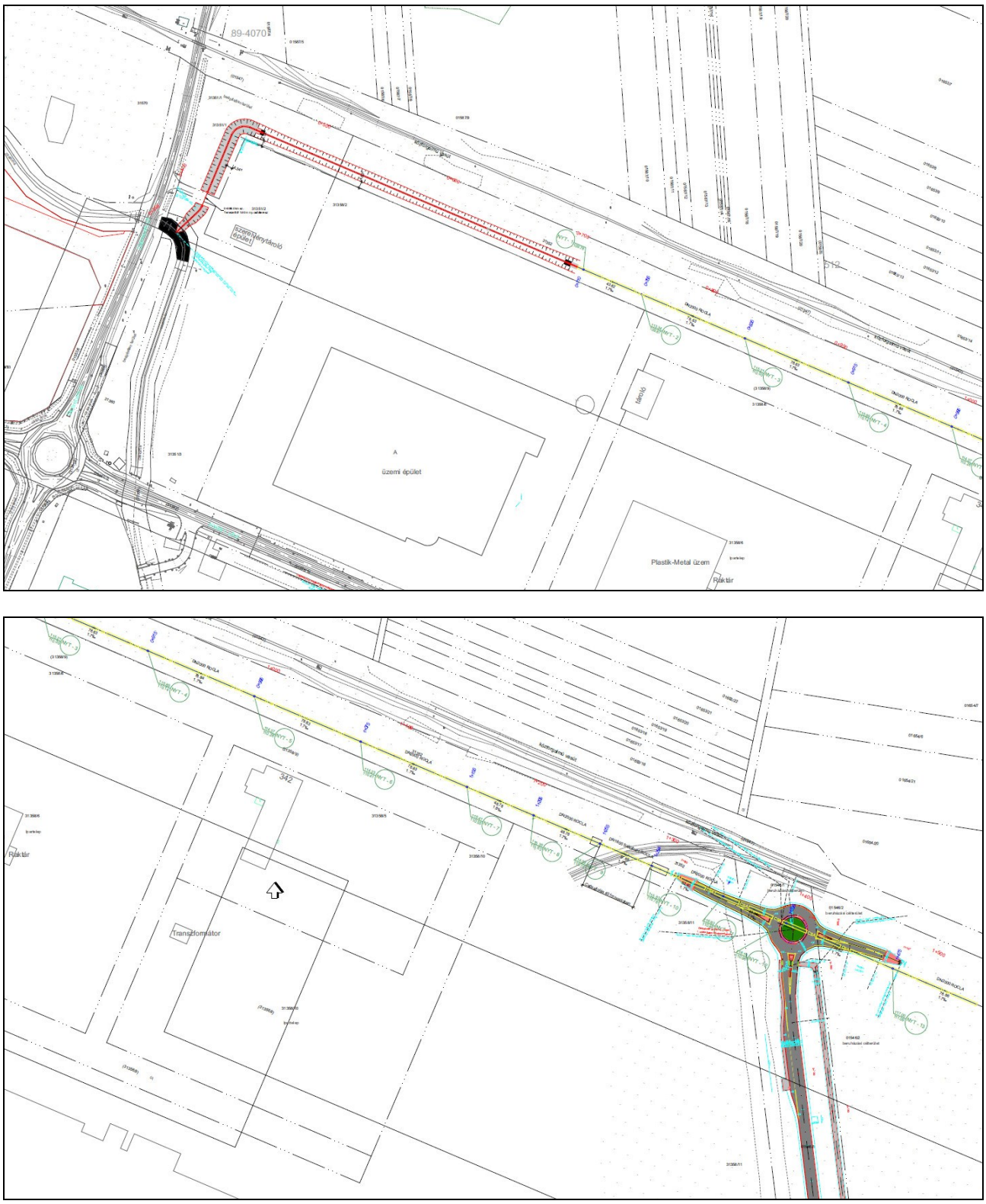
A tervezési területet bemutató állapotfotók jól mutatják a terület jelenlegi igénybevételét.



Vasútvonallal párhuzamos terület Forrás: Google



Debreceni úttal párhuzamos terület. Forrás: Google



Tervezett közmű helyszínrajzok. Forrás: Megrendelő

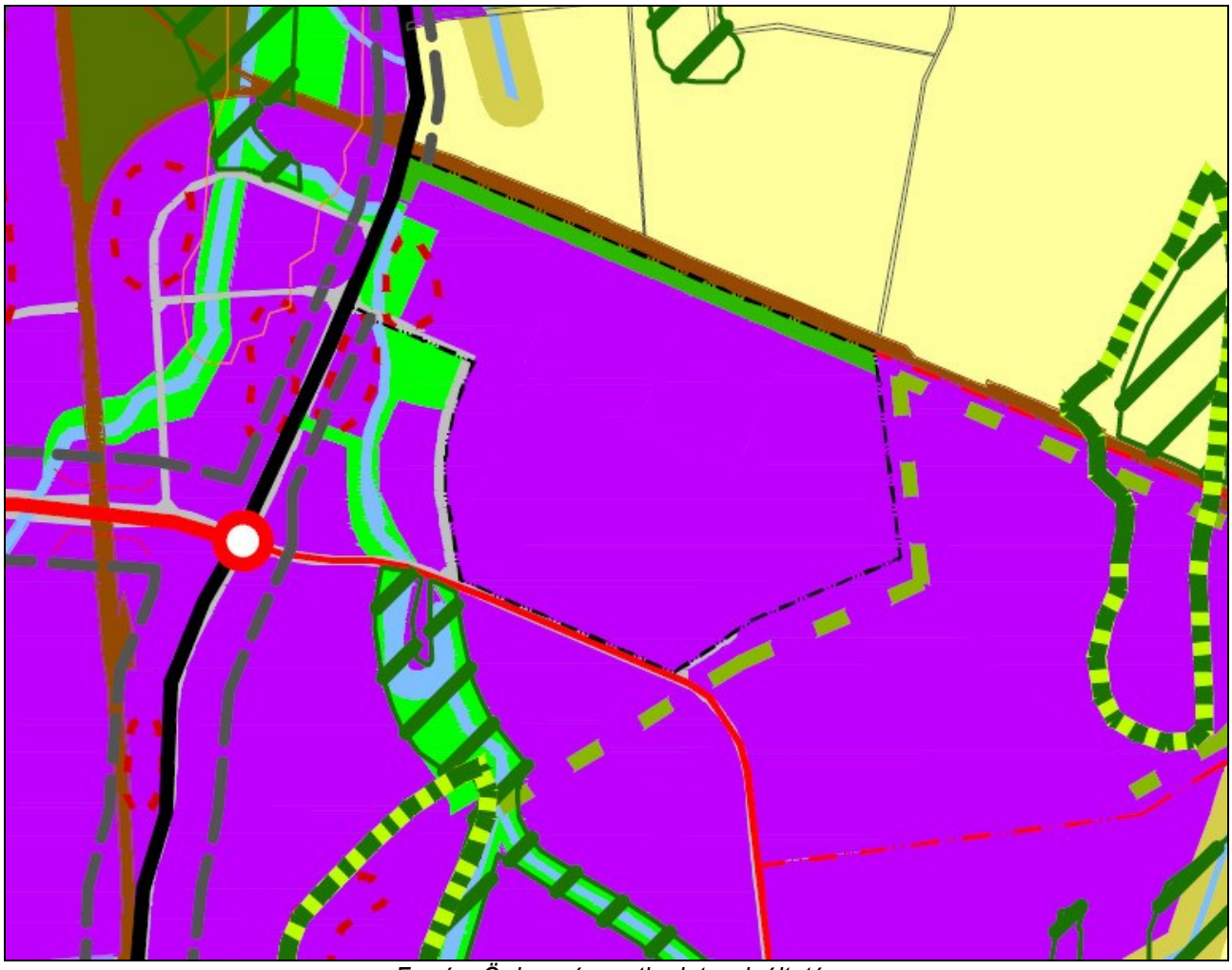
Beruházás rövid leírása.

A vízfolyás áthelyezésével kapcsolatosan az érintett ingatlanokon a következő munkálatok történnek.

31352 hrsz-ú ingatlan kelti végénél körforgalmú csomópontból aszfalt burkolatú ág kerül bevetésre az ingatlanra. Az ingatlan ezen részén a mellékág elvezetése föld alatt történik DN2000 átmérőjű csővezetékben. Az ingatlan nyugati 1/3 részében a csővezeték nyíltmedrű árokra vált. A 31351/1 hrsz-ú ingatlanon a nyíltmedrű árok kerül vezetésre. A 31358/2 hrsz-ú ingatlan megközelítésre a meglévő teleknyélen áteresz kerül kialakításra. A 31351/3 hrsz-ú ingatlan északnyugati részén szintén nyíltmedrű árok kerül kialakításra ami csatlakozik a 31359 hrsz-ú ingatlanon található nyíltmedrű csatornába.

5.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása

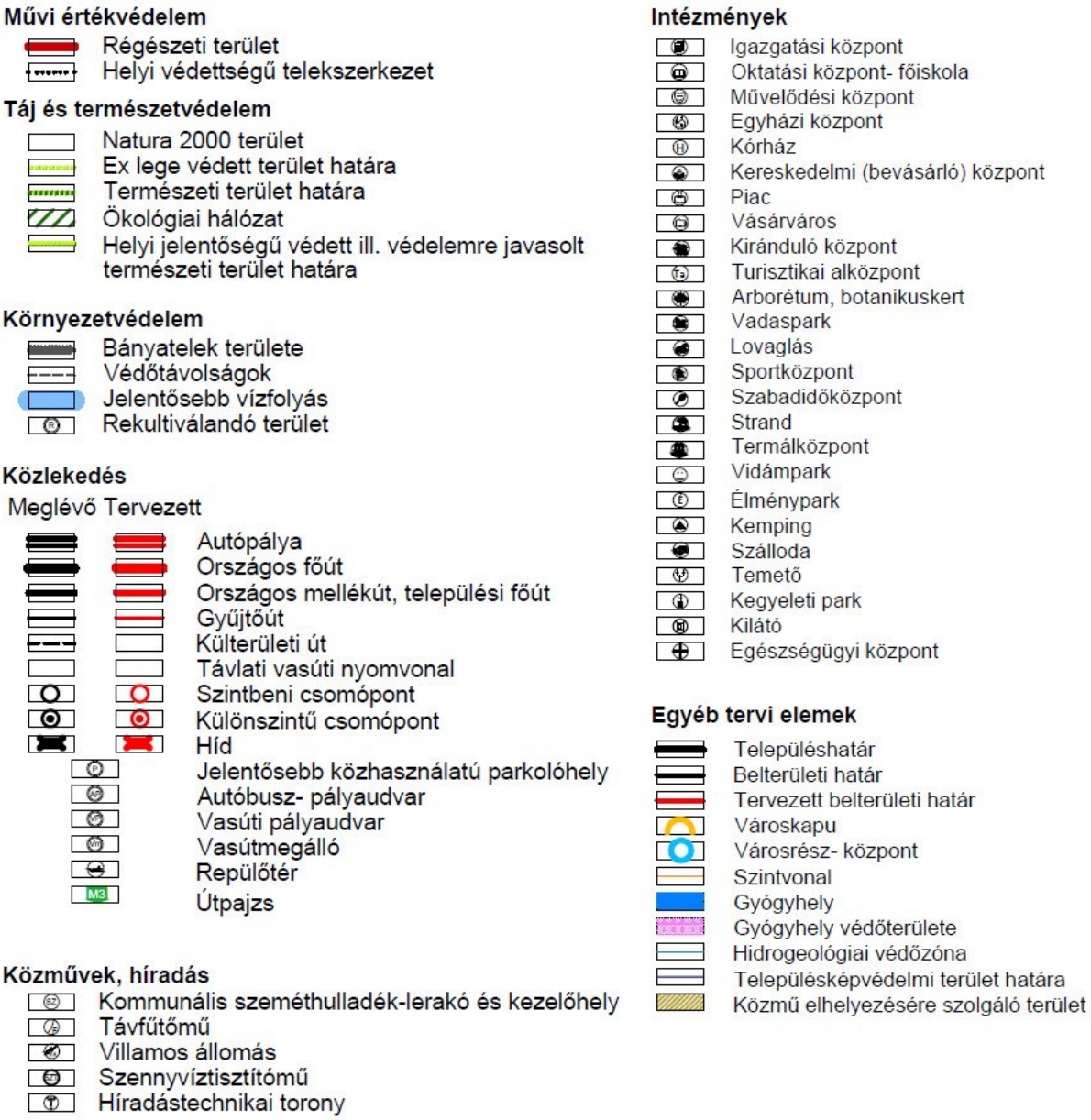
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Területfelhasználás Kód	Jel	Szintterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas 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
5.8.	K-En			Megújuló 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 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 zöldsáv
Erdő jellegű zöldsáv
Tartalék temető



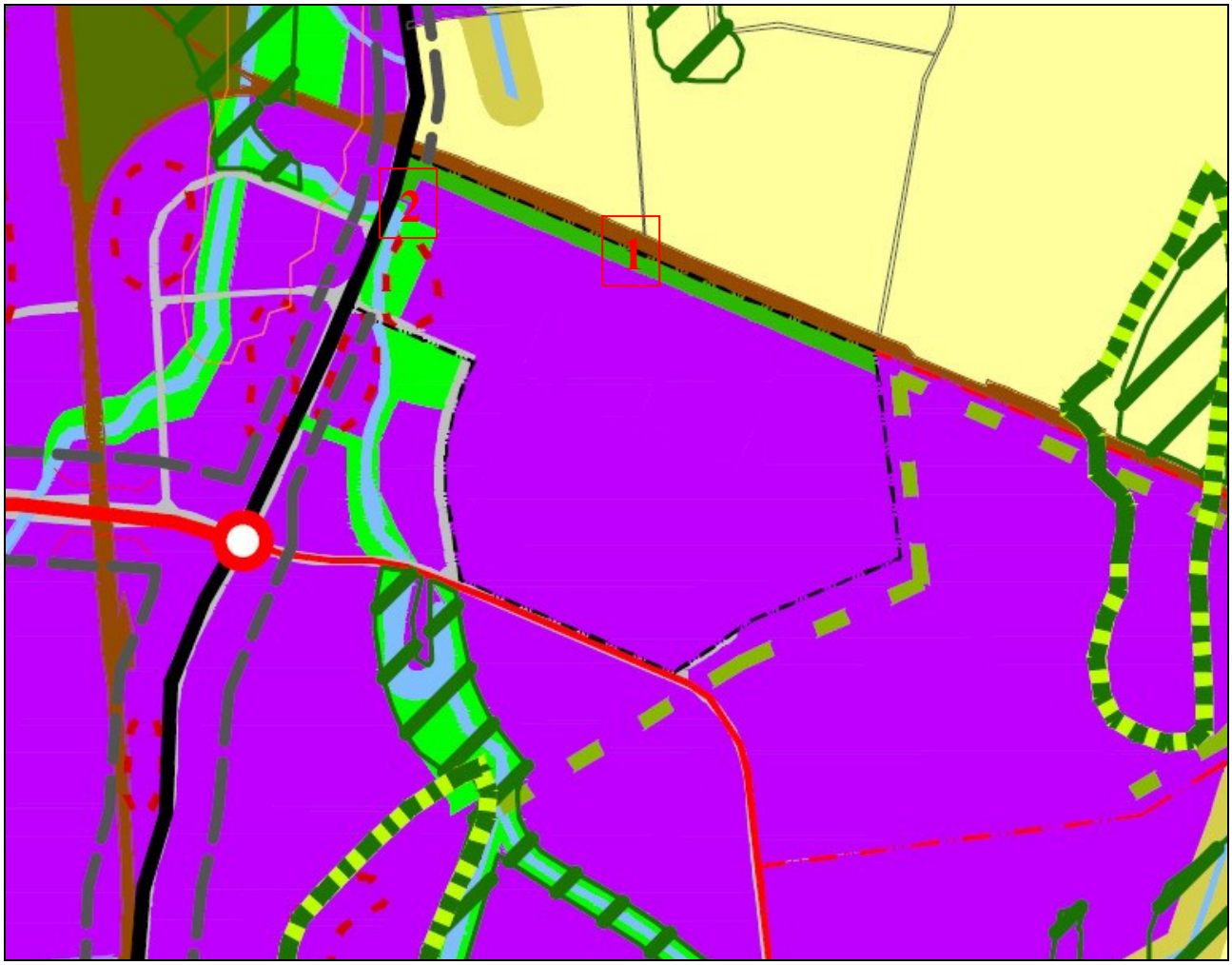
A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések *(beavatkozások)* **szükségesek:**

1. Beruházással érintett 31351/1 és 31352 hrsz-ú ingatlan átsorolása különleges nem beépítésre szánt közmű terület Ev→ K-kzm
2. Beruházással érintett 31351/3 hrsz-ú ingatlan északi részének átsorolása különleges nem beépítésre szánt közmű terület Z→ K-kzm

A szerkezeti tervet módosítani szükséges.

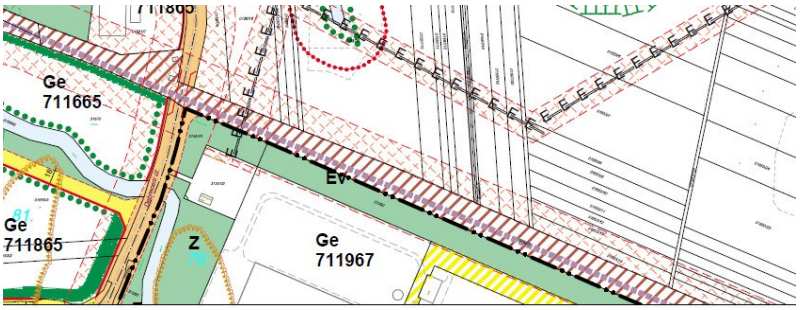
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

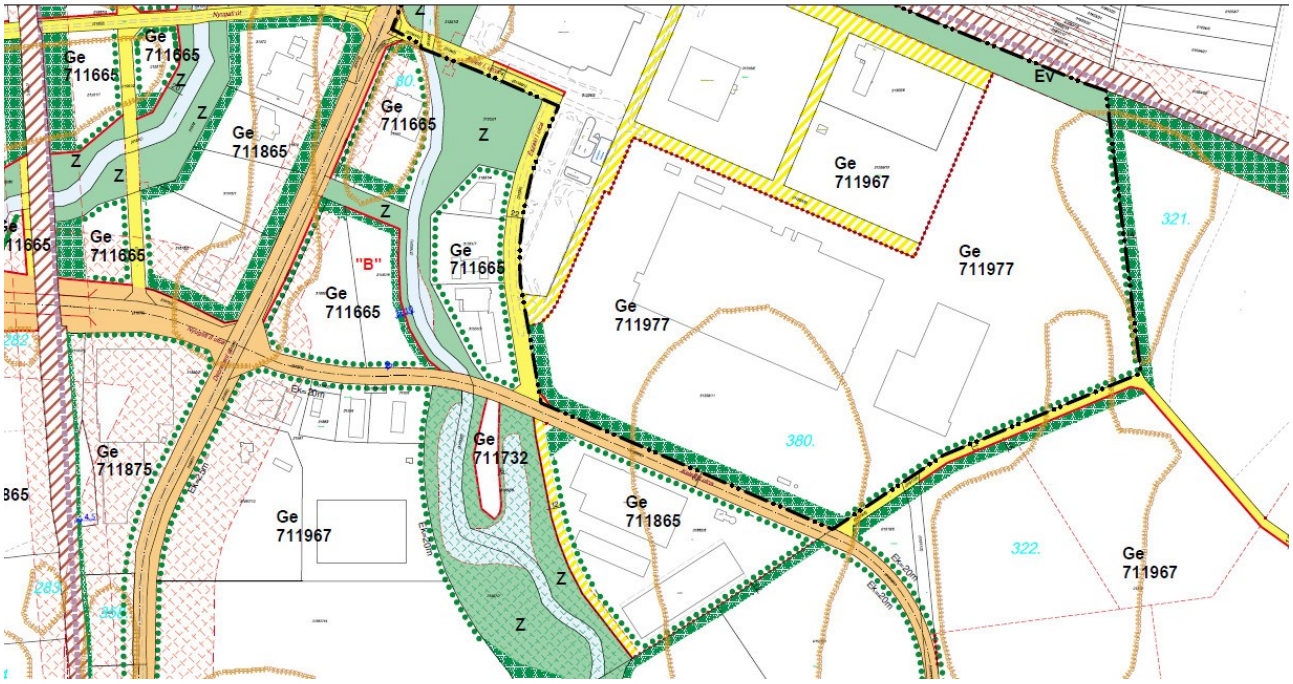
A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

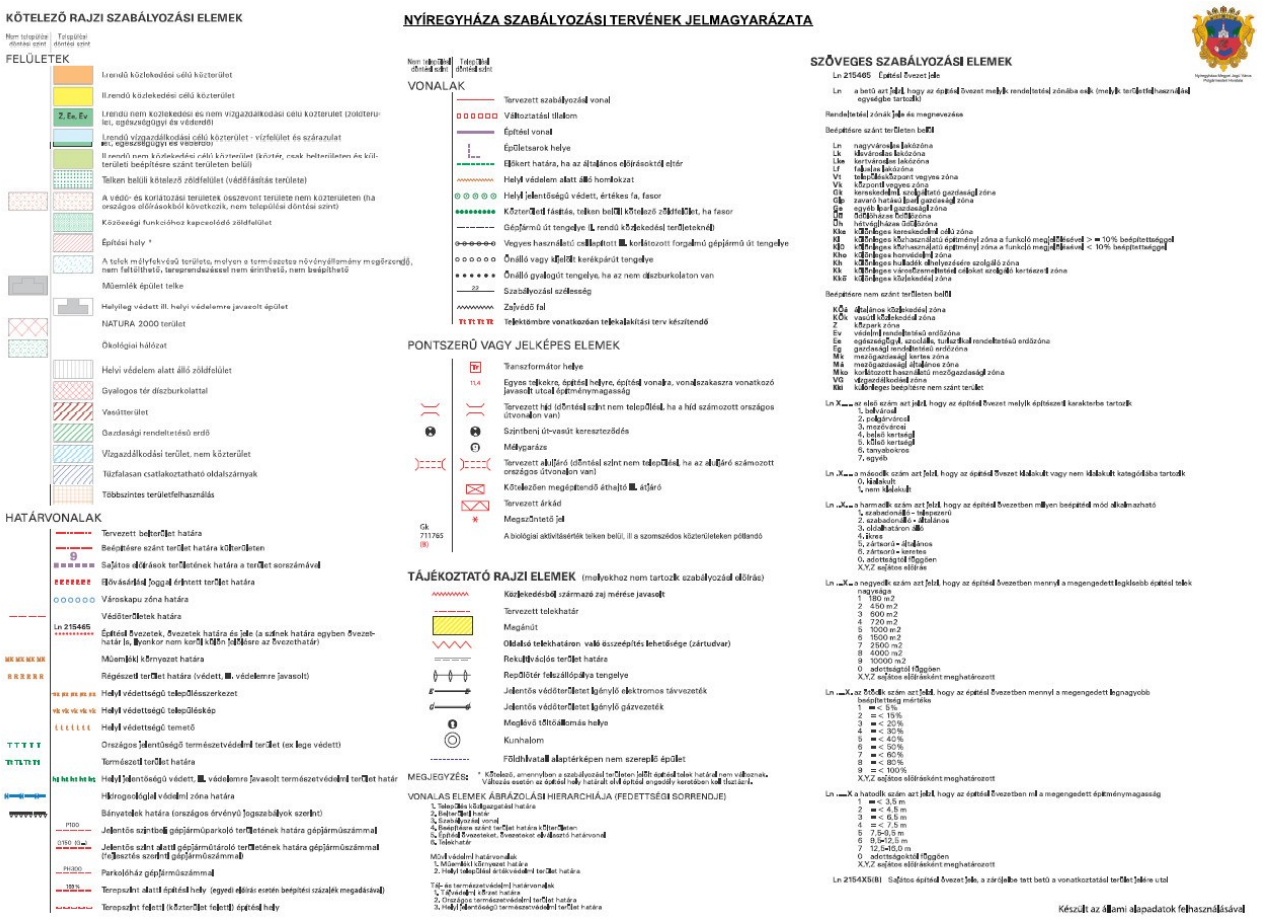
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV





Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Övezeti átsorolás szükséges ezért a szabályozási terv módosítandó.



HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

Erdőzónák

13. §

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.

Közpark –KÖZTÉR zóna (Z, Z-kk)

12. §[58]

1. A közparkok –közkertek (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 Sóstó- gyógyfürdő 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 hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.

6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

6.1. Változások részletes ismertetése

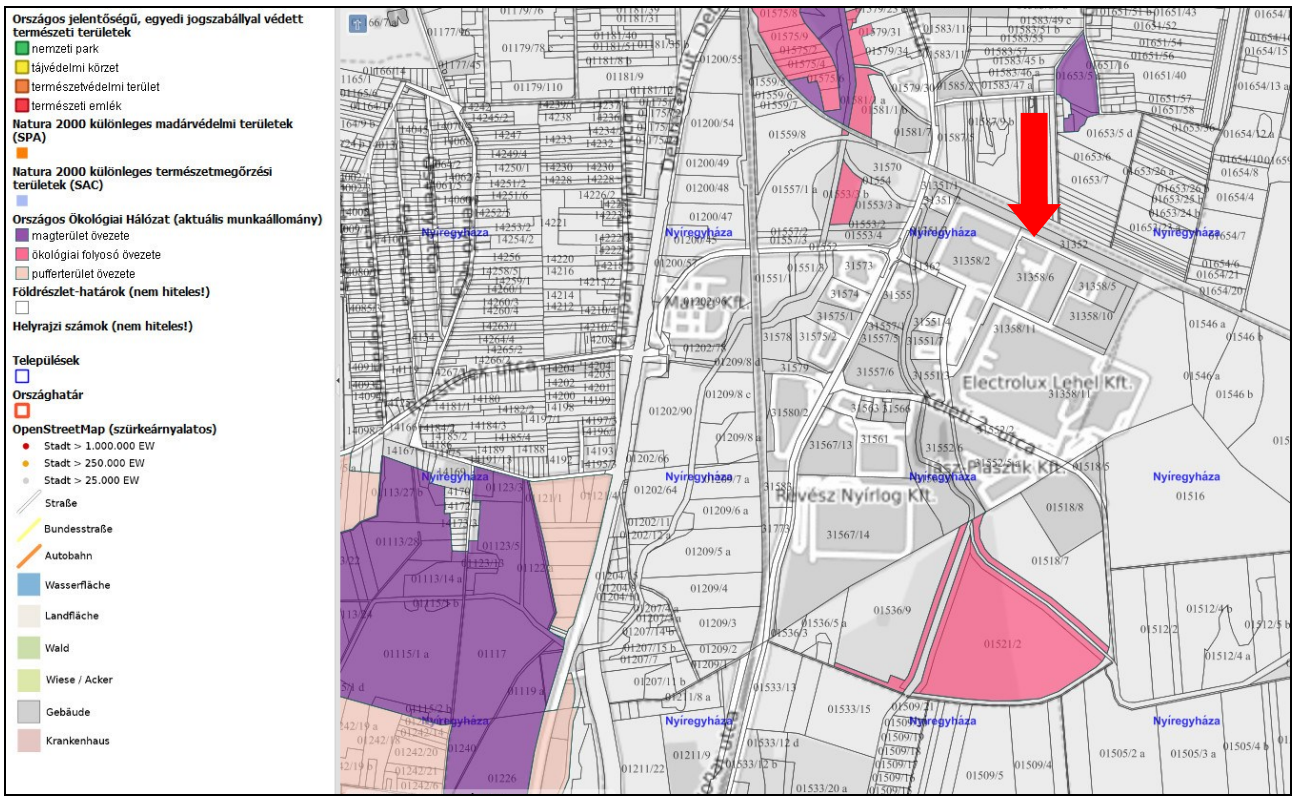
Nyíregyháza Déli Ipari park fejlesztése során áthelyezésre kerül a Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékága. Az áthelyezés és következtében a nem Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt terület esetén a településrendezési terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy a vízfolyás új területének biztosítása megtörténjen.

A módosítás során a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része „Z" közpark zóna és „Ev" védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm" különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm" különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

6.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

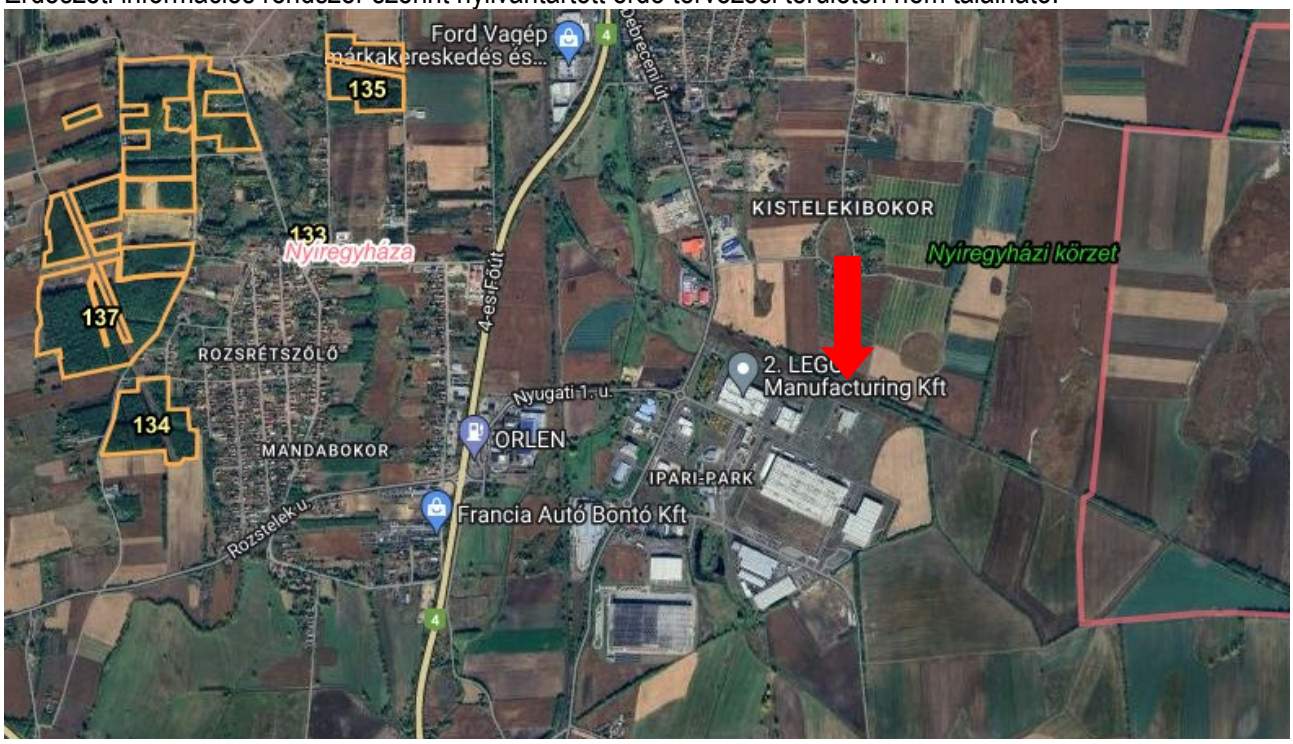
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.

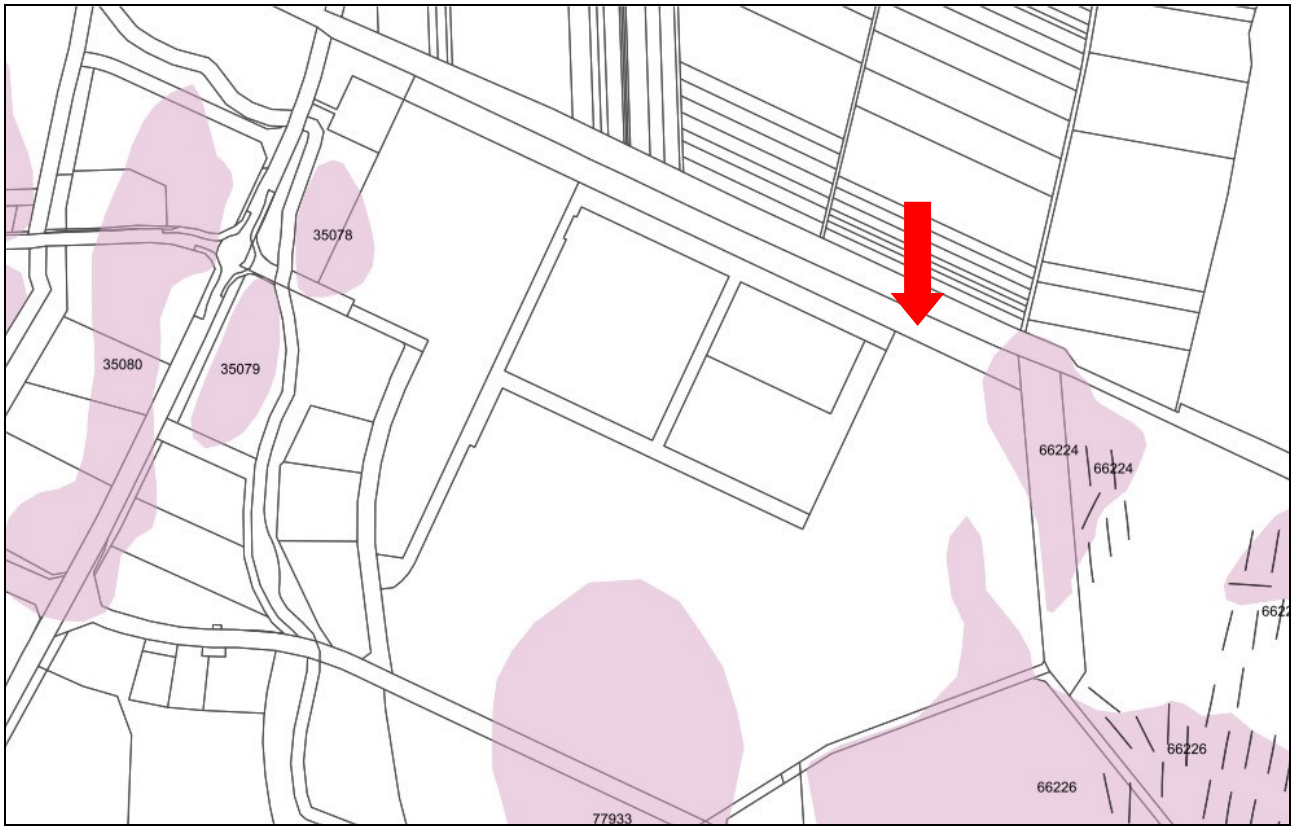


Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

6.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

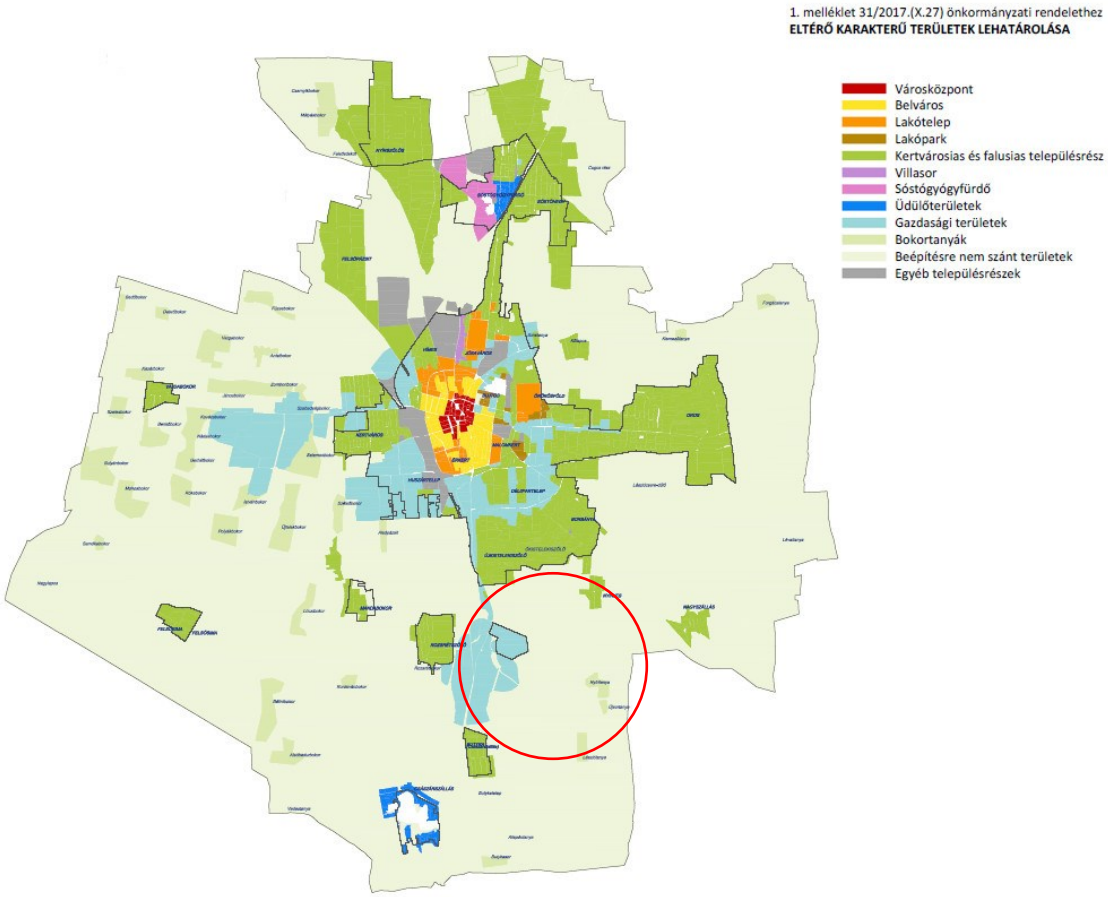
A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található.
A tényleges beruházás a 66224 számú lelőhelyet érinti.



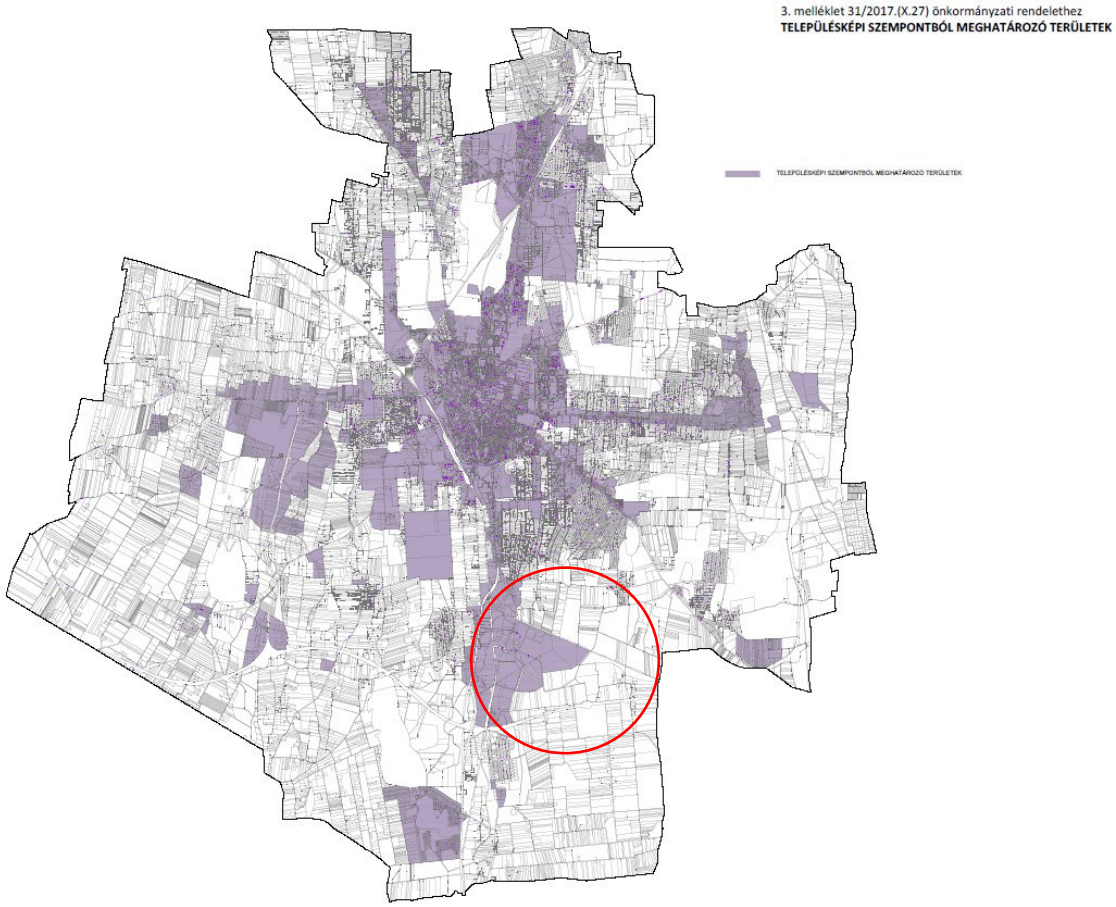
Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

Nyíregyháza MJV 31/2017 (X.27.) önkormányzati rendeletével rendelkezett a település településképének védelméről.

A tervezési terület a rendelet 1. melléklete alapján gazdasági terület.



A tervezési terület a rendelet 3. melléklete alapján beépítésre szánt településkép szempontból meghatározó terület.



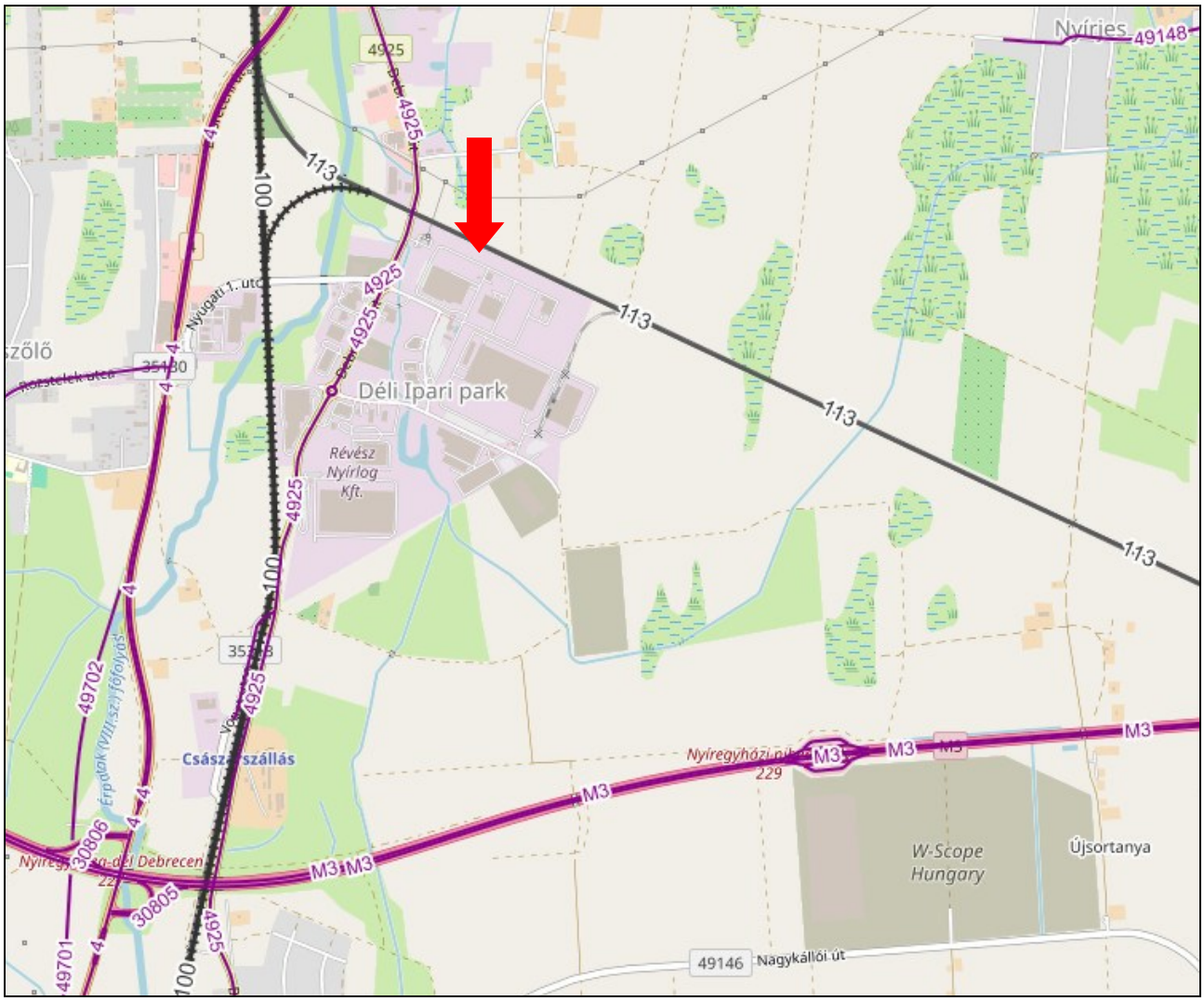
31/2017. (X.27.) Önk .rendelet 1.-3. melléklete. Forrás: Önkormányzat

Előírás tömeg és anyaghasználatra van, melyet a rendezéi terv módosítás során nem kell figyelembe venni, mivel nem beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

6.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Tervezési területet közlekedésileg északról a 113 számú Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta közforgalmú vasútvonal, keletről 4925 számú Újfehértó-Nyíregyháza összekötő út (Debreceni út) valamint keletről és délről a Keleti 1. utca, Északi 1. utca és Keleti 2. utca határolja. A tömbön belül meglévő ipari üzemek tálhatóak melyeket a módosítás nem érinti. Az érintett ingatlanok a vasútvonallal valamit a Debreceni úttal párhuzamosan helyezkednek el.

A megközelítésben változás nem történik. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges.



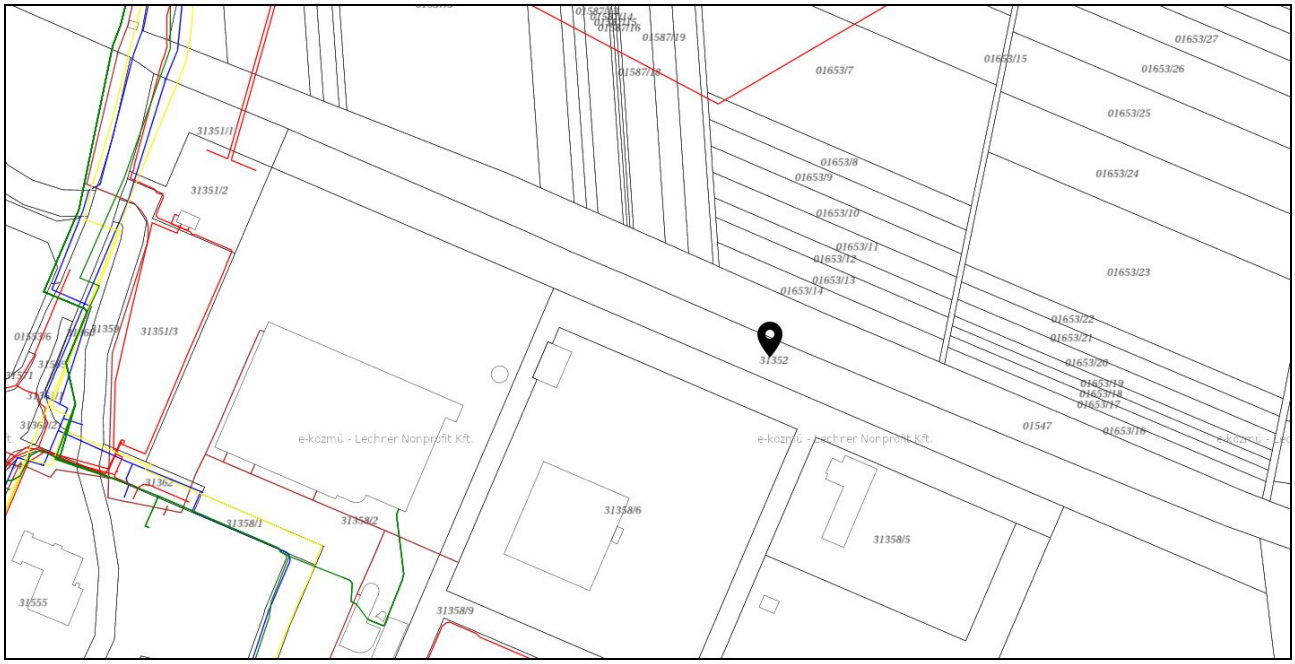
Közlekedési kapcsolat. Forrás: KIRA

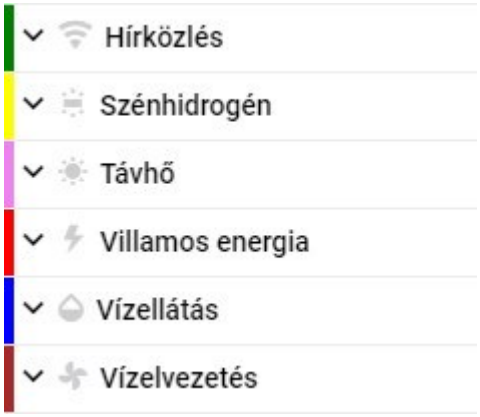
6.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

6.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A 31351/1 és 31351/3 hrsz-ú ingatlanokon közművek találhatóak. A 31351/1 ingatlant nagyfeszültségű elosztó szabadvezeték keresztezi. Közművesítési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, épületelhelyezés nem történik.





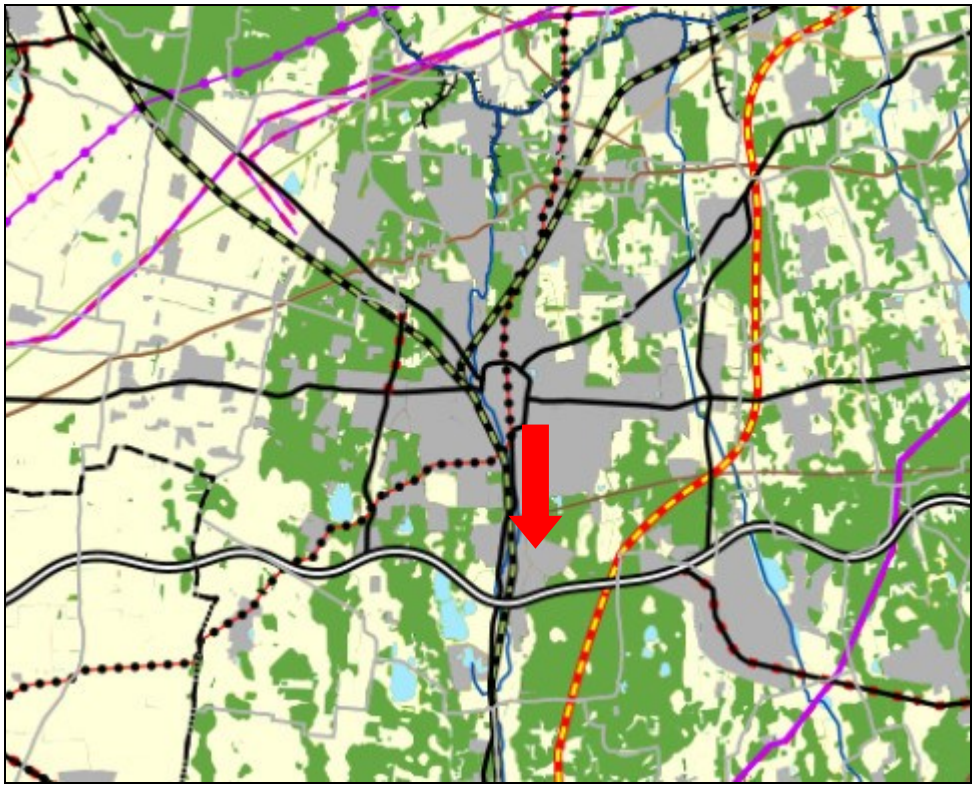
Közművek. Forrás: E-közmű

7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

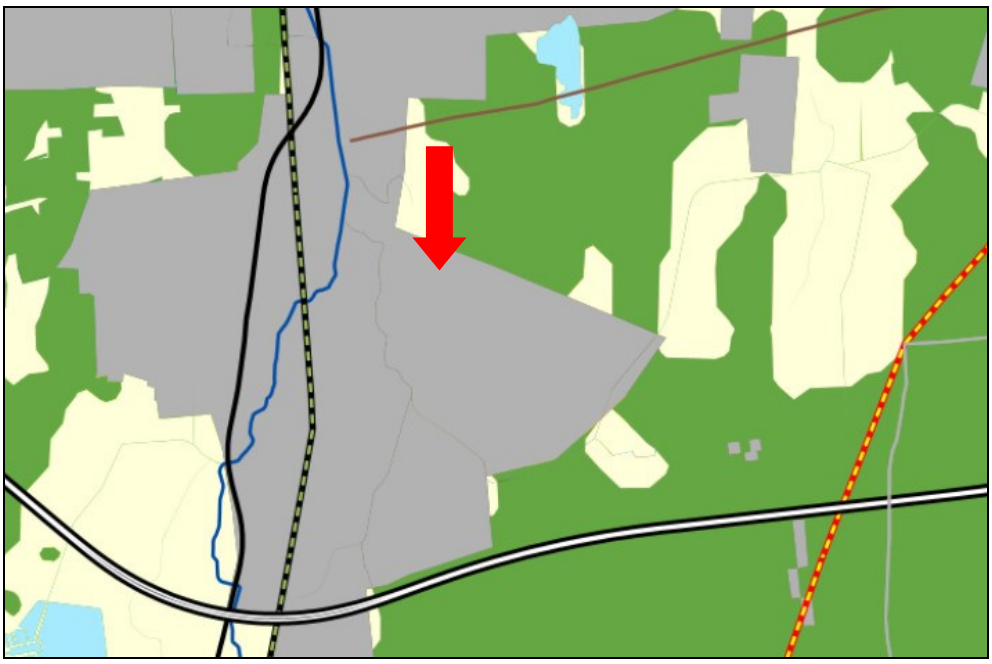
Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és
- a 9/2023. (II.24.) számú önkormányzati rendelet Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési tervről (MTrT).

7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:



Tervezési területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktívhulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

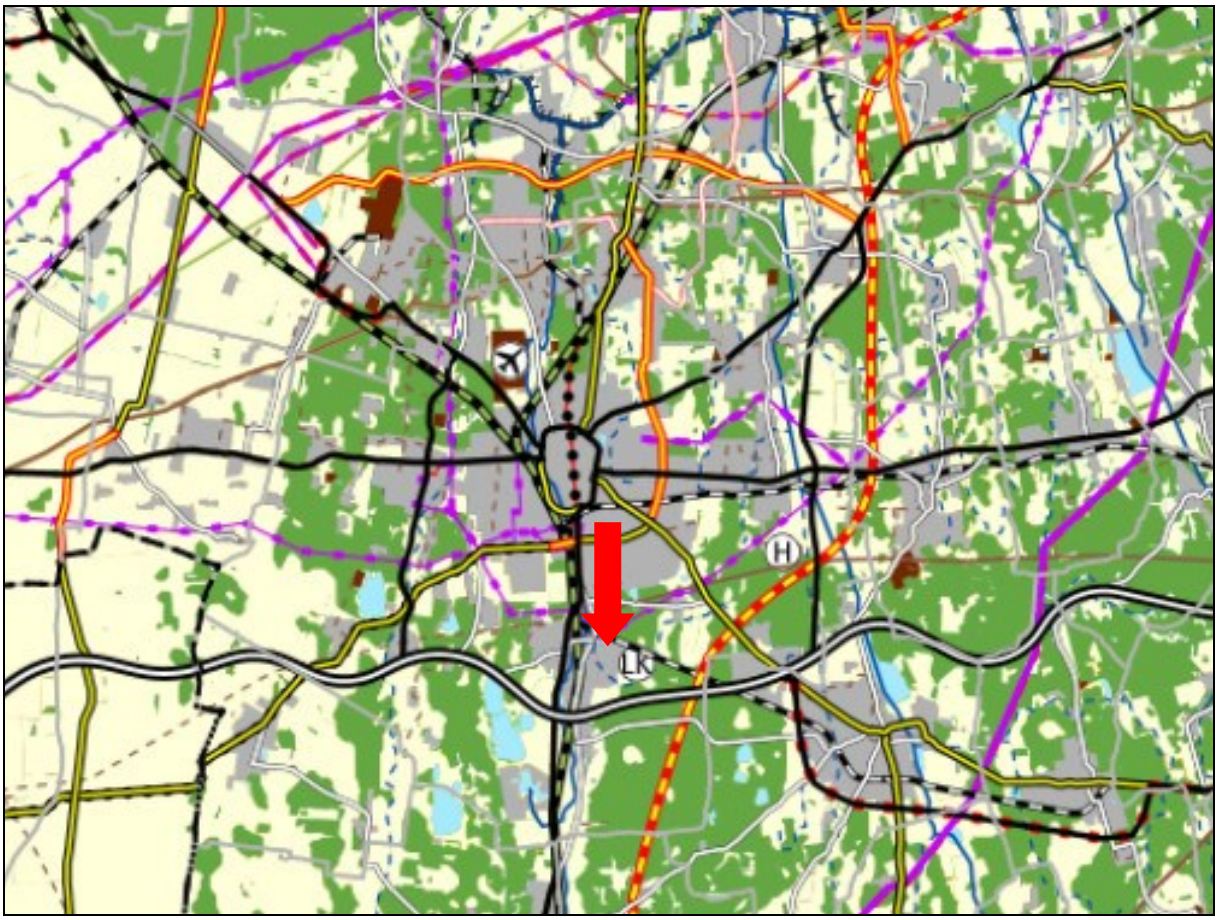
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérré fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

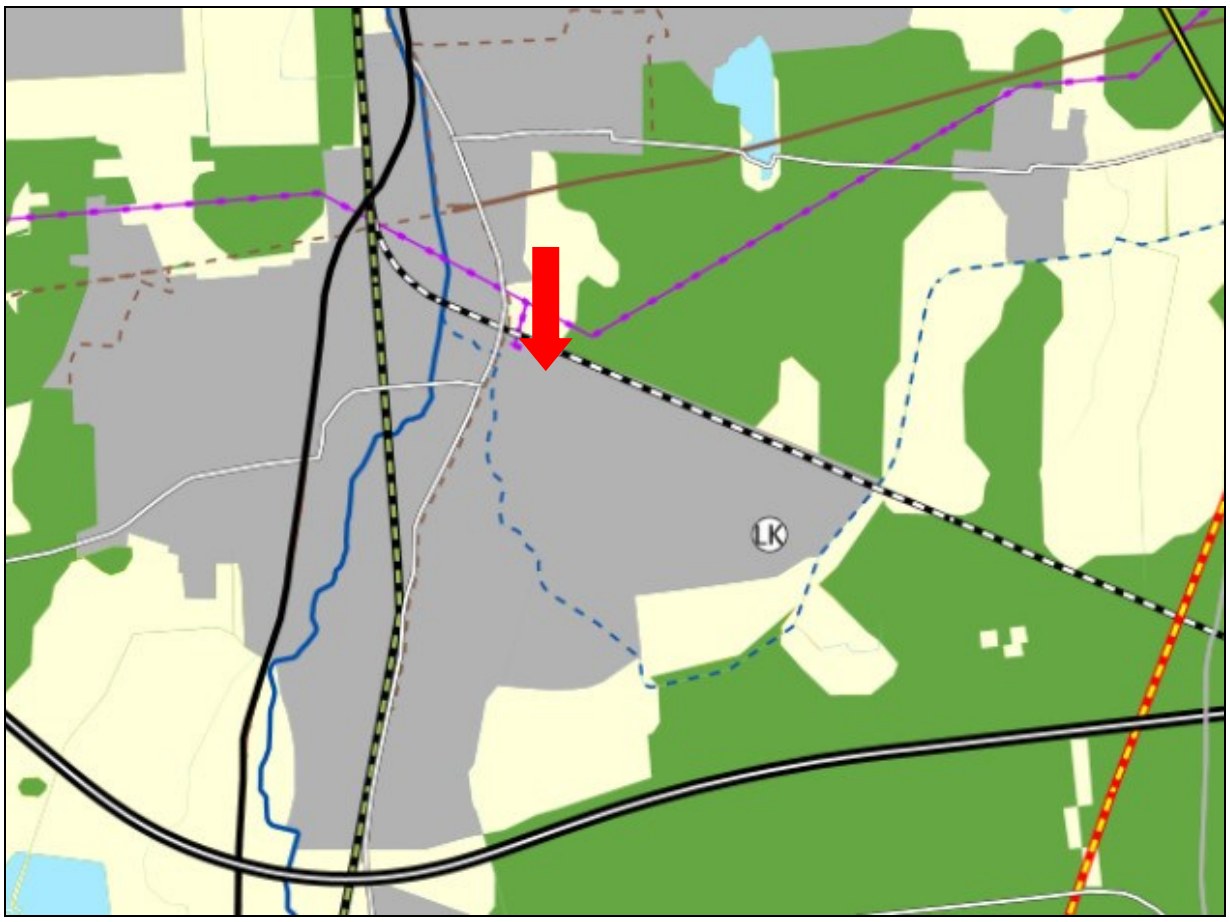
- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

A tervezési települési térség.
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



Tervezési területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:

JELMAGYARÁZAT

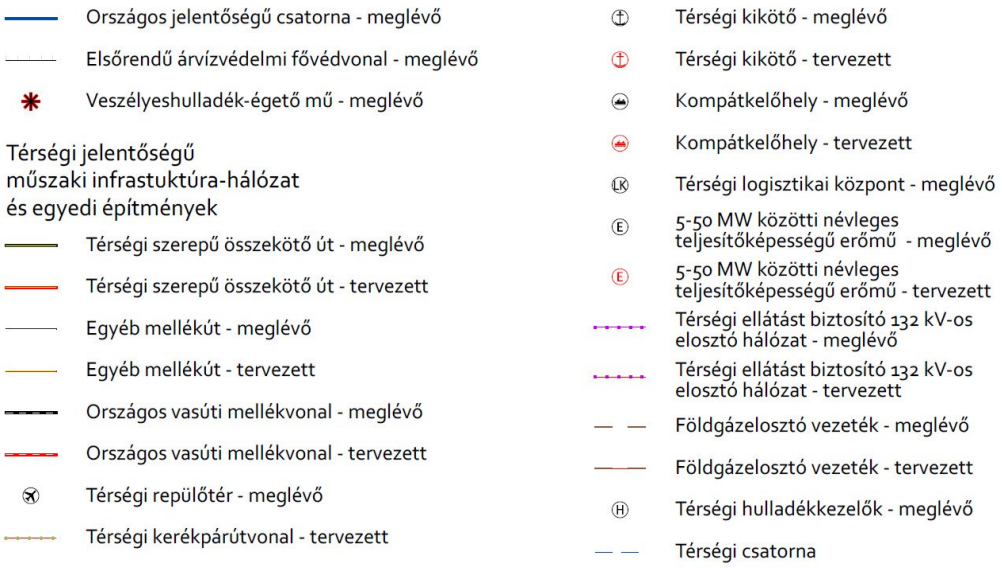
Térségi területfelhasználási kategóriák

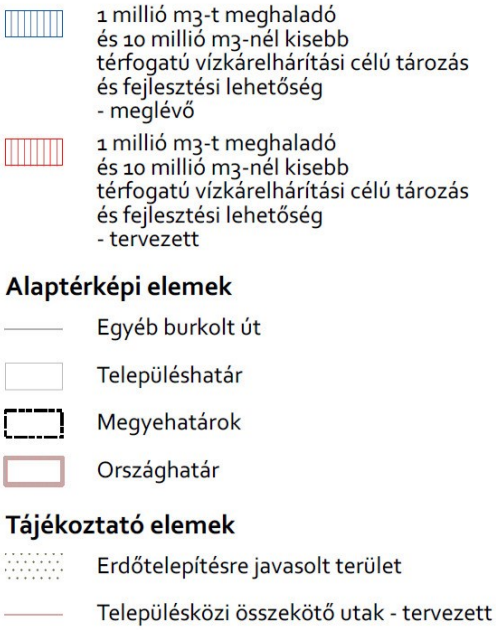
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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





A tervezési települési térség.

Érinti:

- **Térségi logisztikai központ - meglévő.**
- **Térségi csatorna.**
- **Földgázelosztó vezeték - meglévő.**
- **Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat – meglévő.**
-

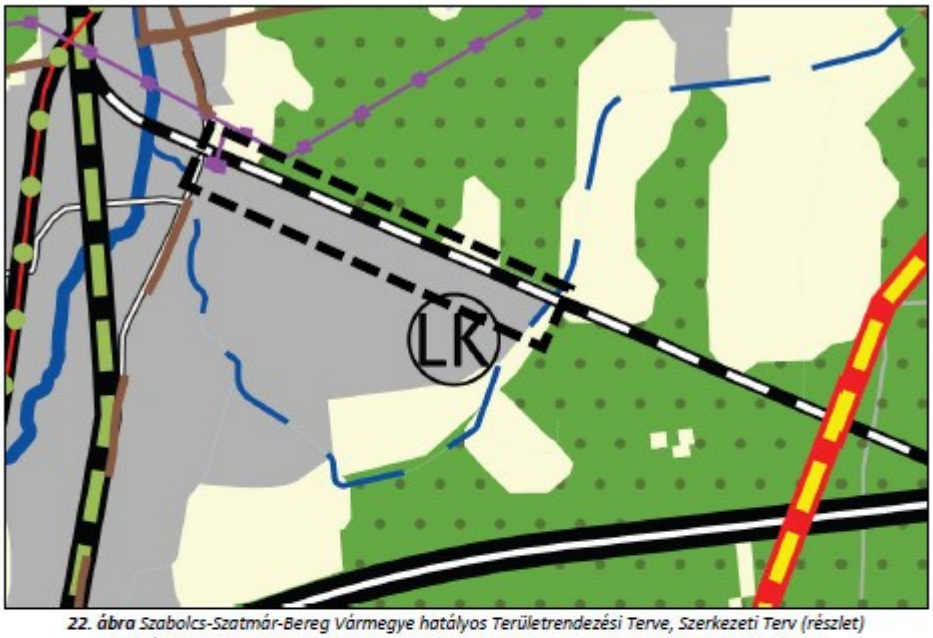
Térségi csatorna meglevő Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékágát ábrázolja, mely megszüntetésre kerül. A tervezett kiváltás nyomvonalát mint térségi csatornát a terv nem tartalmazza.

Az MoTrT 15. § (2) alapján:
„(2) A településrendezési tervben
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

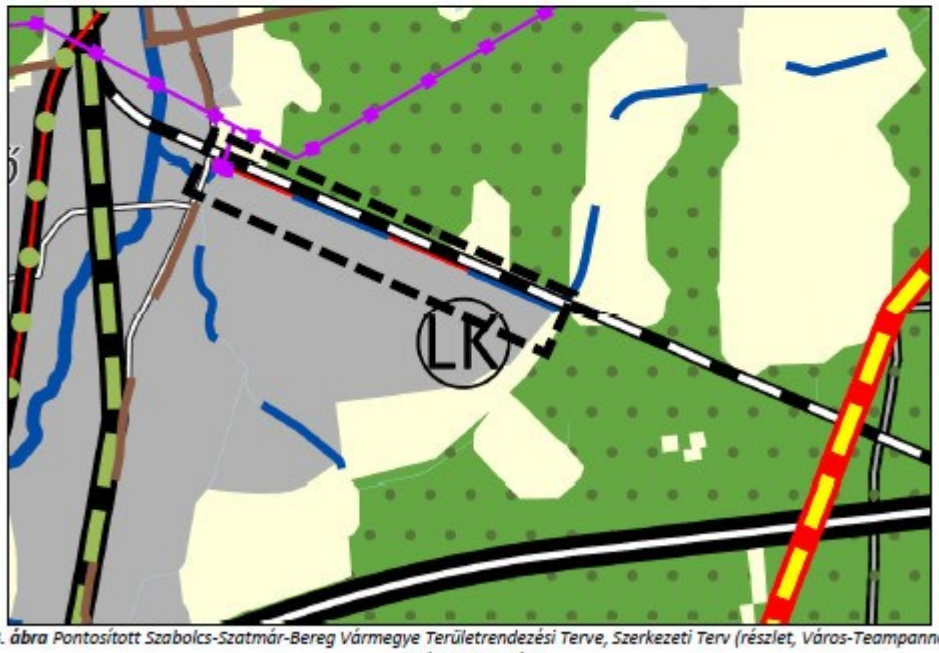
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) c) pont alapján területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben nem szereplő, a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: beillesztés).

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája SZ/4ÁF/00038-8/2024. ügyiratszámú és 2024.02.22 dátumú térségi területfelhasználási engedélye alapján helyt adott Nyíregyháza Déli Ipari Park északi területén új mederszakasz (érintett ingatlanok: 02411, 02405, 02412, 01546/1, 01546/2, 31352, 31351/1, 31351/2, 31351/3, 31359 hrsz.) beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe.



22. ábra *Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye hatályos Területrendezési Terve, Szerkezeti Terv (részlet)*
(forrás: https://www.szszbmo.hu/szabolcs-szatmar-bereg-megye-teruletrendezesi-terve)

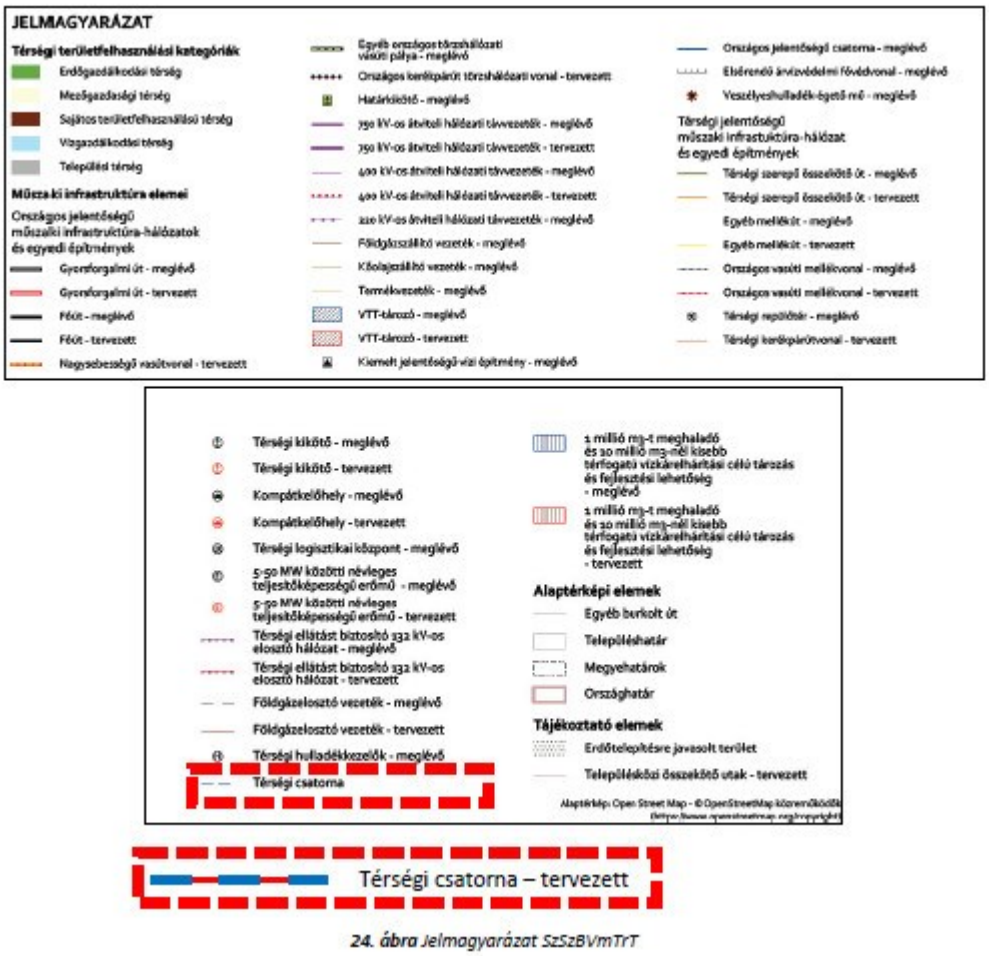


23. ábra *Pontosított Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Terve, Szerkezeti Terv (részlet, Város-Teampannon saját szerkesztés)*

Térképi helyszín:

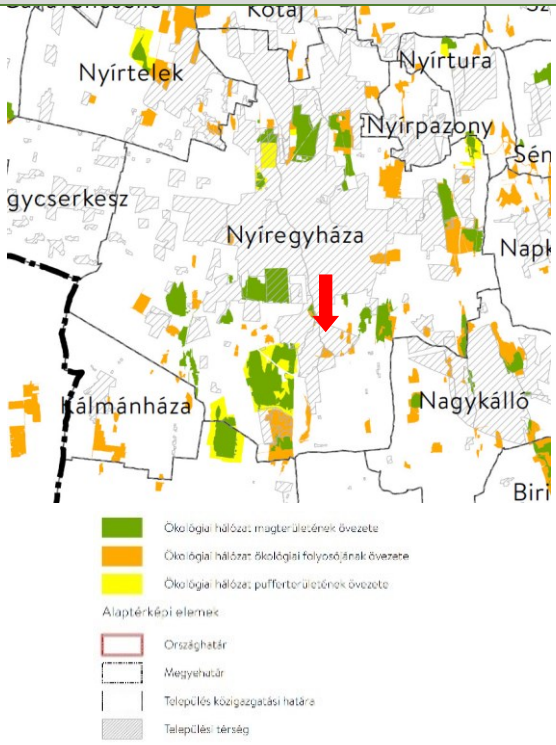
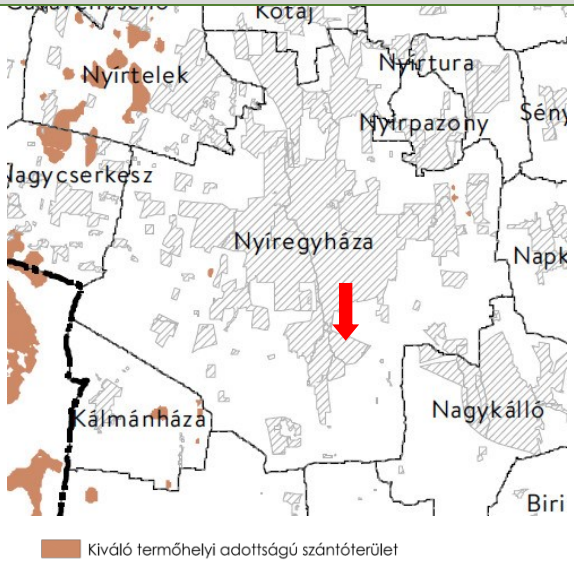
Beillesztéssel érintett jelmagyarázati elem:

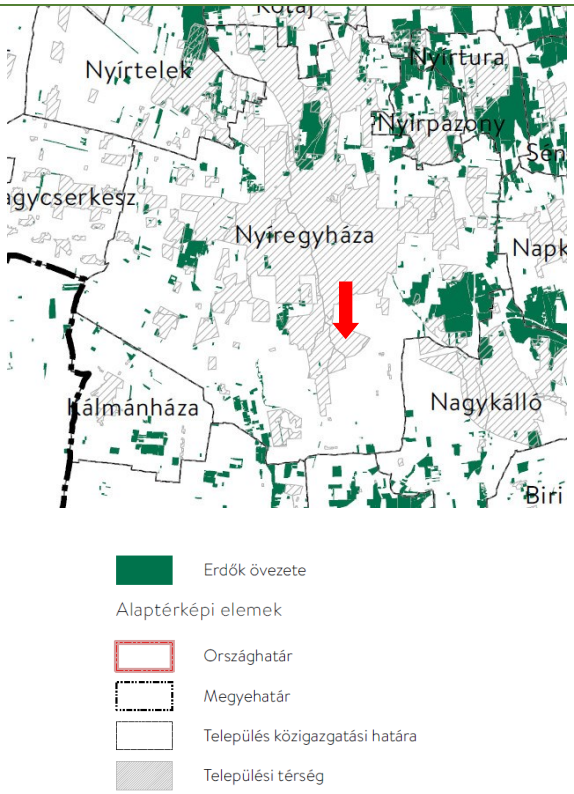
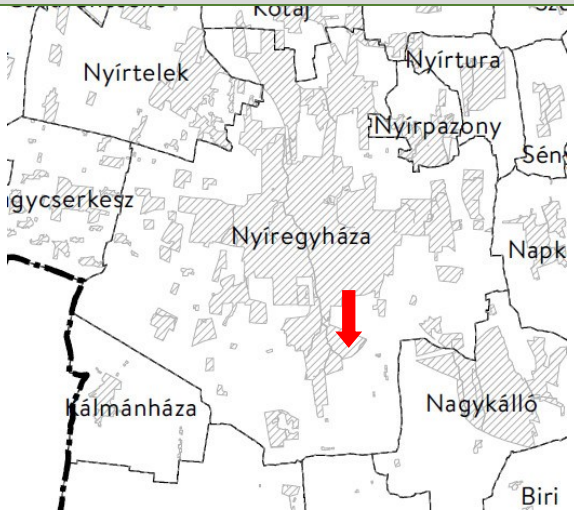


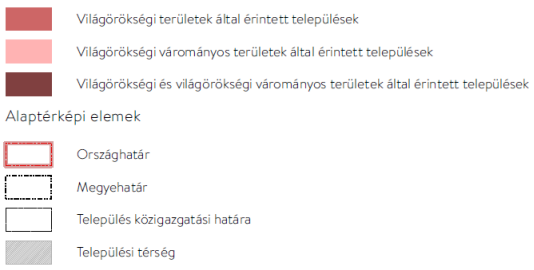
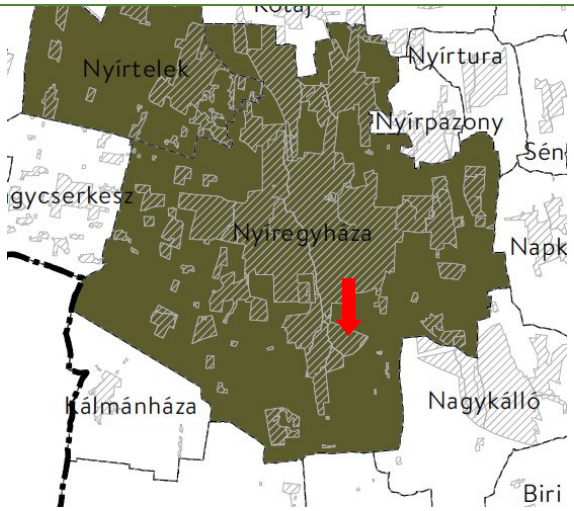
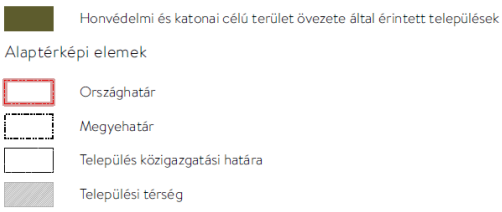


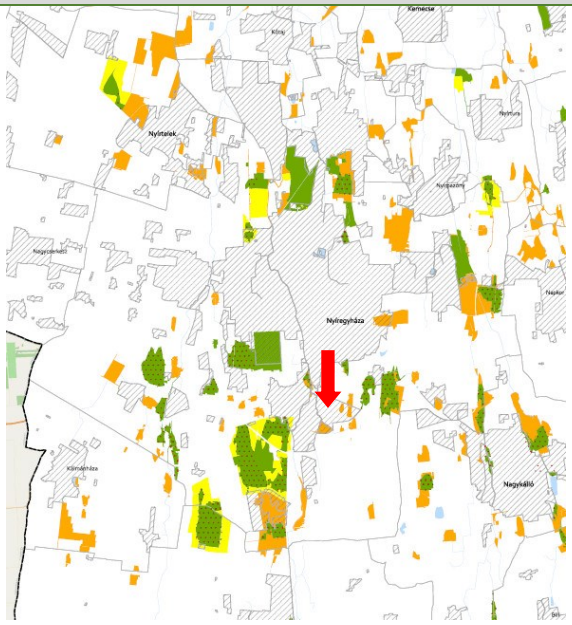
24. ábra Jelmagyarázat SzSzBVmTrT

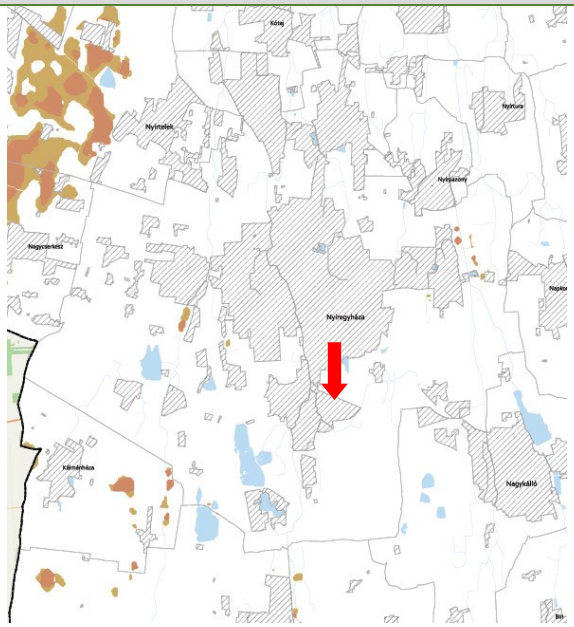
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

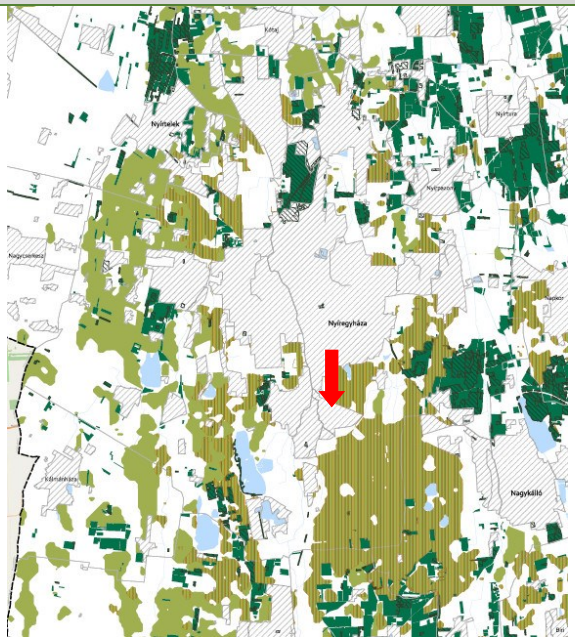
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	 **MoTrT 3/1 melléklet**	Érint.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
MoTrT tv.		**A közigazgatási terület érintettsége**	**1 módosítás**	**Teendő**
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 **MoTrT 3/2 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

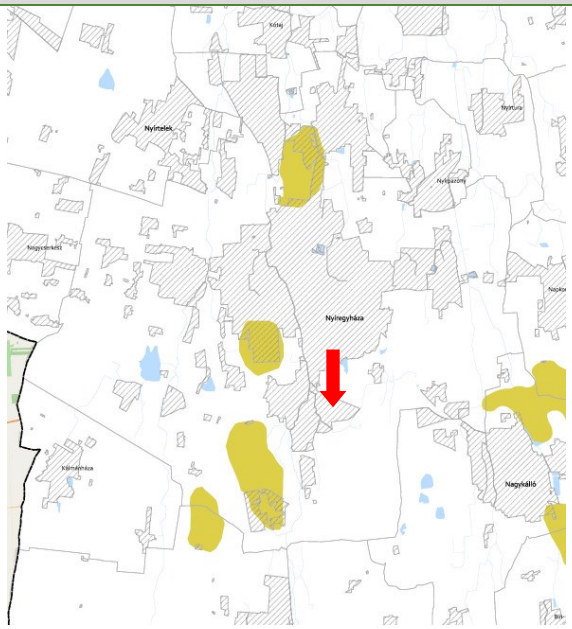
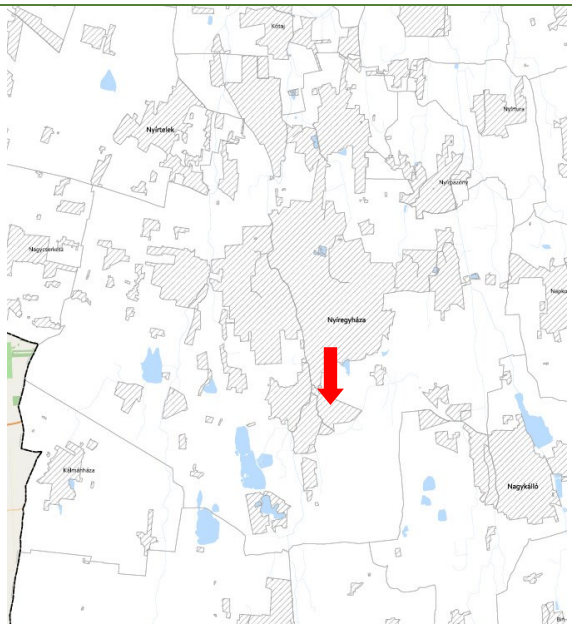
Erdők övezete	 **MoTrT 3/3 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs
MoTrT tv.		**A közigazgatási terület érintettsége**	**1 módosítás**	**Teendő**
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs

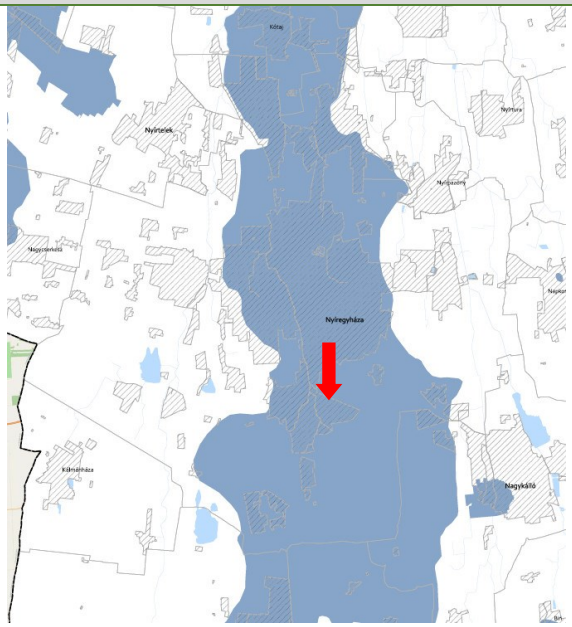
	 **MoTrT 3/4 melléklet**			
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	  **MoTrT 3/5 melléklet**	Érinti.	Érinti.	Tényleges érintettség nincs.

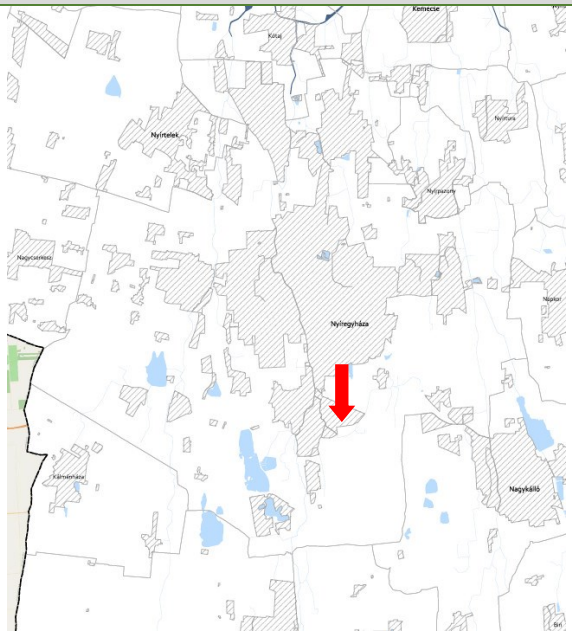
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Az ökológiai hálózat övezetei **ökol. hálózat magterület övezete**	 Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **Tájékoztató elem** Védett természeti területek **SZSZBV MTrT 3/1 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

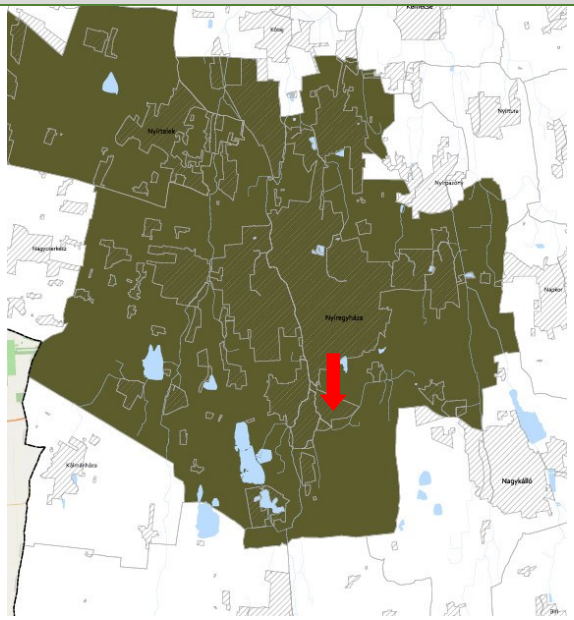
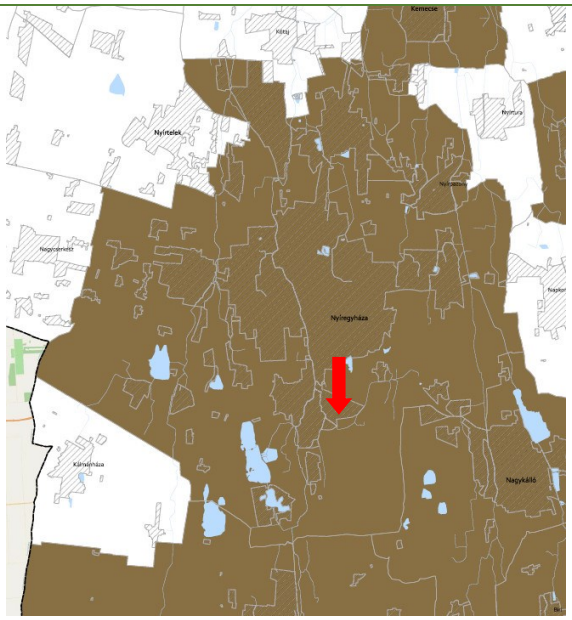
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 **SZSZBV MTrT 3/2 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

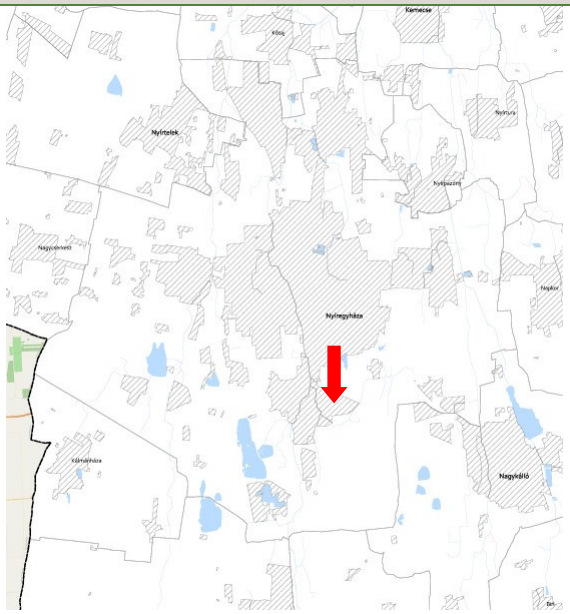
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **Tájékoztató elem** Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület **SZSZBV MTrT 3/3 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
SZSZBV MTrT		**A közigazgatási terület**	**1 módosítás**	**Teendő**

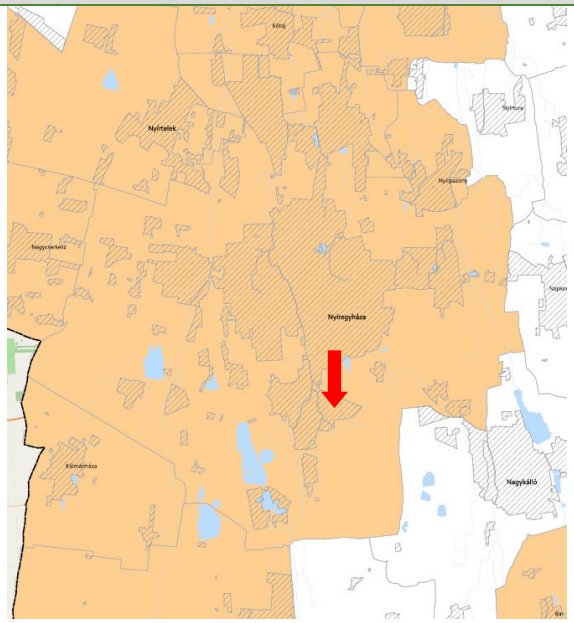
		érintettsége		
Tájképvédelmi terület övezete	 **SZSZBV MTrT 3/4 melléklet**	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökség és világörökség várományos területek övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

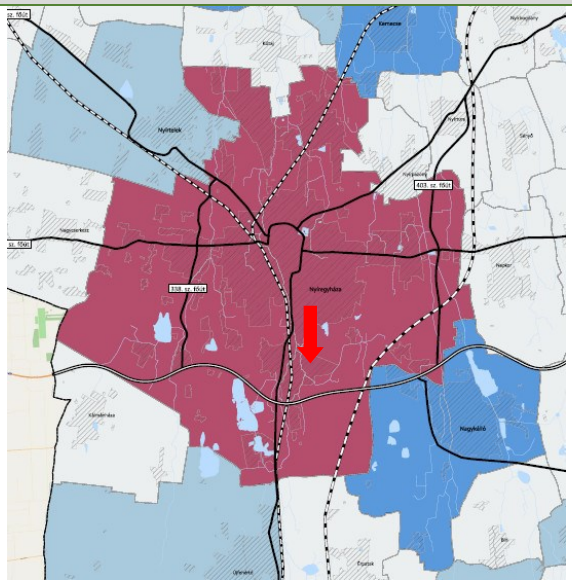
	Világörökségi várományos területek által érintett települések **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/5 melléklet**			
SZSZBV MTrT		**A közigazgatási terület érintettsége**	**1 módosítás**	**Teendő**
Vízminőség-védelmi terület övezete	 Vízminőség-védelmi terület övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/6 melléklet**	Érinti.	Érinti.	Nincs.

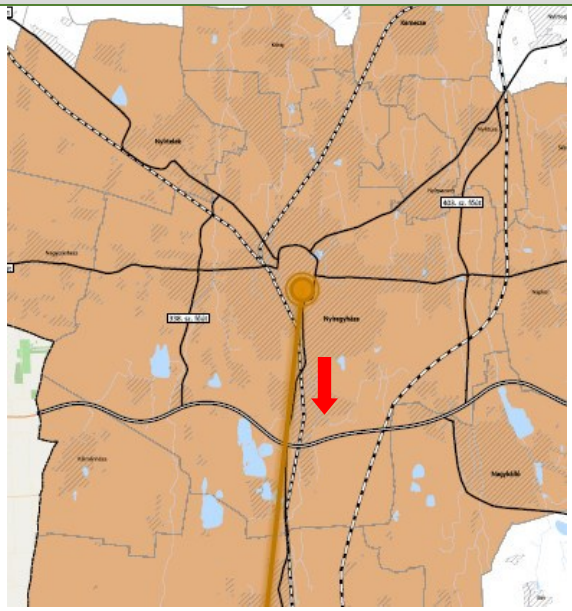
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Nagyvizi meder és a VTT tározók övezete	 Nagyvízi meder övezete VTT-tározók övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/7 melléklet**	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

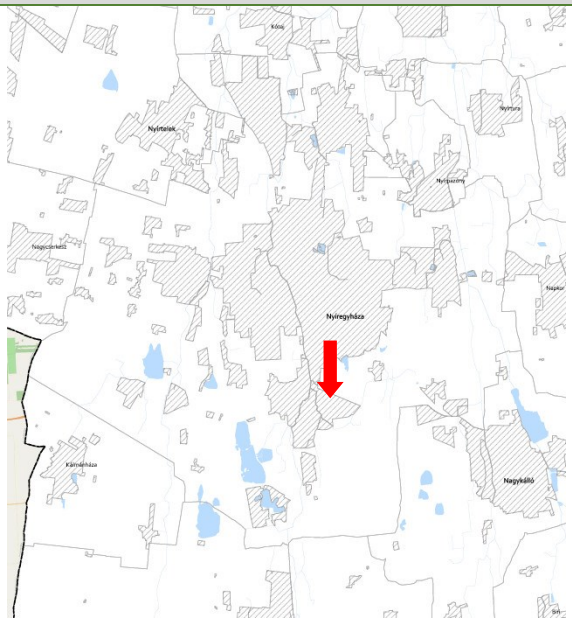
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú terület	 Honvédelmi és katonai célú terület övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/8 melléklet**	Érinti.	Érinti.	Nincs.
Ásványi nyersanyag vagyon övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Tényleges érintettség nincs.

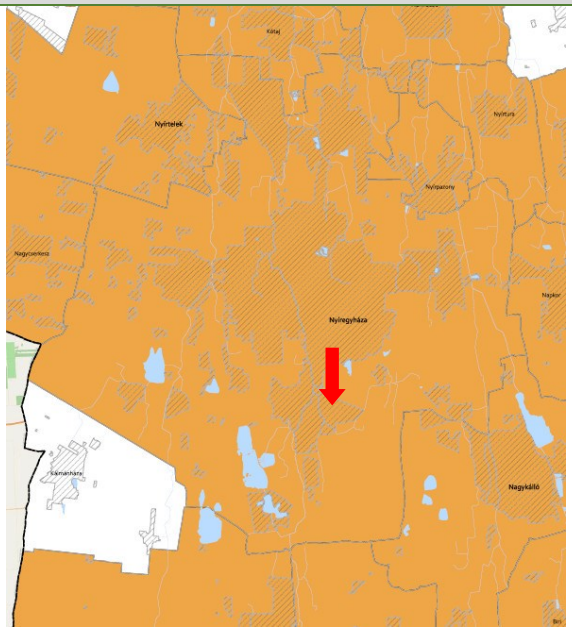
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/9 melléklet**			
SZSZBV MTrT		**A közigazgatási terület érintettsége**	**1 módosítás**	**Teendő**
A Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 Rendszeresen belvízjárta terület övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/10 melléklet**	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

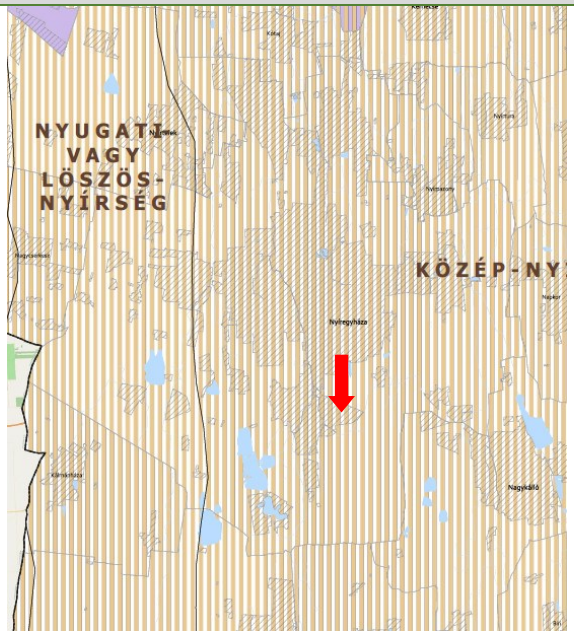
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tanyás területek övezete	 Tanyás területek övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/11 melléklet**	Érinti.	Érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	 **Térségi szerepkör** Regionális jelentőségű térszervező város Térségi jelentőségű térszervező város Járási jelentőségű térszervező város Egyéb város Hagyományosan vidéki település övezete **Alaptérkép elemei** Gyorsforgalmi út Tervezett főút Országos vasútvonal Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár **Tájékoztató elem** Nyírségi városgyűrű keleti íve **SZSZBV MTrT 3/12 melléklet**	Érinti.	Érinti. Regionális jelentőségű térszervező város	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Térségi együttműködések övezete	 **Térségi együttműködések** Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete Záhony-Kisvárda térsége Aprófalvas térség Várospárok Szomszédváros **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Gyorsforgalmi út Tervezett főút Nagysebességű vasút Országos vasútvonal Településhatár Megyehatár Országhatár **Tájékoztató elem** Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés **SZSZBV MTrT 3/13 melléklet**	Érinti.	Érinti. Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Határon átnyúló együttműködés övezete	 Határon átnyúló együttműködés övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár **Tájékoztató elem** Hármashatár térsége **SZSZBV MTrT 3/14 melléklet**	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	 Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete **Alaptérkép elemei** Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár **SZSZBV MTrT 3/15 melléklet**	Érinti.	Érinti.	Tényleges érintettség nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tájgazdálkodási és turisztikai övezetek	 **SZSZBV MTrT 3/16 melléklet**	Érinti.	Érinti. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el melyek módosítása nem szükséges, ezért a területi mérlegben nem okoz változást.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája SZ/4ÁF/00038-8/2024. ügyiratszámú és 2024.02.22 dátumú térségi területfelhasználási engedélye alapján az összhang biztosított.

8. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

10. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint a környezet védelemért felelős szervek véleményét kell kikérni, ez az eljárás lefolytatása megtörtént.

Előzetes lefolytatott eljárás alapján az államigazgatási szervek véleménye alapján megállapítható volt, hogy az elérendő célok környezeti hatásai nem érik el a környezeti vizsgálat szintjét. A képviselő testület ezek alapján a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségtelenségéről döntött.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

4/2024. (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 VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése címen, 1 területen történő módosítás

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

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

Nyíregyháza, 2024. január 19.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Környezeti vizsgálatra vonatozó döntés. Forrás: Önkormányzat

11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.
Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz	
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1	

l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben[75] meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	

jelmagyarázat:
0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

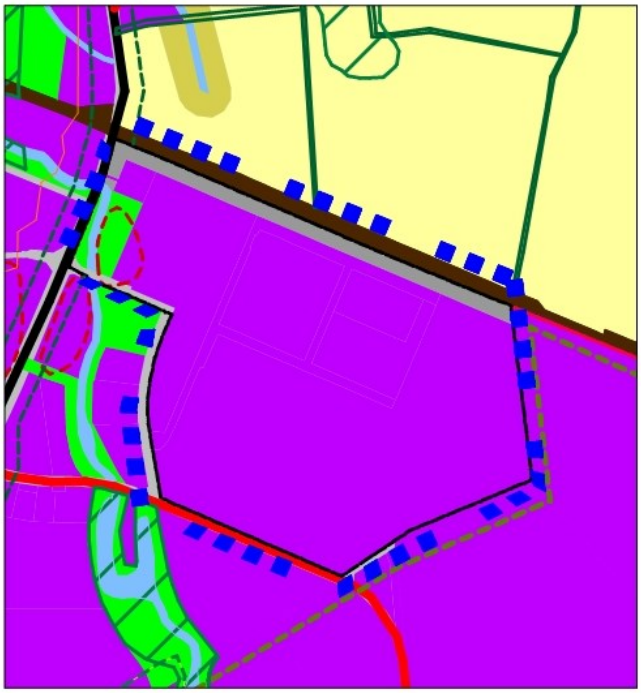
A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és az infrastruktúrára is pozitív a hatása.

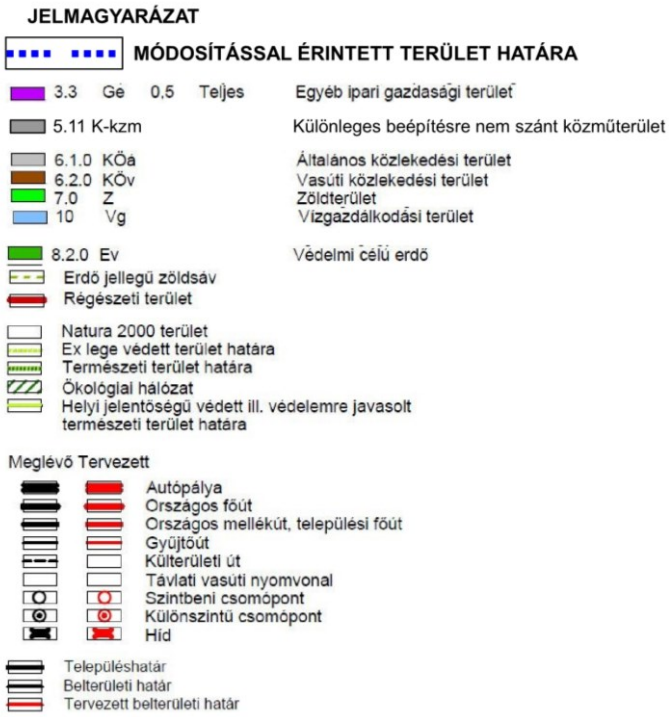
Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

12. JAVASOLT SZERKEZETI TERV

Hatályos településszerkezeti terv leírása az érintett területfelhasználásokat tartalmazza, ezért a leírás módosítása nem szükséges.





Forrás: Saját szerkesztés

13. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



Szabályozási terv és jelmagyarázata. Forrás: Saját szerkesztés

14. JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

Különleges zónák
10.§
kiegészül (11) bekezdéssel.

(11) „ Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)”

a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.

15. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS (TERVEZET)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének

…../2024. (… …) önkormányzati határozata

a

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terv és leírásról

szóló 117/2005. (V.4.) Önk. határozat módosításáról

A Közgyűlés

az Épített környezet alakításról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és 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 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerint Nyíregyháza Megyei Jogú Város 117/2005. (V. 4.) önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése” feliratú, „T-1” rajzszámú (dátum: 2023. 11.)” tervlap szerint módosítja valamint,

A 117/2005. (V.5.) sz. határozat mellékletében elfogadott településszerkezeti terv leírása az alábbiak szerint kiegészül.

4. A terv beépítésre nem szánt területei
    - különleges nem beépítésre szánt közmű terület (K-kzm)

A leírás egyéb pontjai változatlanok maradnak.

Felelős: Dr. Kovács Ferenc polgármester
Határidő: 2024. …..

kmf

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2023. 11.)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:85000



JELMAGYARÁZAT

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

- 3.3 Gé 0,5 Teljes — Egyéb ipari gazdasági terület
- 5.11 K-kzm — Különleges beépítésre nem szánt közműterület
- 6.1.0 KÖá — Általános közlekedési terület
- 6.2.0 KÖv — Vasúti közlekedési terület
- 7.0 Z — Zöldterület
- 10 Vg — Vízgazdálkodási terület
- 8.2.0 Ev — Védelmi célú erdő
- Erdő jellegű zöldsáv
- Régészeti terület
- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Meglévő Tervezett

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

É

MEGBÍZÓ:	A munka megnevezése :
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS Önkormányzat	**Nyíregyháza MJV Településrendezési Terv**

TERVEZŐK:

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT 14-0258

Településszerkezeti terv — A rajz megnevezése:	Dátum:	Rajzszám:
01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út - 01516/5 hrsz-ú út - 01517/3 hrsz-ú út - 01518/6 hrsz-ú út - 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) - 31550 hrsz-ú út (Északi utca) - 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) - 31362 hrsz-ú út - 31359 hrsz-ú út - 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése"	2023.11.hó	T-1.

15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

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 módosításáról

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és 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 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- 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

- Építési és Közlekedési Minisztérium
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi 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
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzat Hivatala
- Nagycserkesz Község Önkormányzata
- Nyírtelek Város Önkormányzata
- Kótaj Község Önkormányzata
- Kemecse Város Önkormányzata
- Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata
- Nyírtura Község Önkormányzata
- Napkor Község Önkormányzata
- Nagykálló Város Önkormányzata
- Érpatak Község Önkormányzata
- Újfehértó Város Önkormányzata
- Kálmánháza Község Önkormányzata
- Hajdúnánás Város Önkormányzata

továbbá
a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,
a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével, valamint
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Az Alaprendelet
II. fejezet
TERÜELTHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK
Különleges zónák
10.§
kiegészül (11) bekezdéssel.

(11) „ Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)”

a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.

2.§

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

3. §

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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2024. …….. nap

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a ……/2024. (… …) önk. rendeletet, mely Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról szól 2024. …….. hó ….. napján kihirdetem.

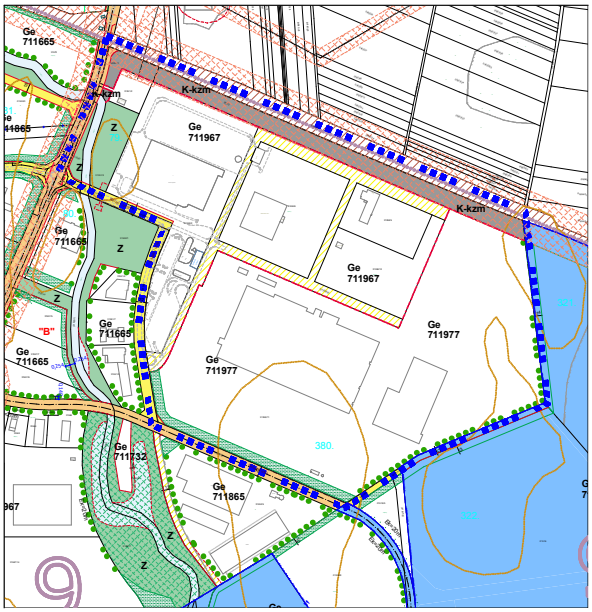
Nyíregyháza, 2024. …….. nap

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területrészletre érvényes szabályozási terv.

(tervezet)

SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:8000



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
- I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrizendő, 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
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- RRRRRR — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- Helyi védettségű településszerkezet
- Helyi védettségű településkép
- Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (0...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — 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

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 gépjárművű út tengelye
- Önálló vagy kiegészítő kerékpárút tengelye
- Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

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
- 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. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezetelet, 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 területeken belül

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégiházas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- KJ különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- Kl0 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
- Kkü különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- K-En megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület K-kzm különleges beépítésre nem szánt közmű terület
- KÚá általános közlekedési zóna
- KÖk vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- 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. beltó kertségi
5. külső kertségi
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. zártsorú - általános
6. zártsorú - keretes
0. adottségtól 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottségtól 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

É

MEGBÍZÓ:

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS Önkormányzat

A munka megnevezése :

Nyíregyháza MJV Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT 14-0258

Szabályozási terv	A rajz megnevezése:	Dátum:	Rajzszám:
01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út - 01516/5 hrsz-ú út - 01517/3 hrsz-ú út - 01518/6 hrsz-ú út - 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) - 31550 hrsz-ú út (Északi utca) - 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) - 31362 hrsz-ú út - 31359 hrsz-ú út - 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése”		2023.11.hó	Sz-1.

16. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
a) Társadalmi hatások
A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.
Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.
b) Gazdasági hatások
Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás kis mértékű javulását eredményezheti.
c) Költségvetési hatások
A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei
A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:
A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:
A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei
Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek
A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

17. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Közgyűlése a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. § Az előírás új övezetet vezet be..

2. § A tervezési területre új szabályozást vezet be.

3. §: Záró rendelkezés

18. MELLÉKLETEK

18.1. Partnerségi egyeztetés lezáró határozata

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

26/2024. (II.13.) 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 VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése, egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése néven egyszerűsített eljárásban 1 területen 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. február 13.

Tormássi Géza
a bizottság elnöke

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

18.2. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Ingatlan leíró adatai

2023.12.13

NYÍREGYHÁZA
Belterület 31352 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szántó		2.7314	59.59		
-	2			7212	20.70
-	3			7515	16.99
-	4			1.2587	21.90

2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16
   Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgalmi jog

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Ingatlan leíró adatai

2023.12.13

NYÍREGYHÁZA
Belterület 31351/1 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

4405 NYÍREGYHÁZA Debreceni út 356.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	5116	0.00		

2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16
Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgalmi jog

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Ingatlan leíró adatai

2023.12.13

NYÍREGYHÁZA
Belterület 31351/3 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szántó -	2	1.1088	31.82		

2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16
Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgalmi jog

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület

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

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület

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

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

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

Tervező:

Végh 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- Záró szakmai véleménykérő dokumentáció

Módosítások III./2024.

Tartalomjegyzék

1. Előzmény 7
1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök 7
2.1. Átnézeti térkép 8
2.2. Átnézeti térkép – kivágat 9
2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 11
2.3.1. 1. Beavatkozási pont 11
2.3.2. 2.Beavatkozási pont 15
2.3.3. 3.Beavatkozási pont 18
2. Beavatkozási pontok ismertetése 21
3. Településszerkezeti módosítások 24
3.1. Tervezett Szerkezeti Terv 26
3.2. Átnézeti térkép – kivágat 27
4. Alátámasztó munkarész 29
4.1. Főépítészi nyilatkozat 29
4.2. Tervezett beruházás- Beépítési kivonatok 30
4.2.1. 1-es beépítési pont 30
4.2.2. 2-es beépítési pont 32
4.3. Vizsgálati terv 33
4.3.1. 2-es beavatkozási pont 33
4.3.2. 3-as beavatkozási pont 36
4.4. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 39
5. Szabályozási módosítások 40
5.1. 1.Beavatkozási pont 43
5.2. 2.Beavatkozási pont 44
5.3. 3.Beavatkozási pont 45
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 46
6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 46
6.2. Övezeti lehatárolás 47
7. Rajzi mellékletek 48

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

27/2024. (II. 13.) 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 2024. év február 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. *Nyíregyháza 01139/5 hrsz.-ú ingatlanra történő **bányatelek határának kijelölése** és Gazdasági rendeltetésű erdőzónából (Eg) átsorolása Különleges nem beépítésre szánt bányatelekbe (K-b),*
2. *a Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt tömbre vonatkozó **településrendezési eszközök módosítása** és **Közpark zóna kijelölése***

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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, 2024. február 13.

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

5/2024. (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 módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2024. év január 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. ***Nyíregyháza Déli Ipari Park – Nagyszállás településrész között körforgalom*** *megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása (Nagyszállás Arató u. - Mérő u.)*
2. *Nyíregyháza* ***Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca*** *által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása*
3. ***100-as vasútvonal*** *Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása*
4. ***Nyíregyháza Déli Ipari Park*** *energiahálózati ellátásához szükséges* ***132 kV nagyfeszültségű távvezeték*** *megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
5. ***Nyíregyháza Déli Ipari Park víz és tisztított szennyvíz – iparivíz távvezetékek*** *megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
6. *Nyíregyháza* ***Szabolcs utca – Színház utca – Toldi utca – Tűzoltó utca*** *által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása*
7. *Nyíregyháza* ***Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út*** *által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása*
8. *Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló* ***31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosítása***

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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, 2024. január 19.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

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

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

35/2024. (III.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 III./2024. – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2024. néven 3 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, 2024. március 19.

Tóth Imre
a bizottság levezető 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

36/2024. (III.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 III./2024 – 3 terület , egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK III./2024. néven egyszerűsített egyeztetési eljárásban 3 területen 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. március 19.

Tóth Imre
a bizottság levezető 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

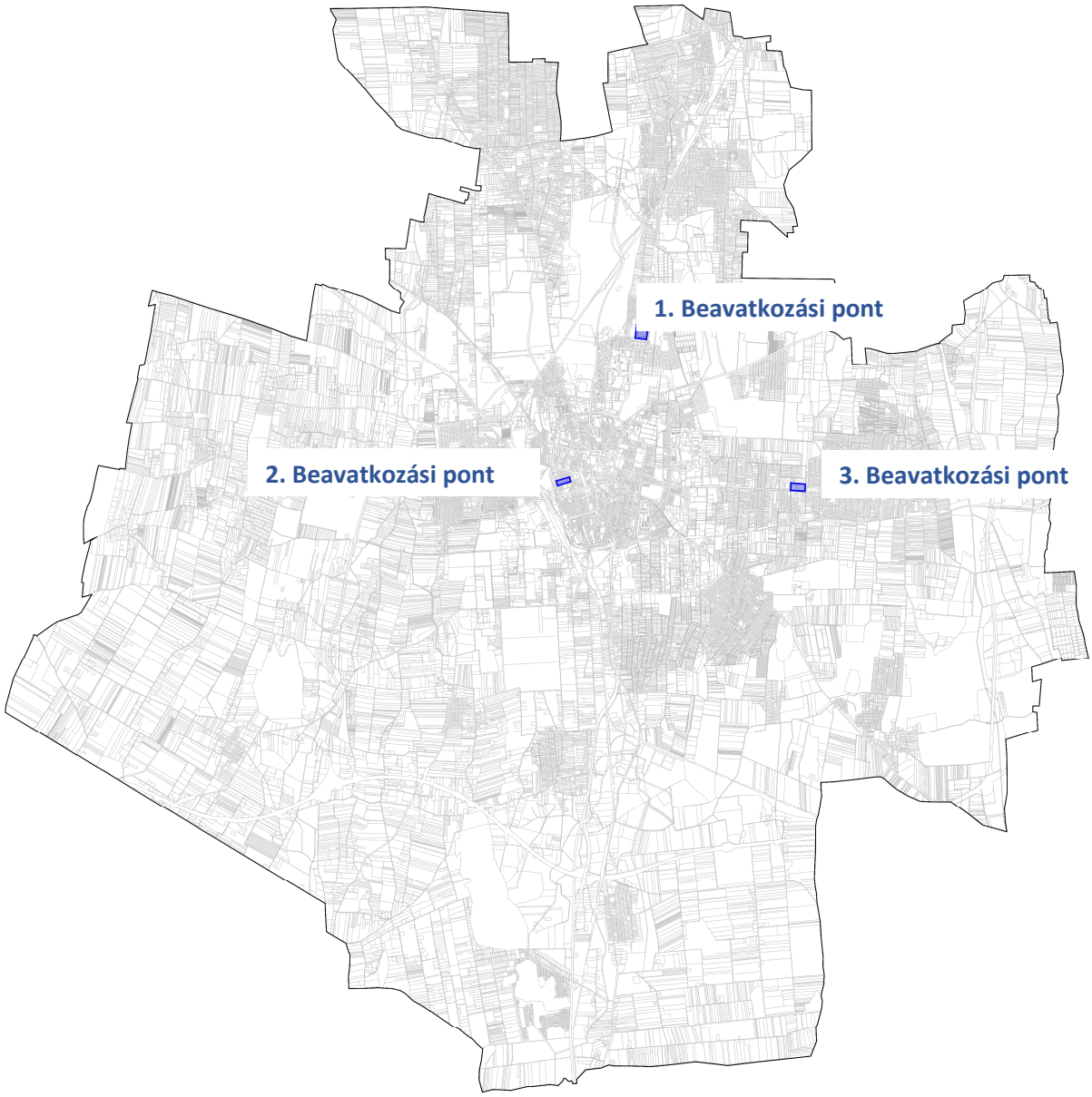
- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
  a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
  b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el,
- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi Korm. rendelet) VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján a tárgyalásos eljárás szabályai szerint folytatható le, mivel a módosító eljárás 2022. június 30. előtt kezdődött.

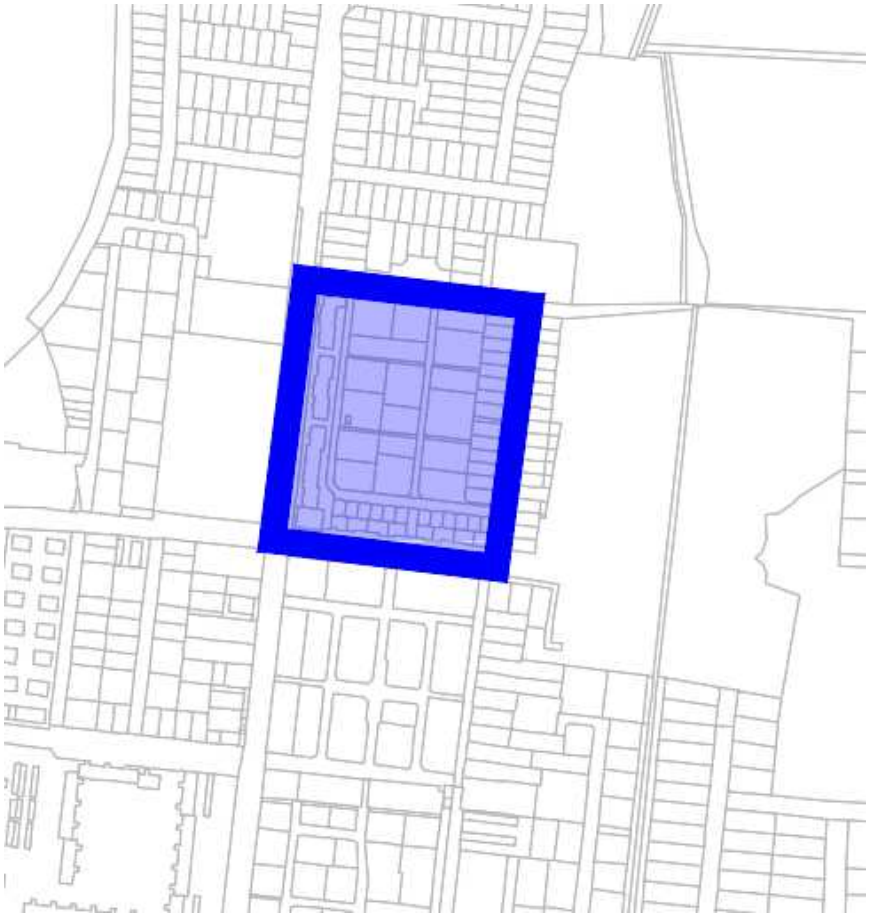
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	27/2024. (II.13.)	D5	Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca	A város a Nyíregyháza Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt tömbben lévő zöldfelületek és a már kialakult ligetes lakózóna megóvása érdekében a szabályozási tervben építési övezet átsorolása történik (Lk→Z), valamint a beépítési mutatók módosítása (Lk 700050→ Lk 701046).
2.	5/2024. (I.19.)	F4-2	Tűzoltó utca- Szabolcs utca- Színház utca- Toldi utca	Beruházó fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonában lévő Nyíregyháza 5929 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozó településrendezési eszközök módosítását kérte. A tervezési tömbön belül a Szabolcs utca vonalában a már kialakult, túlnyomó részt beépített állapotnak megfelelően a beépítési mutatók módosítása indokolt (Lk 315553→ Lk 315554).
3.	5/2024. (I.19.)	F6	Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út	Az érintett telektömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása szükséges. Jelenleg két különböző övezeti kóddal van ellátva, amely így több telek beépíthetőségét is korlátozza. Városrendezési szempontból indokolt az tömbre vonatkozó különböző előírások egységesítése.

2.1. Átnézeti térkép

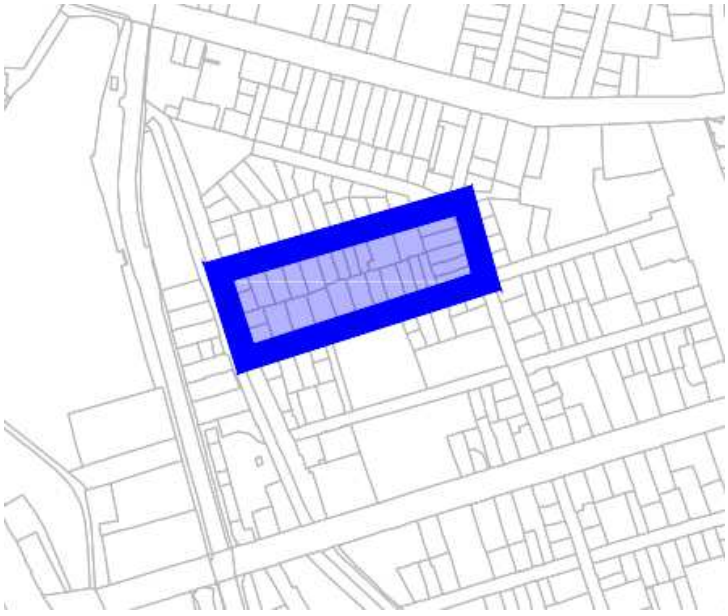


2.2.Átnézeti térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



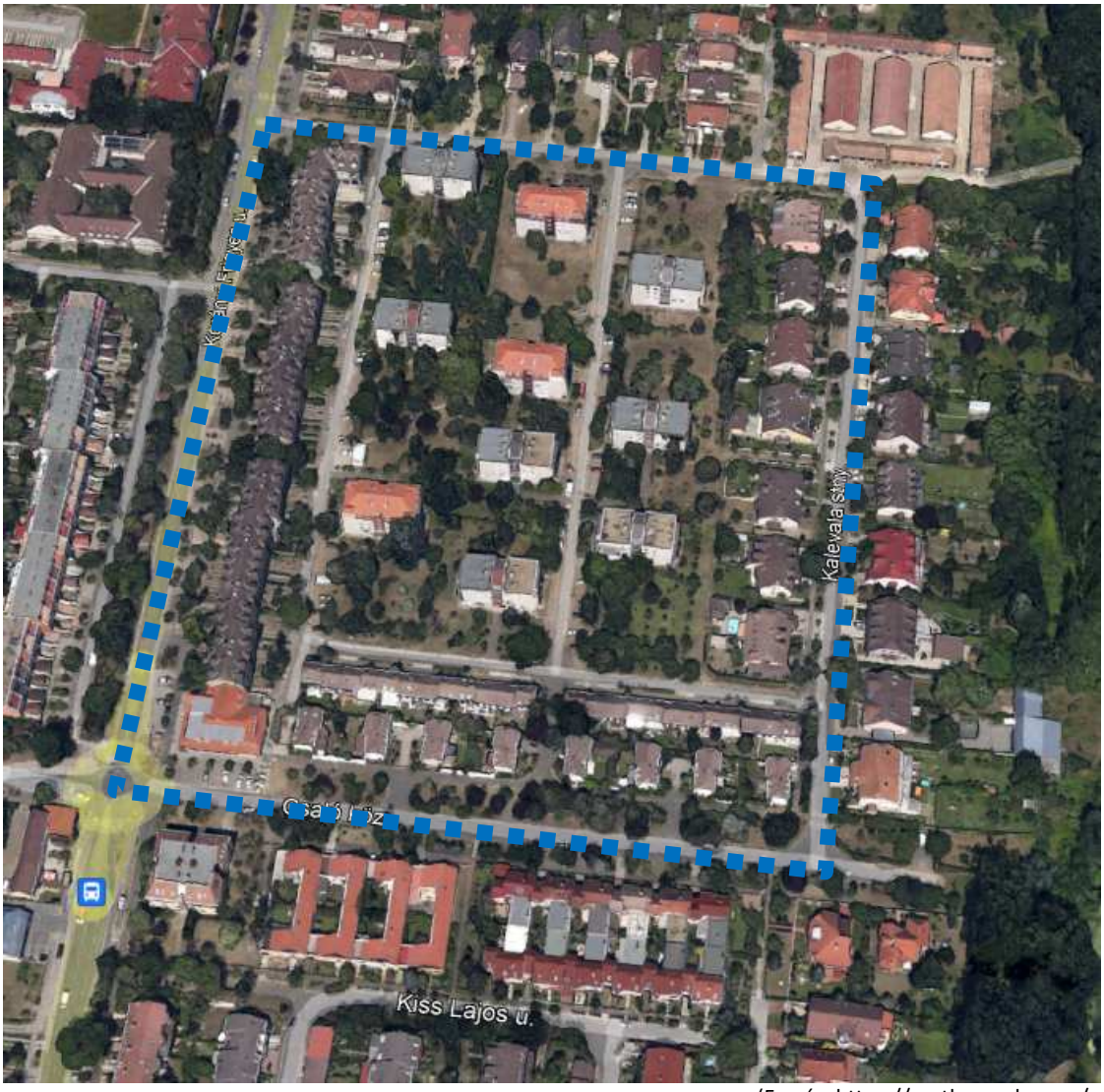
3. Beavatkozási pont



2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

2.3.1. 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A város a Nyíregyháza Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt tömbben lévő zöldfelületek és a már kialakult lakózóna megóvása érdekében a szabályozási tervben építési övezet átsorolása történik (Lk→Z), valamint a beépítési mutatók módosítása (Lk 700050→ Lk 701046).

A cél egy olyan ligetes lakópark kialakítása, melyben a zöldövezeti jelleg, a természetközeli hangulat nagymértékben jelen van, szinte kapcsolódik a tőle keleti irányban elhelyezkedő erdős területhez. A tervezett és már meglévő épülettömbök tekintetében a beruházói szándék egy alacsonyabb intenzitású lakóterület kialakítása.

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 700050**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	adottságtól függő
Megengedett zöldfelület	20 %

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

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

b) A területen

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

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

„x” értéke:

- *7,50 m építménymagasságig: 60 m^2/r.e*
- *9,50 m építménymagasságig: 50 m^2/r.e*
- *12,50 m építménymagasságig: 40 m^2/r.e*

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

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 701046**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	9,5- 12,5
Megengedett zöldfelület	40 %
Övezeti kód	**Z**
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

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

b) A területen

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

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

„x” értéke:

- *7,50 m építménymagasságig: 60 m^2/r.e*
- *9,50 m építménymagasságig: 50 m^2/r.e*
- *12,50 m építménymagasságig: 40 m^2/r.e*

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

A helyi építési szabályzat 12. § értelmében:

„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

(1) A közparkok –közkertek (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 Sóstó-gyógyfürdő 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."

2.3.2. 2.Beavatkozási pont

Nyíregyháza Tűzoltó utca- Szabolcs utca- Színház utca- Toldi utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Beruházó fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonában lévő Nyíregyháza 5929 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozó településrendezési eszközök módosítását kérte. A tervezési tömbön belül a Szabolcs utca vonalában a már kialakult, túlnyomó részt beépített állapotnak megfelelően a beépítési mutatók módosítása indokolt (Lk 315553→ Lk 315554).

A hatályos szabályozási terv szerint a tömbben csak min. 6,5 m építménymagasságú épület építhető. Ennek indoka, hogy a Tűzoltó utca és a Színház utca esetleges átépülése esetén a tömb jelenlegi léptékű épületei adják majd a jövőbeni utcaképet is. Ez azonban nem indokolt a Szabolcs utca irányából, mivel az utcán már jelenleg is több magasabb épület található, így a tömb lezárásaként indokolt egy magasabb szintszámot megengedő szabályozás. Az így megépülő társasház egy kicsit védettebbé teszi a már meglévő családi házas övezetet és várhatóan csillapítja majd a forgalmas Szabolcs utca irányából a por és zaj okozta negatív hatásokat.

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 315553**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

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

b) A területen

- lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen

- szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

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

„x” értéke:

- 7,50 m építménymagasságig: 60 m^2/r.e

- 9,50 m építménymagasságig: 50 m^2/r.e

- 12,50 m építménymagasságig: 40 m^2/r.e

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

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 315554**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zártsorú
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

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

b) A területen

- lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen

- szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

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

„x” értéke:

- 7,50 m építménymagasságig: 60 m^2/r.e

- 9,50 m építménymagasságig: 50 m^2/r.e

- 12,50 m építménymagasságig: 40 m^2/r.e

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

2.3.3. 3.Beavatkozási pont

Nyíregyháza Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Az érintett telektömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása szükséges. Jelenleg két különböző övezeti kóddal van ellátva, amely így több telek beépíthetőségét is korlátozza. Városrendezési szempontból indokolt az tömbre vonatkozó különböző előírások egységesítése.

Az érintett tömbben és az Orosi út mentén elsősorban a gazdasági tevékenység a jellemző. A már meglévő gazdasági területek valós helyzetének megfelelően a jelenlegi Kertvárosias lakózóna (Lke) övezeti besorolását Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) szükséges módosítani.

Valamint az északi lakóövezeti telektömb védelme érdekében a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület déli oldalán 10 méteres sávban telken belüli kötelező zöldfelület kijelölése történik, melyet háromszintes növényállomány telepítésével kell megvalósítani a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai alapján

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 315553**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %
Övezeti kód	**Gk 711764**
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %

A helyi építési szabályzat 6. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

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

b) A területen

- lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen

- szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

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

„x” értéke:

- 7,50 m építménymagasságig: 60 m^2/r.e

- 9,50 m építménymagasságig: 50 m^2/r.e

- 12,50 m építménymagasságig: 40 m^2/r.e

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

A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdés 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."

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**Gk 711764**
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %

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

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.

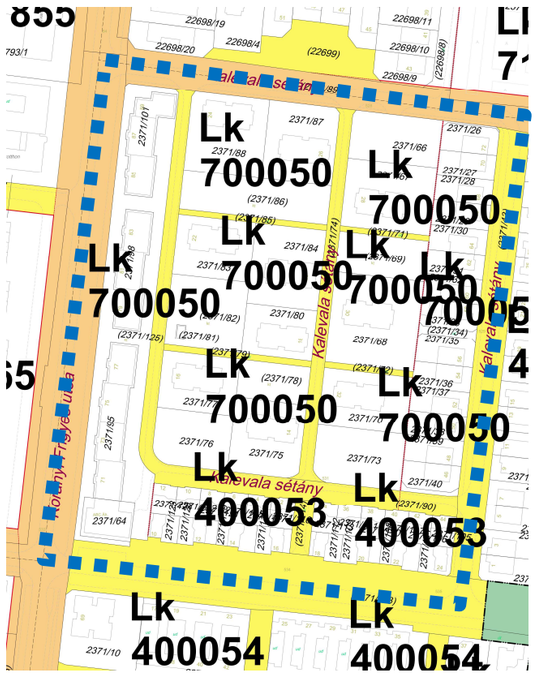
b) A területen - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen, - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók."

2. Beavatkozási pontok ismertetése

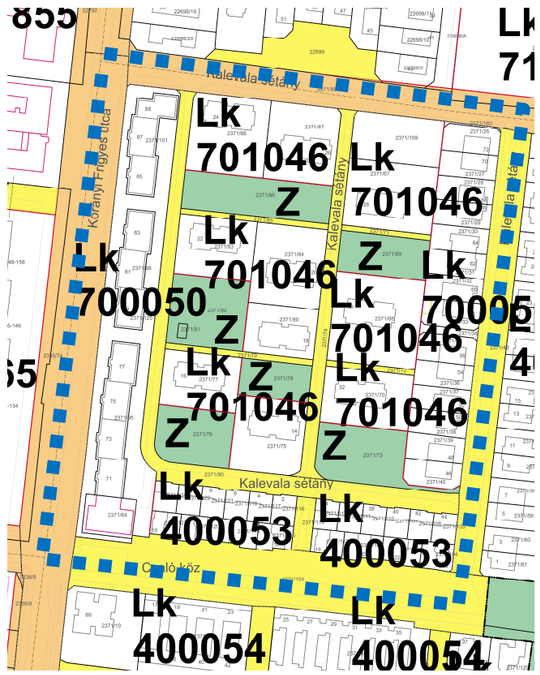
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt terület.	A város a Nyíregyháza Kalevala sétány (2371/89 hrsz) – Kalevala sétány (2371/43 hrsz)- 2371/103 hrsz-ú út- Korányi Frigyes utca által határolt tömbben lévő zöldfelületek és a már kialakult lakózóna megóvása érdekében a szabályozási tervben építési övezet átsorolása történik (Lk→Z), valamint a beépítési mutatók módosítása (Lk 700050→ Lk 701036).	„beépített terület”, „kivett közterület”	Kisvárosias lakózóna (Lk)	-	-	Kisvárosias lakózóna (Lk), Közpark zóna (Z)	-	-	-

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

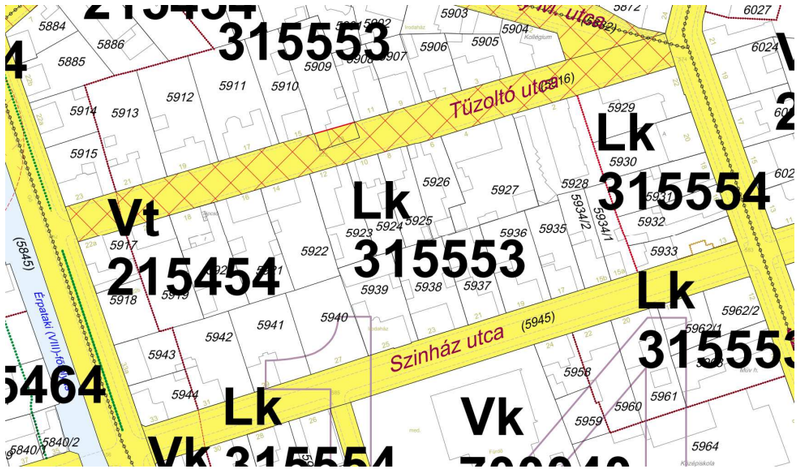
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza Tűzoltó utca-Szabolcs utca-Színház utca-Toldi utca által határolt terület.	Beruházó fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonában lévő Nyíregyháza 5929 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozó településrendezési eszközök módosítását kérte. A tervezési tömbön belül a Szabolcs utca vonalában a már kialakult, túlnyomó részt beépített állapotnak megfelelően a beépítési mutatók módosítása indokolt (Lk 315553→ Lk 315554).	„beépített terület”	Kisvárosias lakózóna (Lk)	-	-	Kisvárosias lakózóna (Lk)	-	-	-

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

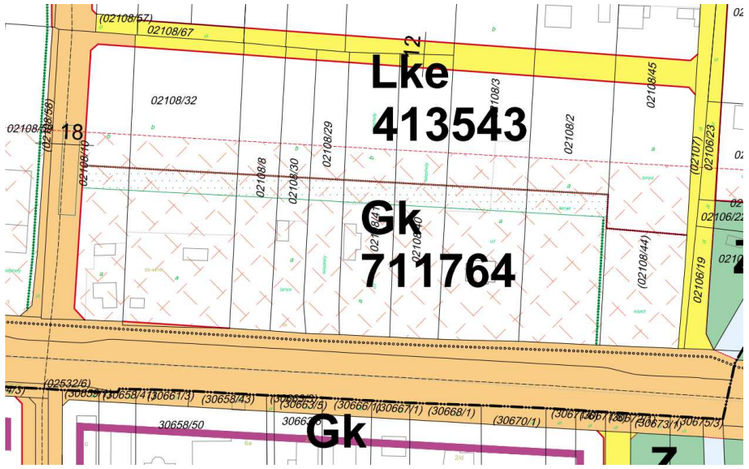
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

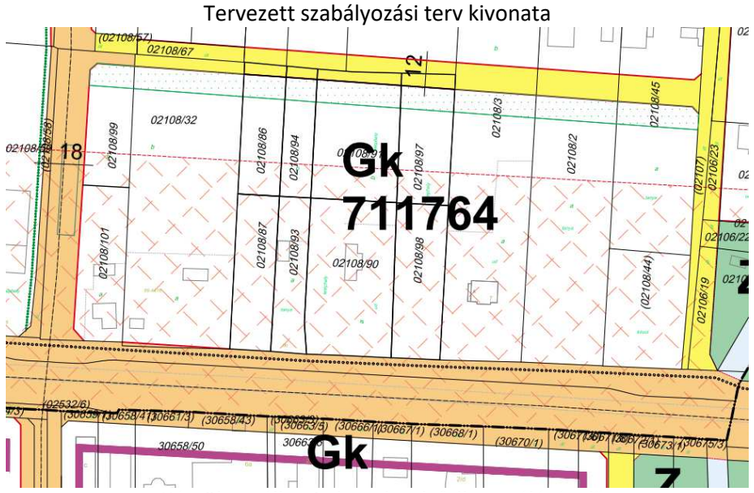
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Te-rület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út által határolt terület.	Az érintett telektömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása szükséges. Jelenleg két különböző övezeti kóddal van ellátva, amely így több telek beépíthetőségét is korlátozza. Városrendezési szempontból indokolt az tömbre vonatkozó különböző előírások egységesítése, valamint az északi lakóövezeti telektömb védelme érdekében a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület déli oldalán 10 méteres sávban telken belüli kötelező zöldfelület kijelölése történik, melyet háromszintes növényállomány telepítésével kell megvalósítani a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai alapján. Lke→Gk	„beépített terület”, „kivett közterület”	Kisvárosias lakózóna (Lk)	-	-	Kisvárosias lakózóna (Lk), Közpark zóna (Z)	-	-	-

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3. Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/271/2024. törzsszámú, 3 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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szinterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas 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	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8.	K-En			Megújuló 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 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 zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

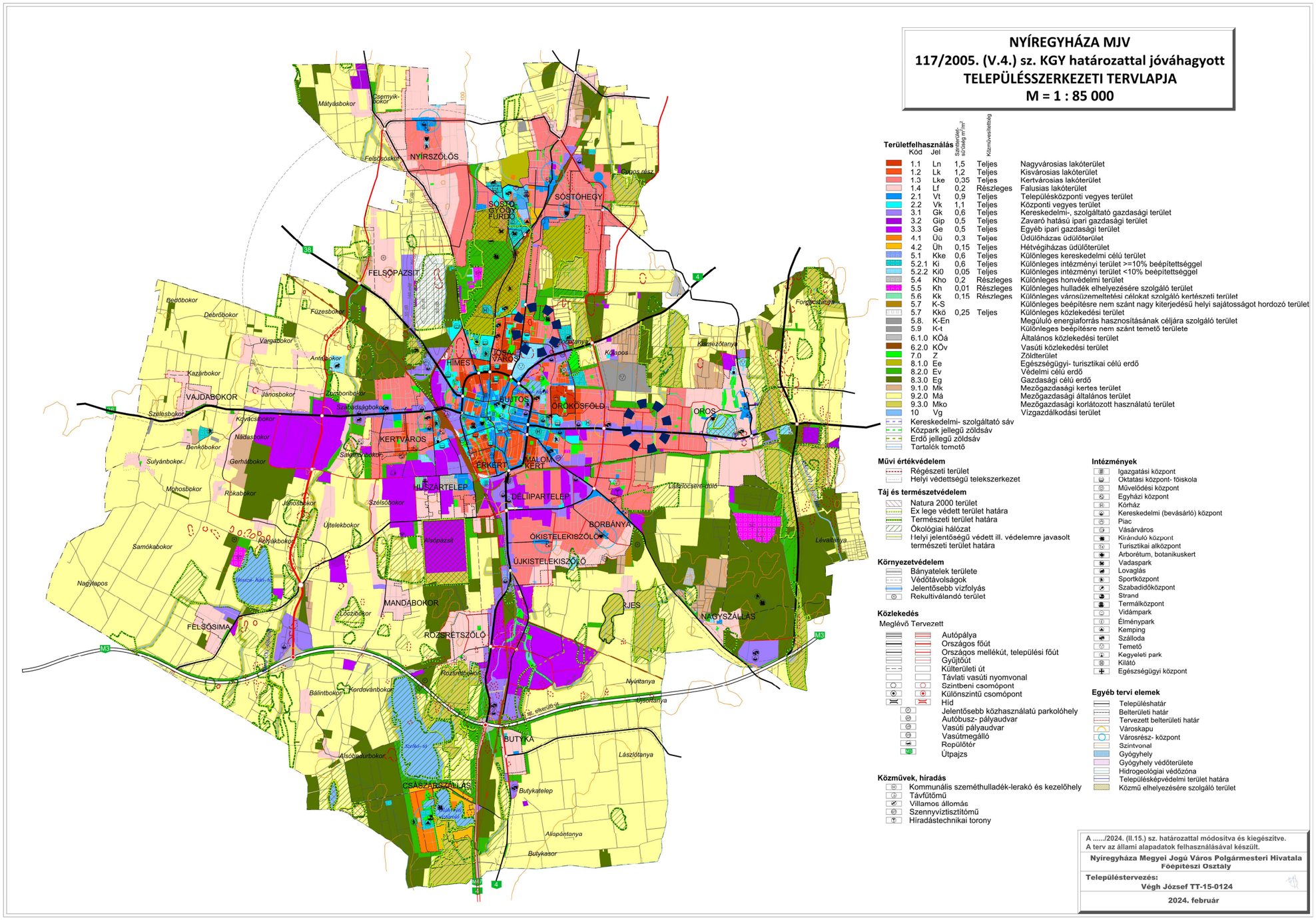
Meglévő	Tervezett	
		Autópálya
		Országos főút
		Országos mellékút, települési főút
		Gyűjtőút
		Külterületi út
		Távlati vasúti nyomvonal
		Szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Híd
		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
		Autóbusz- pályaudvar
		Vasúti pályaudvar
		Vasútmegálló
		Repülőtér
		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, botanikuskert
- Vadaspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

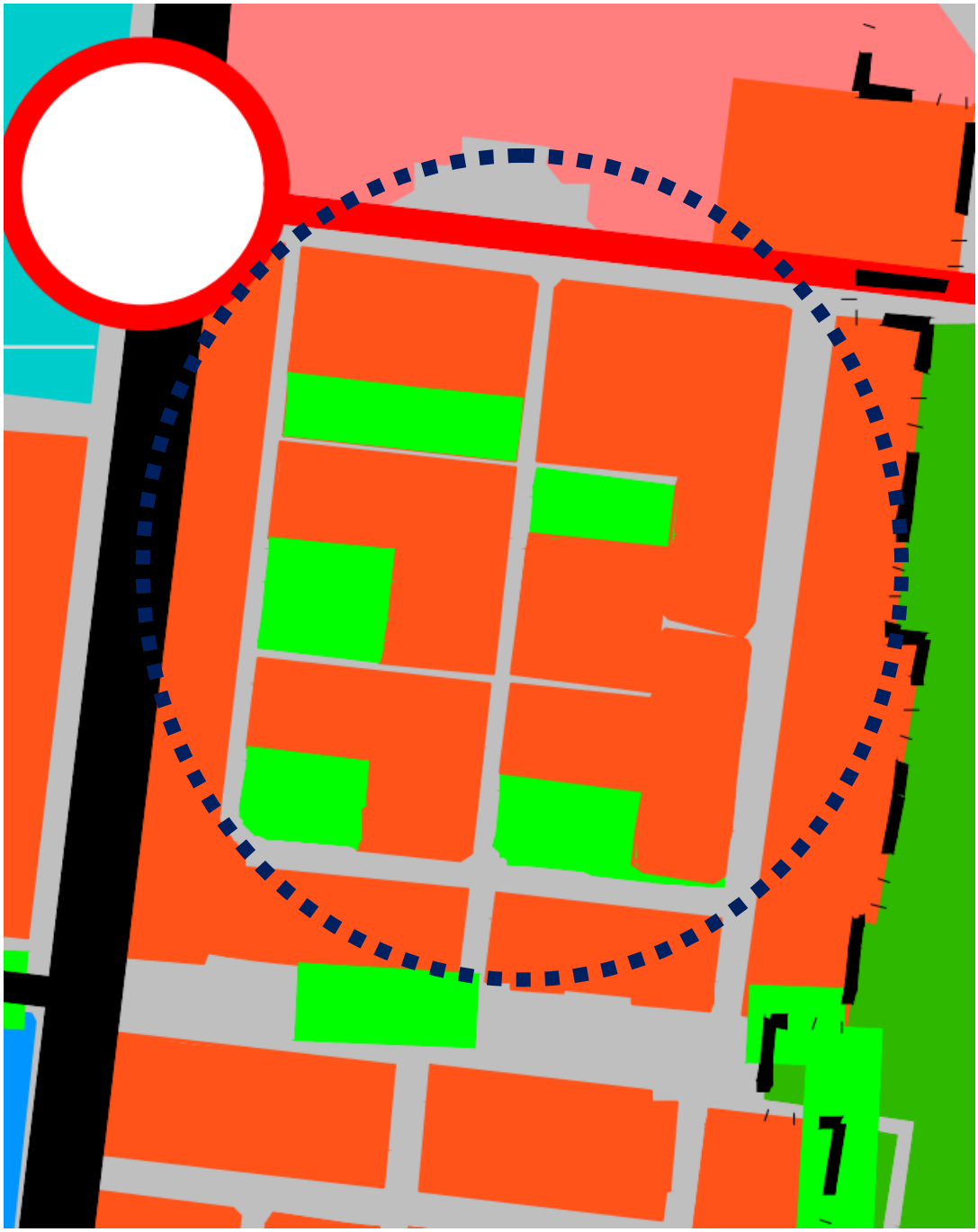
Egyéb tervi elemek
- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Szintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület

3.1.Tervezett Szerkezeti Terv

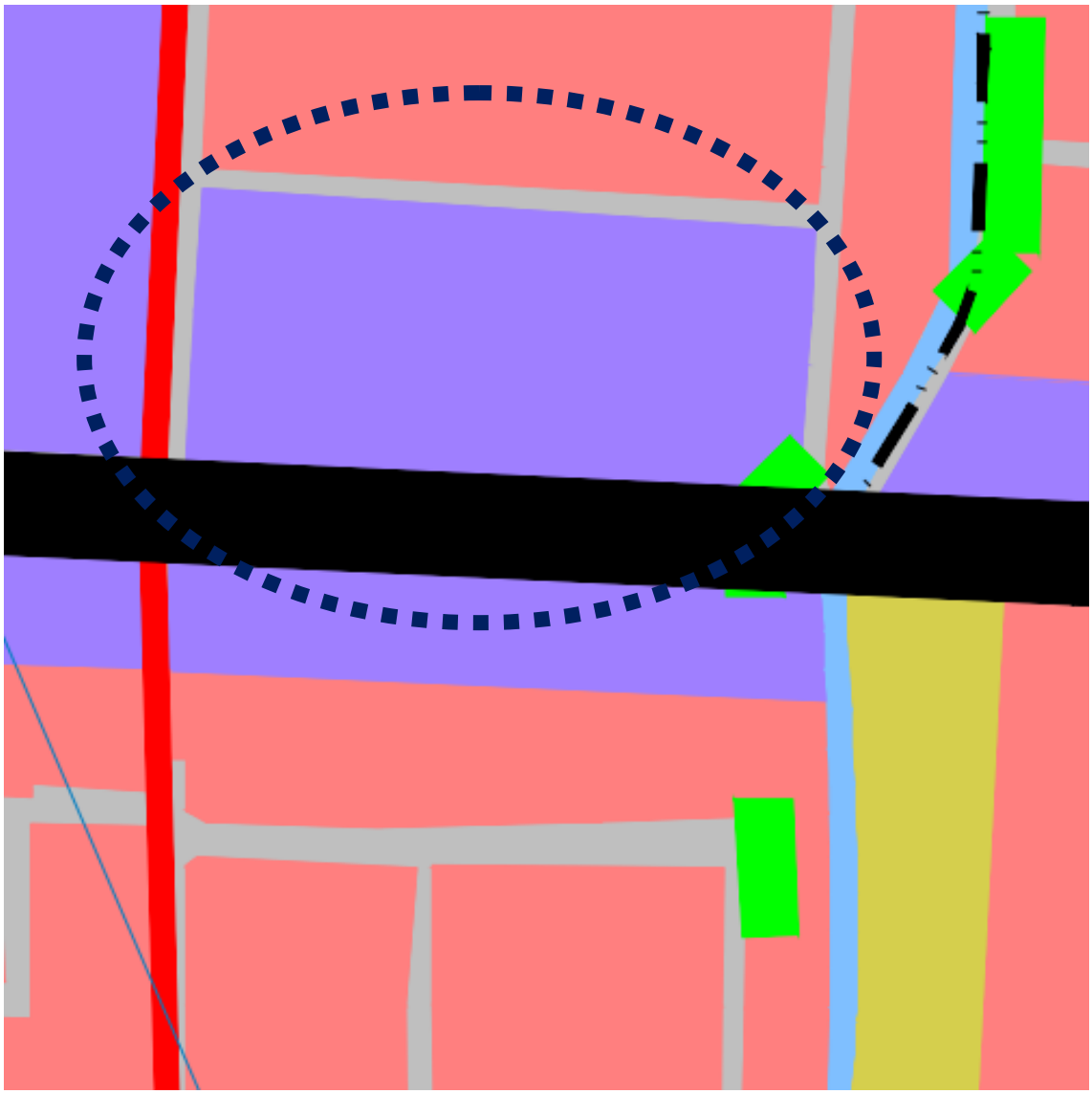


3.2.Átnézeti térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont



3.Beavatkozási pont



4. Alátámasztó munkarész

4.1. Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a 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, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész

4.2.Tervezett beruházás- Beépítési kivonatok

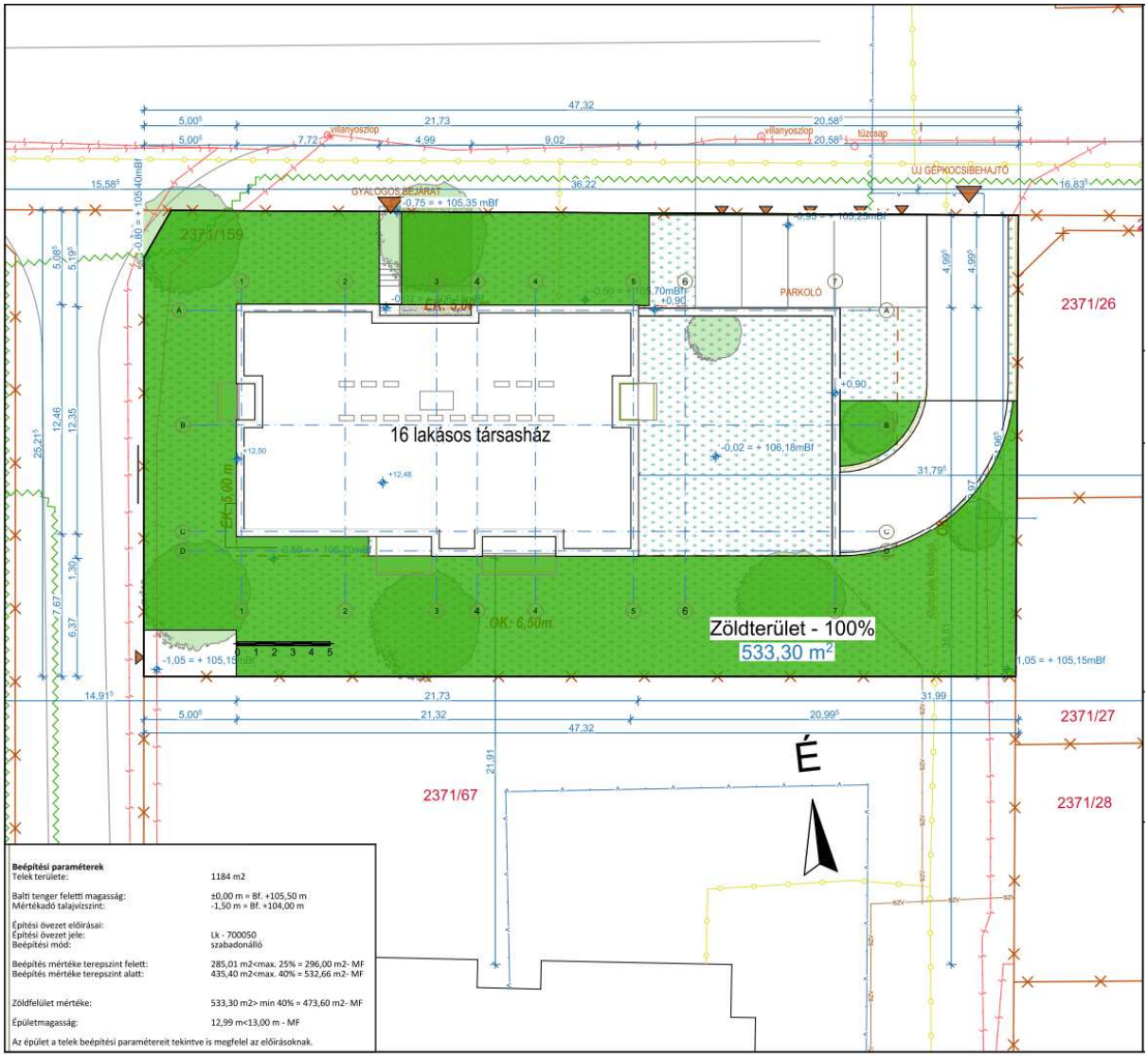
4.2.1. 1-es beépítési pont



(16 lakásos társasház tervdokumentáció – Látványterv madártávlati fotóba illesztve Xdot Építésziroda Kft. - 1173 Budapest, Csomafalva u. 1. 24D.)



(16 lakásos társasház tervdokumentáció – Látványterv, Xdot Építésziroda Kft. - 1173 Budapest, Csomafalva u. 1. 24D.)

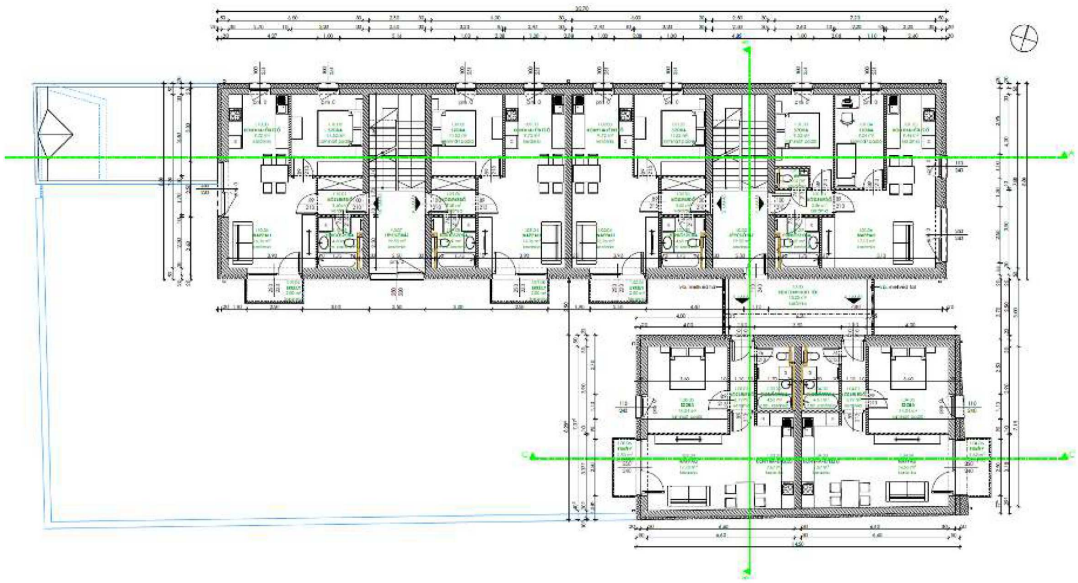


(16 lakásos társasház tervdokumentáció – Helyszínrajz, zöldterületszámítás, Xdot Építésziroda Kft. - 1173 Budapest, Csomafalva u. 1. 24D.)

4.2.2. 2-es beépítési pont



(12 lakásos társasház tervdokumentáció – Helyszínrajz,
Dudás Ede - 4400 Nyíregyháza, Napfény u. 5.)



4.3. Vizsgálati terv

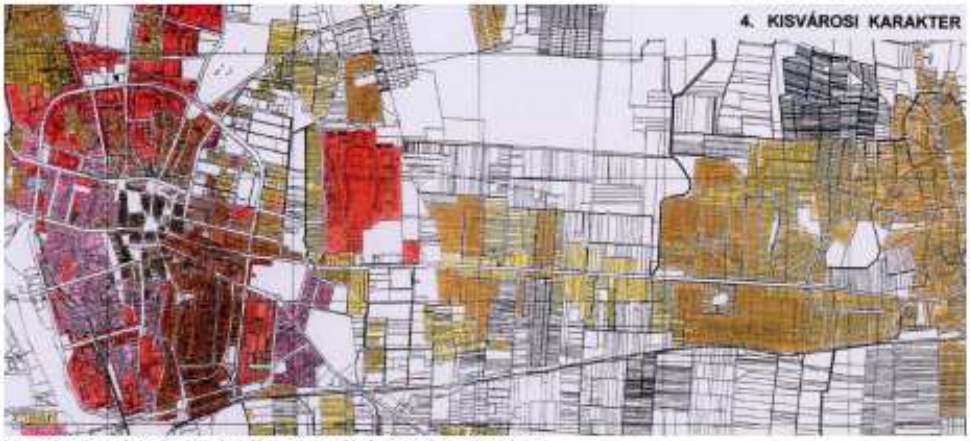
4.3.1. 2-es beavatkozási pont

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A fejlesztéssel közvetlenül érintett ingatlan(ok)és a környezetének vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

A városközponttól nyugatra, délnyugatra fekvő: a Rákóczi u. - Arany János u. közötti és a külső tehermentesítő út által határolt területre és a Malomkert Kállói út menti részére jellemző karaktertípus a kisvárosias karakter. A telekstruktúra derékszögű utcahálózatra szerkesztett - a területet K-Ny-i tengellyel egyenletesen felosztó főbb útvonalak között – szabályos telektömbökből áll.

A tömb beépítése a XIX. század második felében kezdődött és déli irányba haladva fokozatosan történt meg. A városközponttól nyugatra, délnyugatra fekvő területen a fontos városszerkezeti szerepet betöltő, szélesebb utcák mentén zártsorú, többszintes épületek találhatók. A kisebb utcákban az épületek zártsorúak, hézagos zártsorúak, földszintesek és magastetősek. Helyenként többszintes társasházak ékelődnek be közéjük. Megőrzendő, inhomogén, értékes karakter.



Karaktervizsgálat, forrás: hatályos terv alátámasztó munkarész

Nyíregyháza belvárosa napjainkban – döntően a tömbáttörések, szanálások a korábbi városszerkezet „immunrendszerét" gyengítő hatása miatt, felerősítve a modern építészeti irányzat individualizmusát – a meghatározó épületek sorával fémjelzett hagyományos karakter és a modern városközponti karakter jó értelemben vett konfliktusával jellemezhető.

A módosítással érintett terület környezete egy nyugodt, belvárosi terület, tágabb környezetében megtalálhatók még különböző funkciók, melyek a területre bevonzást eredményeznek. Az érintett területet polgári jellegű lakóterületek, illetve újonnan beépített társasházas jellegű lakóterület alkotja.

Épületmagasság, szintszámok

A módosítással érintett területen található épületek a funkciójuknak megfelelő magassággal rendelkeznek. A régi lakóépületek F, az újabb családi lakóépületek F+1 szintesek, a társasházak F+2 szintesek. A környező lakóépületek többsége is földszintes, de a kertvárosi területeken nagy arányban fordulnak elő kétszintes épületek is, melyek emelettel vagy tetőtérbeépítéssel rendelkeznek.

Az épületmagasságok a szintszámokkal arányosan alakulnak, lakóépületek esetében – figyelembe véve az épületek korát – szintenként 3,5-5 m között alakul. Az újabb építésű épületek szintszáma általában kettő szint, így az építménymagasság 5-6,0 m között alakul. A szomszédos 5928 hrsz-ú telken álló többlakásos lakóépület kora 40 év, szintszáma 3, a tömb beépítésétől merőben eltérő kialakítás. Telek átellenes oldalán garázssorral. A telek beépítése zavaró, építménymagassága nem jelentős, nem zavaró a tömb többi épületéhes képest.



Tervezési terület – forrás: saját szerkesztés



Szintszám vizsgálat – forrás: saját szerkesztés

A tervezett társasháztól délre eső 5930 hrsz-ú telken, építési engedéllyel 2 szint + tetőtér-beépítéses társasház valósult meg az elmúlt években. E két, aránylag magas épülethez illeszkedik a tervezett többlakásos lakóépület, melynek 6,47 m az építménymagassága, jól illeszkedik a tervezési terület szövetébe. A hatályos HÉSZ által megállapított 2 szintszám feletti +szintszám sem okoz eltérést a szomszédos épületek viszonylatában.

Szintterület sűrűség változása
Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.

A tervezett módosítással nem változik a területhasználat, valamint az egyes ingatlanok és az elhelyezhető épületek magassága, viszont változik azok beépíthetősége. A kisvárosias lakóterület szintterületsűrűségi mutatója a hatályos településszerkezeti terv szerint 1,2.



Építménymagasság vizsgálat – forrás: saját szerkesztés

szintterület-sűrűség a meglévő állapotban:
tömbterület: 19017 m2
bruttó szintterület: 15213 m2
szintterület-sűrűség: 0,8

szintterület-sűrűség a 2 beépített szint helyett 3 beépített szinttel, tervezett állapotban:
így az új számítással a szintterület-sűrűség:
tömbterület: 19017 m2
bruttó szintterület: 22819 m2
szintterület-sűrűség: 1,1999

Hatályos terv szintterület-sűrűség: 1,2 > = tervezett szintterület-sűrűség 1,1999
Tehát **megfelel!**

4.3.2. 3-as beavatkozási pont

A 3-as beavatkozási pontnál az érintett telektömbben jelenleg két övezeti kód van érvényben (Kertvárosias lakózóna (Lke) és Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk)). A tervezéssel érintett tömbben jelenleg kereskedelmi, gazdasági tevékenységet ellátó épületek helyezkednek el.

A tervezett módosítással a területhasználat nem változik. Ahhoz, hogy a jövőben ne épülhessen a tervezési tömbön belül lakóépület szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

A Nyíregyházi út Nyíregyháza jelentős közlekedési forgalmát lebonyolító gyűjtőútja. Ennek a gyűjtőútnak mind a két oldalán már kialakult kereskedelmi, gazdasági és szolgáltató tevékenységeket folytató üzletek, telephelyek találhatóak. Továbbá az érintett tömb környezetében (keleti és nyugati irányban) is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeti besorolású ingatlanok találhatóak.

A telektömb vizsgálata során megállapítható, hogy az építési övezeti átsorolása csak a jelenlegi, tényleges állapotot, funkciót fogja tükrözni.

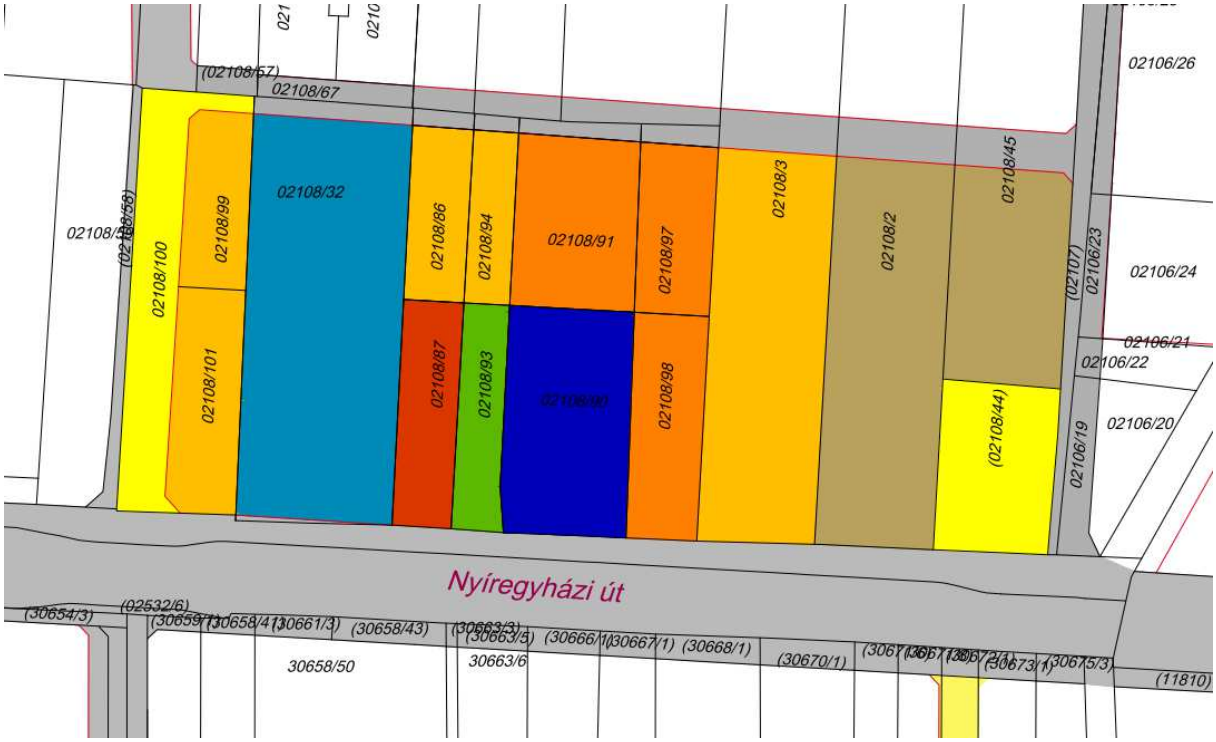







DANA
AUTÓÁRUHÁZ
DANA AUTÓÁRUHÁZ





(saját szerkesztés)

Jelmagyarázat

- Kivett út
- Kivett udvar
- Kivett telephely
- Kivett tanya
- Kivett üzlet, műhely , udvar
- Kivett gazdasági épület, udvar
- Kivett üzlet, tároló épület és telephely
- kivett telephely és 7 állásos automósó

(saját szerkesztés)

4.4.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.

5. Szabályozási módosítások

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

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./2024. – 3 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) 69. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

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

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2023. március

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendû közlekedési célú közterület
- II.rendû közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendû nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
- I.rendû vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendû nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelezõ zöldfelület (védőfásítás területe)
- A védõ- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésû területe, melyen a természetes növényállomány megõrzendõ, nem feltölthetõ, tereprendezéssel nem érinthetõ, nem beépíthetõ
- Mûemlék épület telke
- Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
- NATURA 2000 terület
- Ökológiai hálózat
- Helyi védelem alatt álló zöldfelület
- Gyalogos tér díszburkolattal
- Vasútterület
- Gazdasági rendeltetésû erdõ
- Vízgazdálkodási terület, nem közterület
- Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak
- Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- OOOOOO — Városkapu zóna határa
- Védõterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Mûemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz — Helyi védettségû településszerkezet
- vk vk vk vk vk — Helyi védettségû településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségû temetõ
- T T T T T — Országos jelentûségõ természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht — Helyi jelentõségû védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényû jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentõs szintbeli gépjármûparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentõs szint alatti gépjármûtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH200 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Elõkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentõségû védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelezõ zöldfelület, ha fasor
- Gépjármû út tengelye (I. rendû közlekedési területeknél)
- Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármû út tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

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

Mûvi védelmi határvonalak
1. Mûemléki 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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Ln 215465 Építési övezet jele

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

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakózóna
- **Lk** kisvárosias lakózóna
- **Lke** kertvárosias lakózóna
- **Lf** falusias lakózóna
- **Vt** településközpont vegyes zóna
- **Vk** központi vegyes zóna
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- **Gip** zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- **Ge** egyéb ipari gazdasági zóna
- **Üü** üdülőházas üdülőzóna
- **Üh** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- **K-En** megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- **KÖá** általános közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésû erdõzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésû erdõzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésû erdõzóna
- **Mk** mezõgazdasági kertes zóna
- **Má** mezõgazdasági általános zóna
- **Mko** korlátozott használatú mezõgazdasági zóna
- **VG** vízgazdálkodási zóna
- **Kki** különleges beépítésre nem szánt terület
- **K-t** különleges beépítésre nem szánt temetõ terület

Ln X..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezővárosi
4. belső kertségi
5. külső kertségi
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. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

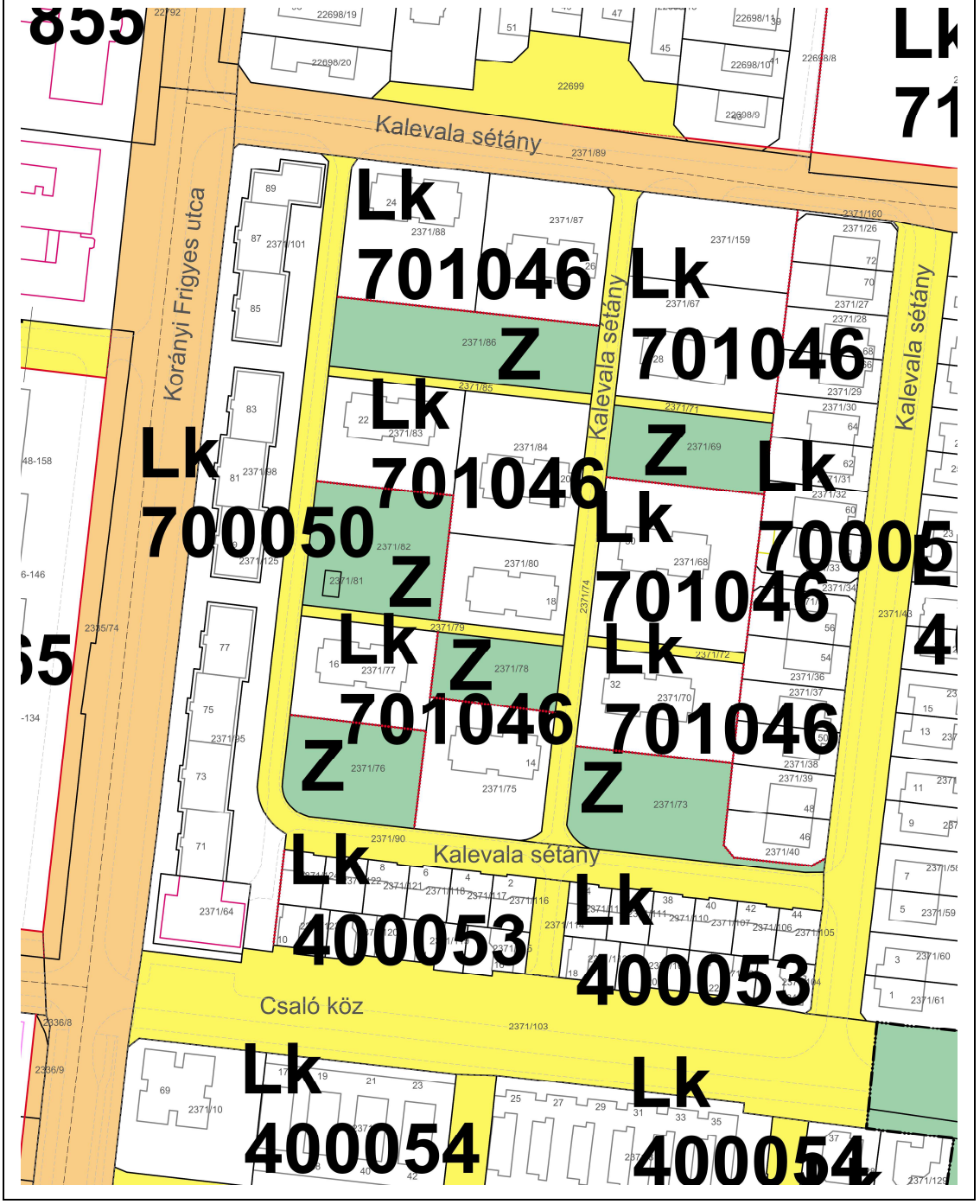
Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betû a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

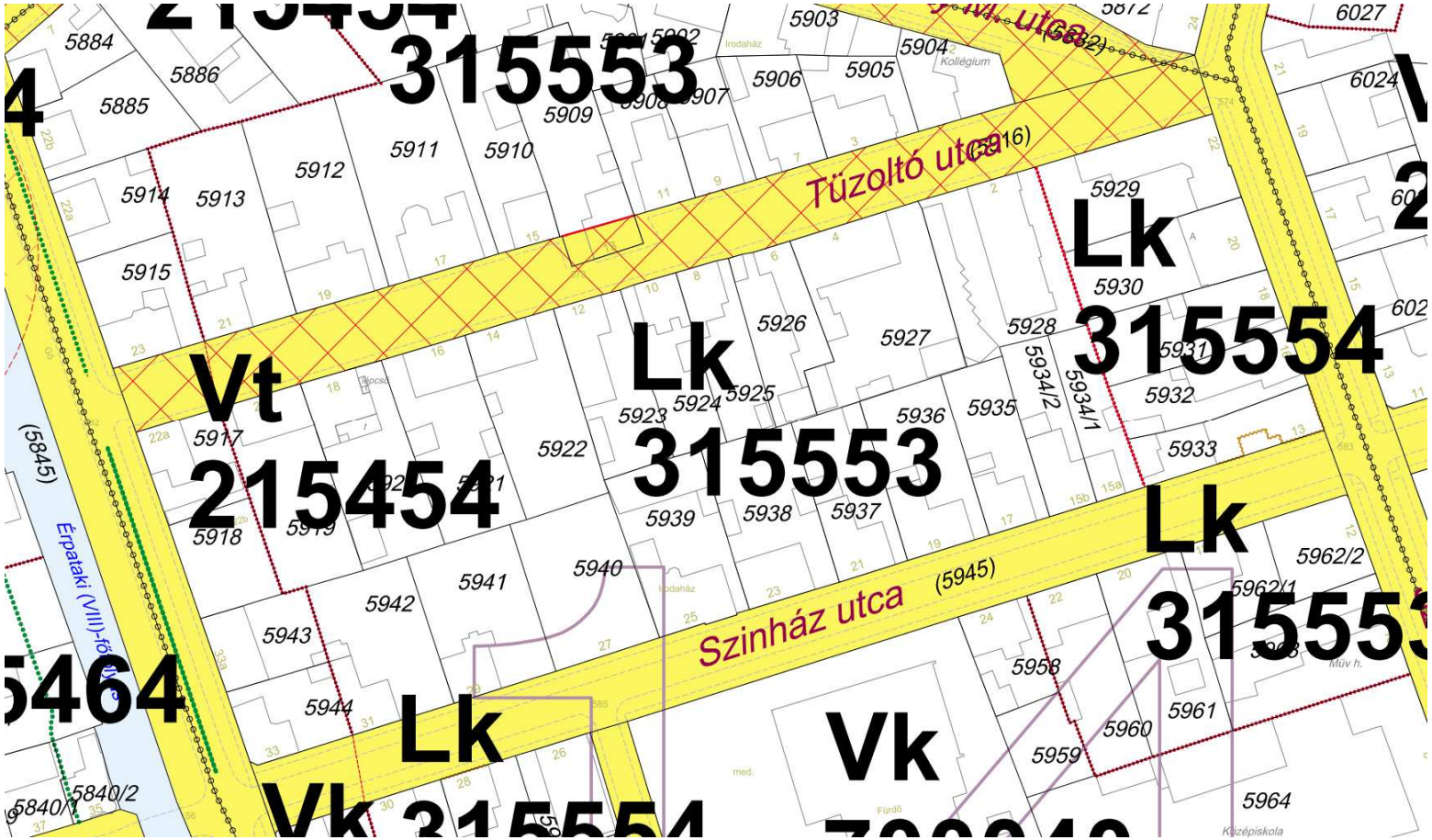
5.1.1.Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



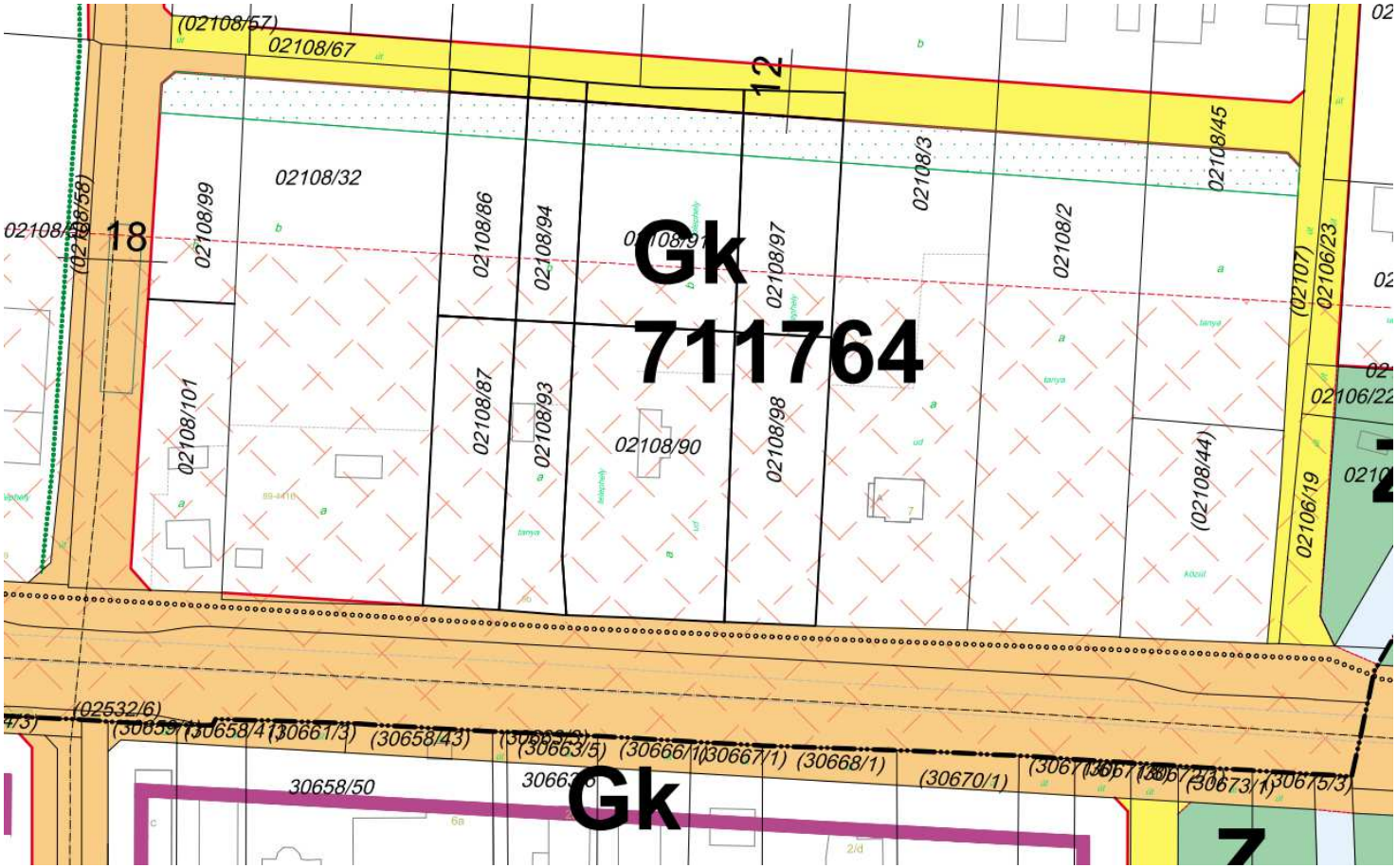
5.2.2.Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



5.3.3.Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



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

6.1.A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. március



6.2.Övezeti lehatárolás

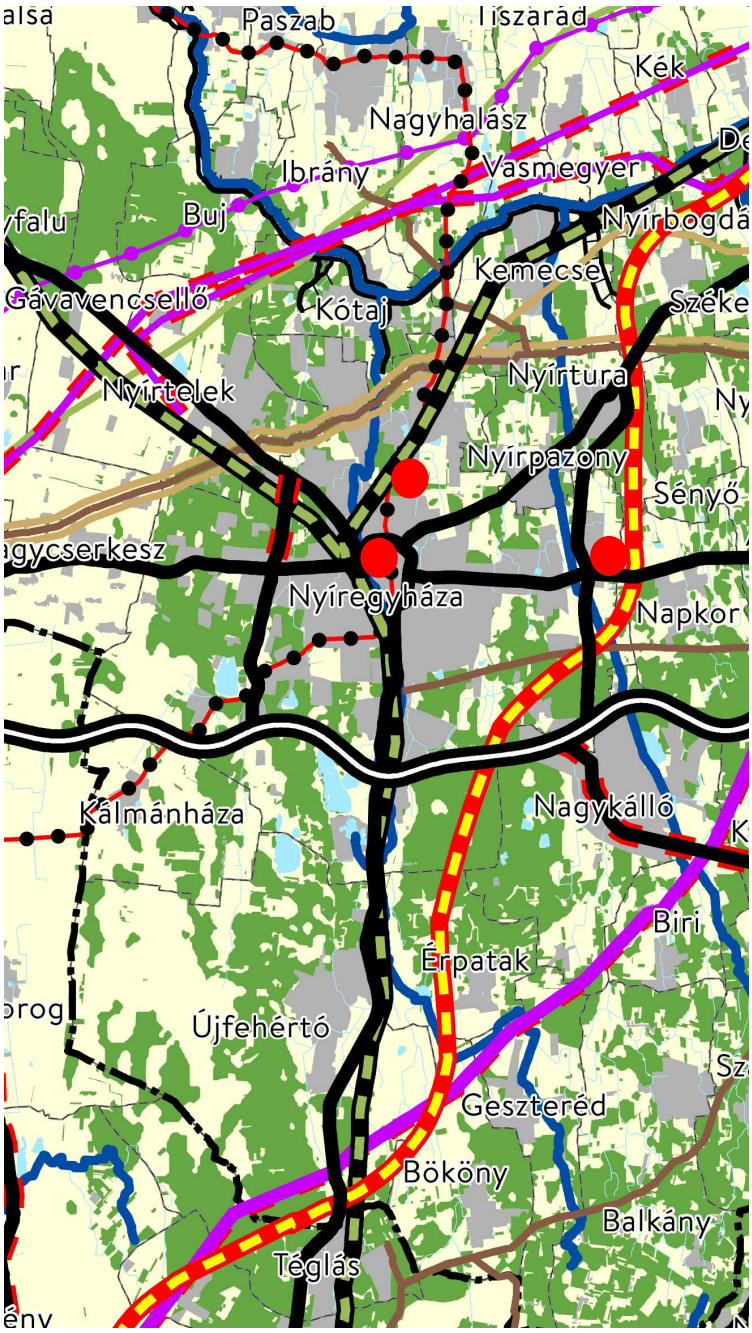
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	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 – *Regionális jelentőségű térszervező város*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
24.	Térségi együttműködések övezete – *Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – *Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet*	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**

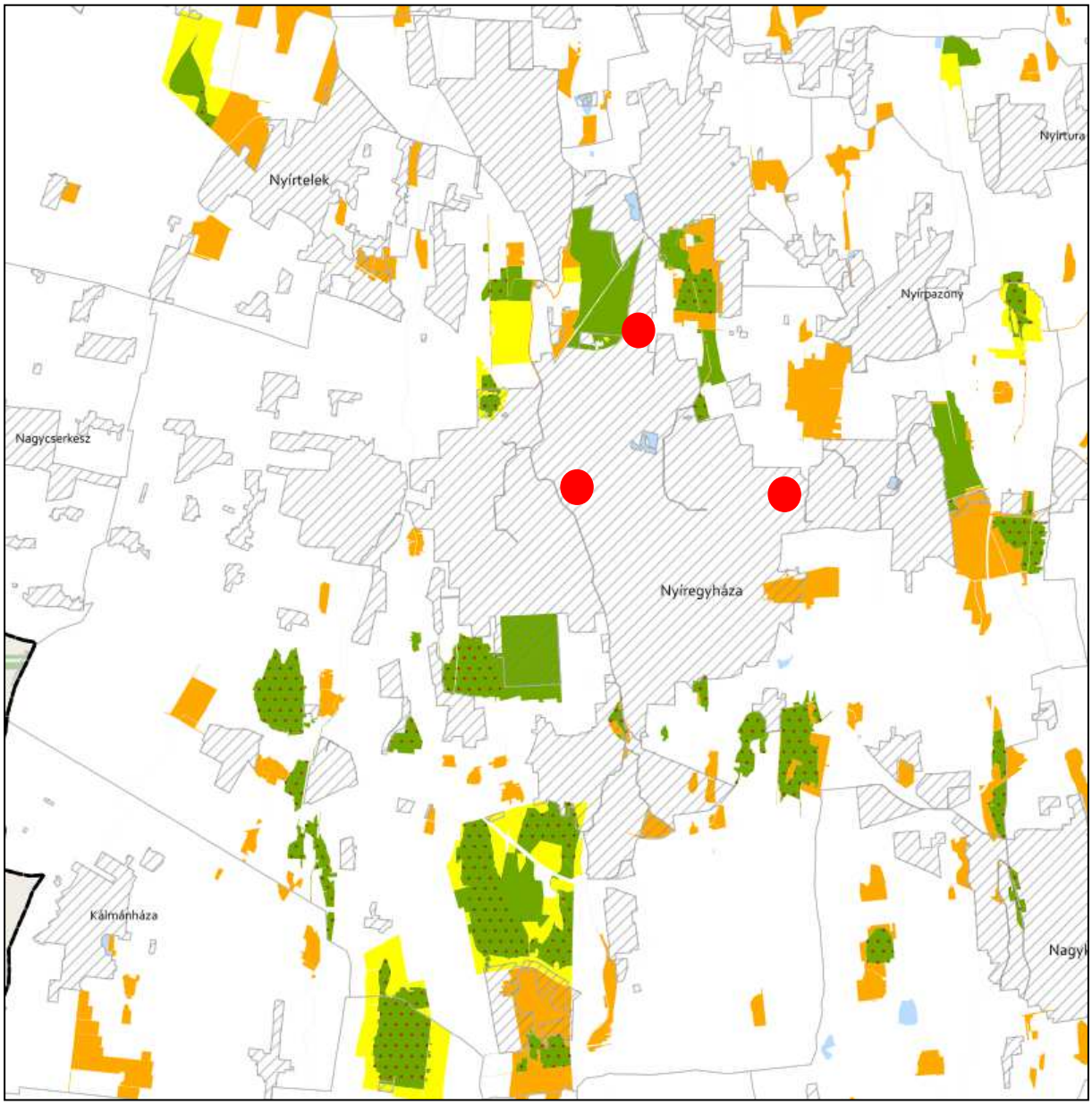
7. Rajzi mellékletek

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

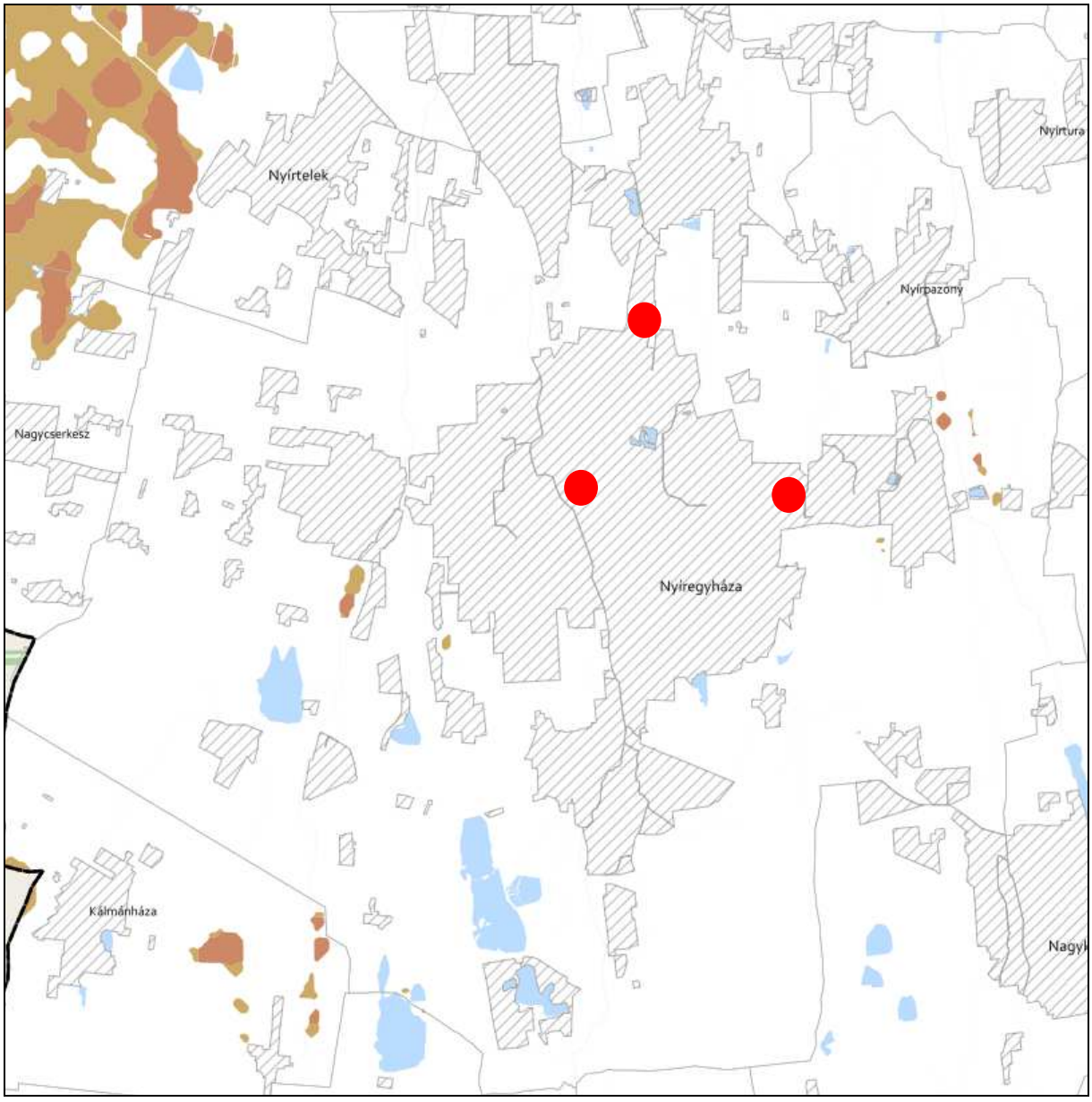
Alaptérkép elemei

- 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

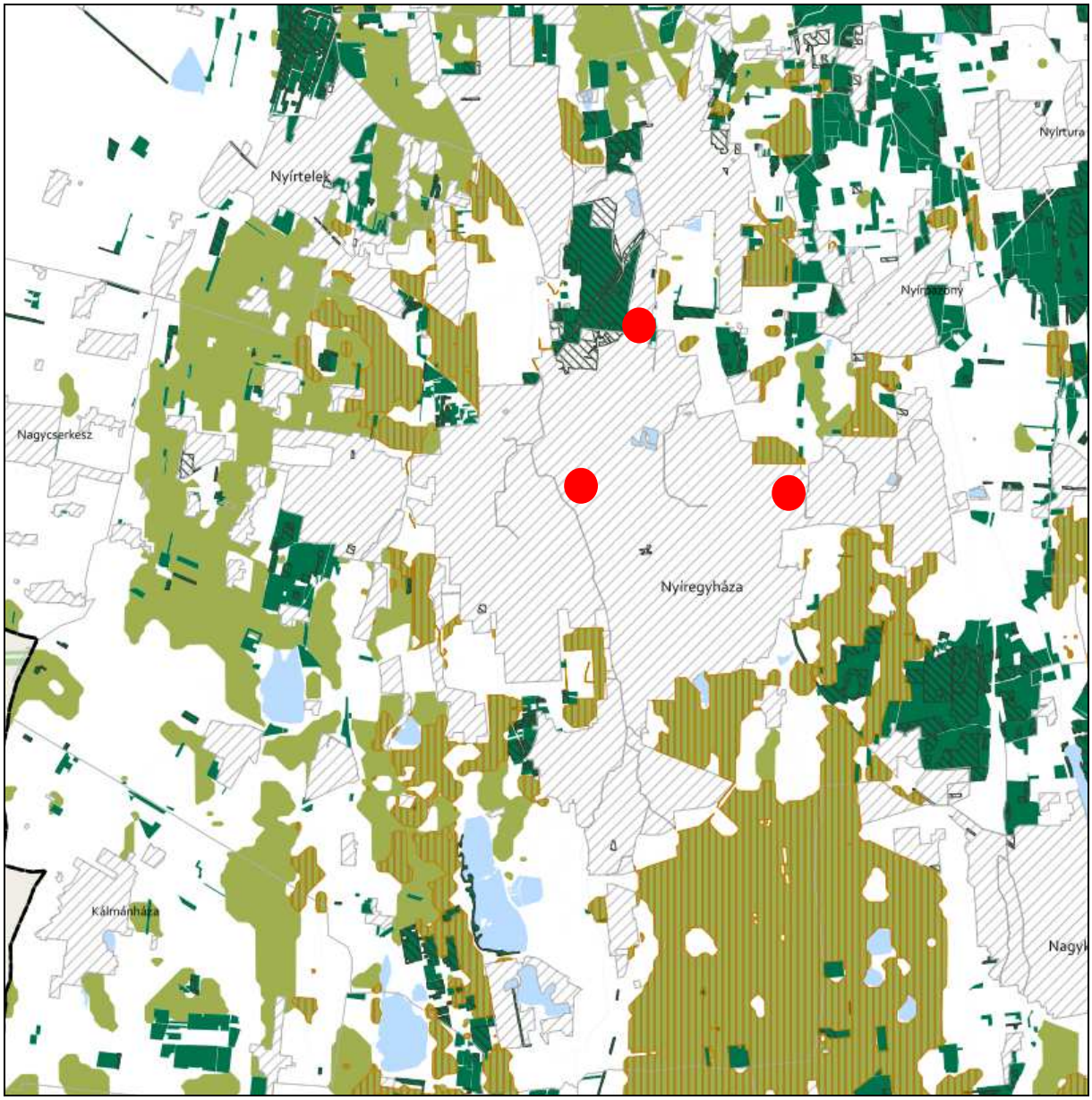
Vízfolyás, vízfelszín

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

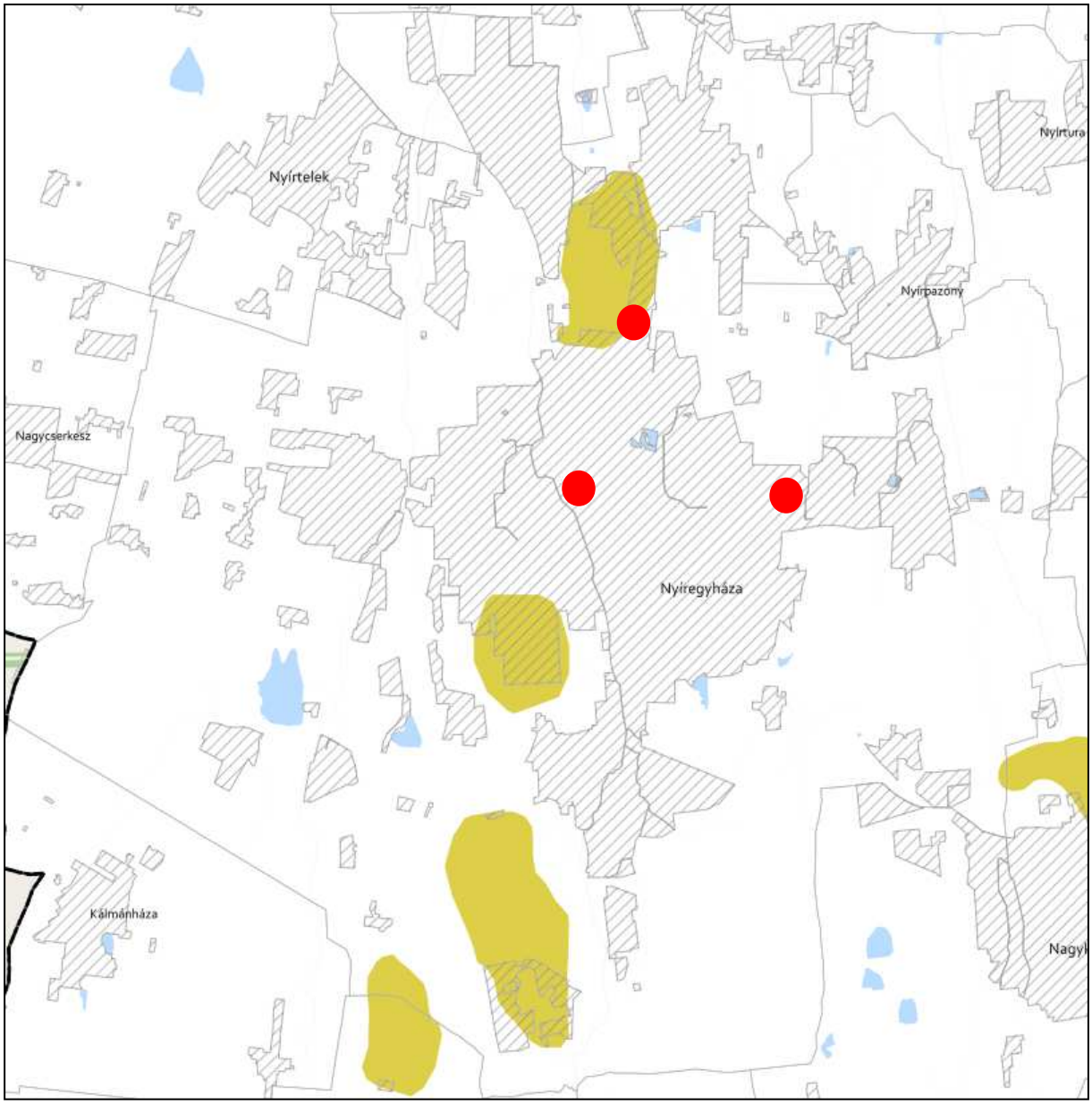
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

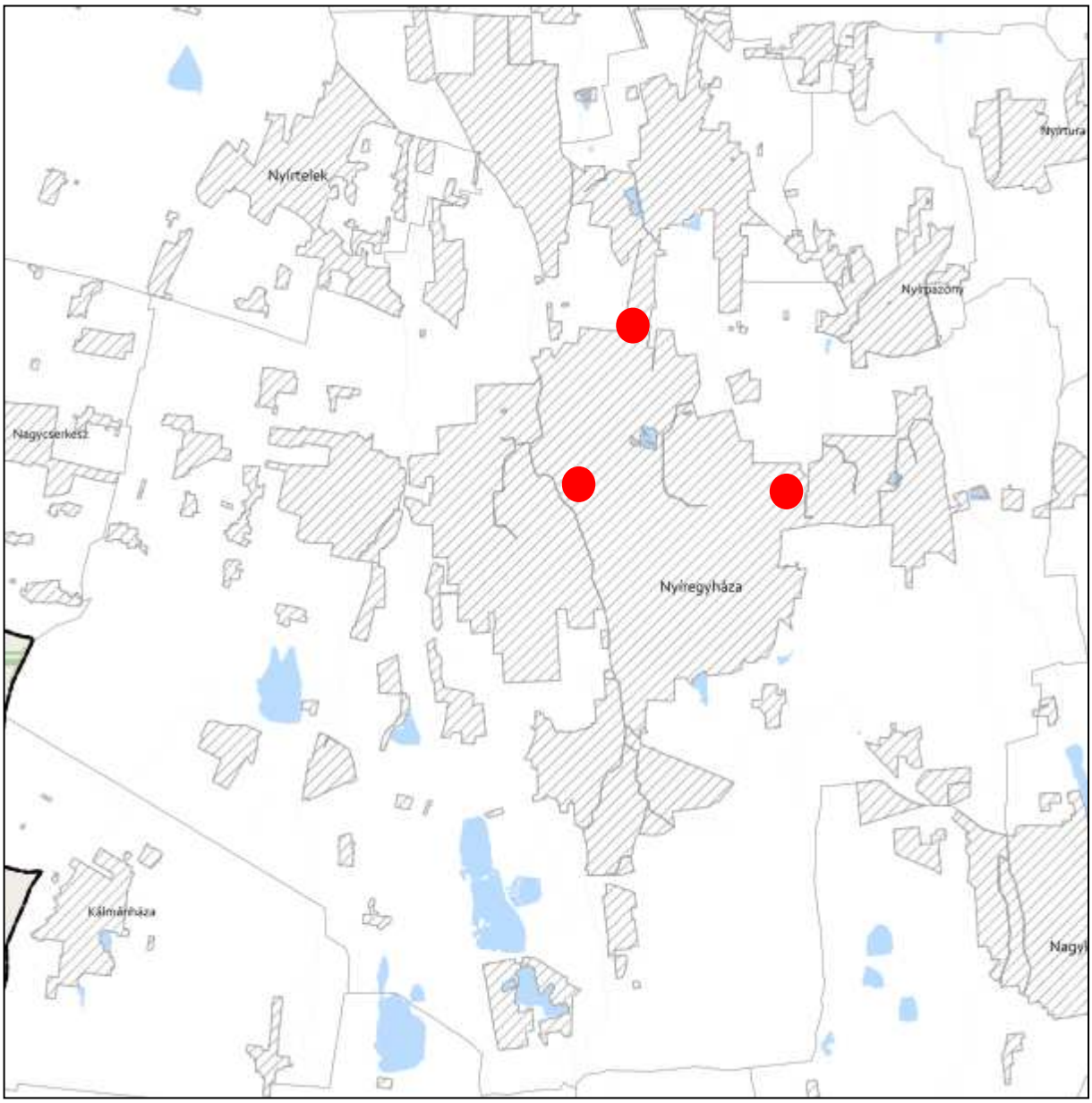
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



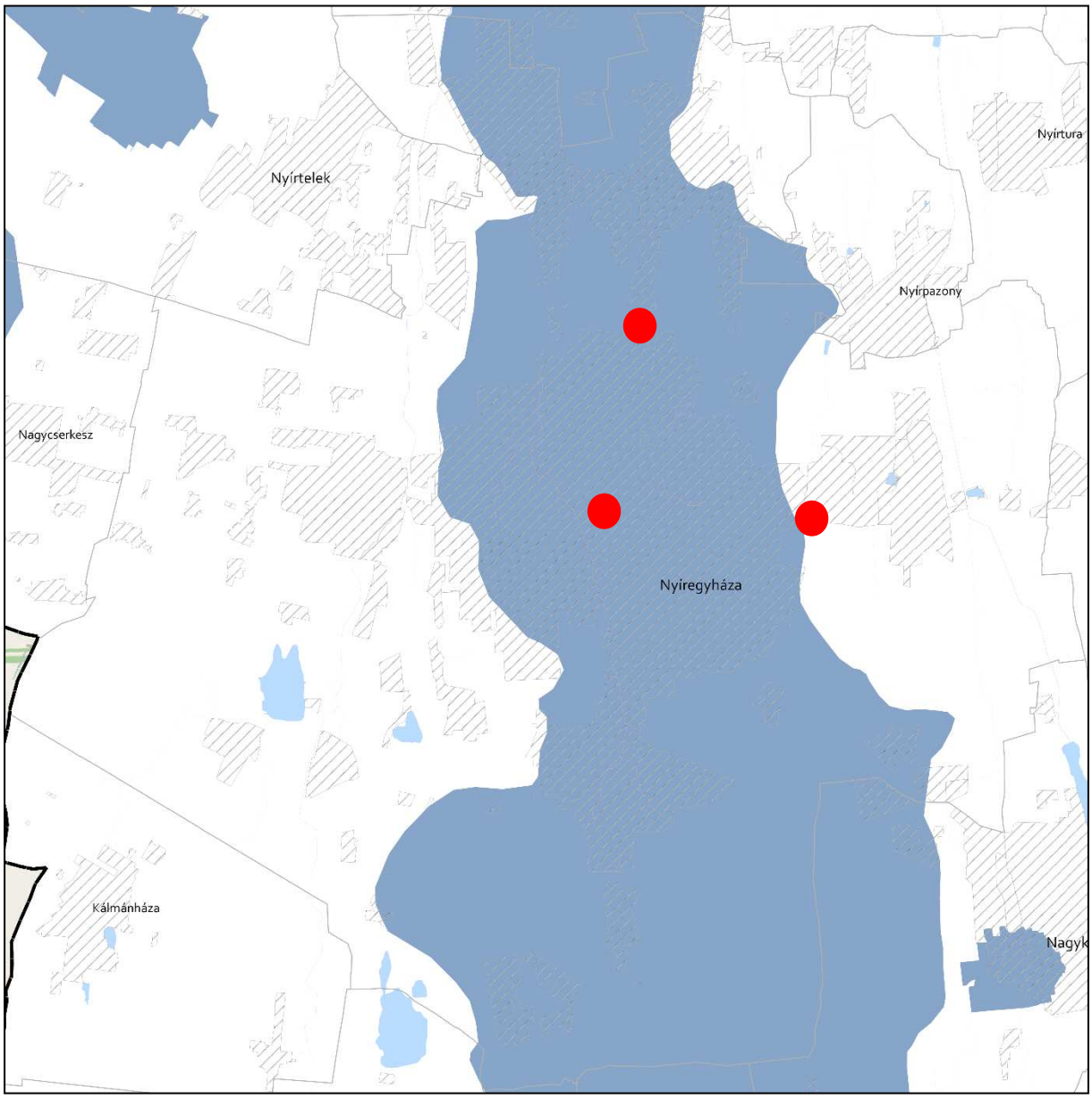
JELMAGYARÁZAT

Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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

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



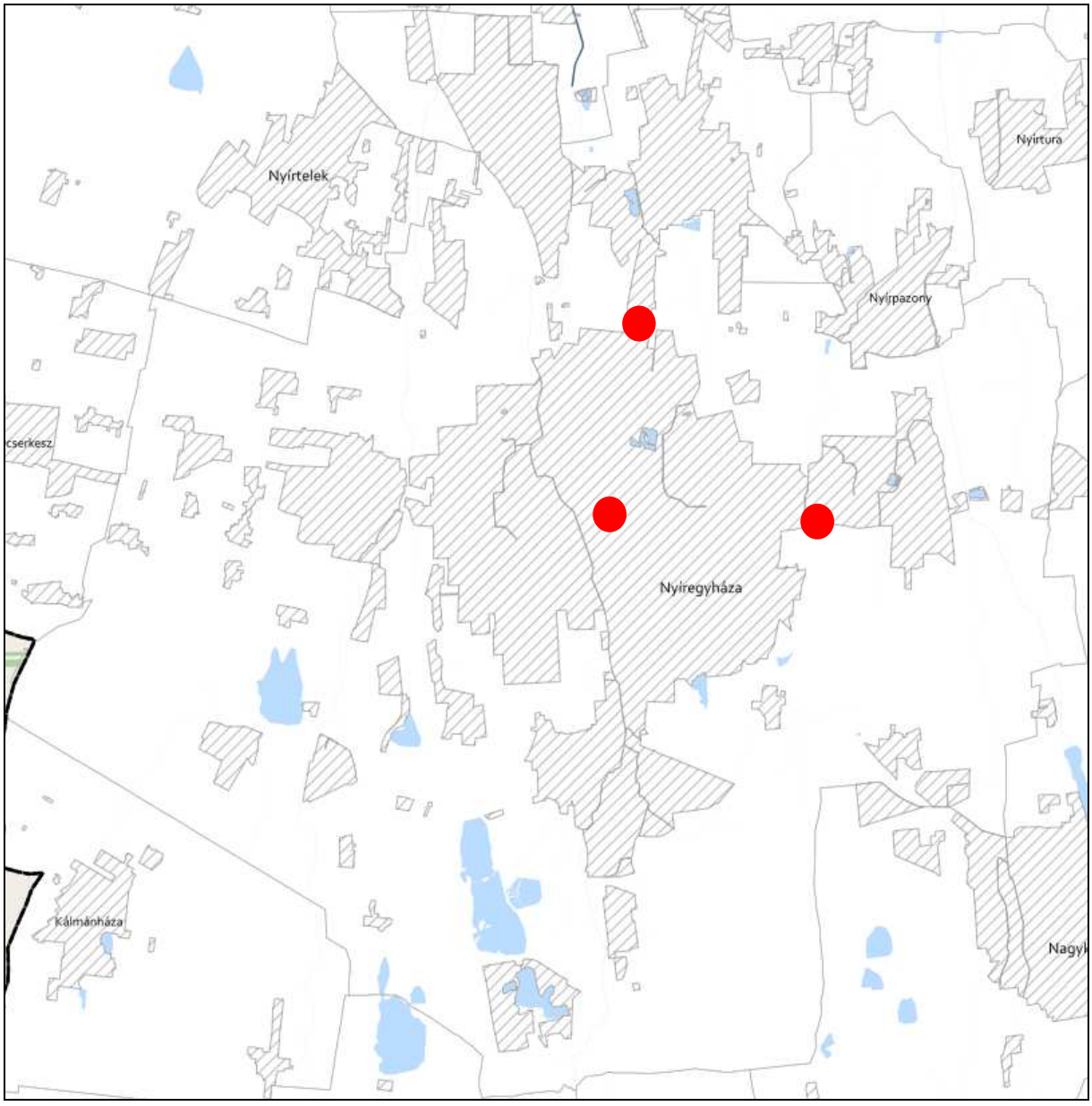
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



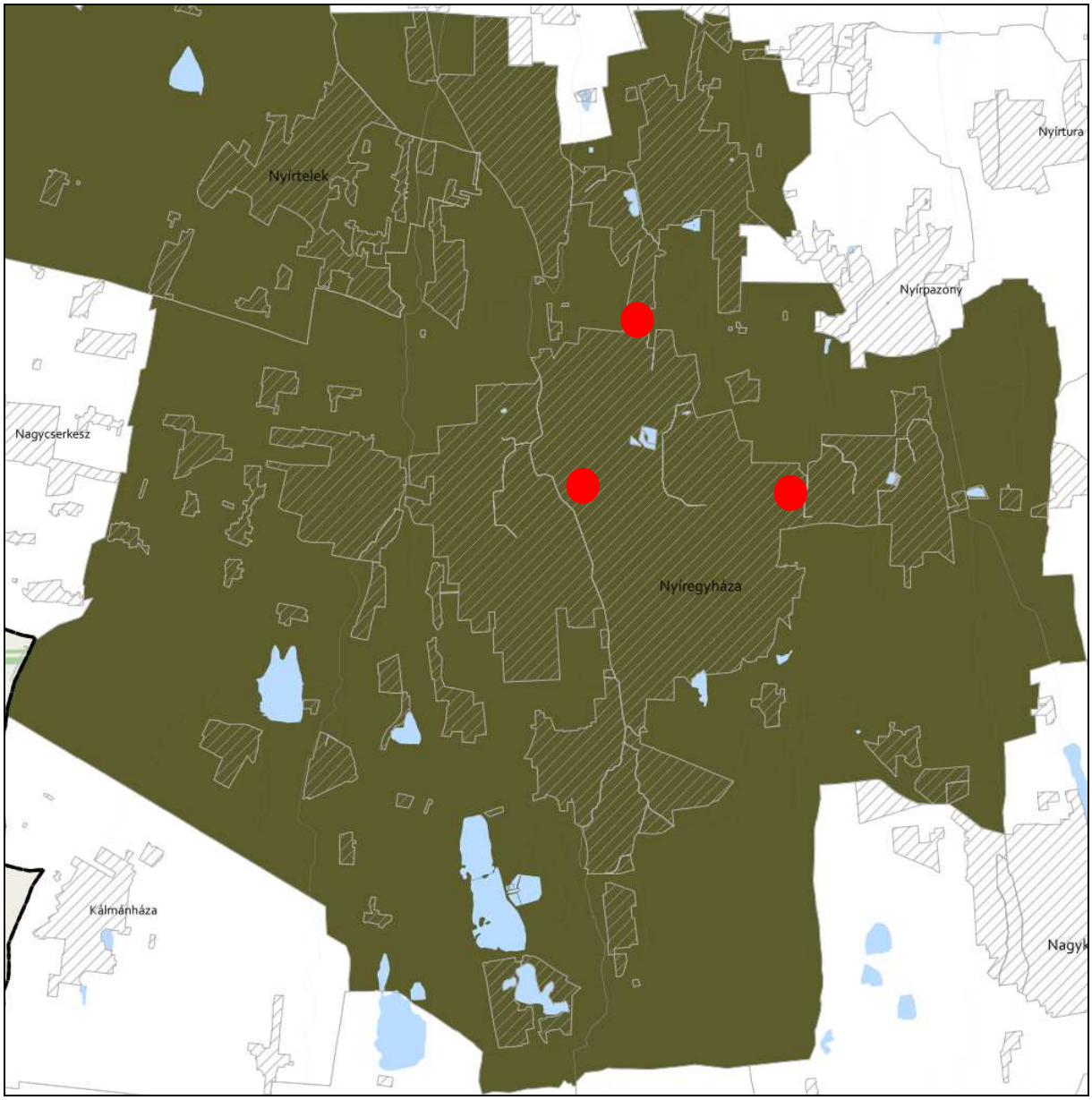
JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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

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



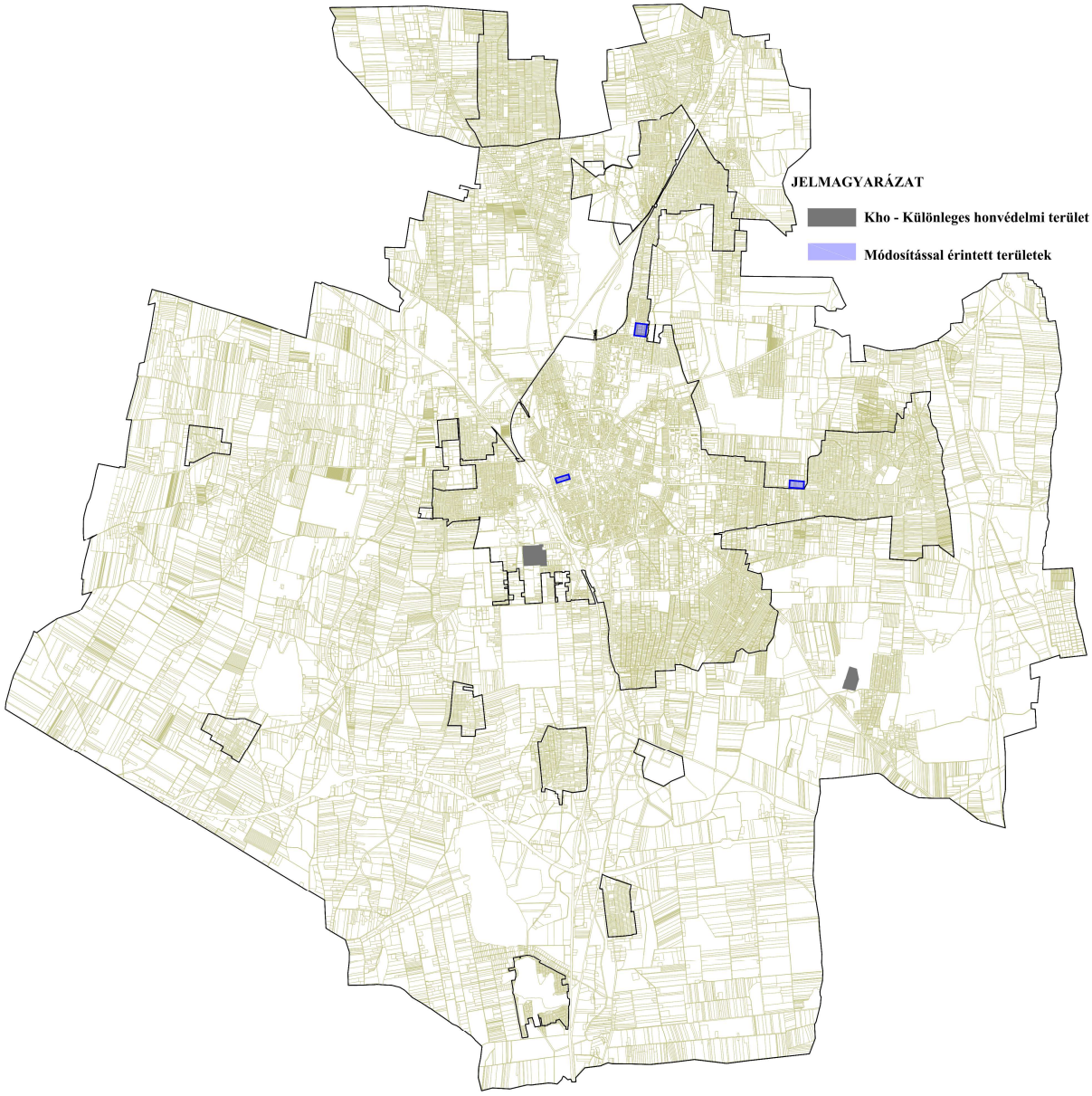
JELMAGYARÁZAT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

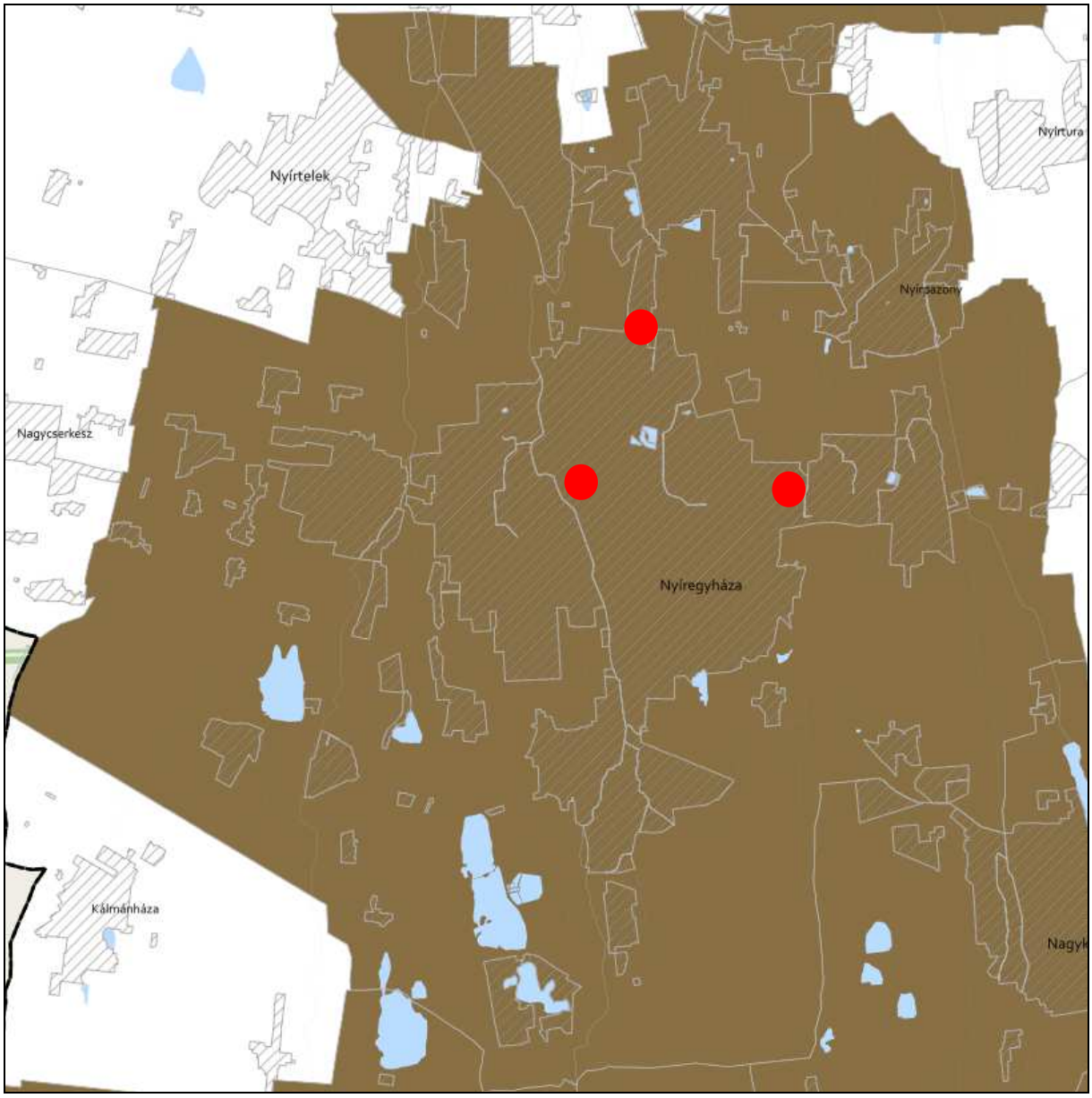
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

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



JELMAGYARÁZAT

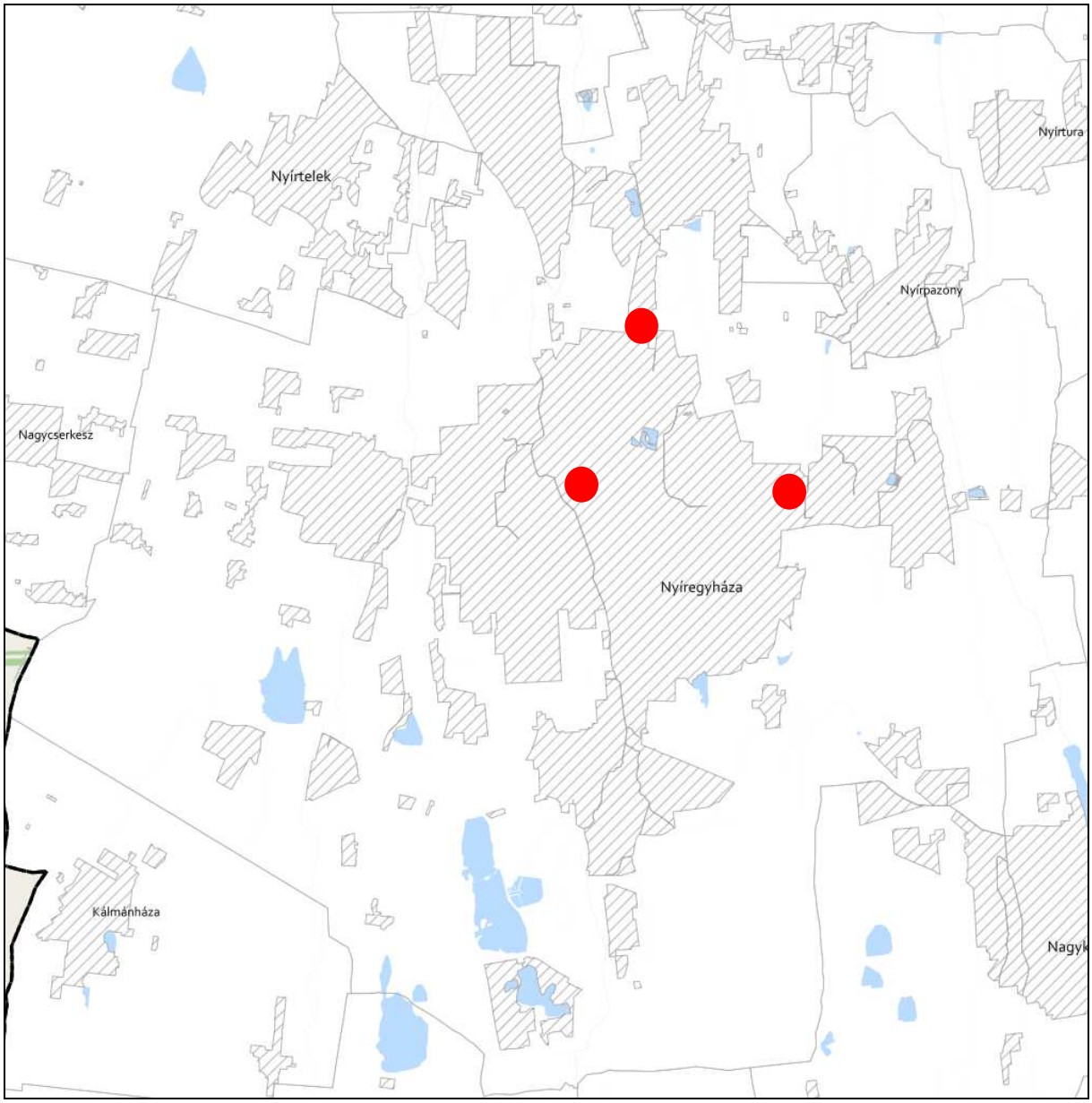
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

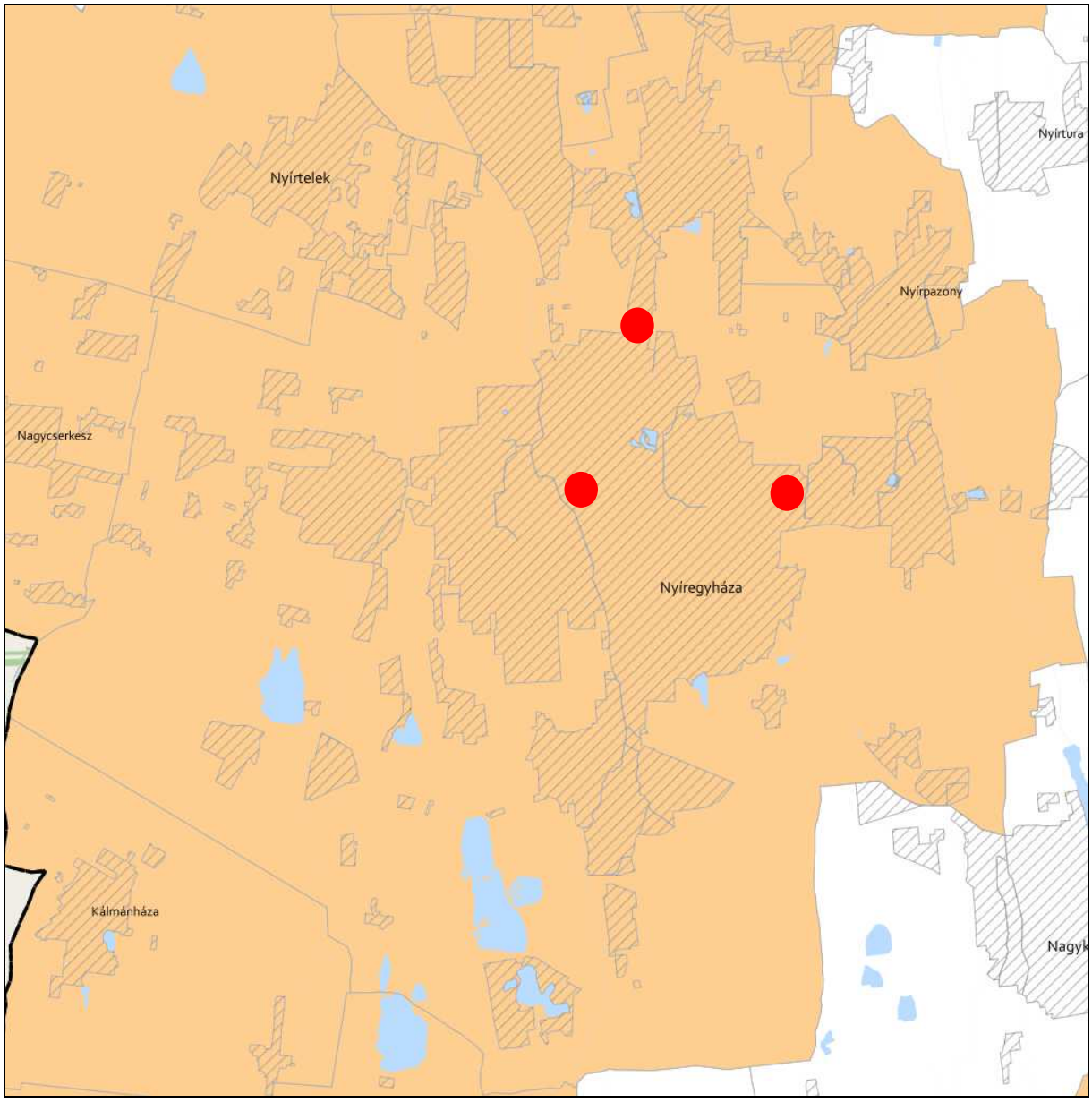
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



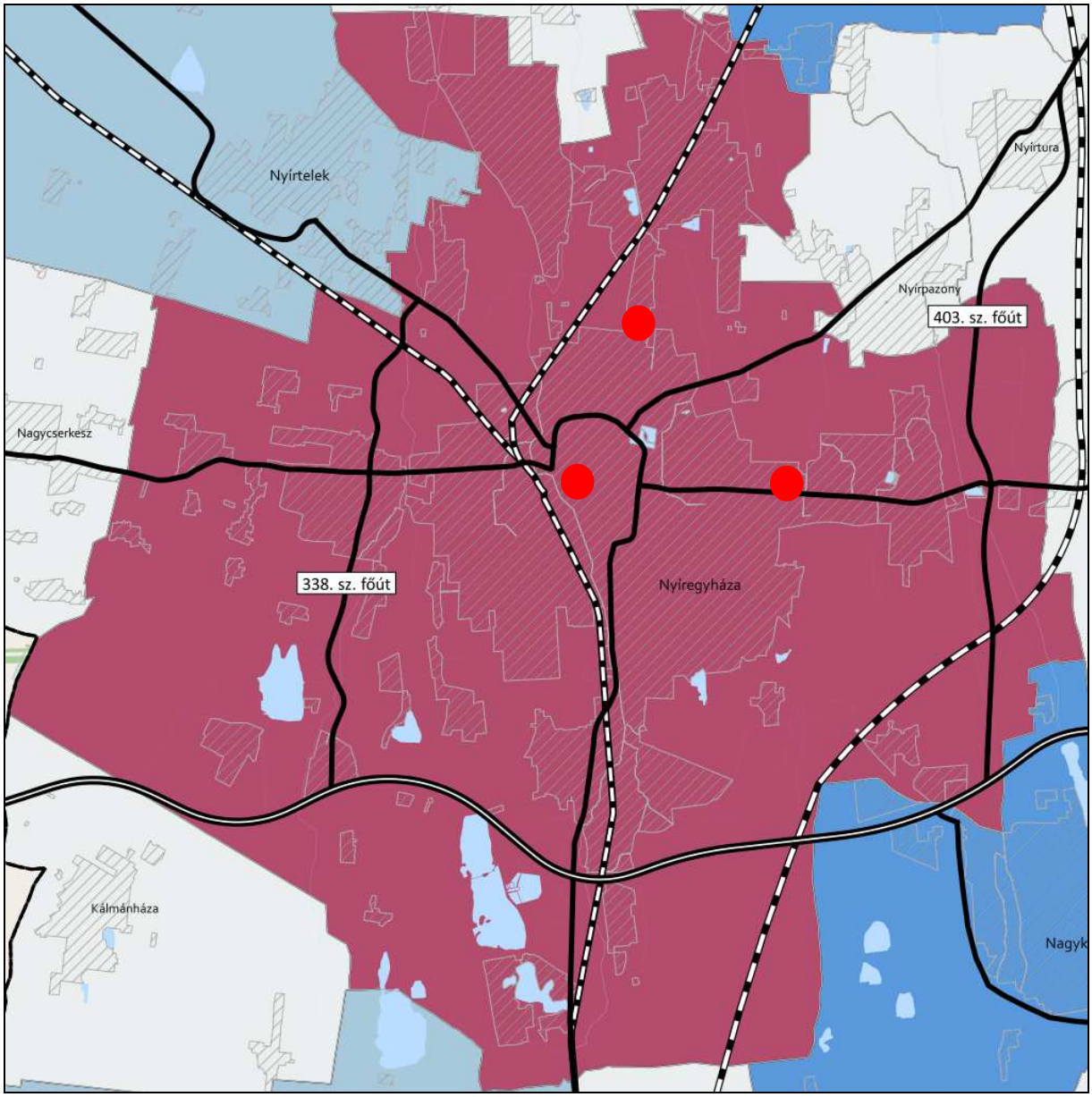
JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

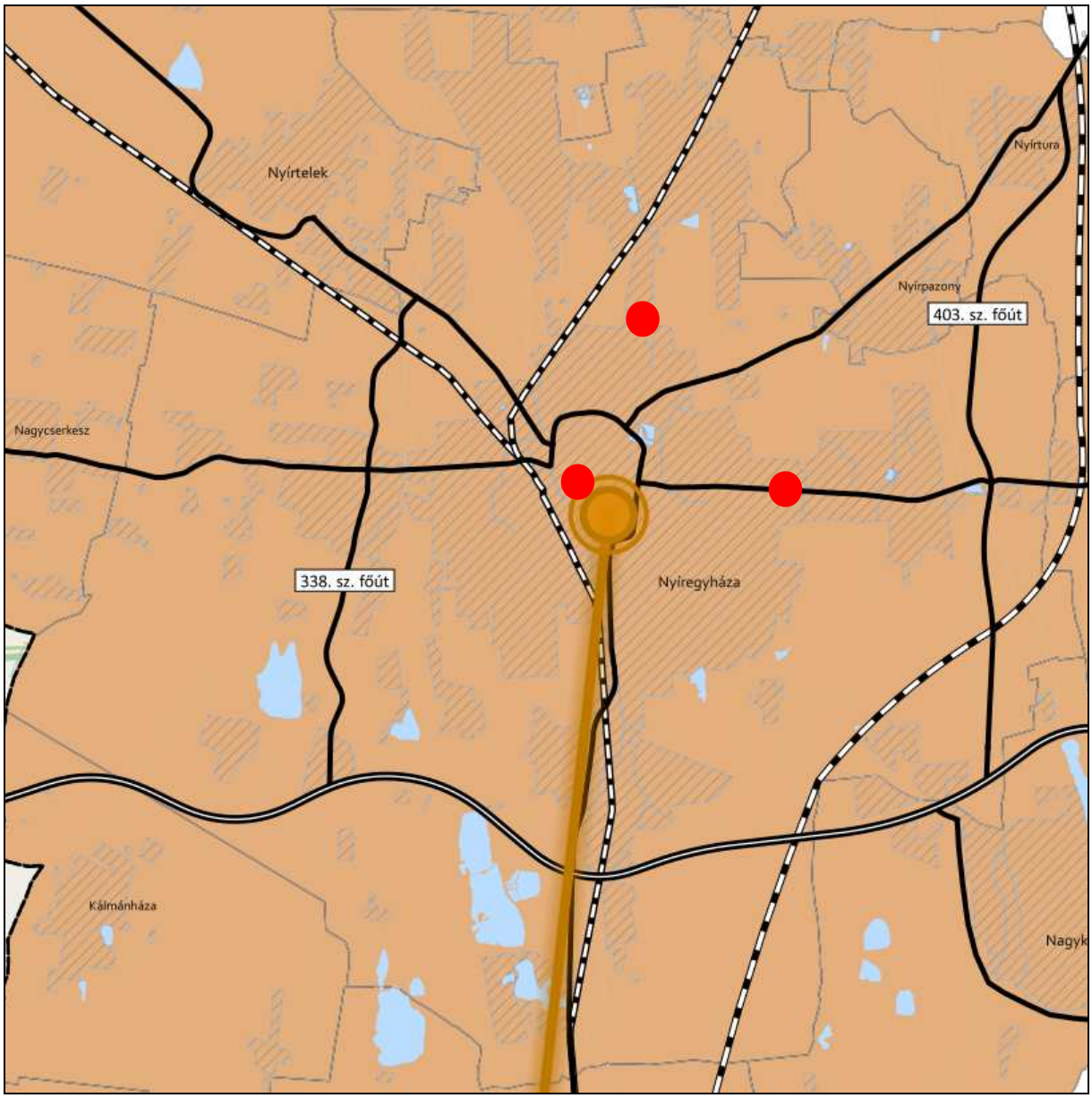
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

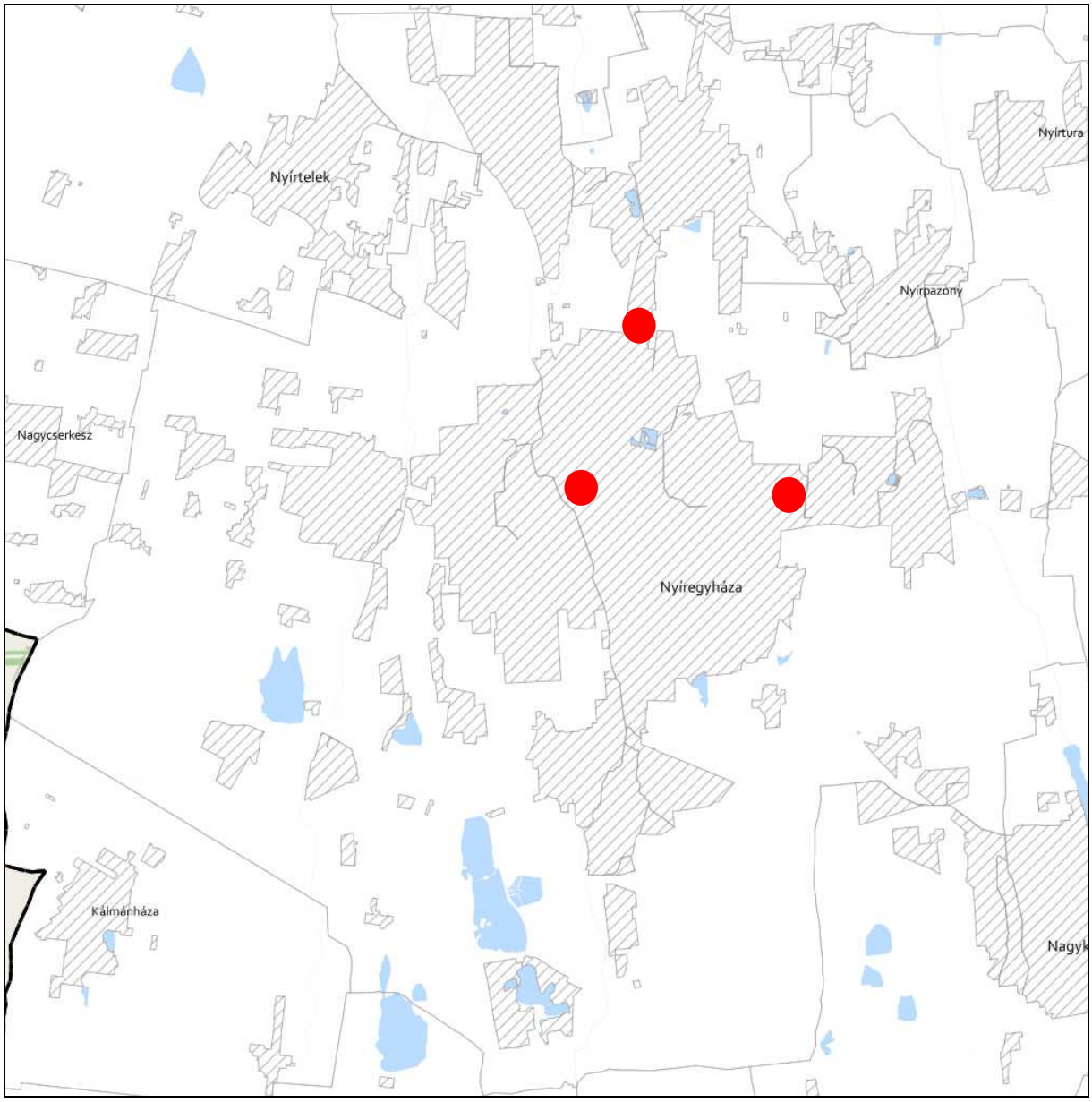
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

Iratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYIREGYHÁZA 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

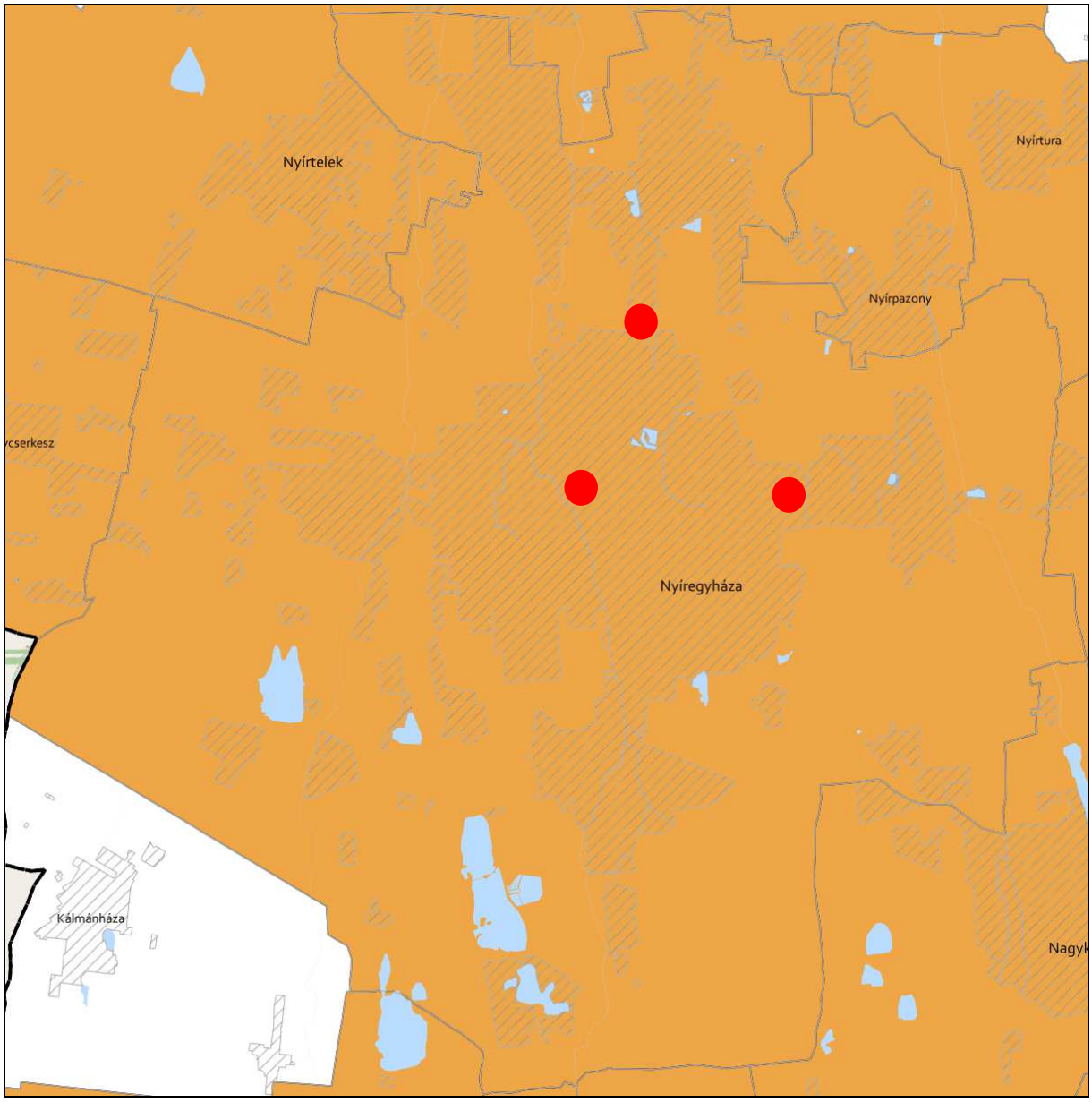
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

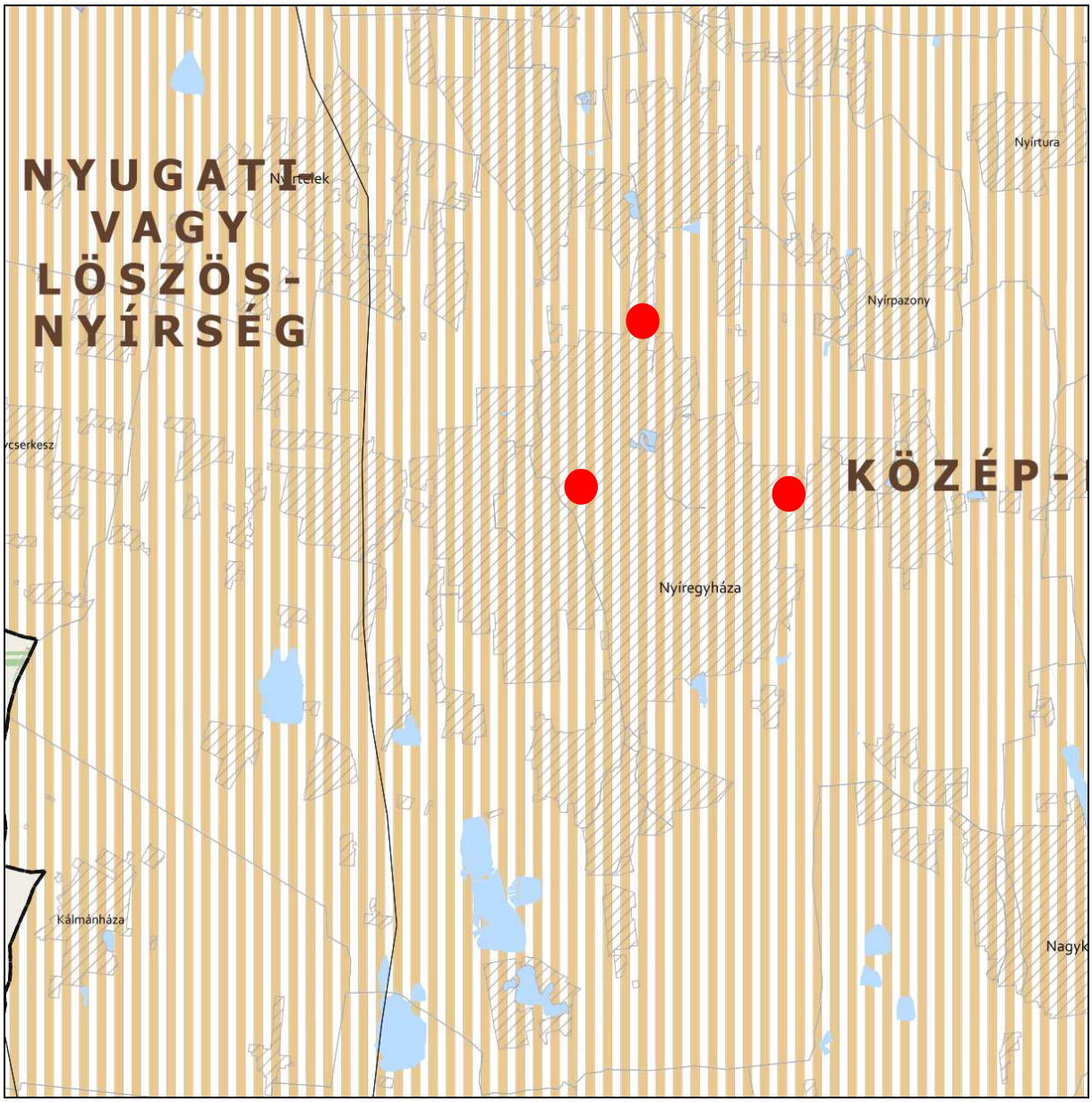
Vízfolyás, vízfelszín

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

Ügyiratszám: FŐÉP/271-18/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	**OTrT 11. §** 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
a lehetőség kihasználása:	**A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerület besorolásra:** - Településközpont vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. Erdők övezete	
követelmény:	**OTrT 29.§ (1):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése nem történik.**
követelmény:	**OTrT 29.§ (2):** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.**

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: 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
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *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.*	
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

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

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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *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.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *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.*
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.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4*):*** *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.*
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.) 5.§ (5):** *Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.**

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás nem érint barnamezős területet.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2***): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" 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 találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.*
a követelmény teljesítése:	**A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárda térségbe".**

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

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):** *Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert 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.) 8.§ (2):** *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 folytonossá tételét.*
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.§ (3*):*** *A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).*
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.§ (4*):*** *A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.*
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.§ (5*):*** *A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének 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-Kisvárda 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.**

10. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):** *A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal 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 gyümölcstermesztést 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 gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

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

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

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

követelmény:	**OTrT 32.§ (2):** *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.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 32.§ (3):** *A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**