



Ügyiratszám: FŐÉP/1223-31/2024.
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

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 X./2024. – 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK XI./2024. – 4 területből 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Gazdasági és Jogi Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága (továbbiakban: Bizottság) 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. 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 X./2024. – 2 terület

A módosító eljárás 2024. szeptemberében indult FŐÉP/1209/2024. ügyiratszámom **3 beavatkozási ponton egyszerűsített** eljárásban. 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 lefolytatását az Állami Főépítész kivételével. Állami Főépítész Úr az **1. és 3. beavatkozási pont esetében** az eljárás folytatását környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítéséhez kötötte. Véleményünk szerint a 3. beavatkozási ponton (Tünde utca) történő módosítás környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, ezért a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján kidolgozóként az indokok tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást kezdeményeztünk az Állami Főépítésszel.

A 2024. november 19-i egyeztető tárgyalás után az Állami Főépítész **eltekintett** a tárgyi módosítás esetében **a környezeti vizsgálat lefolytatásától**, amennyiben az alátámasztó munkarészben az épített környezetre gyakorolt hatások bemutatásra kerülnek.

A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **161/2024. (XI.6.)** sz. határozatában a **2. és 3. beavatkozási pontra nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a véleményezési szakaszban 2024. októberében a veszélyhelyzet ideje alatt a **partnerségi egyeztetés**, valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A hirdetményt a 2024. október 21-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra észrevétel, javaslat nem érkezett a 2024. november 4-i határidőig, a Bizottság a **162/2024. (XI.6.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Az 1. jelű módosítás a környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került. A 3. beavatkozási pontra a zajvédelmi munkarész elkészült és beépítésre került a záró szakmai véleményezési dokumentációba. Mindezek ismeretében a módosítási tervezet a 2024. december eleji záró egyeztető tárgyalást követően **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 7. sz. melléklet!)**



Módosítások XI./2024. – 4 területből 2 terület

A módosító eljárás 2024. szeptemberében indult FŐÉP/1223/2024. ügyiratszámom 4 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. A Bizottság átruházott hatáskörében **164/2024. (XI.6.) 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. A hirdetményt a 2024. október 21-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra észrevétel, javaslat nem érkezett a 2024. november 4-i határidőig. A Bizottság átruházott hatáskörében **163/2024. (XI.6.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. novemberi egyeztető tárgyalást követően **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 6. sz. melléklet!)**

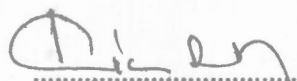
A tervezett beavatkozási pontok közül a 2. és a 4. számú módosítások további egyeztetési eljárások lefolytatása miatt elhalasztásra kerülnek. Az 1. és a 3. beavatkozási pontok esetében az eljárás ezen szakasza lefolytatásra kerül.

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 módosul. A **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. (lásd 4. és 5. 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. december 2.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2024. (XII. 12.) számú
határozata**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírásról
szóló 114/2005. (V.4.) önkormányzati határozat módosításának jóváhagyására**

A Közgyűlés

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján

- a 117/2005. (V.5.) sz. határozat mellékletében elfogadott, a 126/2024. (IX. 12.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 2 terület egyszerűsített eljárásban

MÓDOSÍTÁSOK XI./2024. – 4 területből 2 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. december 12.

**Dr. Kovács Ferenc
polgármester**

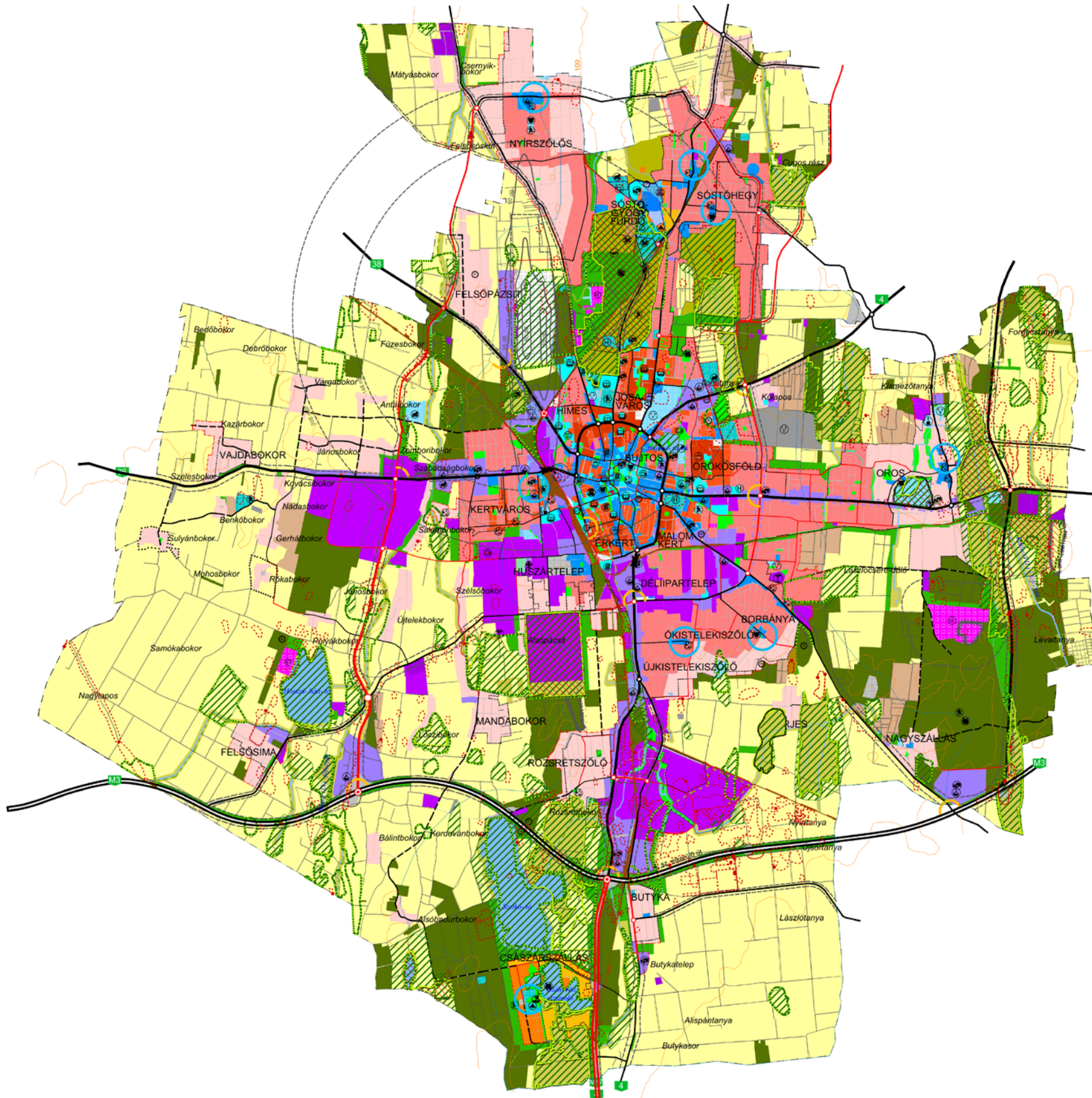
**Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző**

Erről értesülnek:

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

Dr. Szemán Sándor

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



Területfelhasználás		Közművesítés		
Kód	Jel	Számjel	Sűrűség m ² /m ²	
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	Hétvégházias üdülőterület
5.1	Kke	0.6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0.6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépíttséggel
5.2.2	KiO	0.05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépíttséggel
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 beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságát hordozó terület
5.7	K-S			Különleges közlekedési terület
5.8	KkO	0.25	Teljes	Megülő energiatermék hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-En			Különleges beépítésre nem szánt terület
5.10	K-t			Különleges beépítésre nem szánt közterület
5.11	K-kzm			Általános közlekedési terület
6.1.0	KOa			Vasúti közlekedési terület
6.2.0	KOv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgyűjtőterület

—	Kereskedelmi- szolgáltató sáv	☐	Igazgatási központ
—	Közpark jellegű zóldsáv	☐	Oktatási központ- főiskola
—	Erdő jellegű zóldsáv	☐	Művelődési központ
—	Tartalék temető	☐	Egyházi központ
—		☐	Kórház
—		☐	Kereskedelmi (bevásárló) központ
—		☐	Plac
—		☐	Vásárváros
—		☐	Kiránduló központ
—		☐	Turisztikai alközpont
—		☐	Arboretum, botanikus kert
—		☐	Vadászpark
—		☐	Lovaglás
—		☐	Sportközpont
—		☐	Szabadidőközpont
—		☐	Strand
—		☐	Termálközpont
—		☐	Vidámpark
—		☐	Élménypark
—		☐	Kemping
—		☐	Szálloda
—		☐	Temető
—		☐	Kegyeleti park
—		☐	Kilátó
—		☐	Egészségügyi központ

Művi értékvédelem		Táj és természetvédelem	
—	Régészeti terület	—	Natura 2000 terület
—	Helyi védettségű telekszerkezet	—	Ex lege védett terület határa
—		—	Természeti terület határa
—		—	Ökológiai hálózat
—		—	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Környezetvédelem		Közművesítés	
—	Bányatelek területe	—	Meglévő Tervezett
—	Védőtávolságok	—	Autópálya
—	Jelentősebb vízfolyás	—	Országos főút
—	Rekultiválandó terület	—	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		Egyéb tervi elemek	
☐	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely	—	Településhatár
☐	Távfüttető	—	Belterületi határ
☐	Villamos állomás	—	Tervezett belterületi határ
☐	Szennyvíztisztító	—	Városkapu
☐	Híradástechnikai torony	—	Városrész- központ
—		—	Szintvonal
—		—	Gyógyhely
—		—	Gyógyhely védőterülete
—		—	Hydrogeológiai védőzóna
—		—	Településvédelmi terület határa
—		—	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

A .../2024. (IX.12.) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály
 Településtervezés:
Végh József TT-15-0124
 2024. december

2. sz. melléklet a FŐÉP/1223-31/2024. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	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 X./2024. – 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK XI./2024. – 4 területből 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően a beruházó elvégezheti a tervezett fejlesztéseit. A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népszámságmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs. A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.	Nincs A tervmódosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít.	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			A helyi építési szabályzatban szükséges a telken belüli kötelező zöldfelületre vonatkozó előírások pontosítása és kiegészítése. A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A gazdaság fejlesztések szabályozatlanul valósulnak meg. A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népszámságmegtartó képességét csökkentheti.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott.	Pénzügyi: Adott.	

P
S
P

3. sz. melléklet a FŐÉP/1223-31/2024. számú előterjesztéshez

RENDELET - TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2024. (XII. 13.) 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 X./2024. – 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK XI./2024. – 4 területből 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) 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 Főépítész 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 Ütügyi 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 Ütügyi 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:

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) 31.§ (7) bekezdés helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

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

- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,*
- b) - a vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,
- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány telepítendő honos fajok alkalmazásával,*
- c) ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.*
- d) Rendeltetismód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.*
- e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.*
- f) A Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utcák által határolt tömbben található Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna lakóövezet felőli ingatlanhatárain minimum 10 m széles telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása mellett zárt, hézagmentes kerítés kiépítése is szükséges"*

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

3.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 2 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. december

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Dr. Szemán Sándor

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. §-hoz

A helyi építési szabályzat telken belüli kötelező zöldfület előírásai pontosításra és kiegészítésre kerültek.

2. §-hoz

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

3. §-hoz

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

4. §-hoz

A záró rendelkezéseket tartalmazza.

Di-e

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

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 2 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

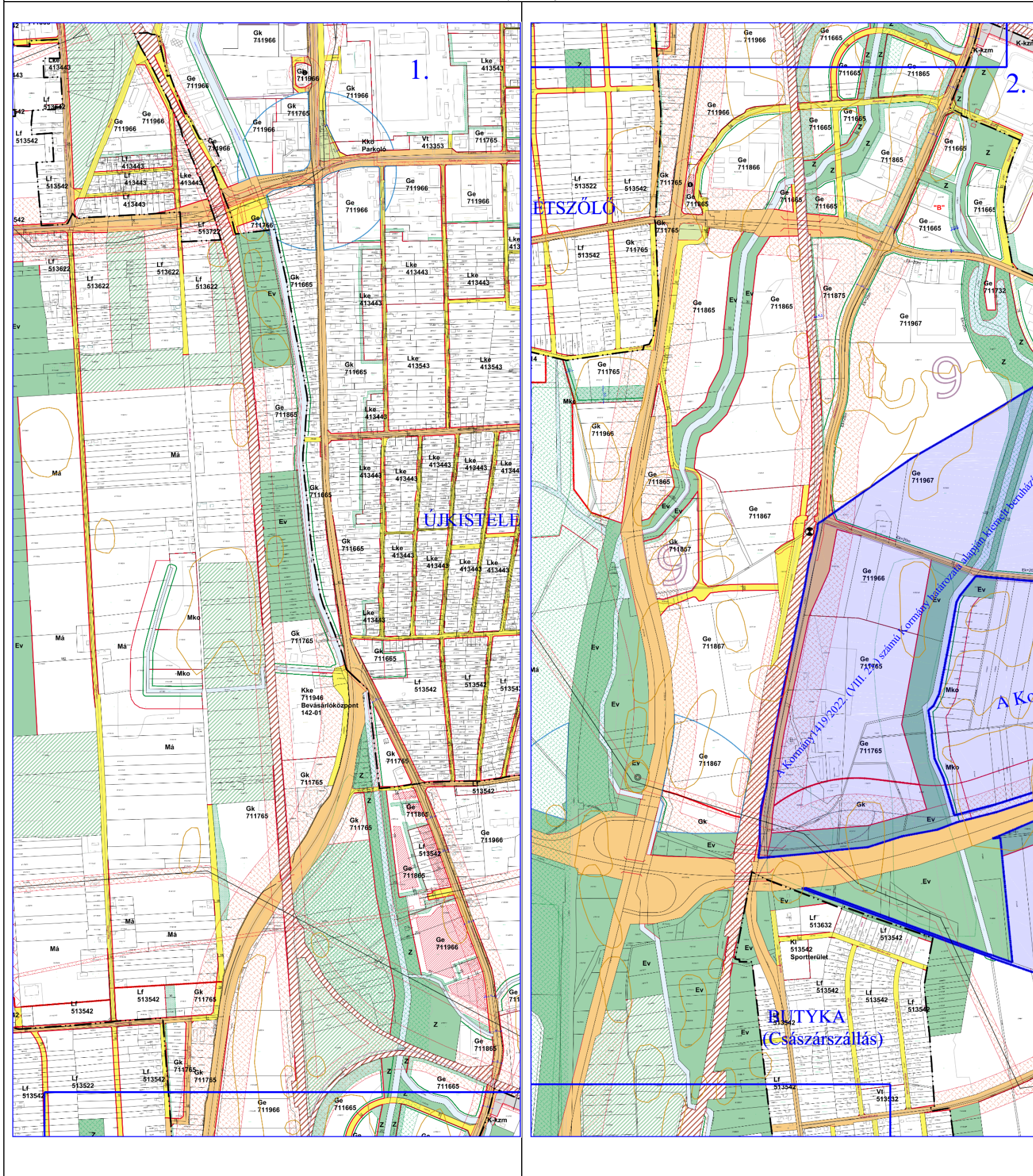
2. Beavatkozási pont



Q. P

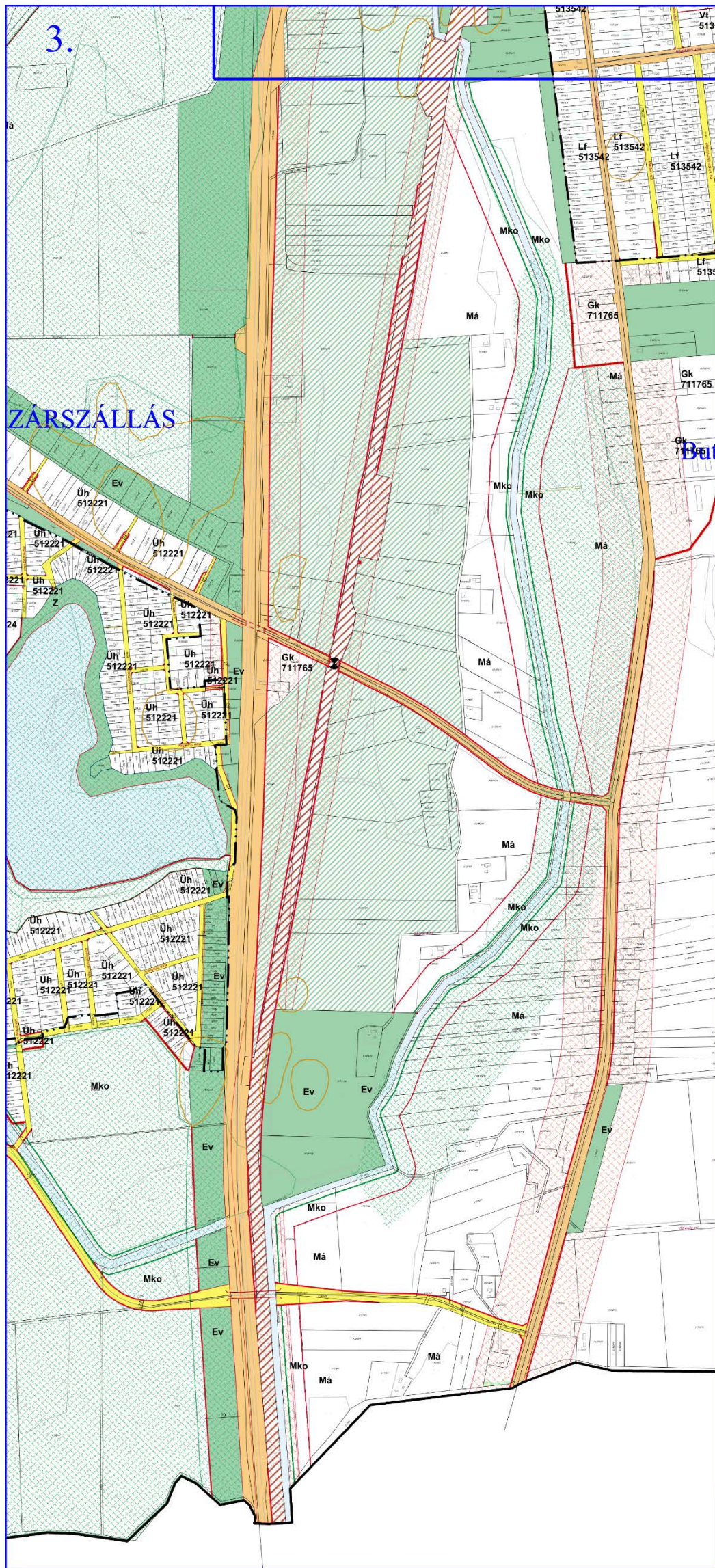
2. Beavatkoási pont - Tervezett szabályozási terv kivonatok 1.-2.

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

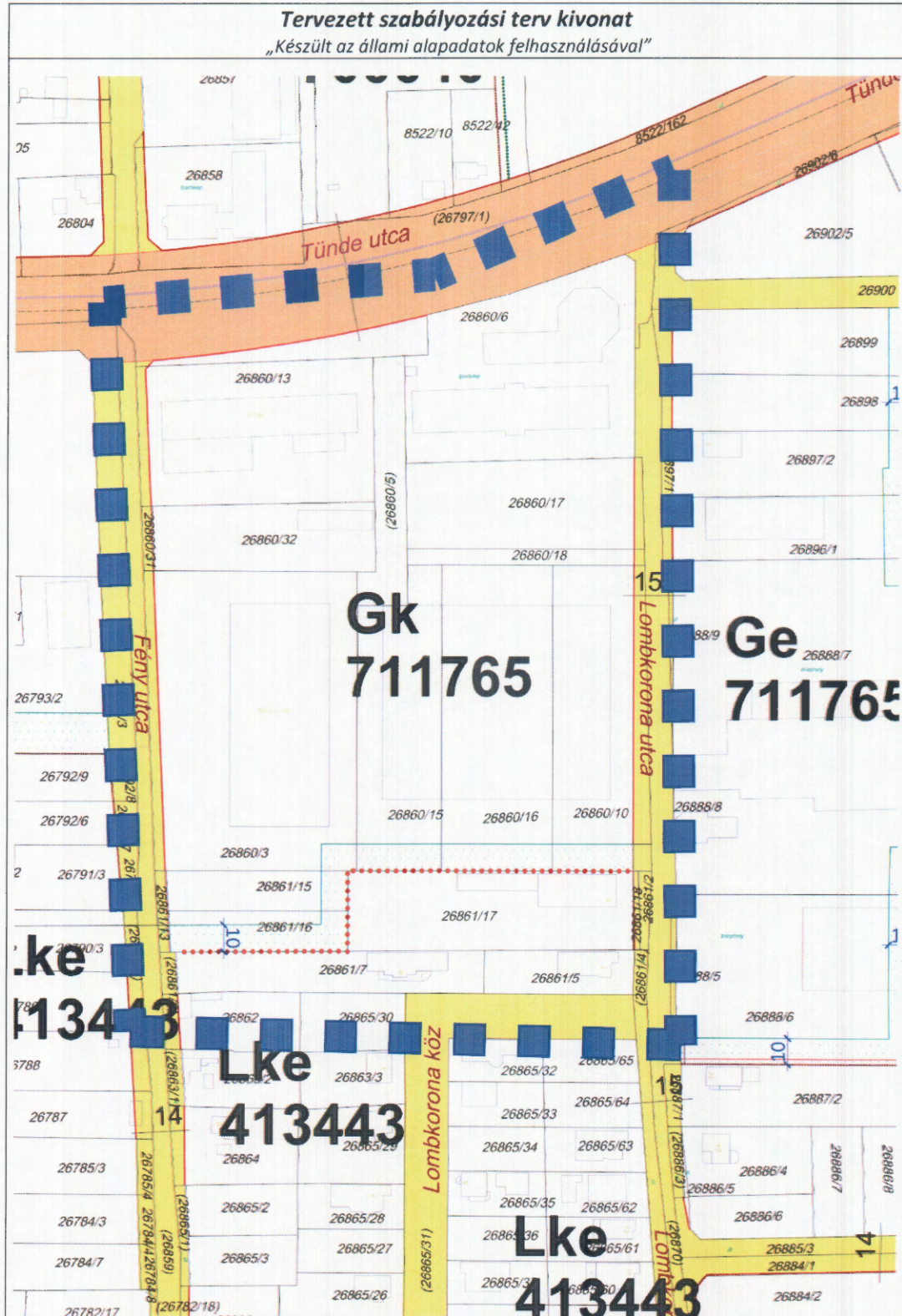


2. Beavatkoási pont - Tervezett szabályozási terv kivonatok 3.

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

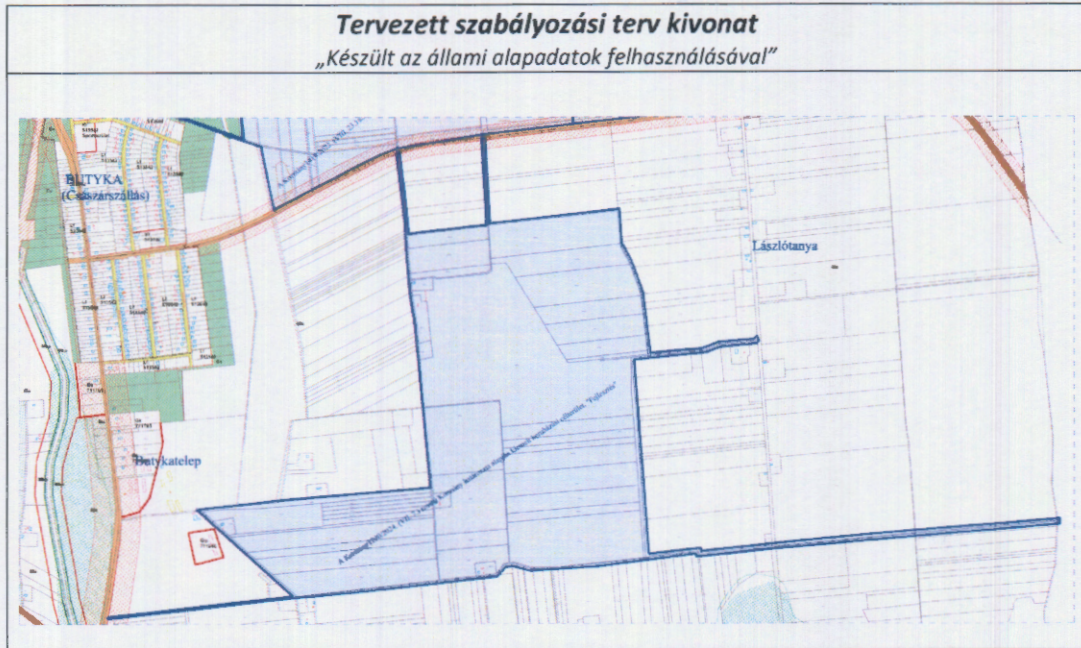


A/L a

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

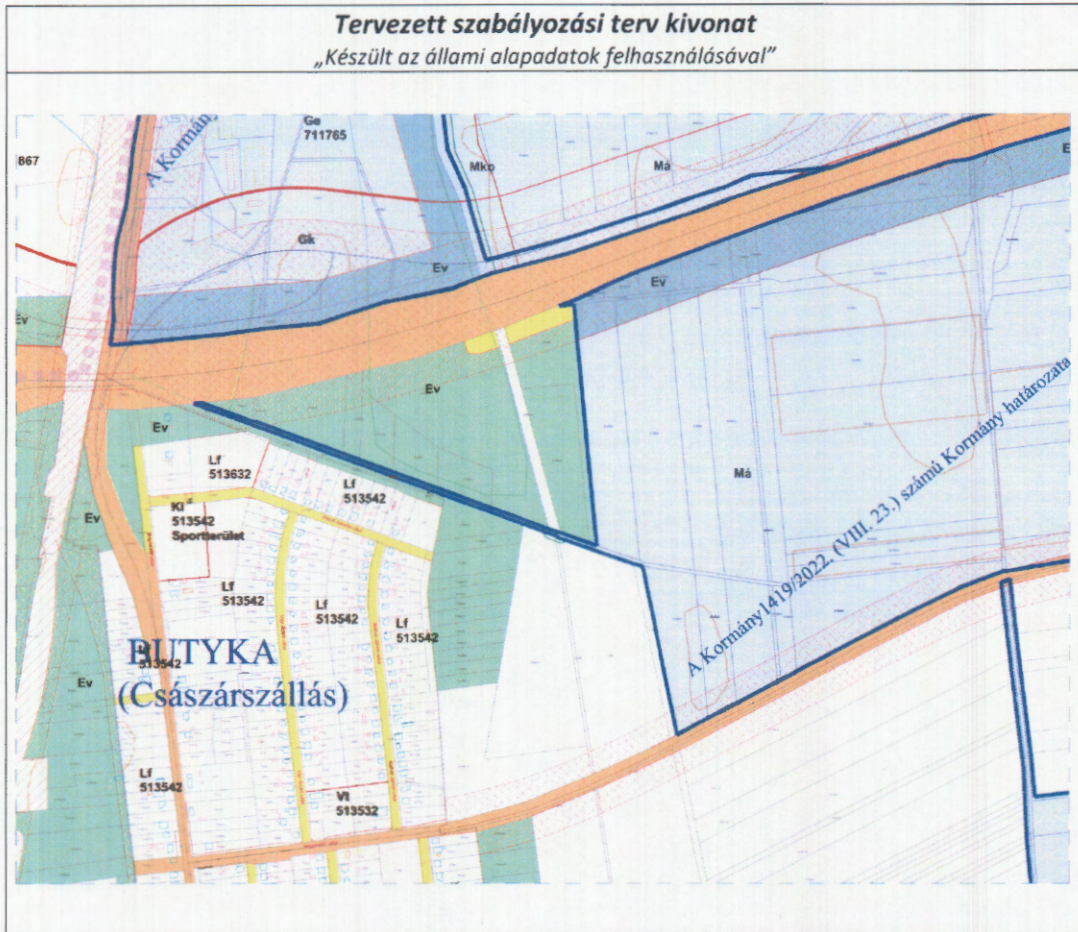
MÓDOSÍTÁSOK XI./2024. – 4 területből 2 terület egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont



01-2

3. Beavatkozási pont



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

HATÁRVONALAK

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

NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Tr	Tranzformátor 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)
	Rekultívációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területek

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

Beépítésre nem szánt területek

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

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

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

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

- Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1. 180 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 előírásaként meghatározott

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

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

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

2024. november

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - (vasút, Tünde utca)

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

Záró szakmai véleményezési dokumentáció



Ala

2024. november

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - (vasút, Tünde utca)

Eljárás típusa:

Egyszerűsített egyeztetési eljárás
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

Záró szakmai véleményezési dokumentáció



DL 2



ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály


Tervező:


Végh Lószsef
településmérnök
TT/15-0124


Városi főépítész:


Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


Kovács Rita
építésmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


Máriás Éva
okleveles településmérnök





NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Egyszerűsített eljárás - Záró szakmai véleményezési dokumentáció, 2 terület

Módosítások X./2024.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	10
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	10
1.2	A településrendezési eszközök módosítása	10
2	Módosítással érintett területek	10
2.1	Átnézeti térkép.....	11
2.2	Átnézeti térkép – kivágatok.....	12
2.3	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	13
2.3.1	Az 1. jelű módosítás a környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került!.....	13
2.3.2	2. Beavatkozási pont (100-as vasútvonal).....	13
2.3.3	3. Beavatkozási pont (Tünde utca).....	15
3	Beavatkozási pontok ismertetése	19
4	Településszerkezeti módosítások	21
4.1	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat	22
4.2	Tervezett Szerkezeti Terv	23
4.3	Átnézeti térkép – kivágat.....	24
5	Alátámasztó munkarész	25
5.1	Főépítési nyilatkozat.....	25
5.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	25
5.3	Környezetalakítási munkarész (3-es beavatkozási pont)	26
5.4	Zajvédelmi munkarész (3-es beavatkozási pont)	27
5.5	Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont).....	31
5.6	Érintett ingatlanok területi megfelelőségének vizsgálata (2. Beavatkozási pont).....	37
5.7	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	39
5.8	Urbanisztikai vizsgálat	39
6	Szabályozási módosítások	40
6.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	40
6.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	40
7	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	50
7.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	50
7.2	Övezeti lehatárolás.....	51
7.3	Rajzi mellékletek.....	52
8	Biológiai aktivitási érték számítás	79



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 – Kincses utca – Kincses 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 – iparvíz 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 főépítésszt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2024. január 19.


Tormási Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése

Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

88/2024. (V. 14.) 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 módosítását kérelmeknek 2024. év május 14-én 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.**

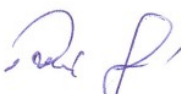
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. Nyíregyháza, Tiszavusvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
2. Nyíregyháza Déli Ipari Park – Infrastrukturális fejlesztései megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
3. Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása
4. A 3. beavatkozási pont kapcsán szükséges biológiai aktivitási érték visszapótlása
5. A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása
6. Nyíregyházi Ipari Park Nagyszállási csomópontjának kialakításához és a Nyíregyháza – Nagyszállás és Nagykálló (M3 autópálya) között tervezett kerékpárúthoz kapcsolódó szabályozási tervi módosítások

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítést, 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. május 14.


Tormási Géza
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



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

**161/2024. (XI. 06.) 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 X./2024. – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 3 terület címen, 3 területen történő módosítás esetében a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyeket figyelembe véve

1. a környezeti vizsgálat lefolytatását a tervezett 2. jelű módosítás esetében **nem tartja szükségesnek**

2. a környezeti vizsgálat lefolytatását a tervezett 3. jelű módosítás esetében **nem tartja szükségesnek**, abban az esetben, ha az Állami Főépítéssel történő egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész annak lefolytatásától eltekint

3. a környezeti vizsgálat lefolytatását a tervezett 1. jelű módosítás esetében **szükségesnek tartja**.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2024. november 6.

**Tóth Imre
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

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



JEGYZŐKÖNYV

Nyíregyháza MJV rendezési tervének „MÓDOSÍTÁSOK X./2024” módosításához
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján
kezdeményezett egyeztető tárgyalásról

Helyszín: Állami Főépítési Iroda
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Időpont: 2024. november 19.

Jelenlévők:
Kótai Csaba állami főépítész
a kidolgozó képviselőjében Kovács Rita városi főépítész

Tárgyalt dokumentáció megnevezése:
Nyíregyháza MJV RT módosítása „MÓDOSÍTÁSOK X./2024.” néven, 3. beavatkozási pont
(Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke)
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása Lke → Gk)

Előzmény:
Kidolgozóként Nyíregyháza MJV Polgármestere megbízásából Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztálya (a továbbiakban: kidolgozó) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkérte a 2024. szeptemberében indult FŐÉP/1209/2024. ügyiratszámmon 3 területre vonatkozóan. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását Kótai Csaba állami főépítész kivételével. Állami Főépítész Úr az 1. és 3. beavatkozási pont esetében az eljárás folytatását környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítéséhez kötötte.

A kidolgozó véleménye szerint a 3. beavatkozási ponton (Tünde utca) történő módosítás környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, ezért a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján az indokok tisztázása érdekében **egyeztető tárgyalást** kezdeményezett az állami főépítésszel.

Kidolgozó véleménye:
A kidolgozó képviselőjében Kovács Rita városi főépítész elmondta, hogy a gazdasági és lakózóna konfliktushelyzetének elkerülése érdekében a gazdasági zóna felől (tehát a módosítás esetén a 26861/15, /16 hrsz.-ú ingatlanok keleti és déli oldalán) min. 10 m védő zöldsávot terveznek kialakítani. A tervezett épületbővítésmény esetében a körüljárhatóság biztosítandó feladat, ezért a szabályozási terv módosításban a keleti határvonalra (26861/17 hrsz.-ú ingatlannal közös határán) zajvédőfal jelölése szükséges.




Állami főépítész véleménye:

Az állami főépítész elmondta, hogy az épített környezet szempontjából vizsgálja a módosítási tervezetet. A lakóterület – gazdasági terület összeépülése miatt szükségesnek látja a gazdasági övezetben végzendő legterhelőbb tevékenységek épített környezetre gyakorolt környezeti-, különösen a zajvédelmi hatásait. Ezért az alátámasztó munkarészben jogosultsággal rendelkező környezetvédelmi szaktervező által zajvédelmi számításokkal kéri igazolni a zajhatárértékeknek történő megfelelést, a zajvédőfal magasságának, pontos helyének, a csillapítás egyéb paramétereinek meghatározását, valamint a kötelező zöldsáv növényzetének pontos meghatározását.

Az állami főépítész eltekint a tárgyi módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatásától, amennyiben az alátámasztó munkarészben az épített környezetre gyakorolt hatások a fentebb leírtak szerint bemutatásra kerülnek.

Nyíregyháza, 2024. november 19.


Kovács Rita
városi főépítész


Kótai Csaba
állami főépítész



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

**162/2024. (XI. 06.) 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 X./2024 – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK X./2024.- 3 terület 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 Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. november 06.


Tóth Imre
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)

1.2 A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: 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 (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.

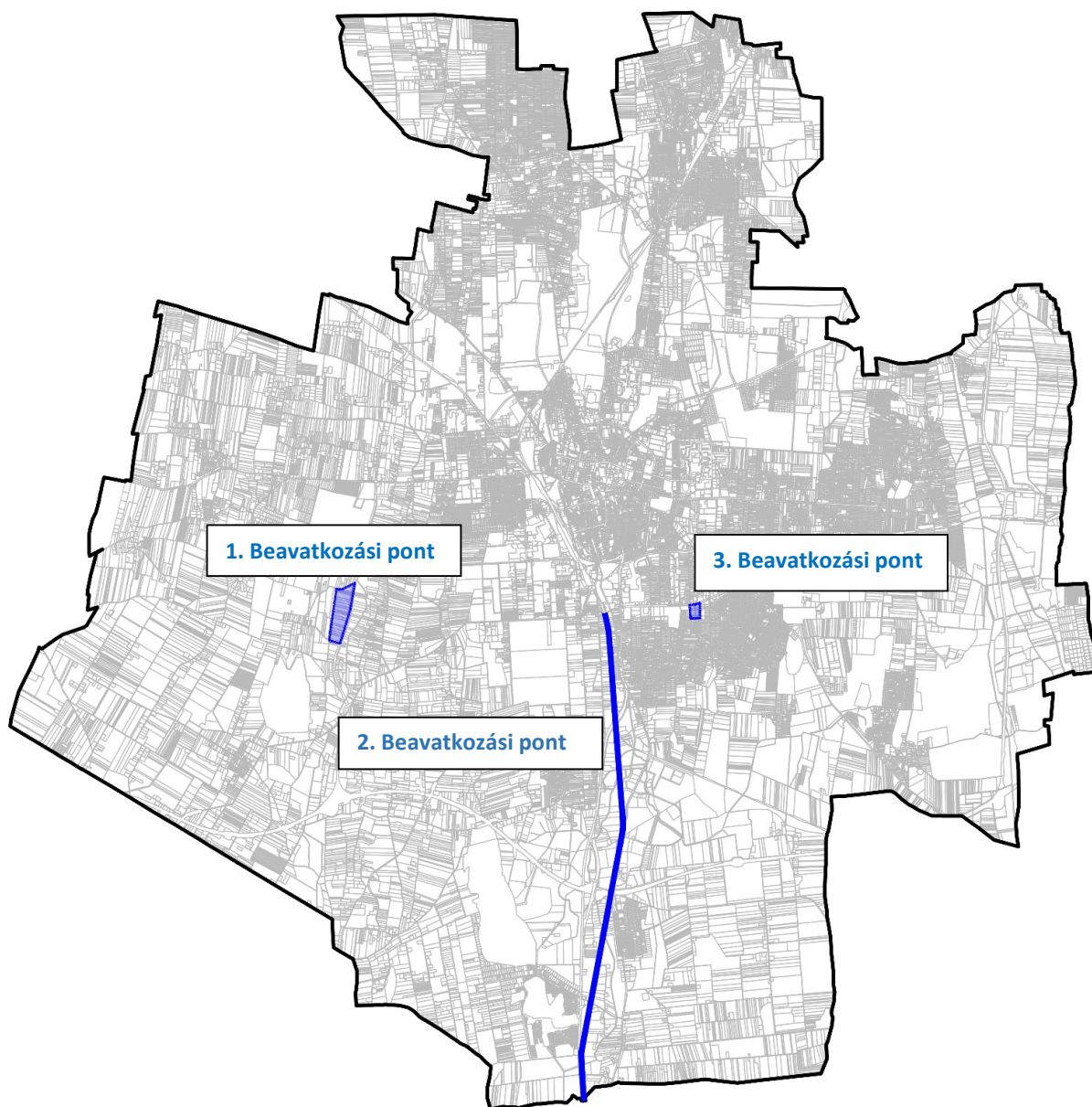
2 Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	88/2024. (V.14.)	G5	Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.)	<i>A LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása</i> Má → K-En
2.	5/2024. (I.19.)	G5 – K5	100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása Má, Z, Ge → KÖk
3.	88/2024. (V.14.)	G5	Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	<i>Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása</i> Lke → Gk

Az 1. jelű módosítás a környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került!



2.1 Átnézeti térkép

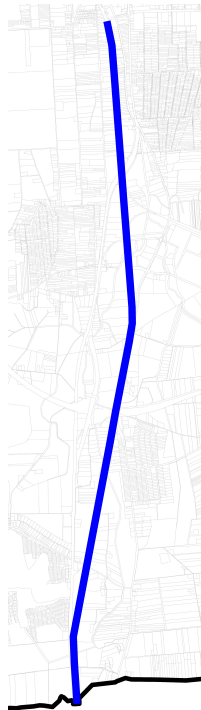


Az 1. jelű módosítás a környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került!

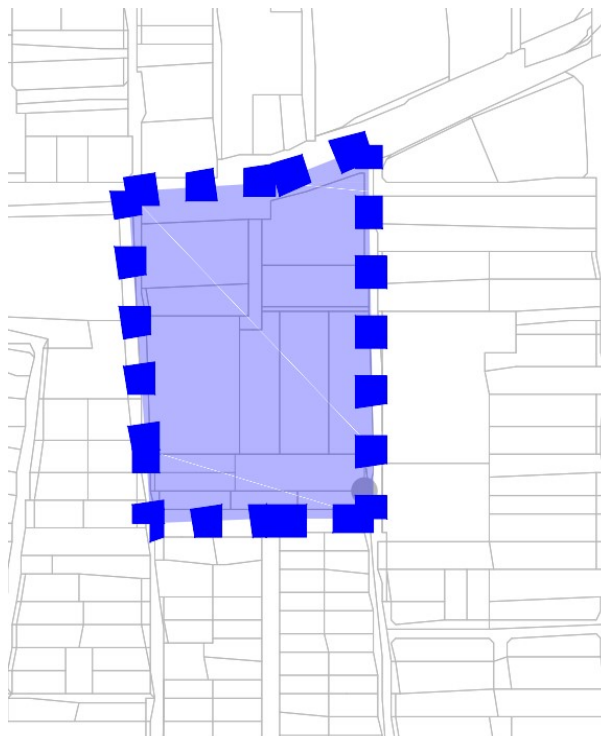


2.2 Átnézeti térkép – kivágatok

2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



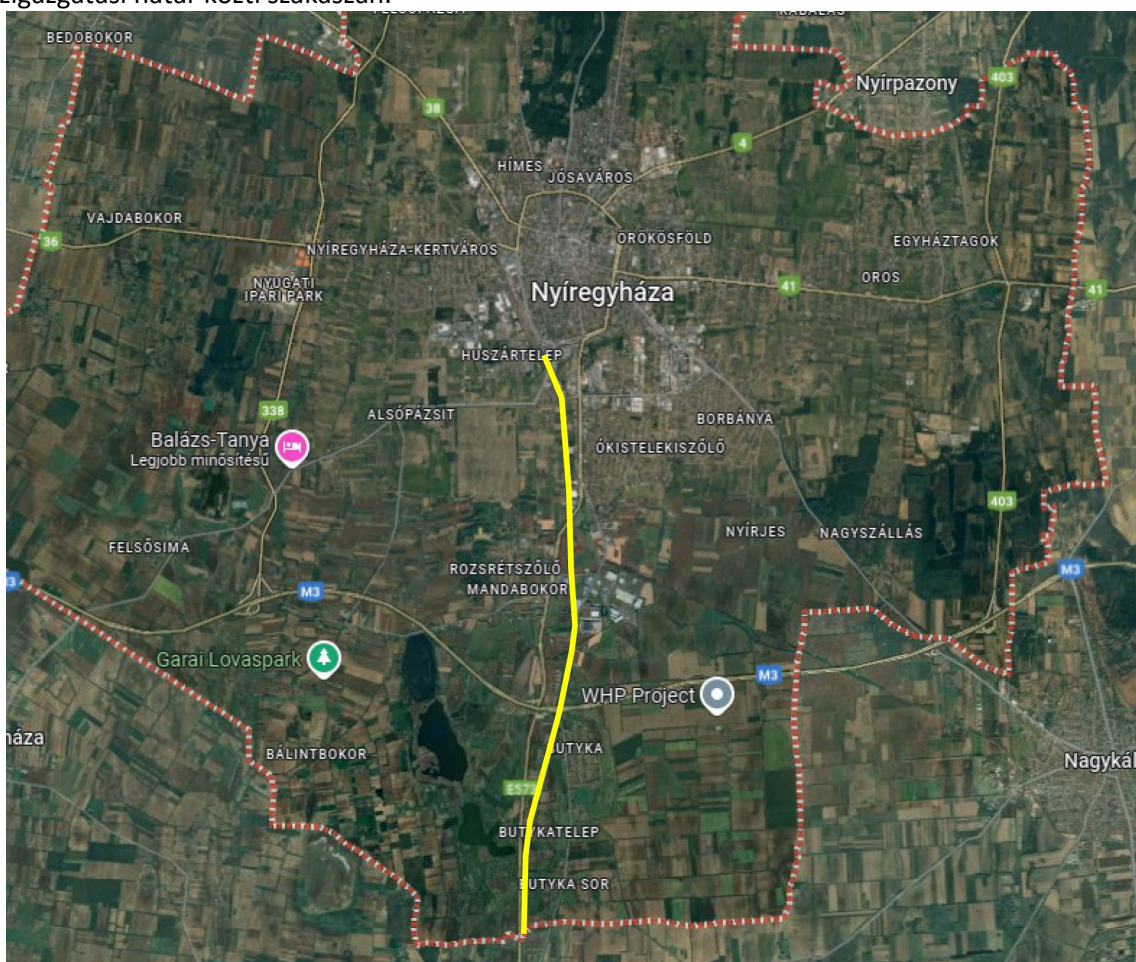


2.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

2.3.1 Az 1. jelű módosítás a környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került!

2.3.2 2. Beavatkozási pont (100-as vasútvonal)

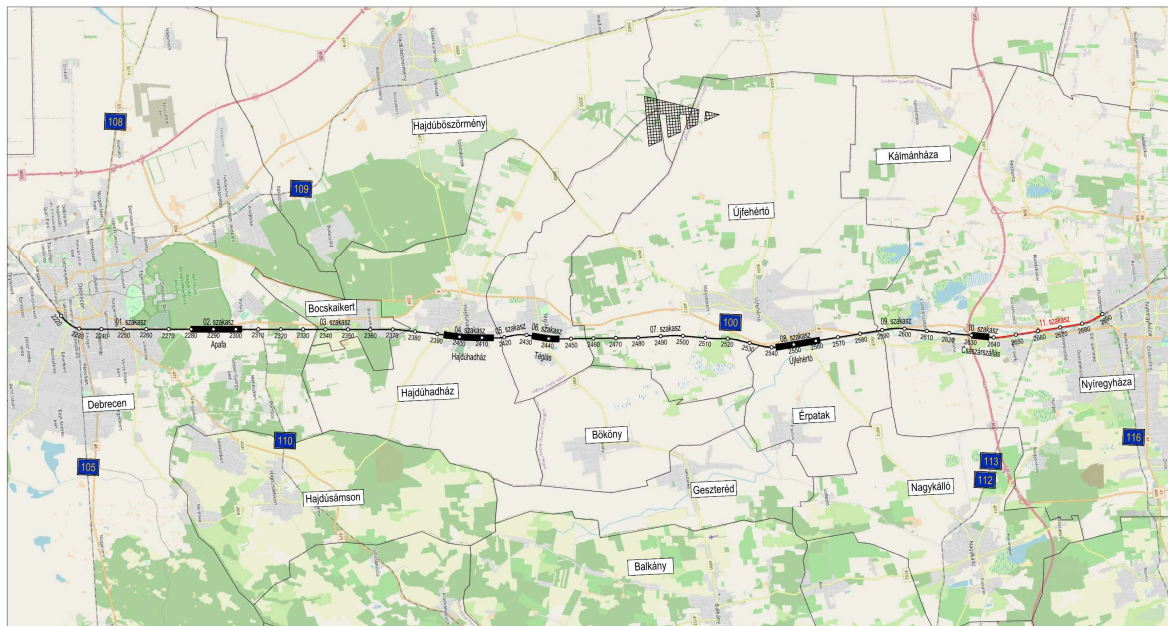
A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Nyíregyházi járásban, Nyíregyháza területén található, a 100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakaszán.



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

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (továbbiakban: ÉKM) jogelődje az Innovációs és Technológiai Minisztérium (továbbiakban: ITM) elrendelte az ÉKM jogelődje a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban: NIF Zrt vagy Megrendelő) részére a vasútprogram projekt-előkészítési feltételes közbeszerzési eljárások lefolytatását. A jelen tervezési feladat során érintett projekt a **100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése**.

A NIF Zrt. ajánlati felhívást tett közzé az Európai Unió hivatalos lapjában nyílt közbeszerzési eljárás megindítására, a „Tervezési Szerződés a Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése tárgyában”. A közbeszerzési eljárás eredményeként a Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) nyerte el, mint Tervező a megbízást. Megrendelő és Tervező Tervezési Szerződést kötöttek 2021. június 18-án, mely az aláírás napján hatályba lépett.



Nyomvonalterv – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területet mutató javasolt kisajátítási határ sok esetben nagyobb a szabályozási tervben jelölt vasúti területtől. A bekötőúti átjáró helyigénye szintén nincs a HÉSZ-ben erre a területre jelölt közlekedési célú közterülettel összhangban. A rendezési terv módosításával az összhang megteremthető.

A HÉSZ 11. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)

- A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületek belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.
- 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.”



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

2.3.3 3. Beavatkozási pont (Tünde utca)

Nyíregyháza belterületén a Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület viszonylag sík terepviszonyok között.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi, raktár épület kialakításával. A Kft. tevékenysége alapvetően nem zavaró hatású gazdasági (kereskedelmi/szolgáltató) tevékenységnek minősül, mint ahogyan a tervezett raktári tevékenység sem zavaró. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges a meglévő 26860/3 hrsz.-ú telephelyétől délre eső saját tulajdonú 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) és a három ingatlan egyesítése. Minimum 10 m védő zöldszávot (telken belüli kötelező zöldfelületet) szükséges kialakítani továbbá a Gk övezet felőli telekhatárok mentén. Lke -> Gk



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	50 %

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

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

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



épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

A helyi építési szabályzat 8. § (2) és (5) bekezdése értelmében:

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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

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

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

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

A helyi építési szabályzat VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK - FOGALMAK 39.§ 8. pontja értelmében:

"8. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömөгű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-ként és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett."



Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Gk 711765
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	7,5-9,5 m
Legkisebb zöldfelület	20 %

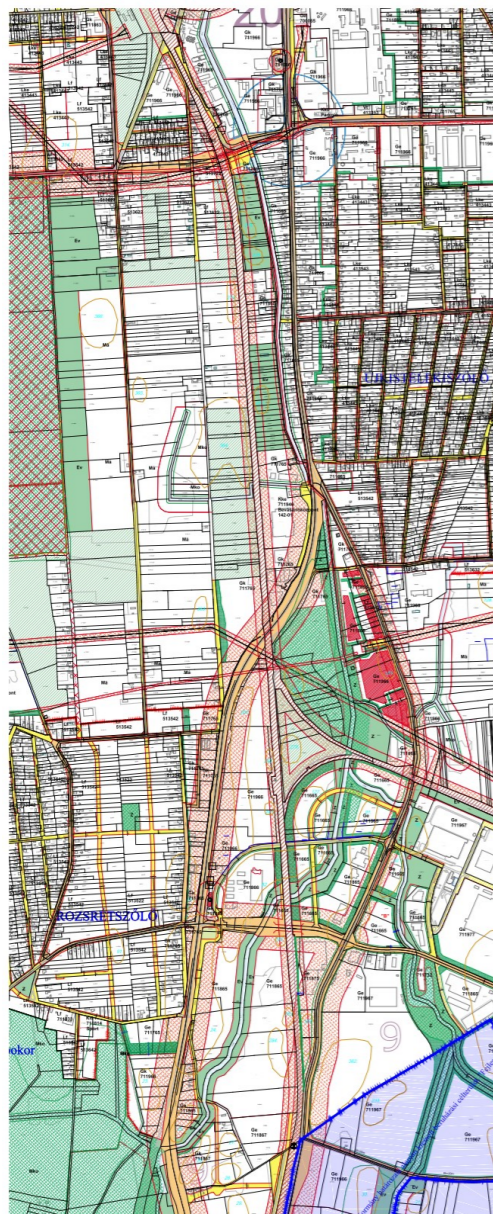
A helyi építési szabályzat KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK 31. § (7) bekezdésének tervezett módosítása:

- „(7) A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén
- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
- b) - a vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,
- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány telepítendő honos fajok alkalmazásával,
- c) ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- d) Rendeltetésmód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.
- e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.”

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

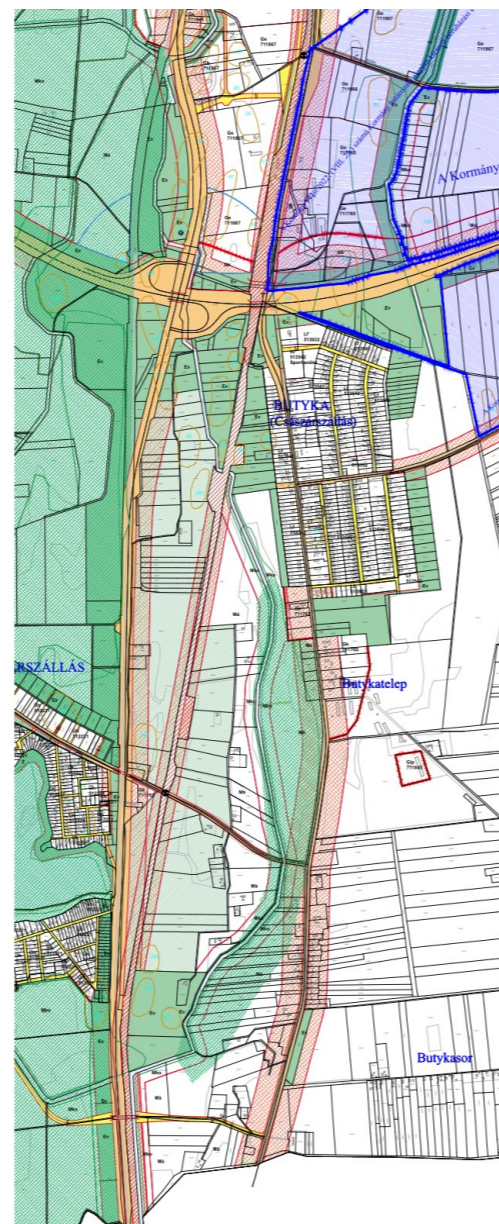
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából a nyomvonal egyes szakaszain a közlekedési célú közterület (KÖk) határvonalát tervezett szabályozási vonallal kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez Má, Gk, Ge, Ev, Eg, KÖá → KÖk	„szántó, kivett beépítetlen terület és beépített terület”	- Mezőgazdasági általános zóna (Má) - Gazdasági zóna (Gk, Ge) - Erdő zóna (Ev, Eg) - Közúti közlekedési zóna (KÖá)		-	Vasúti közlekedési zóna (KÖk)		-	- Vasúti közlekedési zónába (KÖk) kerülnek kisebb sávok egyéb övezetből, építési övezetből - A vasúti vonalszakaszt érintő vízfolyások pari sávjai feltüntetésre kerültek - A nyomvonal régészeti területtel érintett.

Hatályos szabályozási terv kivonat 1.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Hatályos szabályozási terv kivonat 2.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

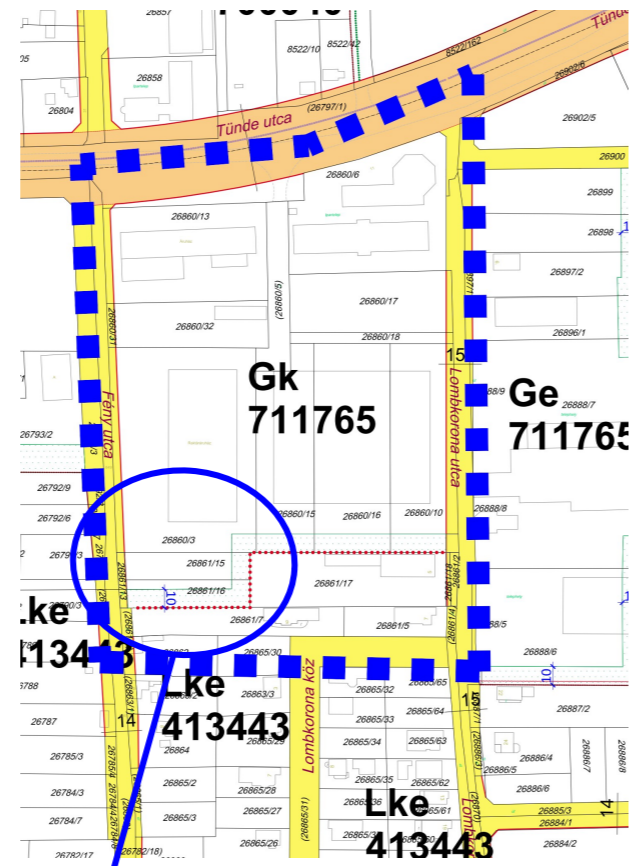
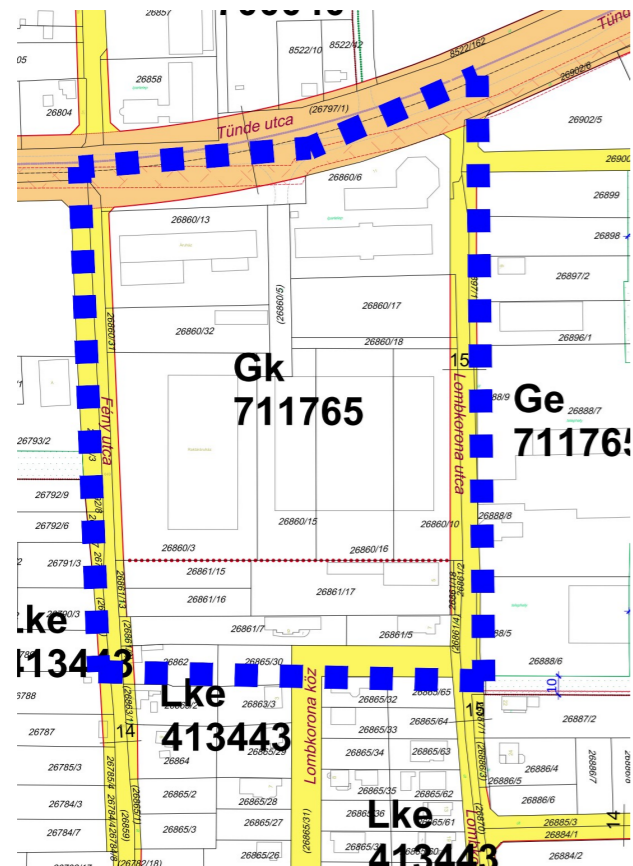
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	A módosítás a város infrastrukturális hálózatában pozitív változást okoz.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	A beruházás pozitív hatású lehet.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található.
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 használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, 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. Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása. A gazdasági és lakózóna konfliktushelyzetének elkerülése érdekében a gazdasági zóna felől (tehát a módosítás esetén a 26861/5, /7 hrsz.-ú ingatlanok déli oldalán) min. 10 m védő zöldsávot szükséges kialakítani. Lke → Gk	„kivett beépítetlen terület”	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,20	-	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna (Gk)	0,20	-	– 10 m védő zöldsáv (telken belüli kötelező zöldfelület)

Hatályos szabályozási terv kivonat 1.

Hatályos szabályozási terv kivonat 2.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”
268t

26860/3

26861/15

26861/16

26861/7

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:	Ismert régészeti örökség által nem érintett a területet.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található.
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 használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs	



4 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

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

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

A Közigyűlés

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

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

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1209/2024. 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 Közigyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



4.1 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

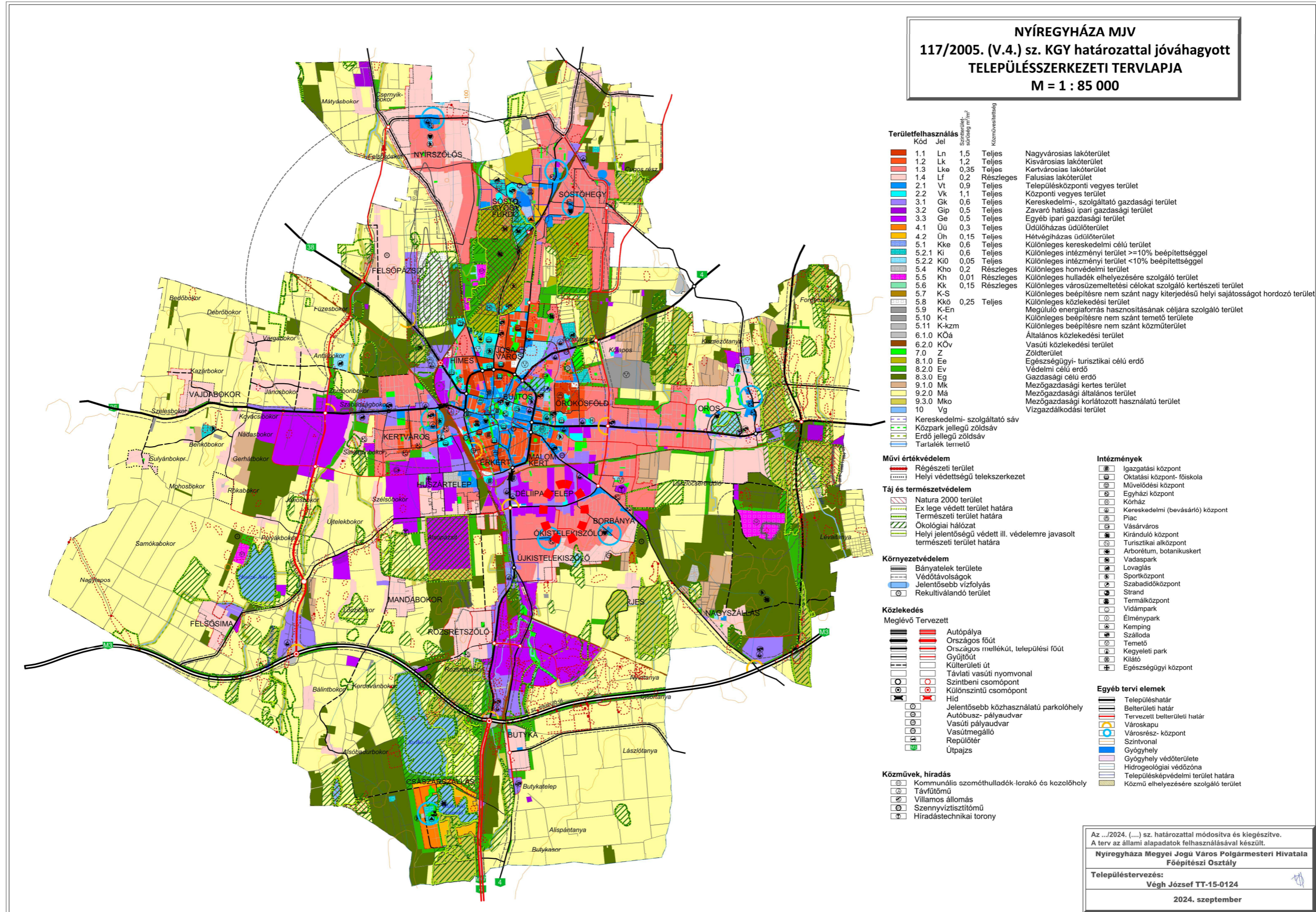
Területfelhasználás		Szántóterület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes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

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű teleszerkezet
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	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
	Intézmények
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Strand
	Termálközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kegyeleti park
	Kilátó
	Egészségügyi központ
	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

Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távfütmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztítómű
	Híradástechnikai torony



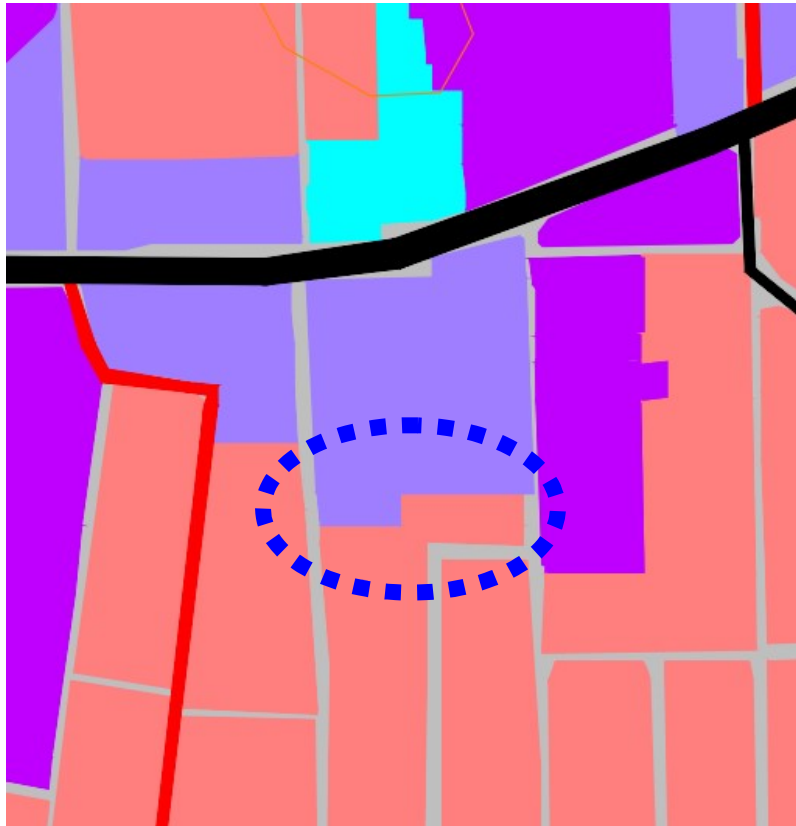
4.2 Tervezett Szerkezeti Terv





4.3 Átnézeti térkép – kivágat

3. Beavatkozási pont





5 Alátámasztó munkarész

5.1 Főépítési 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 3-as beavatkozási ponton .
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet a 2-es 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 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 módosítások keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra , mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.
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

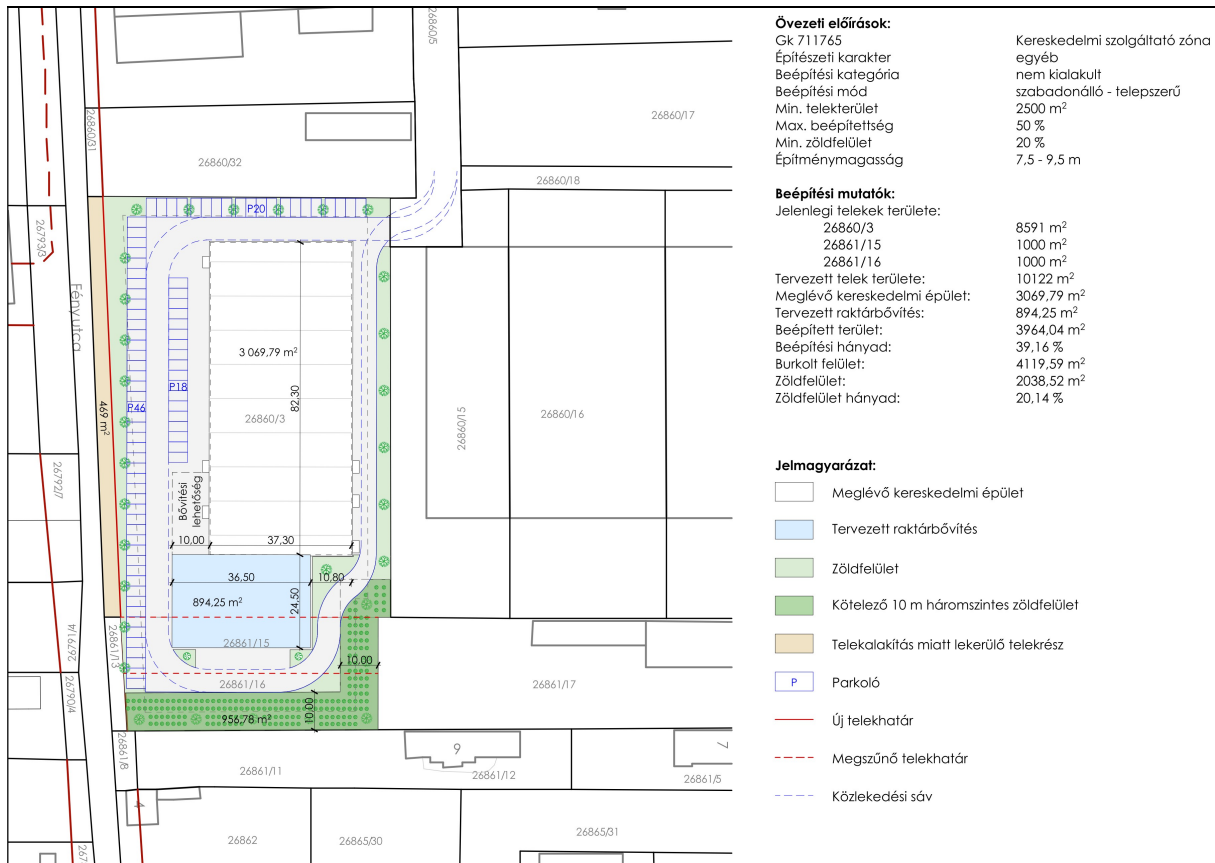
5.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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



5.3 Környezetalakítási munkarész (3-es beavatkozási pont)

A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi raktár épület kialakításával, azonban a 26860/3 hrsz.-ú telephely önmagában kevésnek bizonyult a beépíthetőség szempontjából. A déli oldalon szomszédos 26861/15 és 26861/16 hrsz-ú ingatlanok a fejlesztő tulajdonában vannak, a három ingatlan egyesítése során az épület bővíthetővé válik. Ehhez a 26861/15 és 26861/16 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása szükséges Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) Lke -> Gk



Beépítési terv YES Édesség Nagykereskedelmi Kft. (4400 Nyíregyháza, Tünde u. 11.)

A telephely jellemzően édesség, kávé, üdítő nagykereskedelmre épül, **tevékenysége nem zavaró hatású** gazdasági (kereskedelmi/szolgáltató) tevékenységnek minősül. A beruházó a mai adottságokhoz és a szomszédos területek szempontjaihoz igazította fejlesztési elképzeléseit, így a bővítményben tervezett raktári tevékenység sem zavaró hatású. A kereskedelmi tevékenységet hétköznap 8:00 – 16:30 óra közötti napszakban végzik, szombaton pedig 8:00 – 15:00 óra között tartanak nyitva. A vásárlói kört tapasztalatok alapján napi 90 vállalkozó jelenti, akik többnyire személyautóval, kisebb részük 3,5 tonnánál kisebb teherjárművel érkeznek. Árubeszállítás csak hétköznap történik a nyitvatartási időben. A járműmozgás max. sebessége telken belül 5 km/h lehet.

A tömbben található gazdasági és lakózóna egymásba ágyazódása miatt a gazdasági zóna felől (tehát a módosítás esetén a 26861/15, /16 hrsz.-ú ingatlanok keleti és déli oldalán) **10 m telken belüli kötelező zöldfelületet szükséges kialakítani**. Ezt háromszintes növényállomány telepítésével kell megvalósítani a helyi építési szabályzat 39.§ 8. pontjának vonatkozó előírásai alapján. A módosító eljáráshoz elkészített Zajvédelmi szakvélemény alapján **zajvédőfal jelölése és kiépítése nem szükséges**.



5.4 Zajvédelmi munkarész (3-es beavatkozási pont)

ZAJVÉDELMI MUNKARÉSZ ZAJVÉDELMI SZAKVÉLEMÉNY

Nyíregyháza Tünde utca - Lombkorona utca -Lombkorona köz - Fény utca által
határolt terület

Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok kertvárosias lakózónából (Lke)
kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolásához

I. Tervezési feladat

A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi egy raktár épület kialakításával. Fejlesztéshez a meglévő 26860/3 hrsz.-ú telephelyétől délre eső saját tulajdonú 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú, Lke övezeti besorolású ingatlanok igénybevétele van szükség. Az Lke kertvárosias lakózónába tartozó ingatlanokat e célból Gk kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába kívánják átsoroltatni, majd a három ingatlant Gk övezetként egyesíteni.

Nyíregyháza belterületén lévő, érintett területek a Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt tömbben helyezkednek el, viszonylag sík terepviszonyok között.

A tervezési területtől keletre lévő 26861/17 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági vállalkozás található, a délre lévő 26861/5 és 26861/7, illetve a 26861/12 hrsz.-ú ingatlanok kertvárosi lakóövezetben viszonylag új lakóépülettel történő beépítése megtörtént.

A tervezett raktár épületbővítésmény esetében fontos a körüljárhatóság biztosítása, amely miatt a telephely üzemi zaja (mint pl. a közlekedésből eredő zaj) közel kerül a szomszédos lakóingatlanokhoz.

Feladat a kialakult Lke és a tervezett Gk övezet közötti környezeti hatások elemzése különös tekintettel a zajterhelési hatások alakulására.

II. Hatásterület

Az építési hely hatásterületként a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. által megadott elvi 100 m-es sávot tekinthetjük.

A hatásterület kijelölés kritériumát a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. 6. § (1) bek. b). pont alapján indokolt meghatározni. Ez alapján a megállapítható hatásterületi zajérték 10 dB-lel kisebb, mint a védendő övezetre vonatkozó határérték, ha a háttérterhelés is legfeljebb 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték.

A zajvédelmi hatásterület határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó L_Z zajterhelés:

284/2007. (X. 29.) Kr. 6.§	L_Z (dB)	Megjegyzés: ha
b)(Lke lakóövezet felé)	L_{TH} (40/30)	határértékkel védett követelménytől ≤ 10 dB

ahol $\Delta L = L_{TH} - L_{HT}$; L_{TH} : zajterhelési határérték;

Esetünkben a hatásterületi kritérium nappal 40 dB, éjjel 30 dB a lakóövezet felé.



A környezetében védett övezet csak a déli (Lombkorona köz) és a nyugati irányban (Fény u./Folyóka u.) van, melyek Lke övezetbe tartoznak.

III. Határértékek

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

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

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

Az Lke övezet zajvédelmi besorolása 2. kategória kertvárosias lakóterület zajvédelmi övezet, míg a Gk övezet 4. kategória.

A zaj terhelési határértékei az *épületek zajtól védendő helyiségeiben* a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 4. számú melléklete szerint:

Zajtól védendő helyiség	határérték (dB) nappal	határérték (dB) éjszaka
3. Lakószobák lakóépületekben	40	30
5. Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületben	45	-

IV. A telephely tevékenységének bemutatása

A YES Édesség Nagykereskedelmi Kft. Kelet-Magyarország egyik legnagyobb áruválasztékát kínáló vállalkozása. A termékválasztékok között édesség, kávé, üdítőitalok, alapvető élelmiszerek, konzervek, háztartási papírtermékek és vegyi-, és illatszer termékek szerepelnek. A termékínálat bővülése miatt szükségessé vált a raktárkapacitás bővítése.

A Kft. tevékenysége alapvetően nem zavaró hatású gazdasági (kereskedelmi/szolgáltató) tevékenységnek minősül, mint ahogyan a tervezett raktári tevékenység sem zavaró.

A tevékenységet hétköznap 8⁰⁰ – 16³⁰ óra közötti napszakban végzik, szombaton pedig 8⁰⁰ – 15⁰⁰ óra között tartanak nyitva.

A vásárlói kört tapasztalatok alapján napi 90 vállalkozó jelenti, akik többnyire személyautóval, kisebb részük 3,5 tonnánál kisebb teherjárművel érkezik.

Árubeszállítás csak hétköznap történik a nyitvatartási időben.

A vásárlók gépkocsijainak elhelyezésére 84 db parkoló áll rendelkezésre.

V. A telephely zajforrásai

Mint fentebb leírtuk, a tevékenység alapvetően nem zavaró hatású munkaműveleteket tartalmaz. A gépjárműmozgás a körbejárható útvonalon minimális, 5 km/h sebességgel halad el. A járómotoros üzemmód csak a beérkezés és a távozás 4-5 perces időtartamában van. A beszállítási teherforgalom max. napi 4-6 teherjármű a nap időszakában eltérő elosztásban.



A rakodás kézi erővel és eszközökkel történik (kézi, vagy elektromos villás targonca), zajszegény munkaműveletekkel, döntően épületen belül.

A létesítményben a légterek temperálását korszerű, alacsony zajszintű klímaberendezések biztosítják.

Domináns üzemi zajnak a gépjárműforgalmat tekinthetjük.

A gépjárműforgalomban résztvevő járművek:

- Személygépjármű (1,5 t alatti): 70 db (Q1 járműkategória)
- Kisteherjármű (3,5 t alatti): 20 db (Q1 járműkategória)
- Közepes teherjármű (15 tonna össztömegű): átl. 5 db (Q2 járműkategória)

A Q3 járműkategóriába tartozó nehézgépjármű, kamion nem jelenik meg a telephelyen.

A beérkező járművek (mint fentebb írtuk) max. 4-5 perces időtartamban tartózkodnak a telephelyen járómotorral. Ez a be-, és kihaladás ideje a kb. 350 m-es teljes megkerülő útszakaszon.

VI. Közlekedési zaj számítása

Előzőekből adódóan a telephely ÁNF-a (átlagos napi forgalma) 95 jármű.

A közlekedés zajkibocsátását a 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 2. számú melléklet alapján számítottuk a telephelyen belüli ÁNF forgalom figyelembe vételével.

A nappali működési időtartamra számított közlekedésből eredő üzemi zaj 38,17 dB az út tengelyétől számított 7,5 m vonatkoztatási távolságban.

Éjszakai forgalom nincs!

A raktárban és a kereskedelmi épületben a külső környezet felé sugárzó, 40 dB-t meghaladó zajterhelésű zajforrás nem üzemel.

VII. Kritikus MP pontok leírása

A domináns üzemi zajt adó közlekedési zaj nyomvonalához legközelebb lévő védett lakóépület a Nyíregyháza Lombkorona köz 9. számú lakóépület (hrs. 26861/12) MP pont. Az épület legközelebbi védett homlokzata az úttengelytől 34 m-re van.

A hatásterületen figyelembe vehető többi védendő épület ettől távolabb van, tehát ha a figyelembe vett MP pont adatai alapján lehet megítélni.

VIII. Az MP pontoknál várható üzemi zajterhelés

A domináns üzemi zaj a telephely közlekedési útvonalán 38,17 dB zajterhelést okoz. Ez már önmagában is megfelel, ugyanis a nappali üzemi zajhatárérték 50 dB, a hatásterületi kritérium 40 dB.

Ha figyelembe vesszük a távolság miatti K_d korrekciós tényezőt ami -8,2 dB, valamint a tervezett 10 m széles, háromszintű zöldsáv zajcsökkentő hatását (teljesen kifejlődött, beállt növényállomány esetén 4-5 dB), akkor az üzemi zaj mértéke 30 dB alatt alakulhat. Ekkor még nem számoltunk egy esetleges megépülő olyan kerítéssel, amely zárt, hézagmentes és 1,8-2,0 m magas.

A YES Kft. üzemi zajterhelése a legközelebbi védett homlokzat előtt megfelel mind a zajterhelési határértéknek, mind a hatásterületre vonatkozó követelményeknek.

Ebből fakadóan a távolabbi védendő lakóépületek vizsgálatától eltekinthetünk.



Megjegyezzük:

- A telephellyel közvetlenül szomszédos ingatlanokon olyan gazdasági tevékenységet, mezőgazdasági gépalkatrész forgalmazást végeznek, illetve kamionokat tárolnak, amely bizonyosan magasabb zajterhelésű a lakott övezet felé, mint a YES telephely.
- Nyíregyháza Stratégiai Zajtérképe (2018. évi frissítés) adatai alapján a közeli Tünde u. közlekedési zajterhelés hatásterülete a vizsgált Gk és Lke zónákat 47,2 dB értékkel fedi le. Tehát a háttérterhelés jóval magasabb, mint a telephely üzemi zaja.

IX. A zajvédelmi szakvélemény összegzése

Az elvégzett zajvizsgálat eredményeként kijelenthető, hogy a telephely déli telekhatárai mentén nem szükséges zajvédő fal létesítése a YES Kft. fejlesztése és beépítési övezet módosítása miatt. Az mindenképpen előnyt jelenthet, ha a hátsó telekhatáron zárt, hézagmentes kerítés épülne. De ez nem feltétel.

Ugyanakkor az eltérő két övezeti besorolású zóna között a tervezett 10 m széles, háromszintes zöldsáv kialakítása javasolt környezet-, és klímavédelmi, valamint esztétikai szempontból is.

Az övezeti besorolás módosításának zajvédelmi akadálya nincs!

Debrecen, 2024. 11. 25.

Lévai Béla

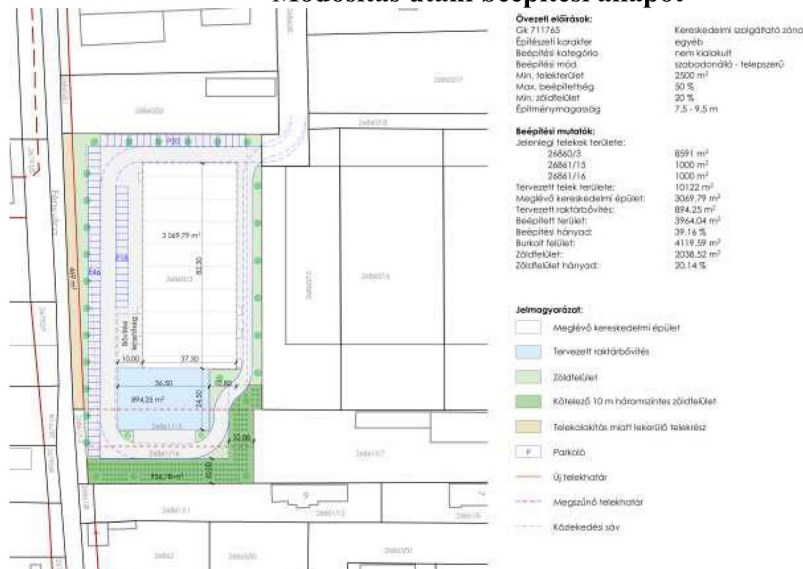
környezetvédelmi, zajvédelmi szakértő

/Kamarai reg.: HBM MK 09-0036/

4024 Debrecen, Kandia u. 15.

06-20/9433-910; levaibela@outlook.com

Módosítás utáni beépítési állapot





5.5 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)

A 100-as vasútvonal Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területhez, valamint a bekötőúti átjárók helyigényéhez a szabályozási tervben jelölt vasúti területet és közlekedési célú közterületet hozzá kell igazítani.

Projekt megnevezése:

„Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése”

Megrendelő:

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.)

Generáltervező:

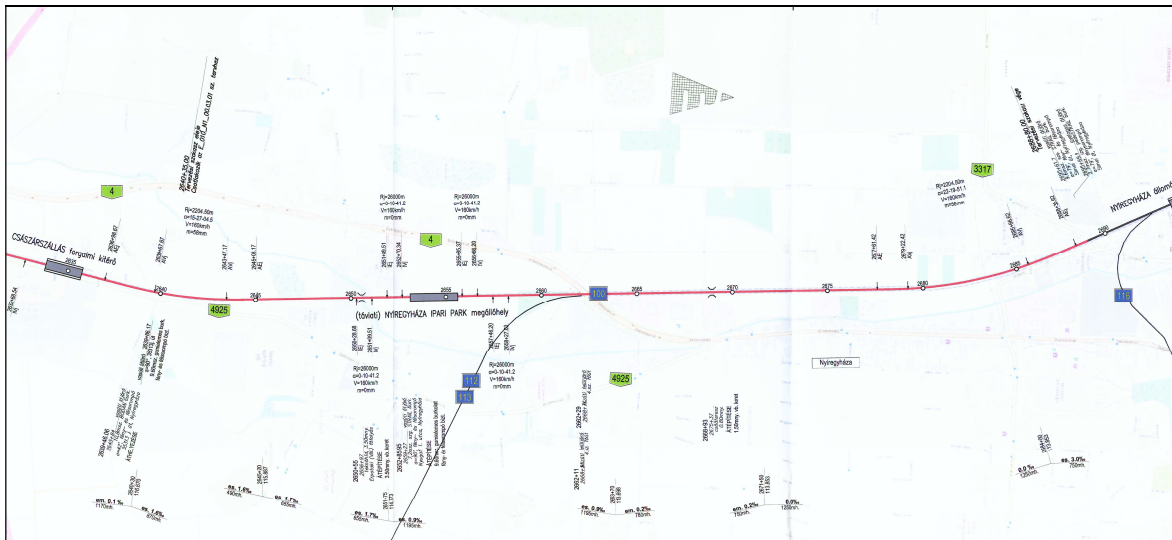
Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)

Projektvezető: Grácz József

Közlekedés tervező:

V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)



Nyomvonalterv – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

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. Avizsgált vonalszakasz szilárd ásványi nyersanyag, illetve szénhidrogén és földgáz lelőhelyek területét nem érinti.

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

Tervező a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően megszerezte a környezetvédelmi engedélyt (Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 2151-37/2022), a vasúthatósági építési engedélyt (KÖFÁT/3797-3/2023/VHF), valamint a további szükséges engedélyeket.



TERV-TÁR

DEBRECEN - NYÍREGYHÁZA VASÚTI VONALSZAKASZ ÉS
KAPCSOLÓDÓ LÉTESÍTMÉNYEK KORSZERŰSÍTÉSÉNEK TERVEZÉSE
-SZINTBENI ÚTKERESZTEZÉS 2606+63 HM. SZ.
OLÁHRÉTI ÚTI ÁTJÁRÓ -
T.Sz.:TT2144-A2-XXV.-AC-E-2112.

A projekt célja, a feladatai

Az egyes vasúti vonalszakaszok (beleértve az állomásokat és megállóhelyeket) kivitelezéséhez szükséges engedélyezési tervek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése.

A vonalszakaszra korábban készített Megvalósíthatósági Tanulmány eredményét is figyelembe véve (a tervezési diszpozíció alapját képező, korábban elkészített Megvalósíthatósági Tanulmány által kiválasztott változat műszaki tartalmának Megrendelő bevonásával történő elővizsgálata mellett) el kell készíteni az engedélyezési terveket, valamint össze kell állítani a tenderdokumentációt az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági (pl. útépités, műtárgy építés, építési fázisok, környezetvédelmi munkarészek, környezetrendezés, közművek (víz, gáz, elektromos stb.), vasúti felsővezeték, vasúti távközlés és biztosítóberendezés, geotechnika, magasépítmények építése, átépítése és bontása, vasútépítés, vasúti erőszármű létesítmények (vasúti áramellátás), üzemeltetési lehatárolási tervek, kisajátítási tervek, rendezési tervek, stb.) tervek vonatkozásában.

A vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés.

Vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése.

Új homlokrakodó, valamint azokhoz vezető közúti megközelítés biztosításának tervezése, állomási akadálymentesítés, előterek, P+R és B+R tervezése.

Megrendelő külön elrendelésére (opció), a vonalszakaszra el kell készíteni a kiviteli terveket az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági tervek vonatkozásában.

Tervezési terület:

100 sz. vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) ~47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasza

Szakasz száma	Szakasz megnevezése	Kezdőszelvény	Végyszelvény
1	Debrecen (kiz.) - Apafa (kiz.)	2219+75	2279+95
2	Apafa állomás	2279+95	2302+55
3	Apafa (kiz.) - Hajdúhadház (kiz.)	2302+55	2393+05
4	Hajdúhadház állomás	2393+05	2415+07
5	Hajdúhadház (kiz.) - Téglás (kiz.)	2415+07	2432+65
6	Téglás iparvágány kiágazás	2432+65	2444+60
7	Téglás (kiz.) - Újfehértó (kiz.)	2444+60	2540+15
8	Újfehértó állomás	2540+15	2561+70
9	Újfehértó (kiz.) - Császárszállás (kiz.)	2561+70	2631+10
10	Császárszállás forgalmi kitérő	2631+10	2640+35
11	Császárszállás (kiz.) - Nyíregyháza (kiz.)	2640+35	2688+80

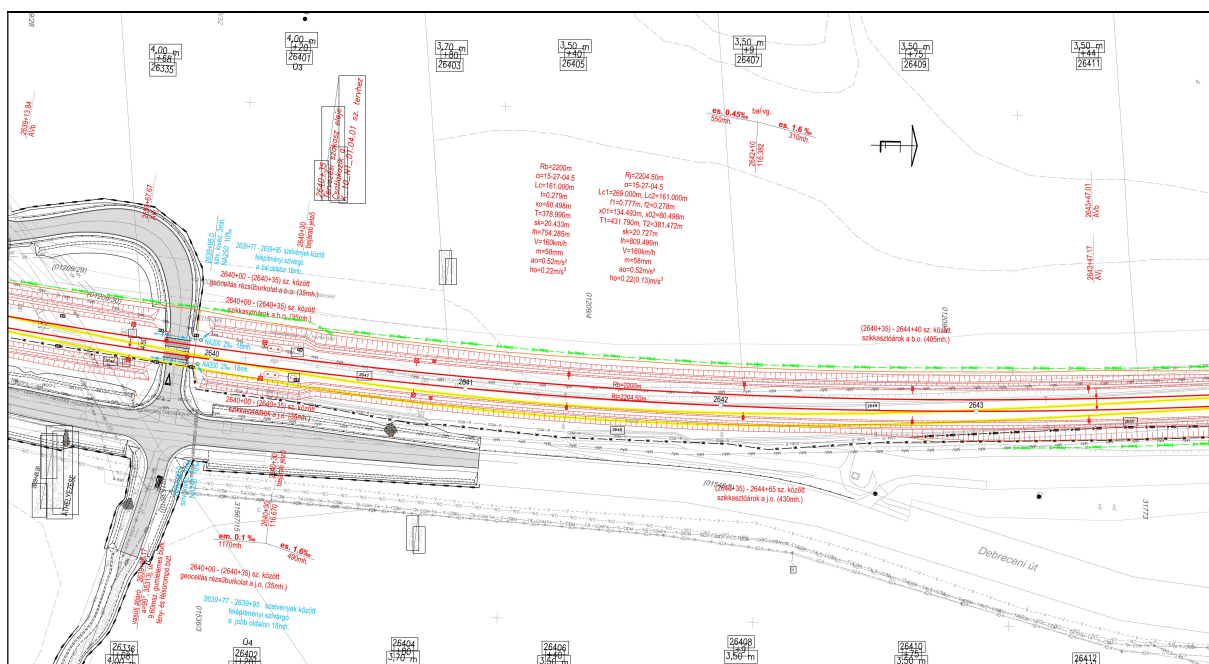
A tervezés tárgya: a 100 sz. vasútvonal mintegy 47 km hosszú, egybefüggő Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) kétvágányú (94 vkm), villamosított vonalszakasza. A vonalszakasz engedélyezett sebessége 120 km/h (Debrecen bejáratí ívnél 100 km/h). A megengedett maximális tengelyterhelés 210 kN, a névleges nyomtávolság a vonalszakasz teljes hosszán 1435mm.



A projekt célja: A vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez (tervezett maximális tengelyterhelés 225 kN, vágánytengely-távolság nyílt vonalon 4,50m) és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés, vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése.

A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területet mutató javasolt kisajátítási határ sok esetben nagyobb a szabályozási tervben jelölt vasúti területtől. A bekötőúti átjáró helyigénye szintén nincs a HÉSZ-ben erre a területre jelölt közlekedési célú közterülettel összhangban. A rendezési terv módosításával az összhang megteremthető.

A tervezett nyomvonal nyíregyházi szakasza 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. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz érint meglévő műtárgyakat.



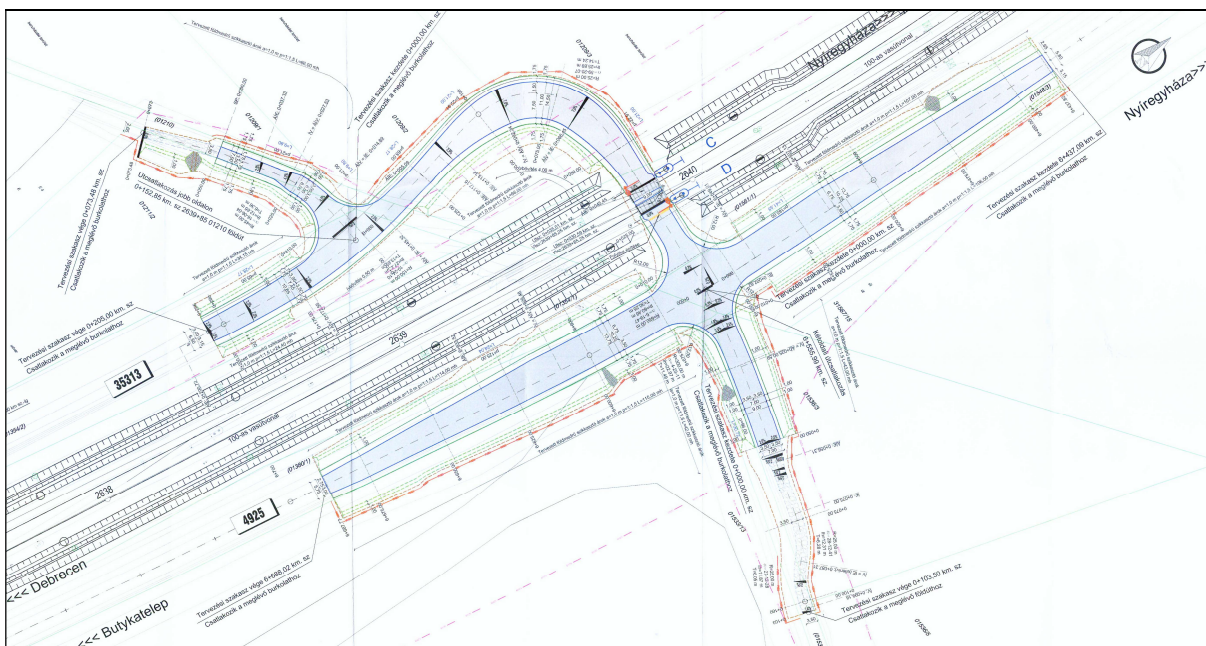
Vasútépítési helyszínrajz részlet – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- a vasúti ívkorrekció esetében a vasúti közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- a szintbeni vasúti átjárók esetében a II. rendű közúti közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- a vasúti vonalszakaszt érintő vízfolyások, csatornák pari sávjai feltüntetése



Az átépítésre kerülő 35313 jelű út átjáró (Forrás: <https://earth.google.com/web/>)



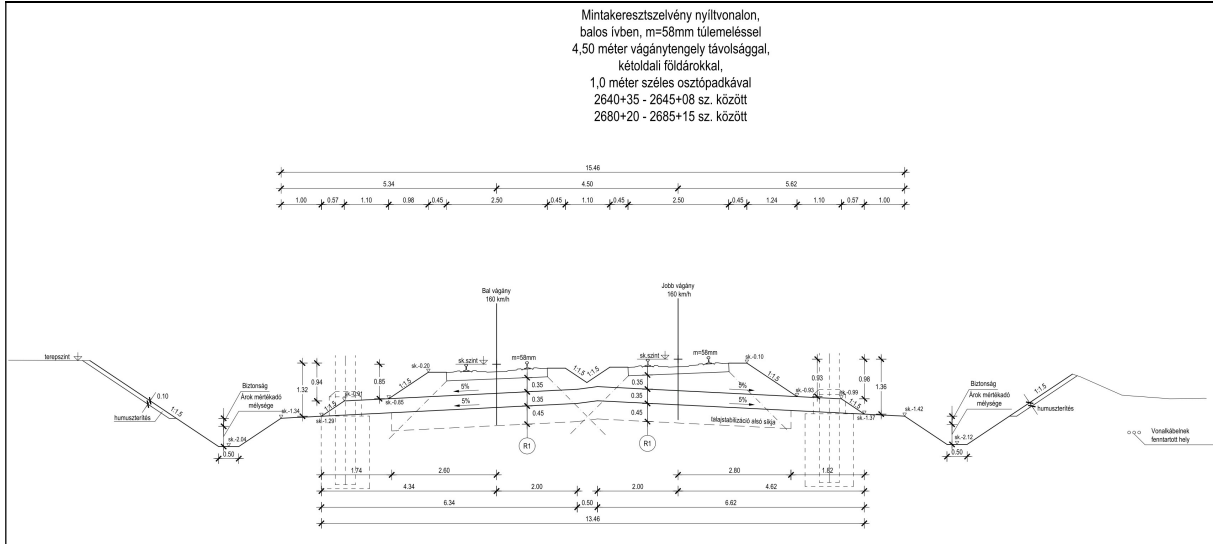
Útépítési helyszínrajz részlet (szintbeni útkereszteződés)
– Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)

Az OTÉK szerint:

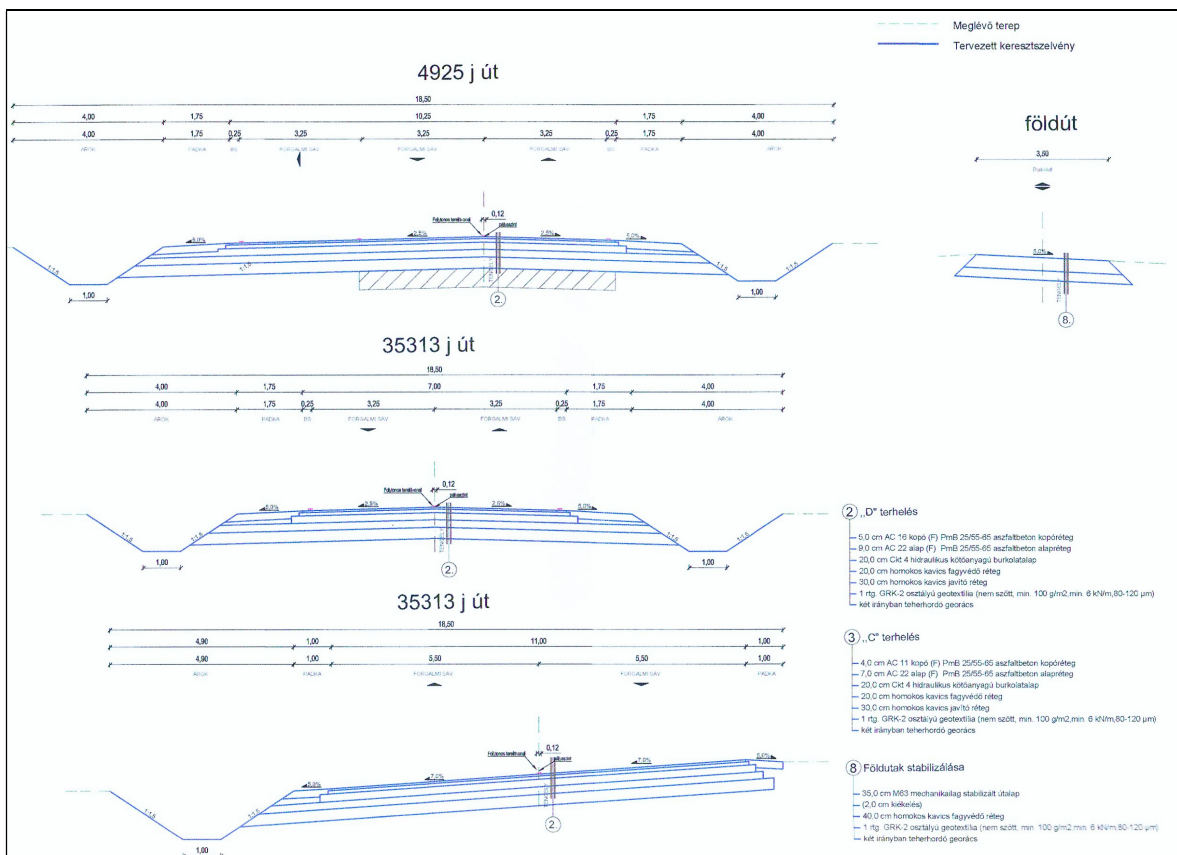
- 26/A. § (2) A vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:
 - a) **kétvágányú vasút** esetén **20 m** (...)
 - 26.§ (2) c) pontja alapján **országos mellékút** esetén **30 m** a minimális szélesség
 - 26.§ (2) e) pontja alapján **kiszolgálóút** esetén **12 m** a minimális szélesség.



A szabályozási terven az érintett 4925. sz. főúthoz tartozó közlekedési terület szabályozási szélessége **30-36m között** található, az átépítéssel érintett 35313. sz. összekötő úthoz tartozó közlekedési terület szabályozási szélessége **20m**. A szabályozási tervben igénybe vett vasúti közlekedési terület **25-45m között** található. Ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A 2 sávós közút és a kétvágányú vasút megfelelősége az alább ábrázolt **mintakeresztmetszvények alapján igazolhatóak**.



Vasúti mintakeresztmetszvény – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)



Közüti mintakeresztmetszvény – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/3797-3/2023/VHF
Ügyintéző: Sallói Bálint
Telefonszám: +36 1 477 1532
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF

HATÁROZAT

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasútépítésért Felelős Helyettes Államtitkárság (1134 Budapest, Váci út 45.; a továbbiakban: ÉKM VASHÁT vagy Engedélyes) megbízásából eljáró Kontúr Csoport Korlátolt Felelősségű Társaság (1146 Budapest, Hungária körút 162-168.; a továbbiakban: Kontúr Csoport Kft.; együttesen Ügyfél) által az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188.; a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) benyújtott, 2023. július 14-én kelt, KOKLEX 2023/72 iktatószámú, „Tervezési Szerződés a Debrecen - Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek” tárgyú kérelmére indult vasúthatósági engedélyezési eljárásban a következő döntést hoztam:

Az Ügyfél fenti tárgyban előterjesztett kérelemnek, annak érdemi vizsgálatát követően

helyt adok.

I.

Az ÉKM VASHÁT részére a 100. számú Budapest - Záhony vasútvonal Debrecen (kiz.) - Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése tárgyban, az alábbi feltételekkel az

építési engedélyt megadom.

Az építési engedélyben foglalt jogok és kötelezettségek az ÉKM VASHÁT-ot illetik és terhelik.

A. Időbeni hatály:

Az engedély a közlés napjával válik véglegessé és a kézhezvételétől számított

öt évig hatályos.

Részlet a vasúthatósági építési engedélyből

5.6 Érintett ingatlanok területi megfelelőségének vizsgálata (2. Beavatkozási pont)

Magyarország Kormánya a „Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése” 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 2.1.34. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásá** minősítette.

A projekt keretében a vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez (tervezett maximális tengelyterhelés 225 kN, vágánytengely-távolság nyílt vonalon 4,50m) és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés, vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése történik. A tervezett beruházás megvalósítása több ingatlan esetében is szabályozási szélesség növelésével jár.

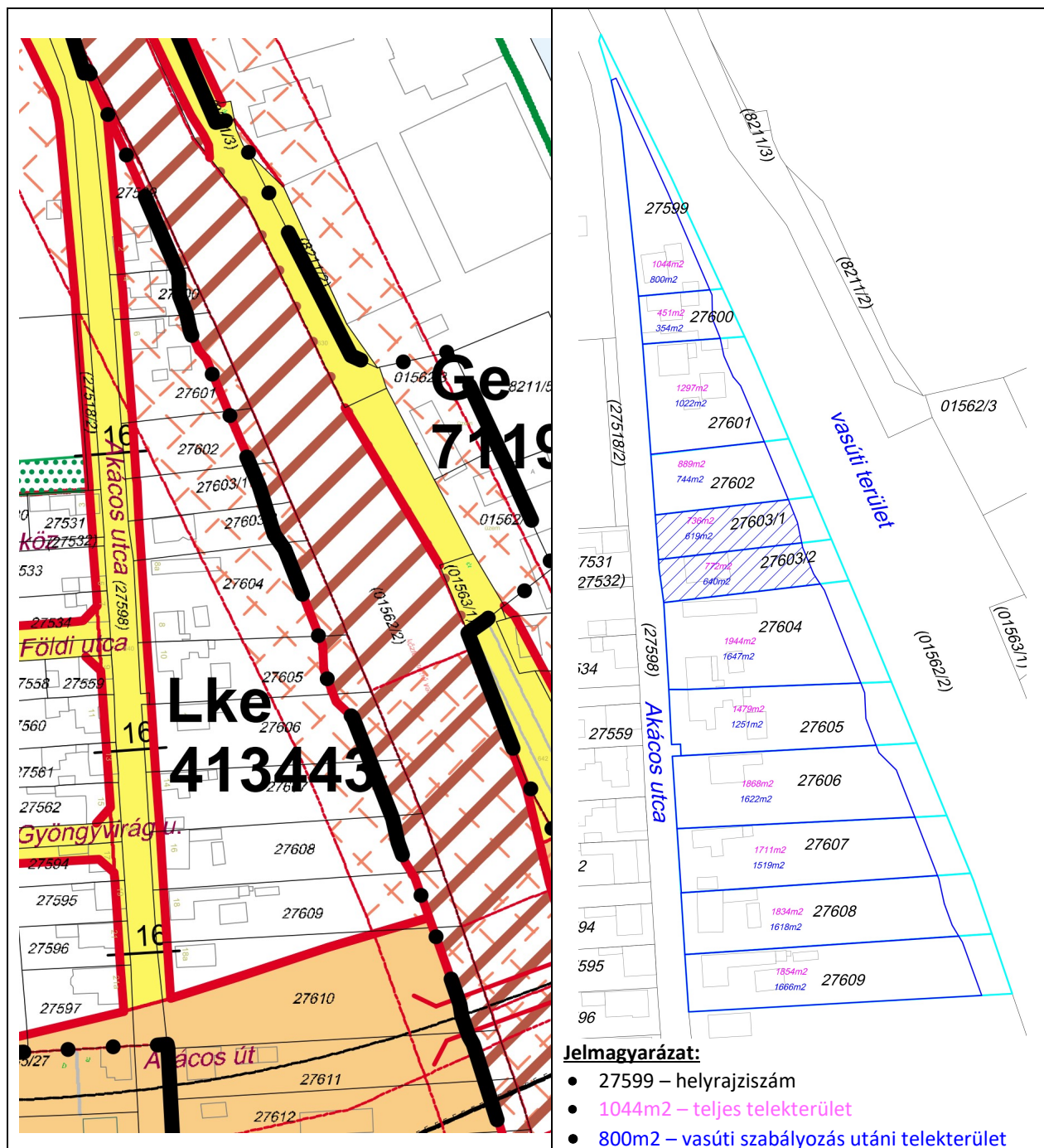
A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6.§ (3) bekezdése alapján:

„(3) Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadálya, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.”

A beruházással érintett vonalszakaszon vasúti szabályozással érintett beépítésre szánt terület az Akácós út – vasút között a 27599-27610 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló tömb.



(Forrás: www.google.hu/maps)



A vizsgált területen belül a szabályozással érintett ingatlanok Kertvárosias lakózónában (Lke) találhatóak.

Az övezeti jel: Lke 413443

- az építési övezet: **nem kialakult**
- beépítési mód: **oldalhatáron álló**
- legnagyobb beépítettség mértéke: **30%**
- az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **720 m²** /új telek kialakítása esetén/
- megengedett legkisebb telek szélessége oldalhatáron álló beép. módnál: **14 m**
- megengedett legkisebb telek szélessége oldalhatáron álló beép. módnál: **30 m**



A 27600 hrsz.-ú ingatlan a szabályozás előtt sem érte el a megengedett legkisebb teleknagyságot.

A vasúti szabályozásokat követően a 27603/1 és 27603/2 hrsz.-ú ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot (720m²) nem éri el, tehát teljes kisajátítás szükséges. A generáltervezővel (Kontúr Csoport Kft., 1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) a kisajátítandó ingatlanok egyeztetésre kerültek.

A módosítások az egyéb beépítésre szánt területek esetében a jelenlegi állapotot jelentős mértékben nem változtatják meg. Az ingatlanok továbbra is beépíthetők maradnak az övezetben meghatározott funkció megtartásával. A tervezett szabályozás huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló épületeket nem érint és a meglévő telephelyek működését, lakóépületek meglétét nem korlátozza.

5.7 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 2. beavatkozási pontjának módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk a vasúti közlekedési terület és a II. rendű közlekedési célú közterület határaként jelölt szabályozási vonalakat. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.

5.8 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.



6 Szabályozási módosítások

6.1 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) 31.§ (7) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

- „(7) A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén
- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
- b) ~~A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.~~
- b) - a vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,
- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány telepítendő honos fajok alkalmazásával,
- c) ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megsztható.
- d) Rendeltetésmód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.
- e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.”

6.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

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

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK X./2024.- 2 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése



a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) 31.§ (7) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

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

a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,

b) - a vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,

- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány telepítendő honos fajok alkalmazásával,

c) ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

d) Rendeltetésmód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.

e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.”

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

II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2024. december

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

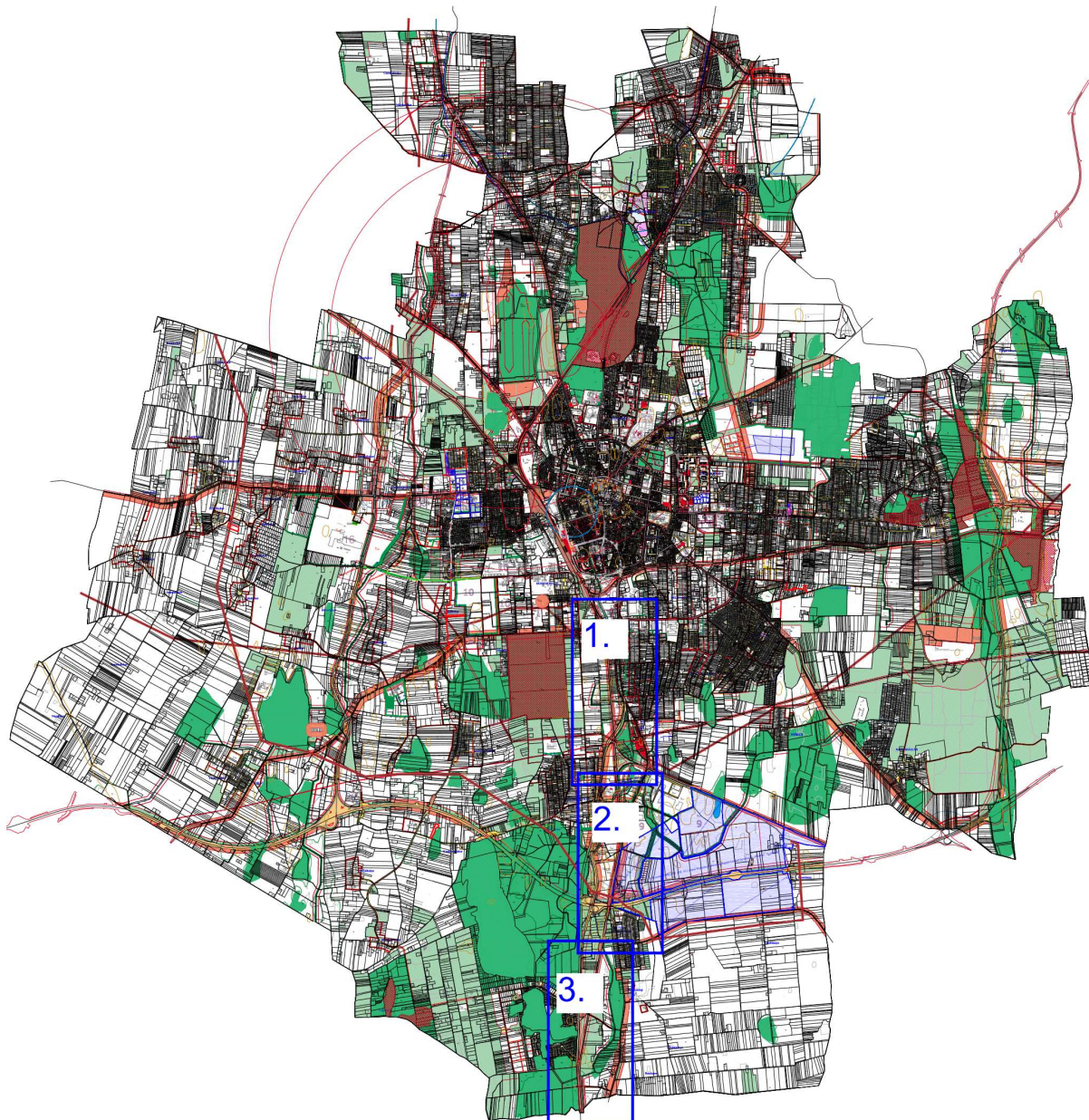
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



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

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 2 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

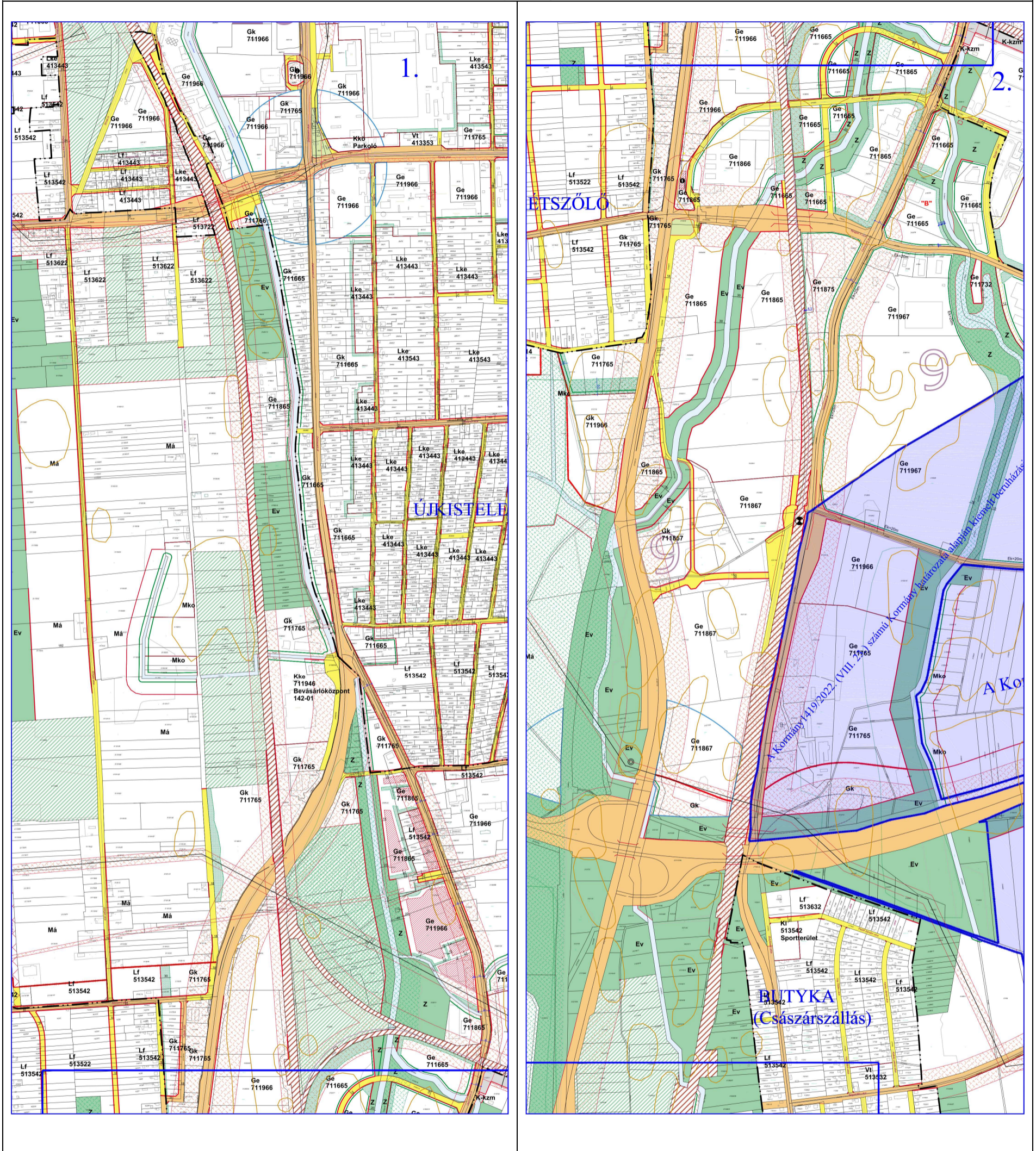
2. Beavatkozási pont





2. Beavatkozási pont - Tervezett szabályozási terv kivonatok 1.-2.

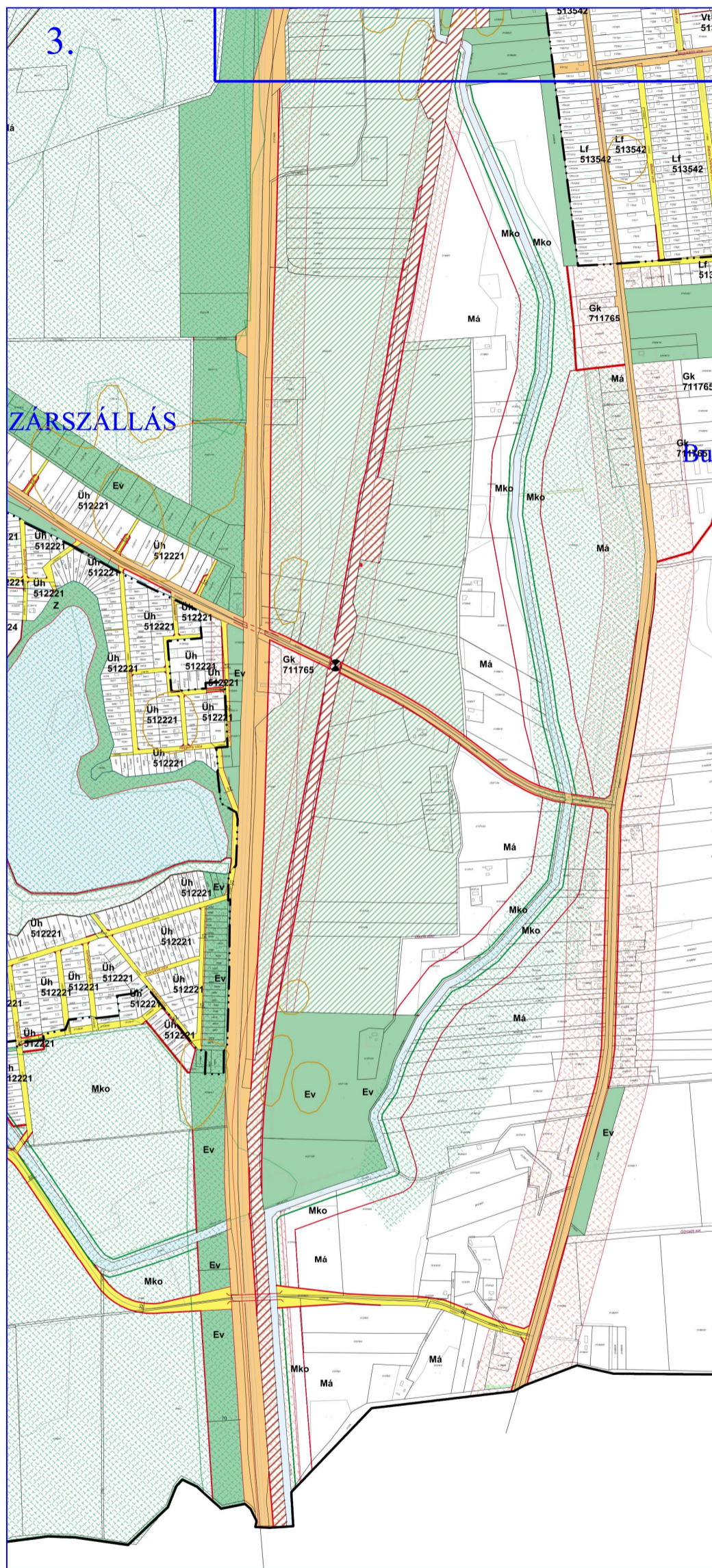
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





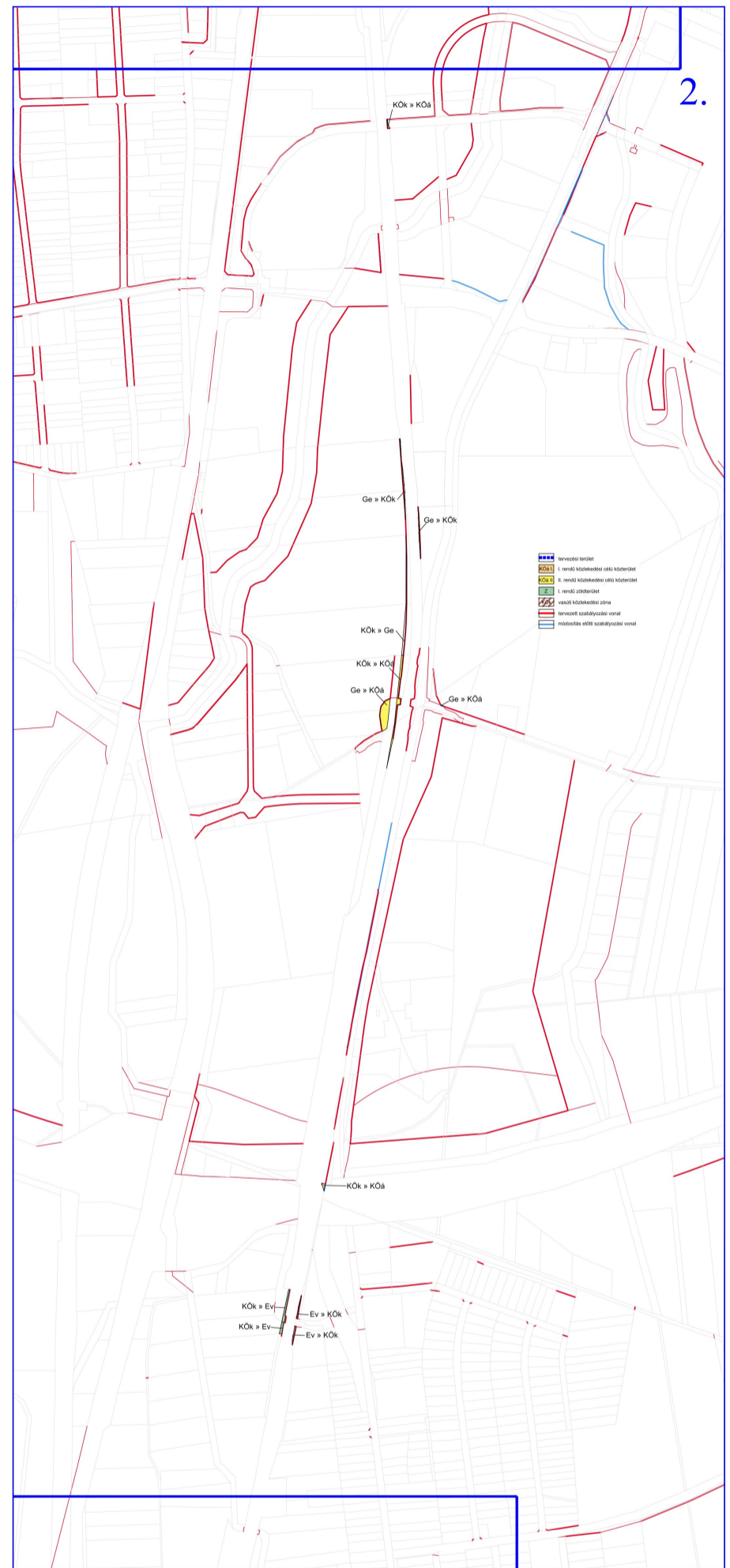
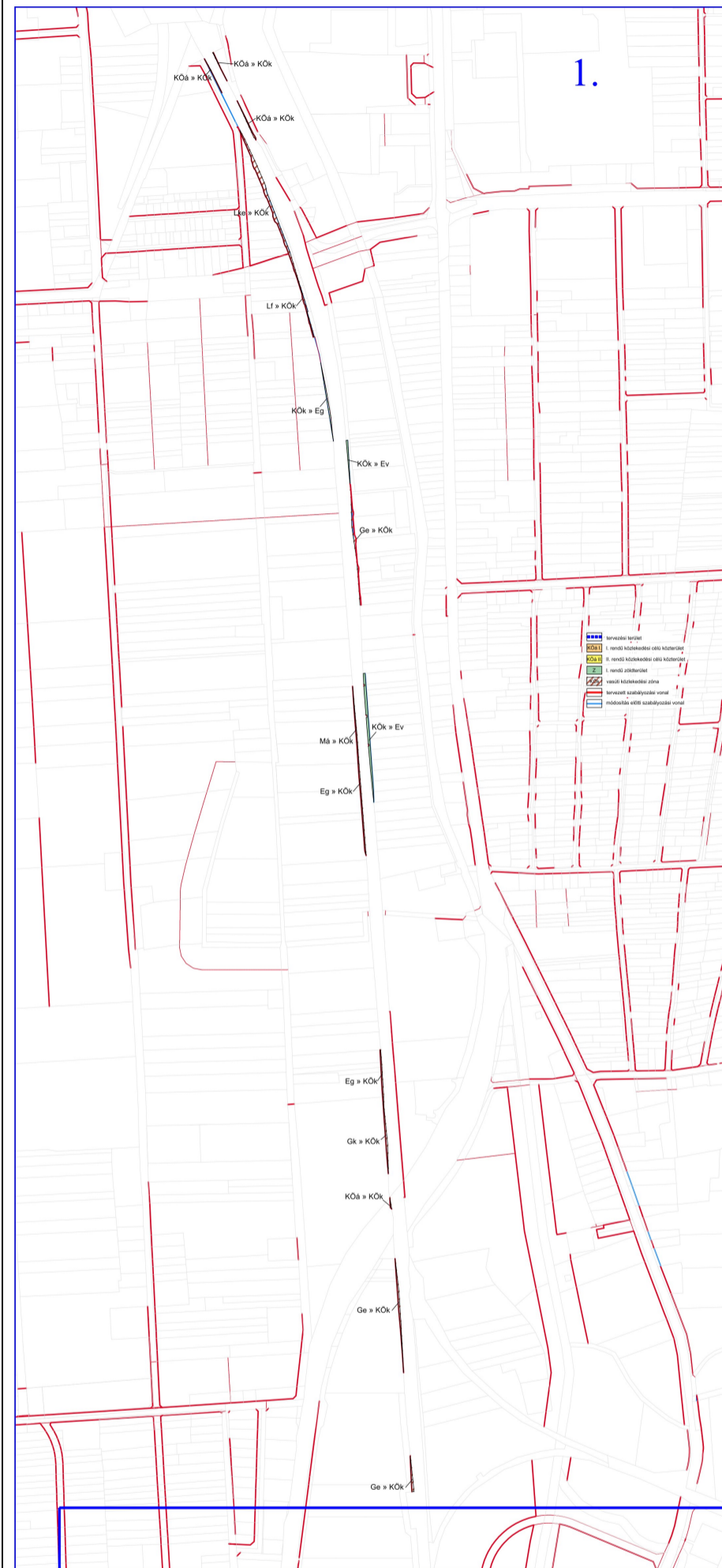
2. Beavatkozási pont - Tervezett szabályozási terv kivonatok 3.

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



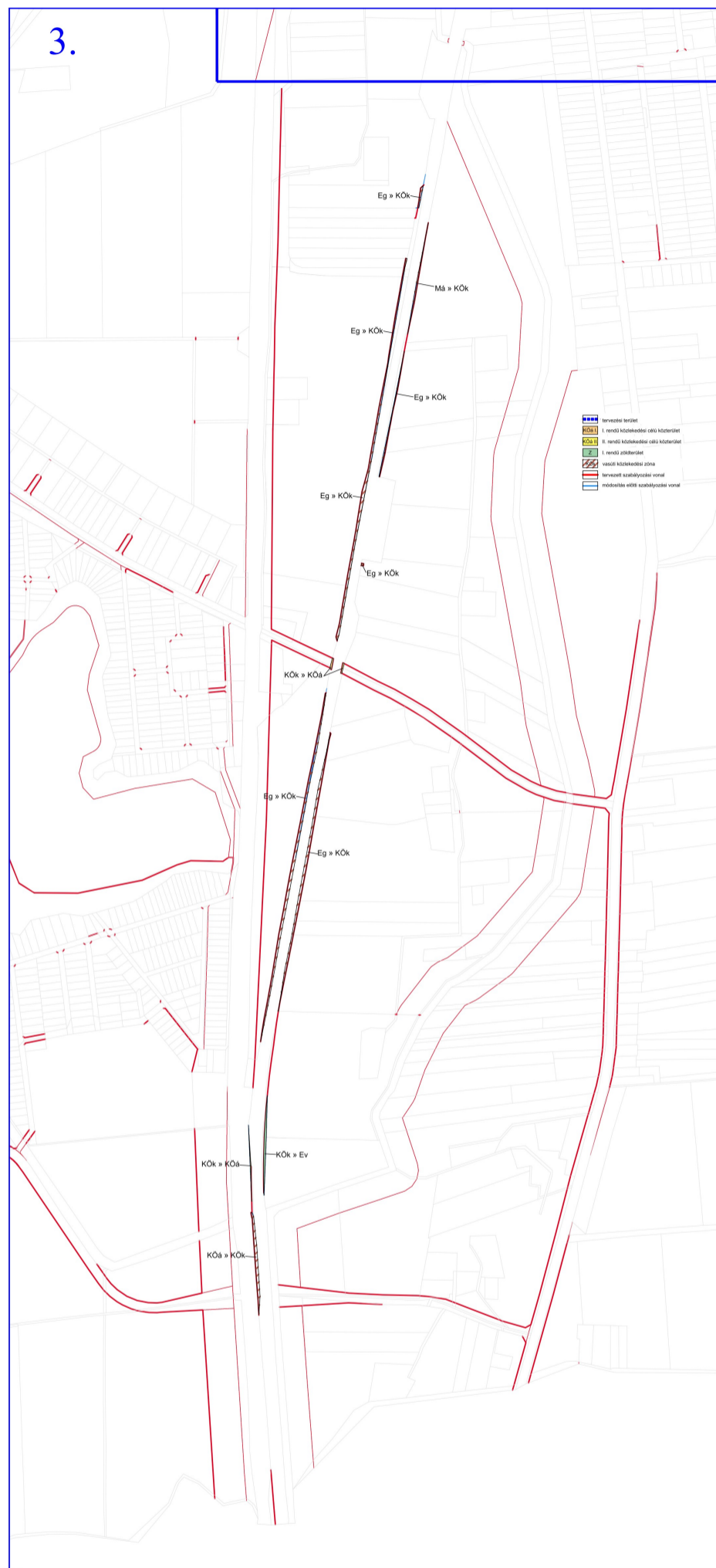


2. Beavatkozási pont - Változási tervlap 1.-2.
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



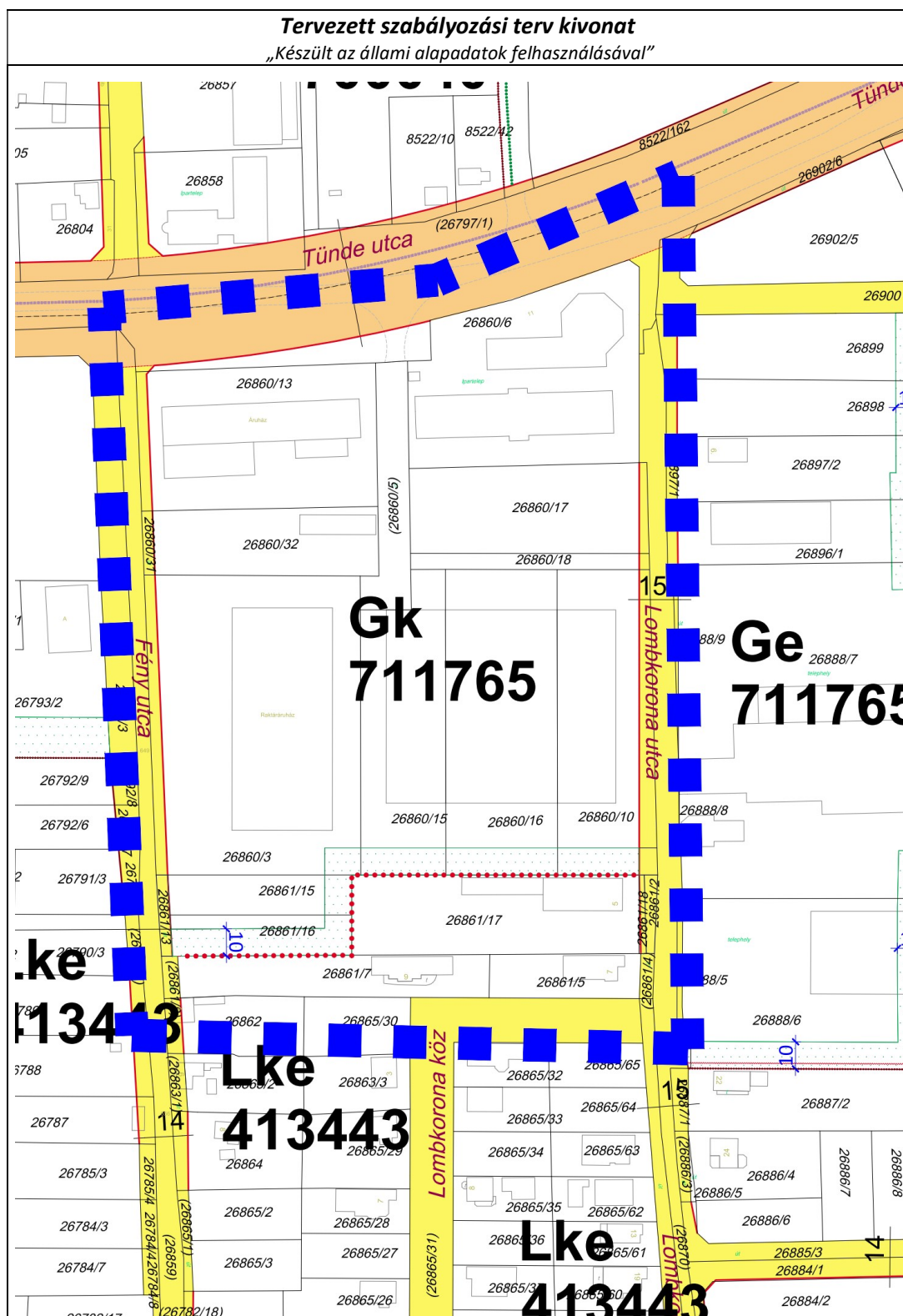


2. Beavatkozási pont - Változási tervlap 3.
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





3. Beavatkozási pont





KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

HATÁRVONALAK

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

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
	Rendeltetési zónák jele és megnevezése
	Beépítésre szánt területen belül
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülöházhasználó zóna
Üh	hétvégi házas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges környezetvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
	Beépítésre nem szánt területen belül
K-En	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
K-t	különleges beépítésre nem szánt temető terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ..X....	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. 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 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX.	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
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



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

7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. november



Végh József
településmérnök
TT/15-0124



7.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

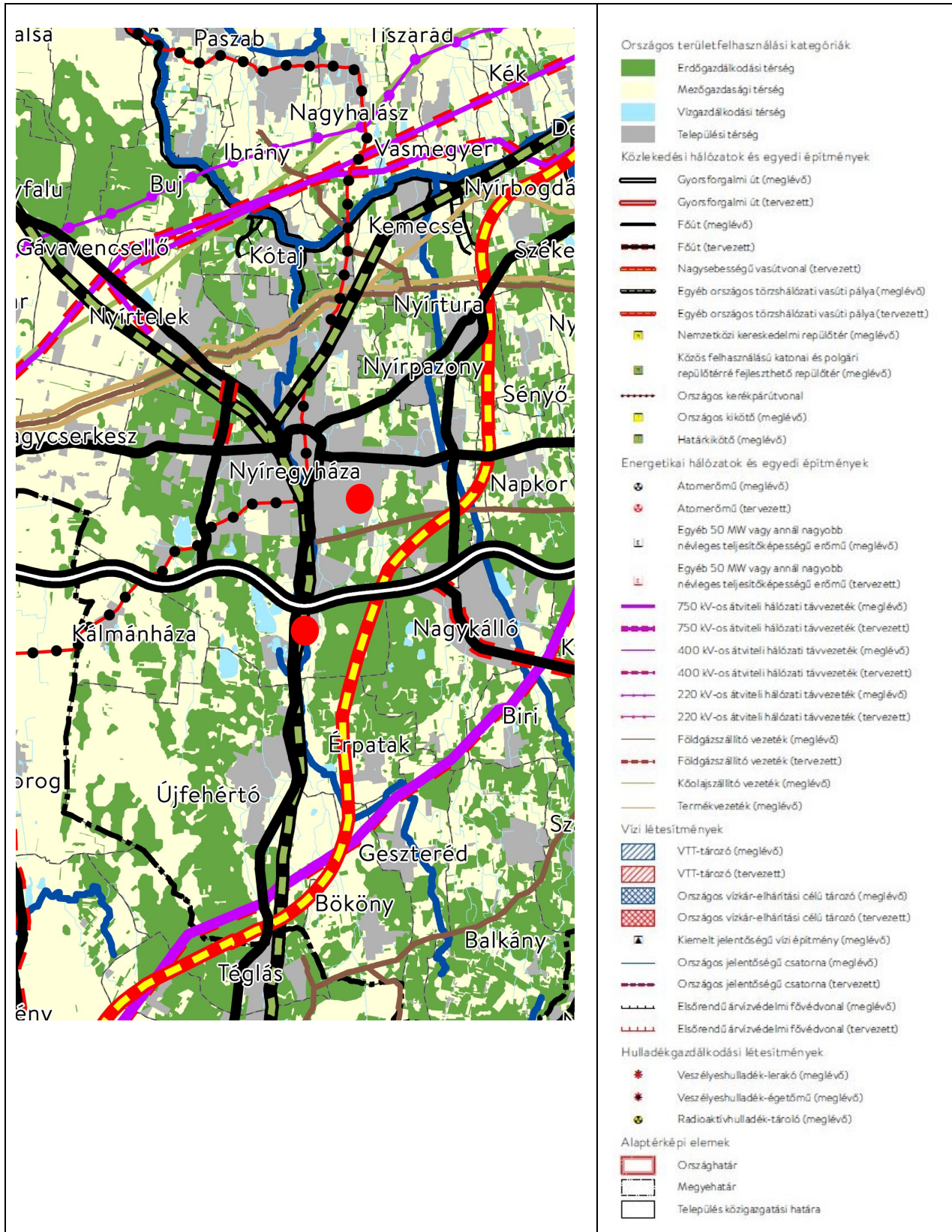
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) 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	7001,929	72,74	7001,794	72,74	-0,135	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6548,598	78,08	6548,533	78,08	-0,065	0
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	érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7544,2	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



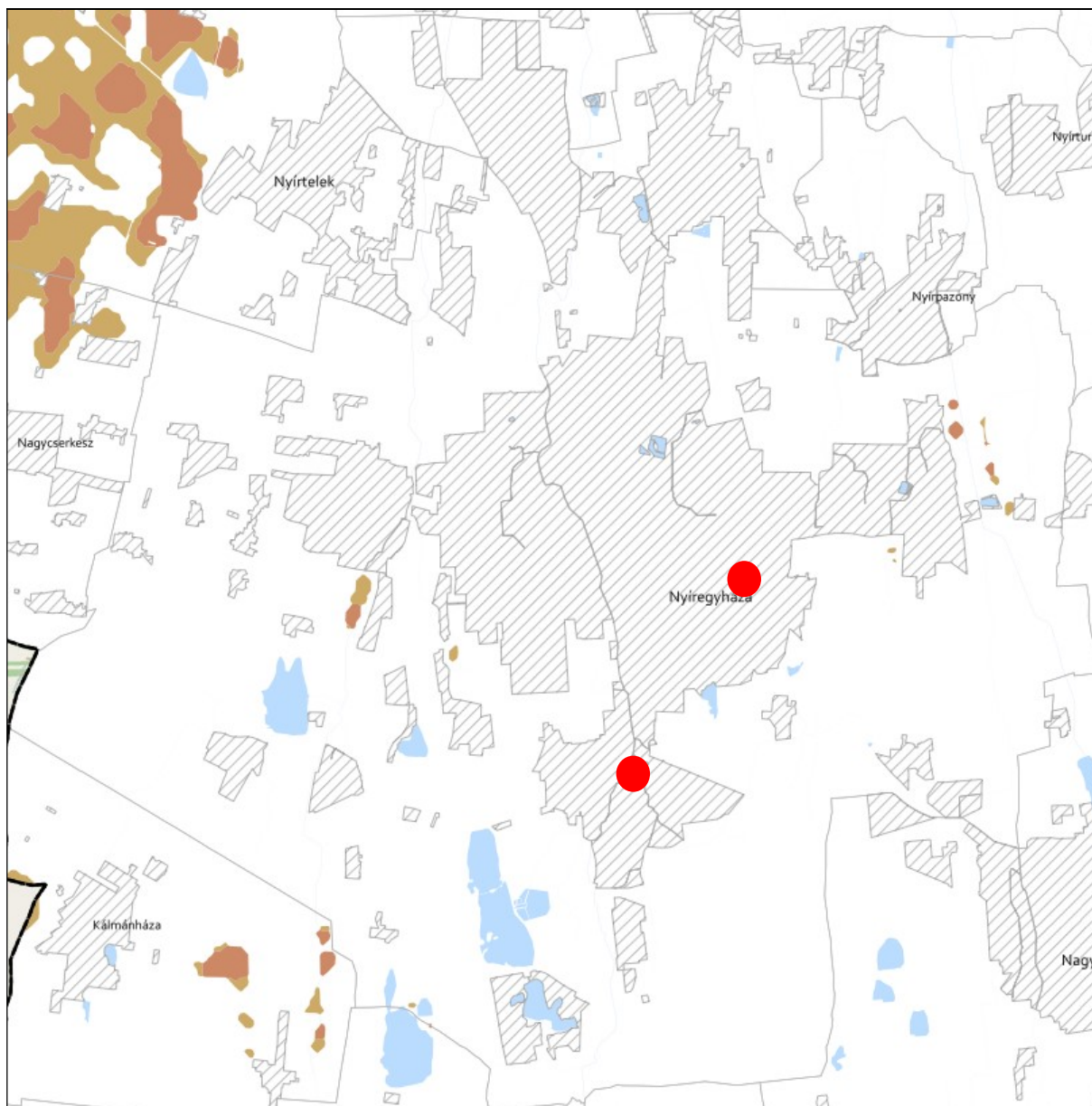
7.3 Rajzi melléletek

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












**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

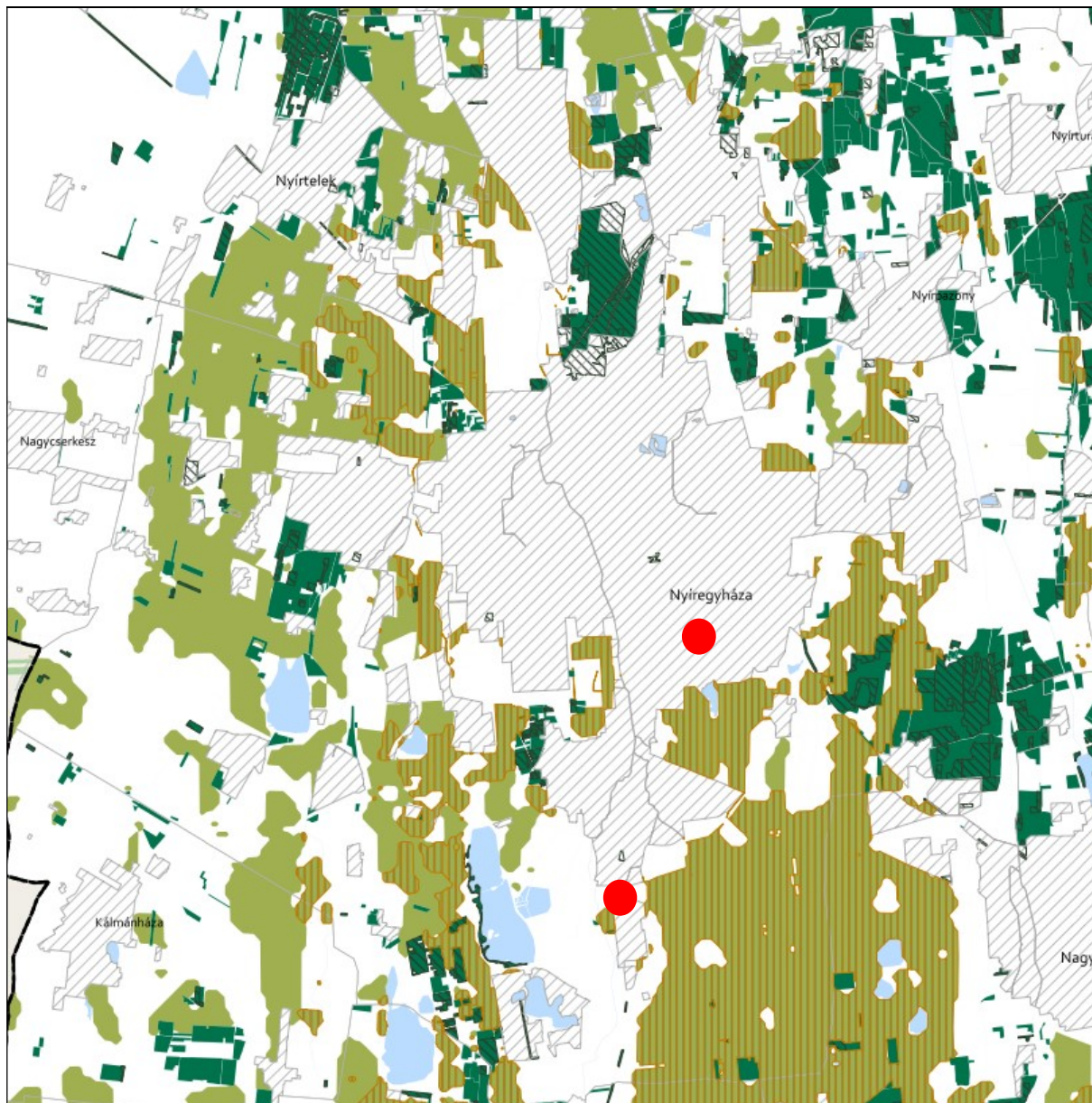
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



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





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

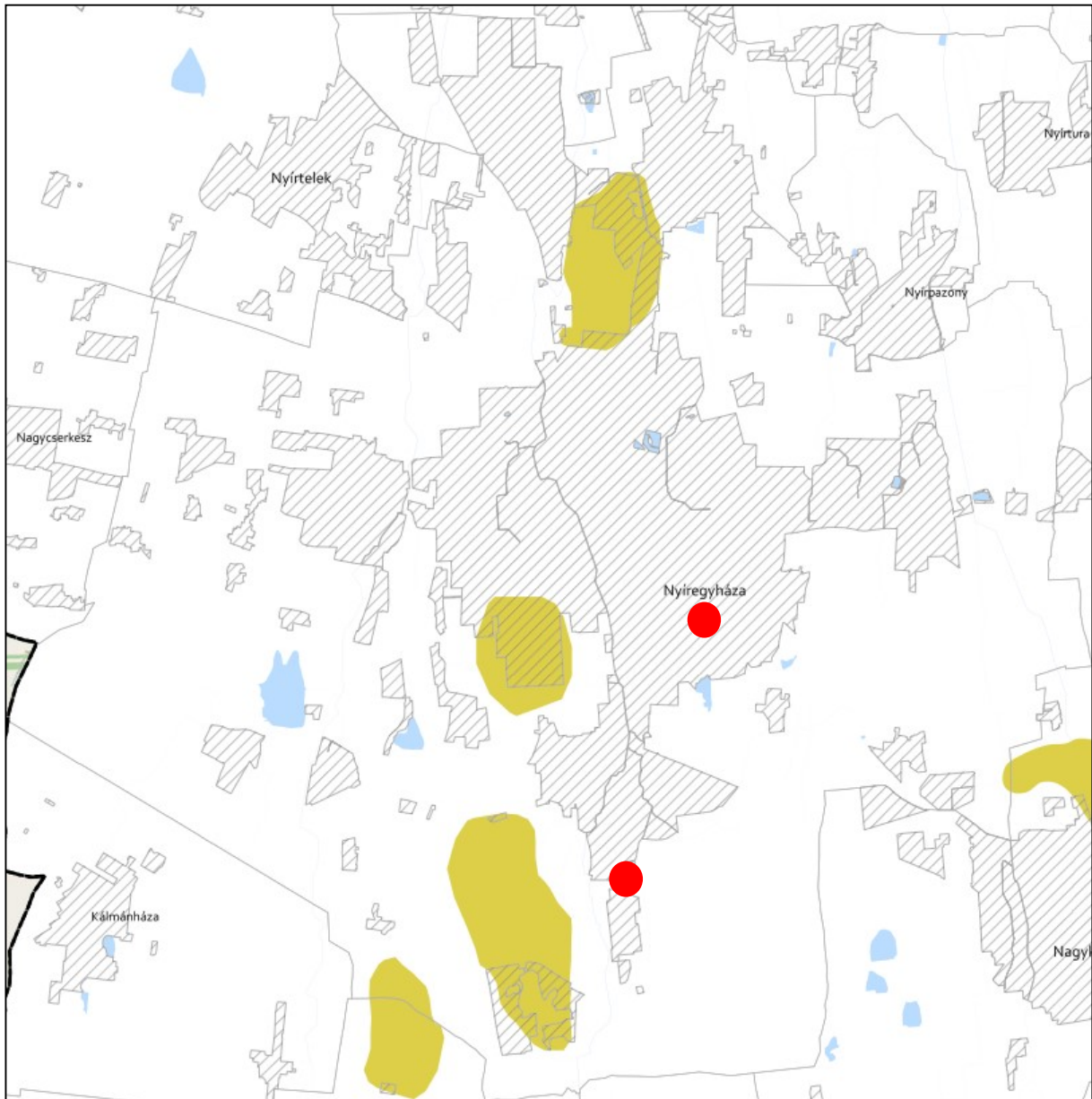
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

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








TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

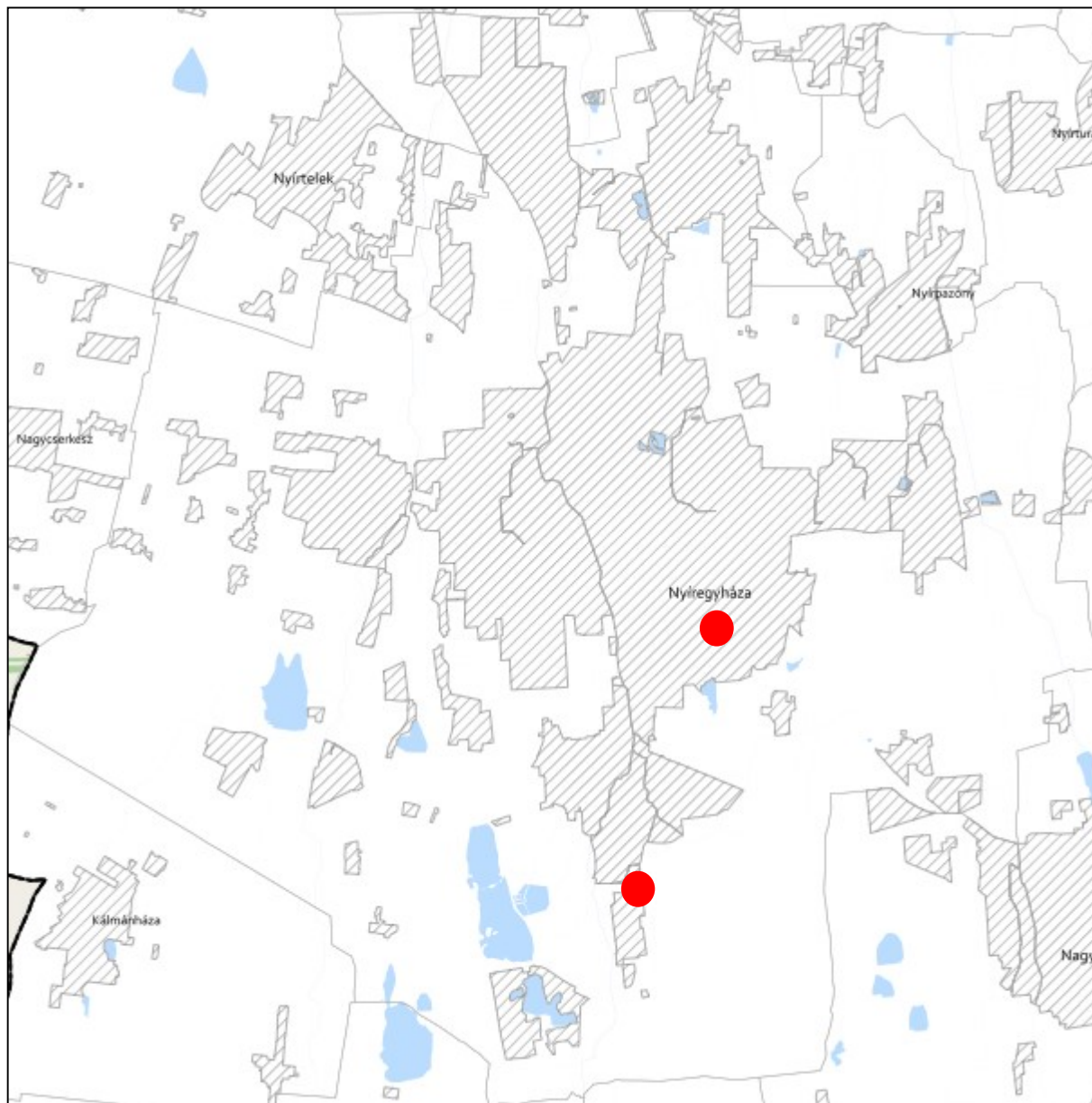
 Tájépvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei


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








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

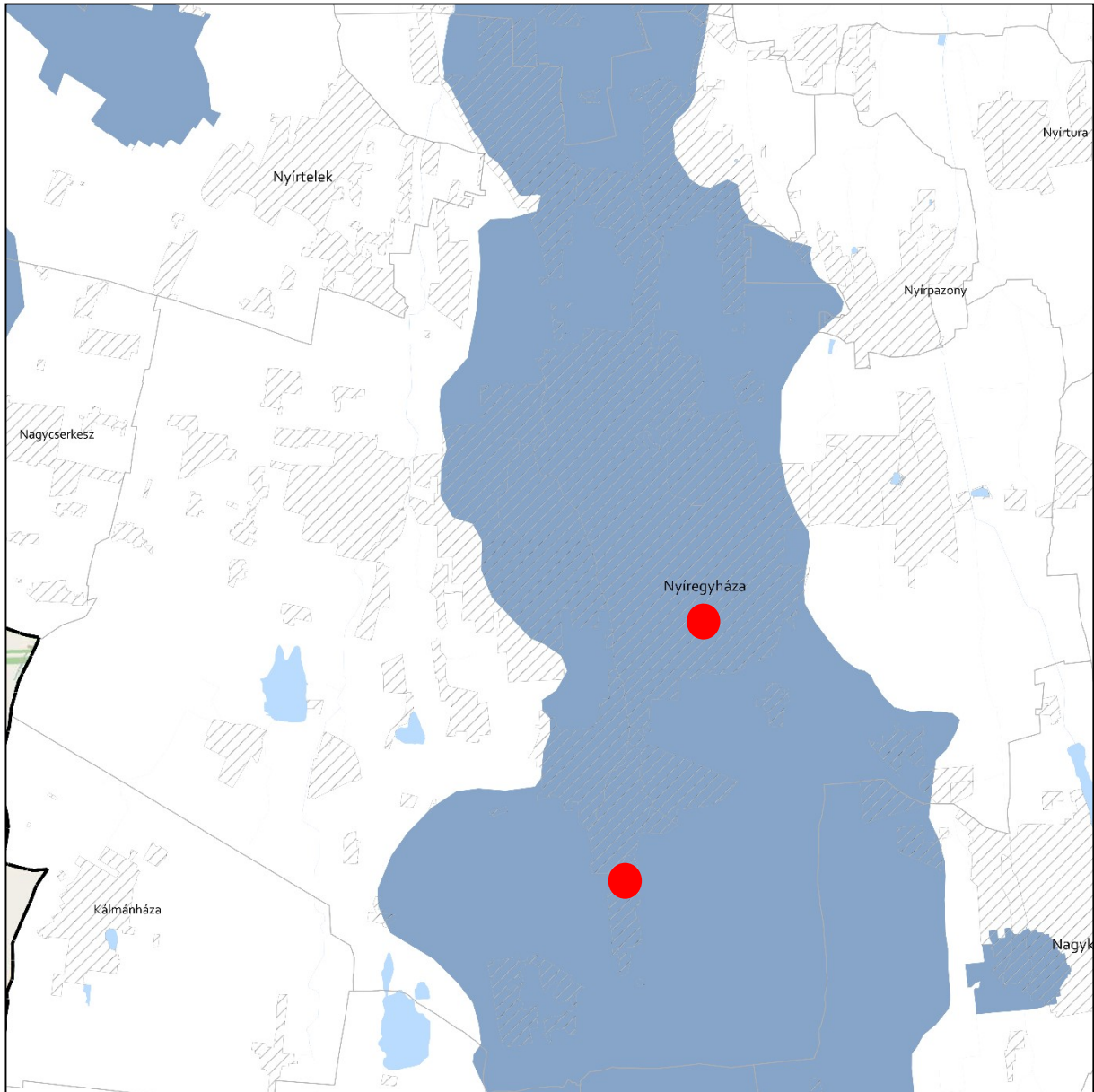
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

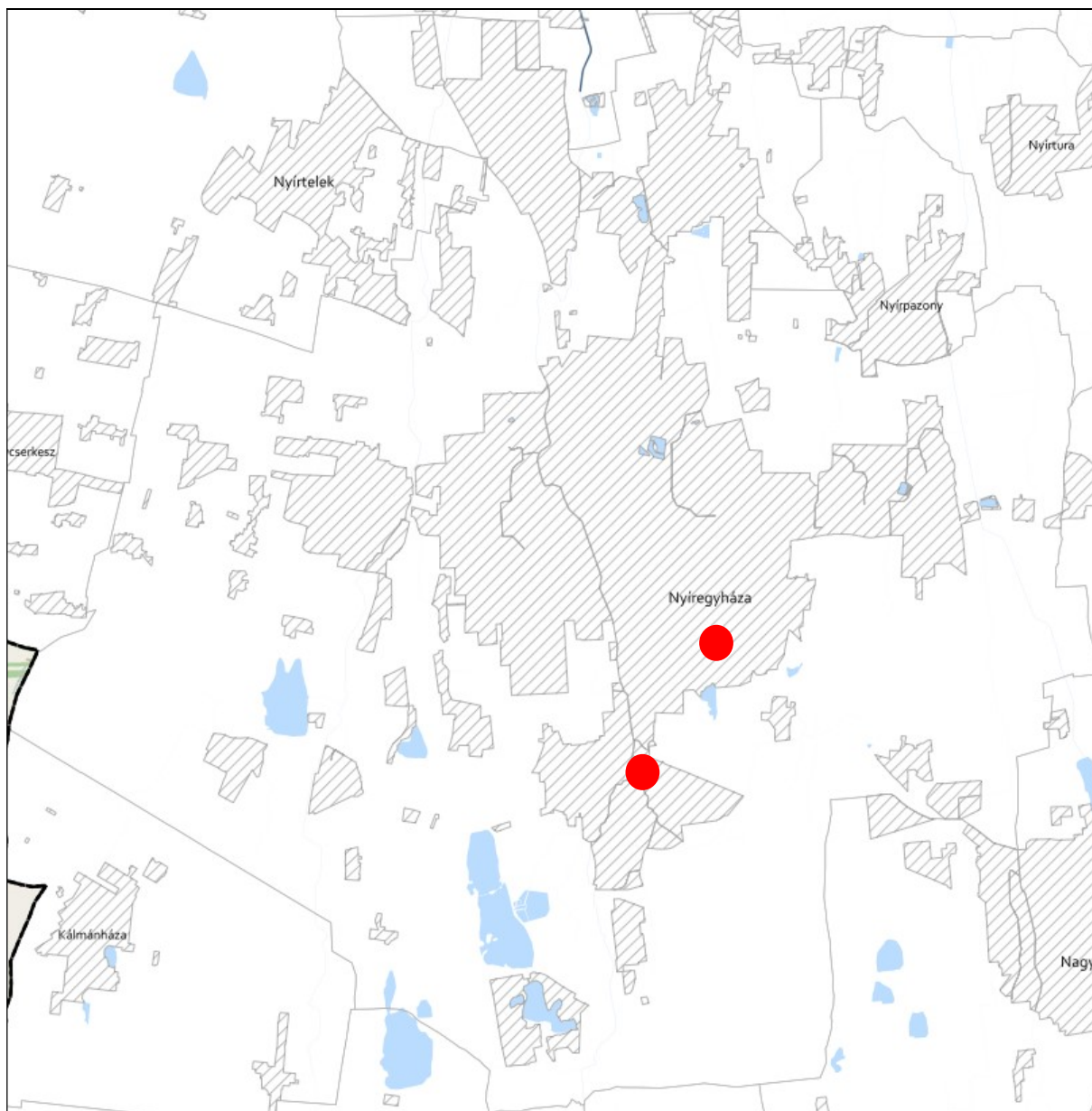
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

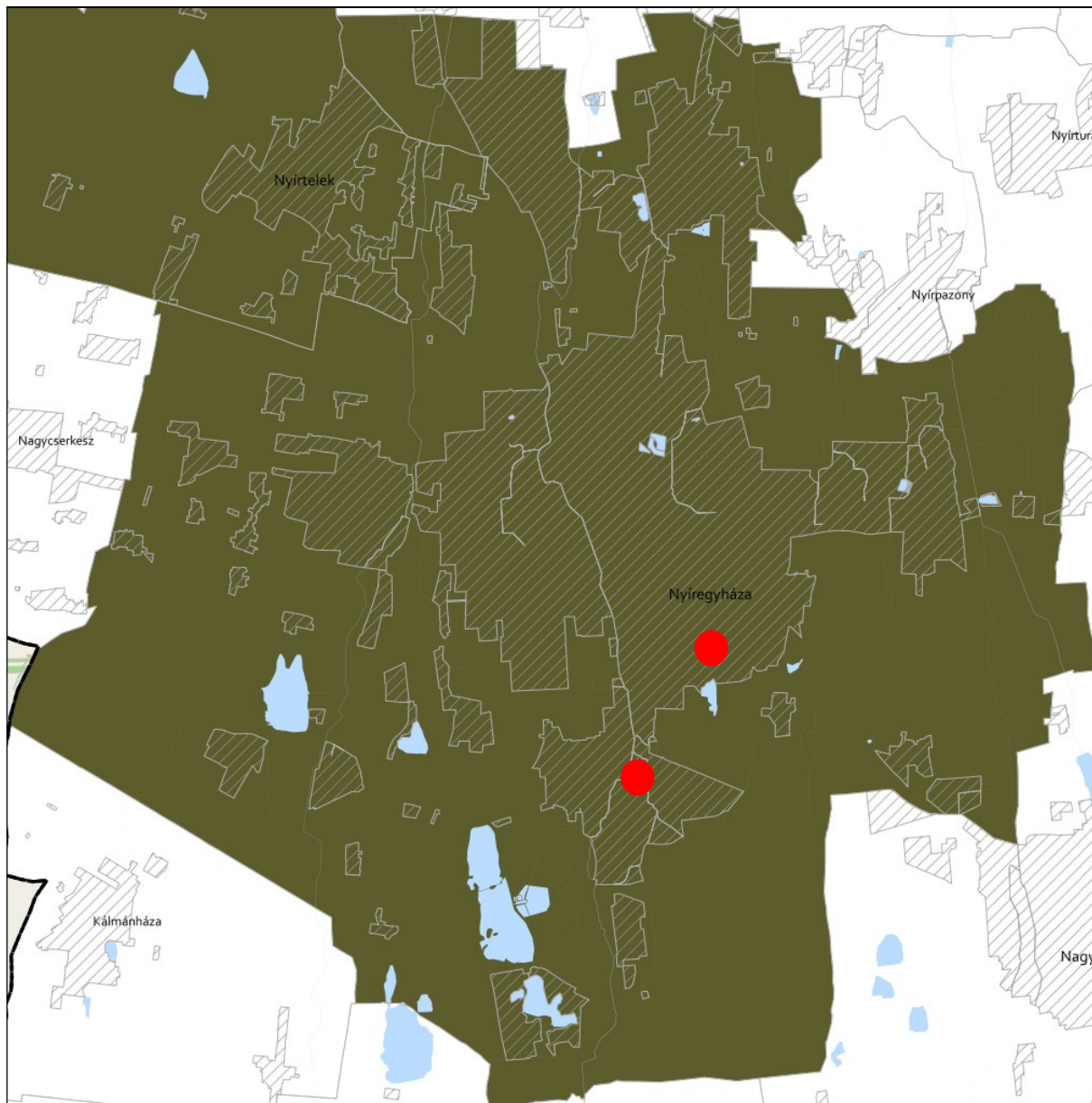
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

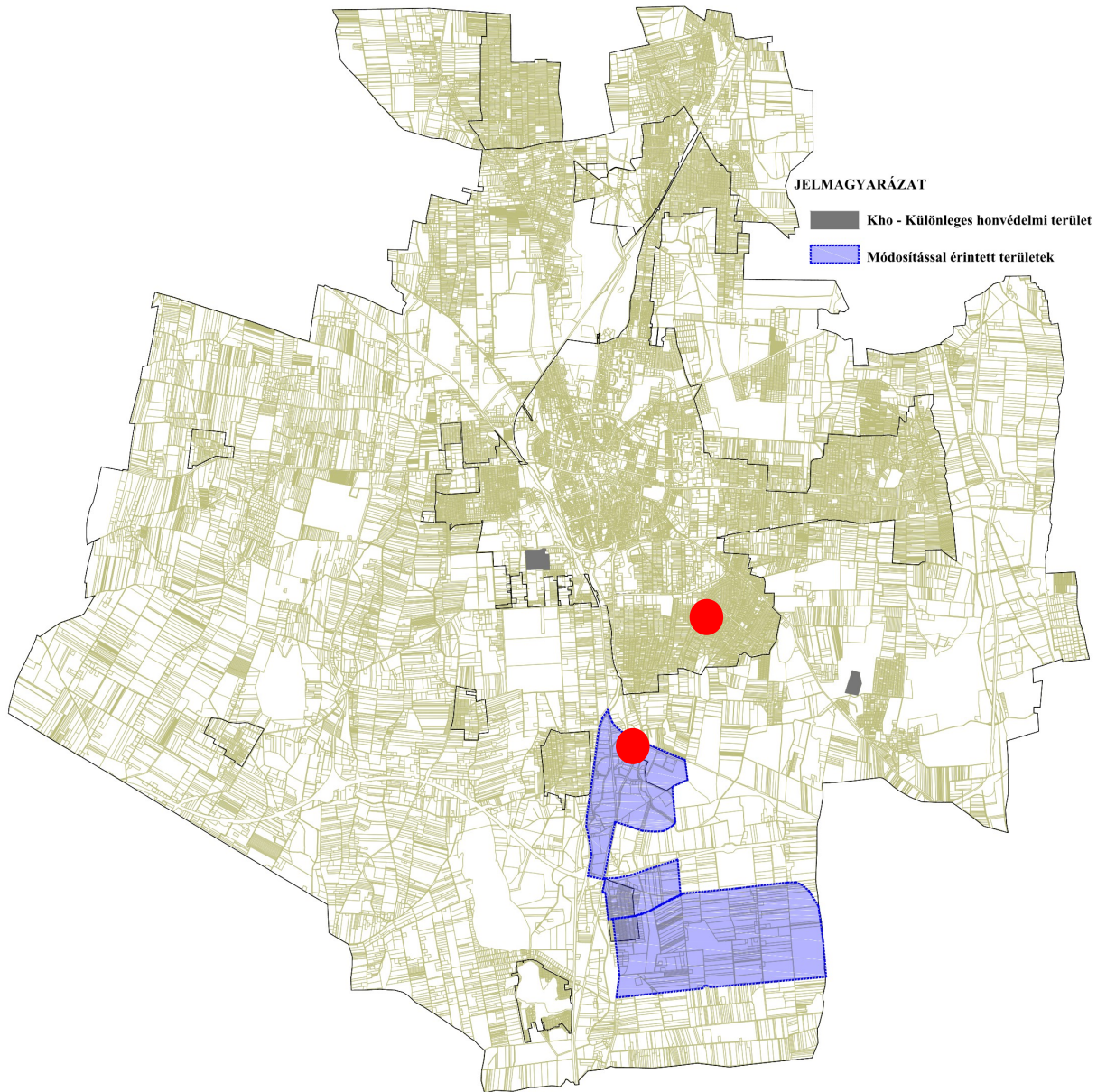
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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



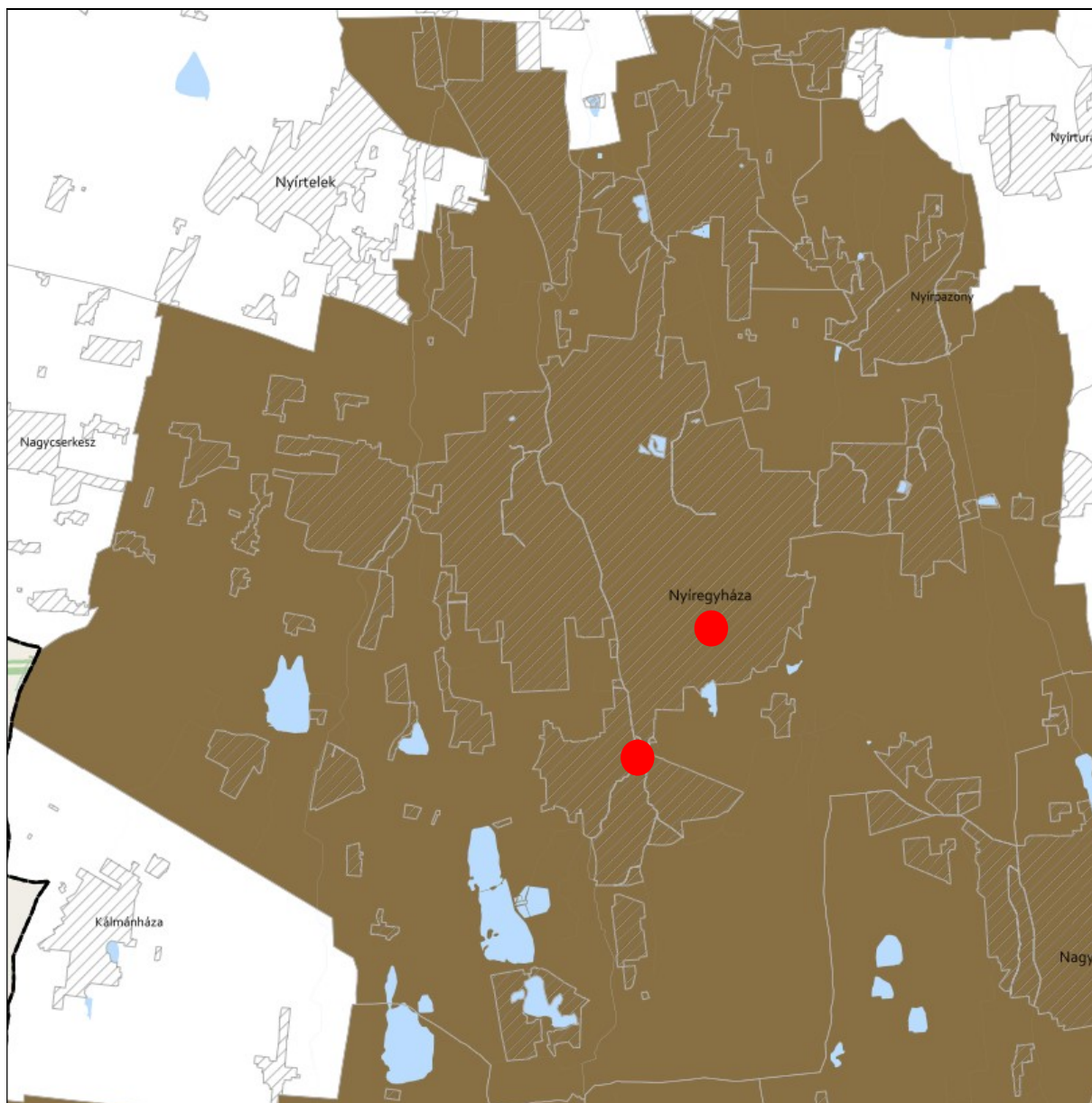
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:




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
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

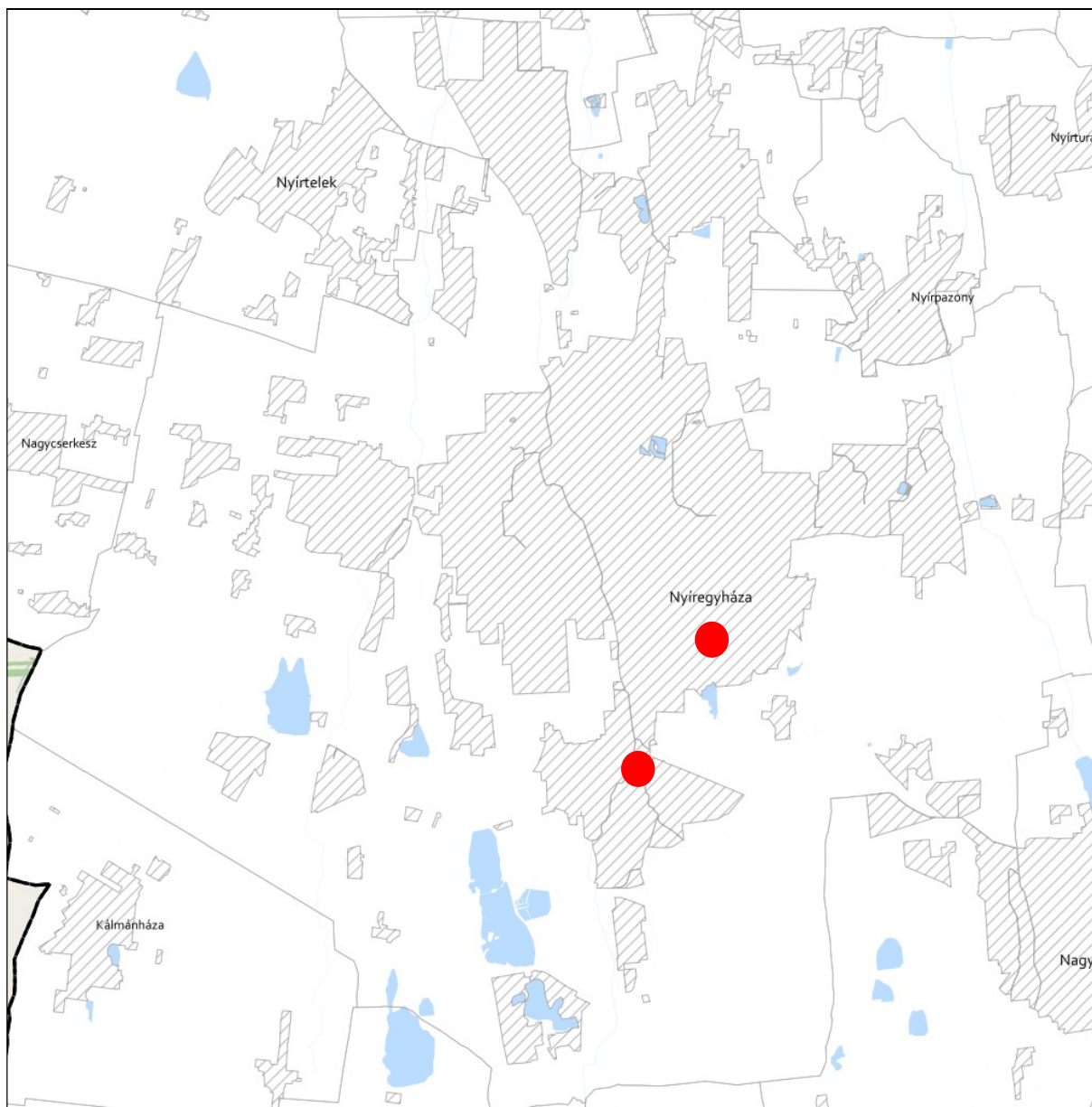
Alaptérkép elemei

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


Ügyiratszám: FŐÉP/1209-26/2024.
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
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

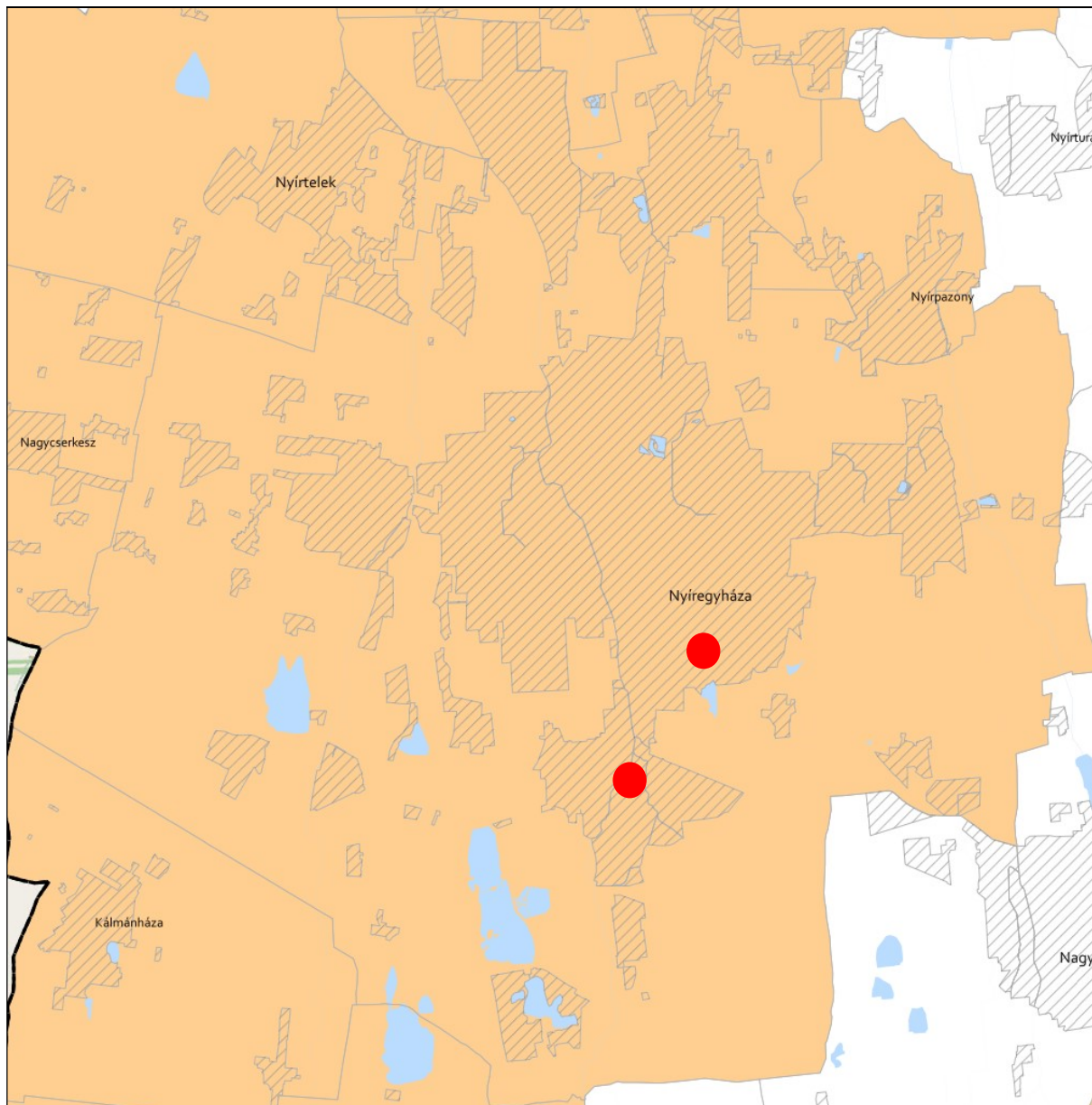
 Rendszeresen belvívjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


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








TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

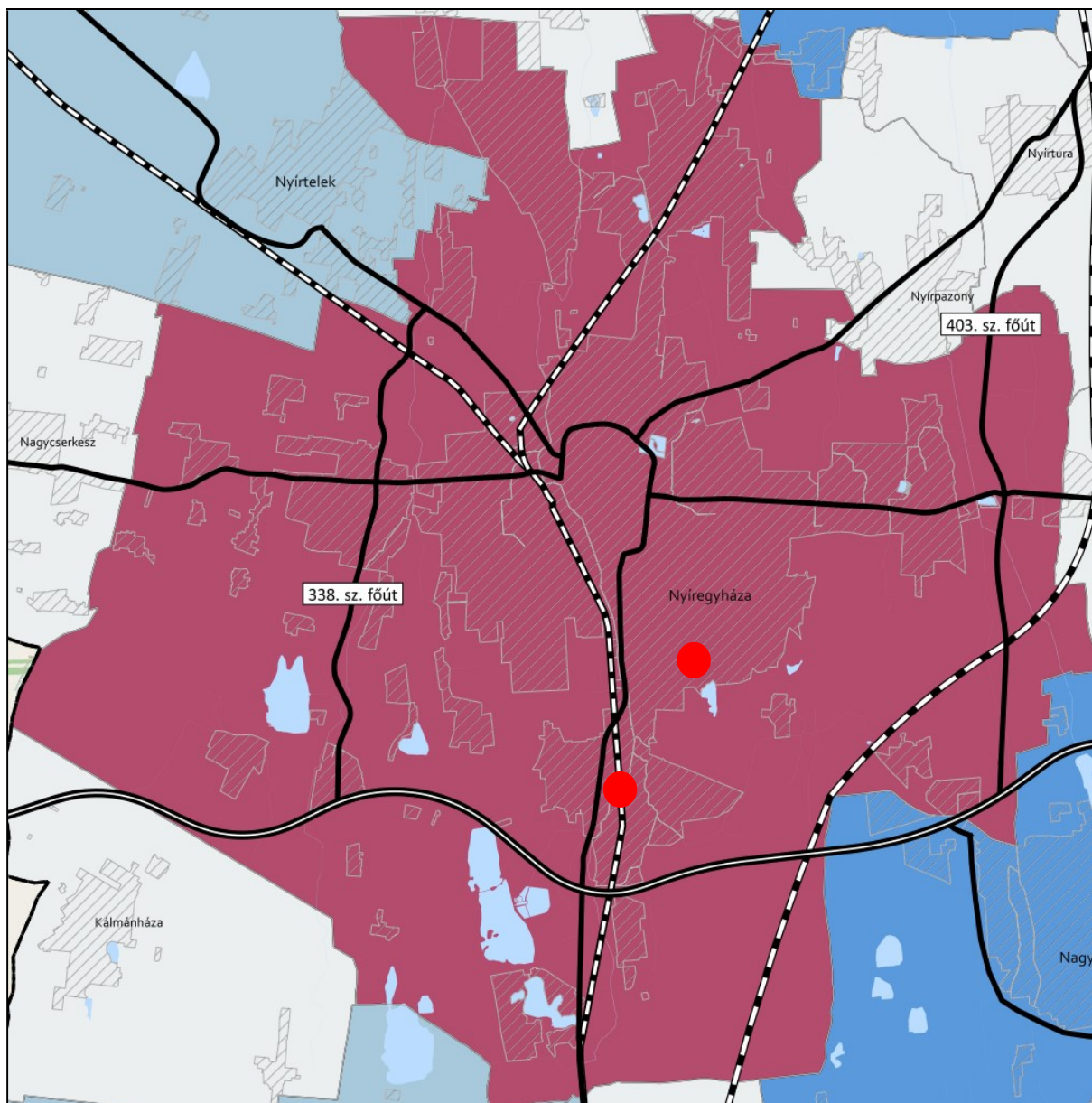
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉPZÉSEK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) 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

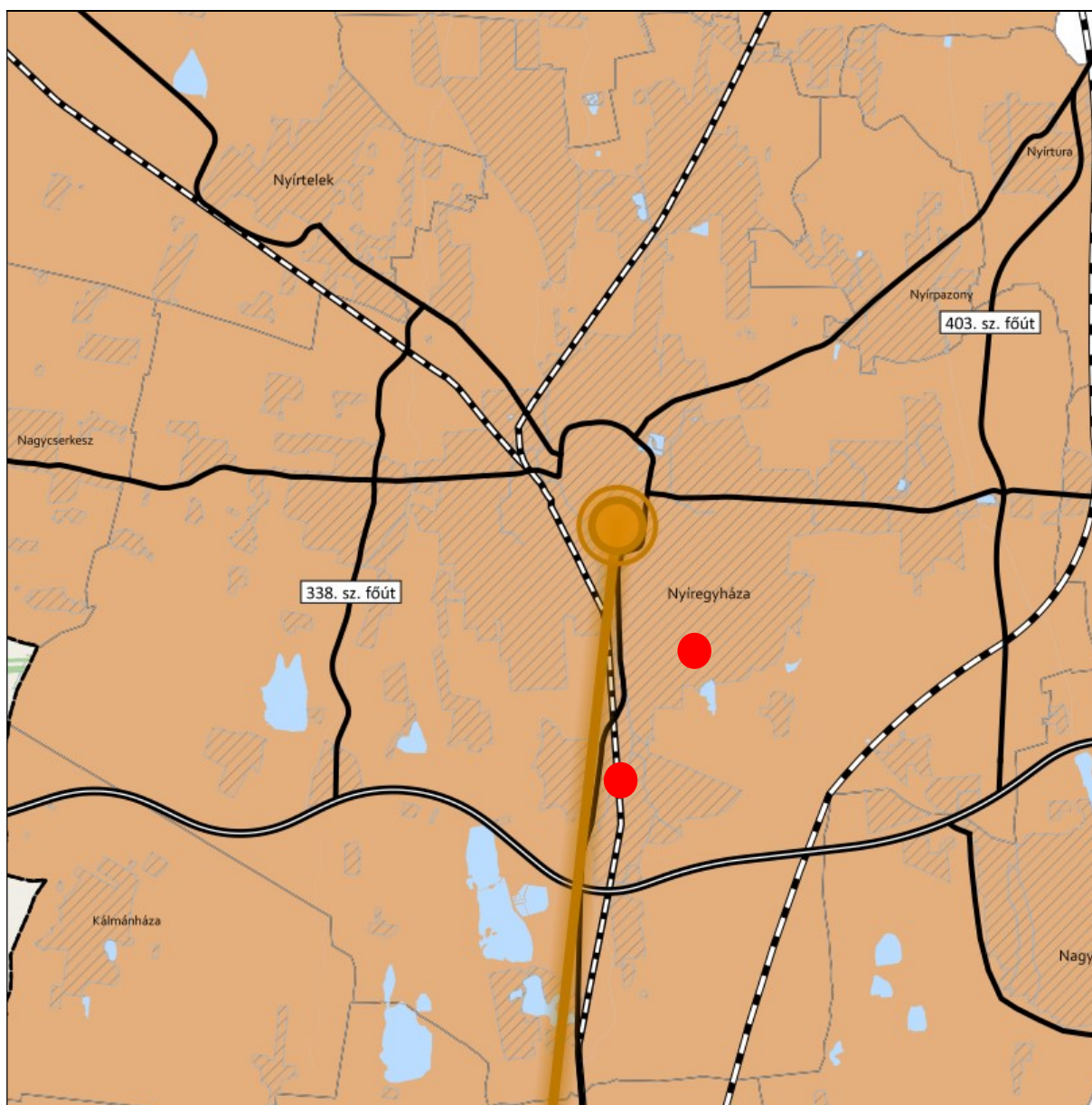
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/1209-26/2024.
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
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

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

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

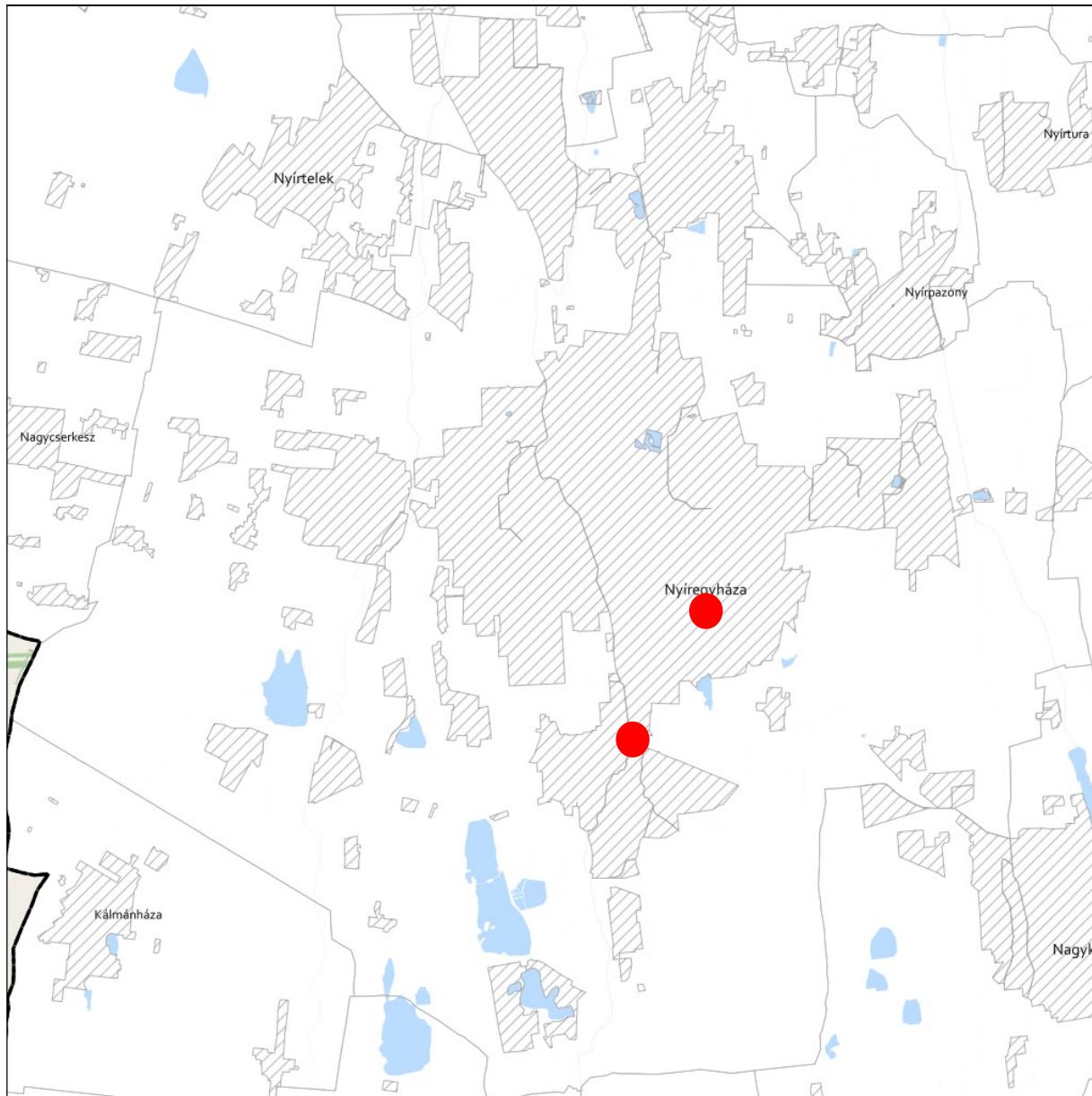
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/1209-26/2024.

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



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

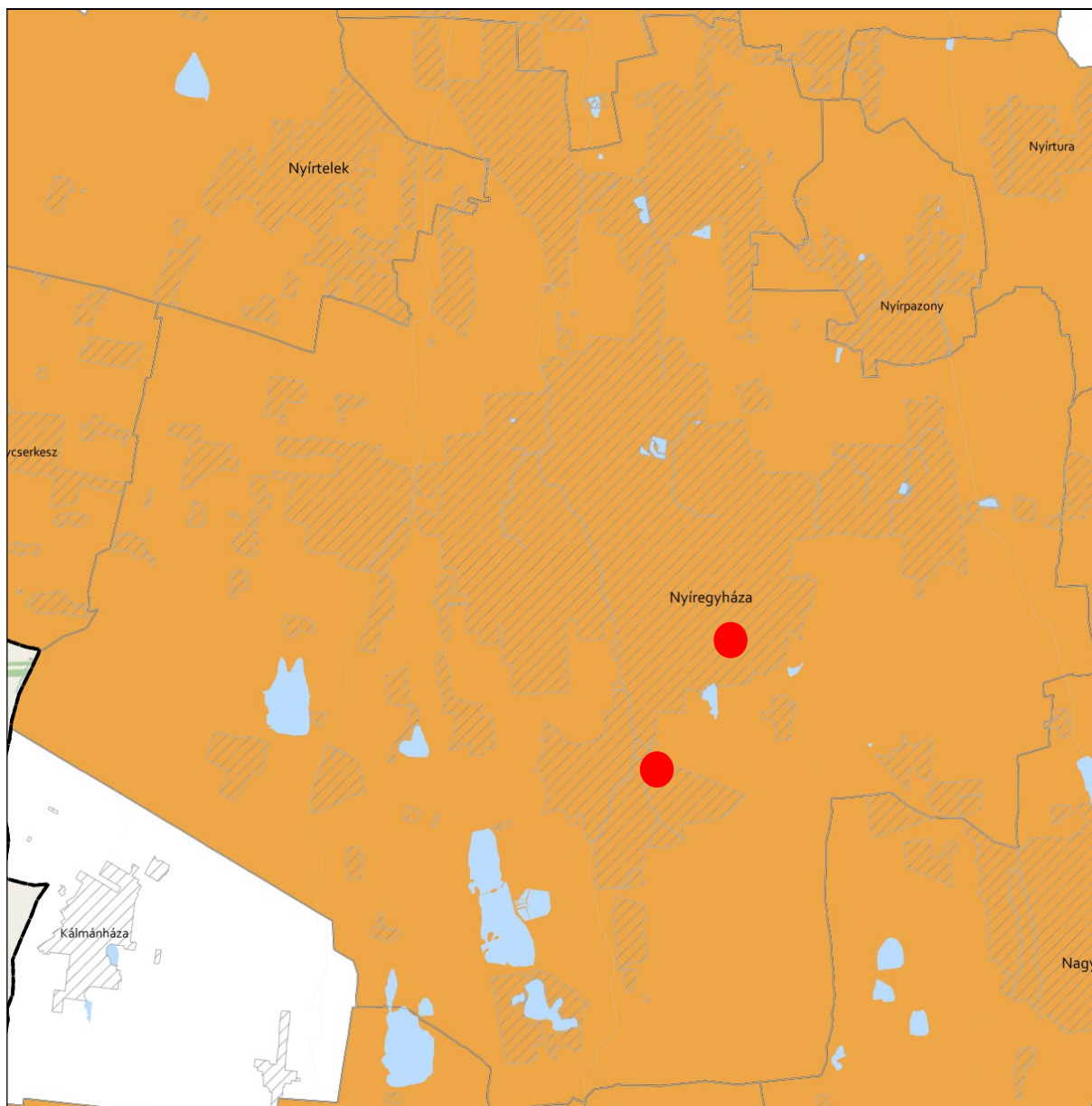
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

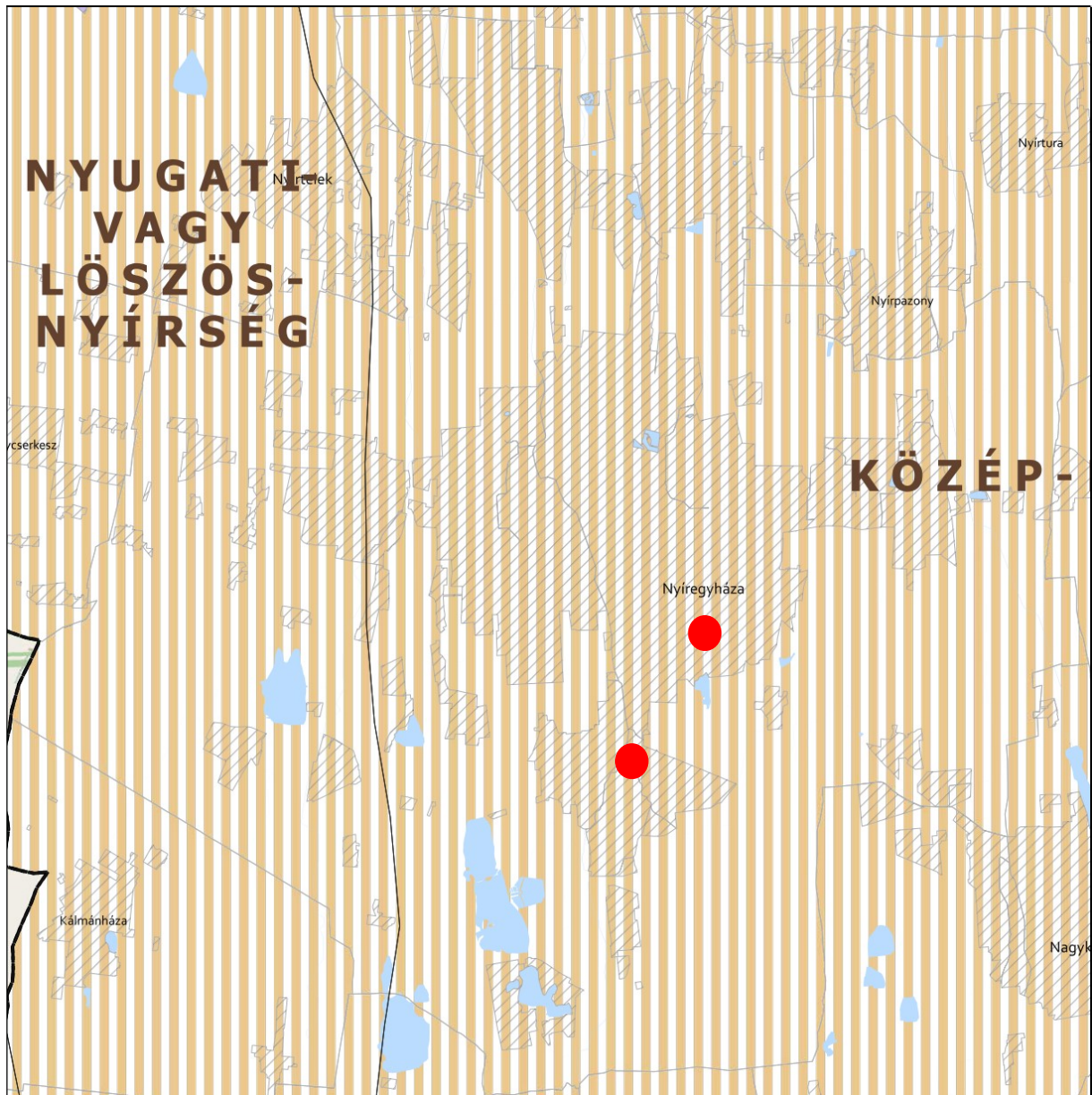
 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei



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





FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez








JELMAGYARÁZAT

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

Tájékoztató elem

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

Alaptérkép elemei

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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
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 kerülhet besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- 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 eszközeiben 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. Vízhősziget-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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 vízvédellel 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	



	<i>egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.</i>
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:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (1): <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (2): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
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:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (3): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
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:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (4): <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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 újraháznosítását, 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (4): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telek már beépült gazdasági területen található, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvev kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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, autóbussz 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 város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
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 város csoport 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 város párok 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-Kisvárdai térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (5): Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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 szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájlelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
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.

8 Biológiai aktivitási érték számítás

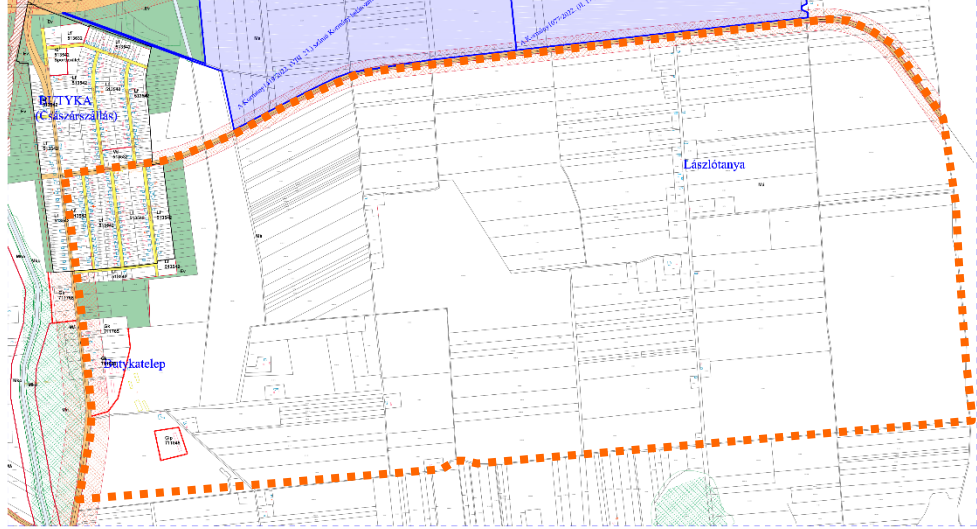
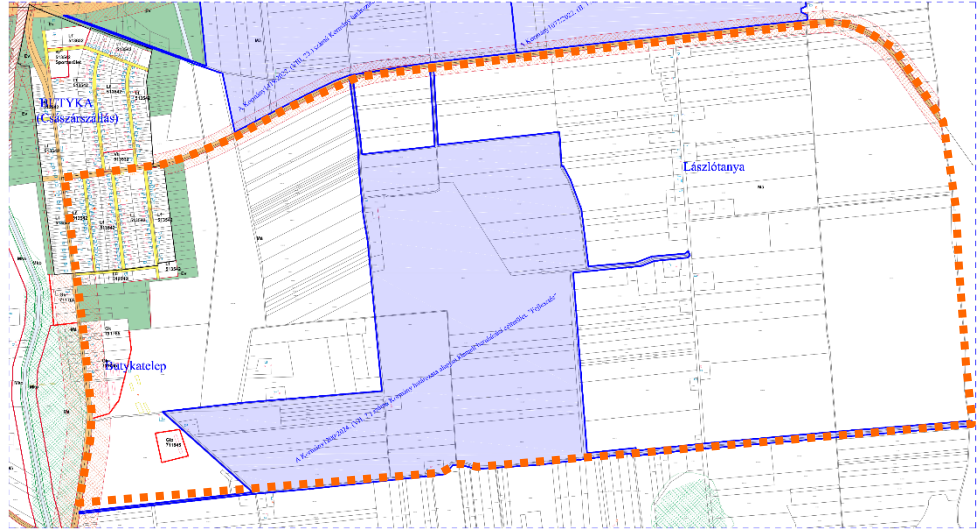
Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv módosítás során 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték **számítás nem kerül kidolgozásra**. (Korm. rendelet 18. § (1))

5. sz. melléklet a FŐÉP/1223-31/2024. számú előterjesztéshez

Módosítással érintett területek

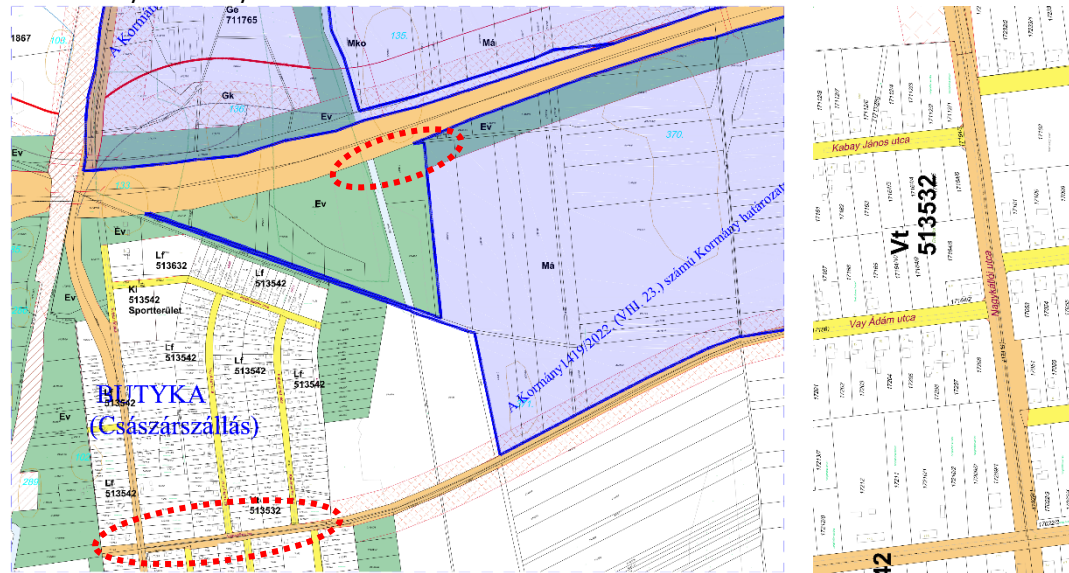
Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	135/2024. (VIII. 13.)	J5, J6 K5, K6	Nagykállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca	A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.
2.	Egyeztetések miatt elhalasztásra kerül.			
3.	165/2024. (XI. 06.)	J5	M3 autópálya – 01477 hrsz.-ú út – Nagykállói utca – Belterületi határ	A tervezett létesítmények működéséhez szükséges a tervezett kerékpárút megvalósítása, aminek feltétele a településrendezési eszközök összhangja. A 4925. sz. út és Nagykálló utca mentén tervezett kerékpárút nyomvonalához szükséges a szabályozási vonalat hozzáigazítani, valamint az ipari park II. ütem útépítés, útvíztelenítés, gyalog - és kerékpárút című beruházás esetében a jelenleg Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti jel módosítása szükséges Általános közlekedési zónára (KÖá).
4.	Egyeztetések miatt elhalasztásra kerül.			

Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos terület-használat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett terület-használat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
1.	Nyíregyháza déli részén a Nagykállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervek J5, J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.	A terület szabályozási helyzetének biztosítása, szükség szerinti sajátos jogintézmények igénybevételéhez.	-	-	-	-	-	-	-	-						
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							HATÁSOK					<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>				

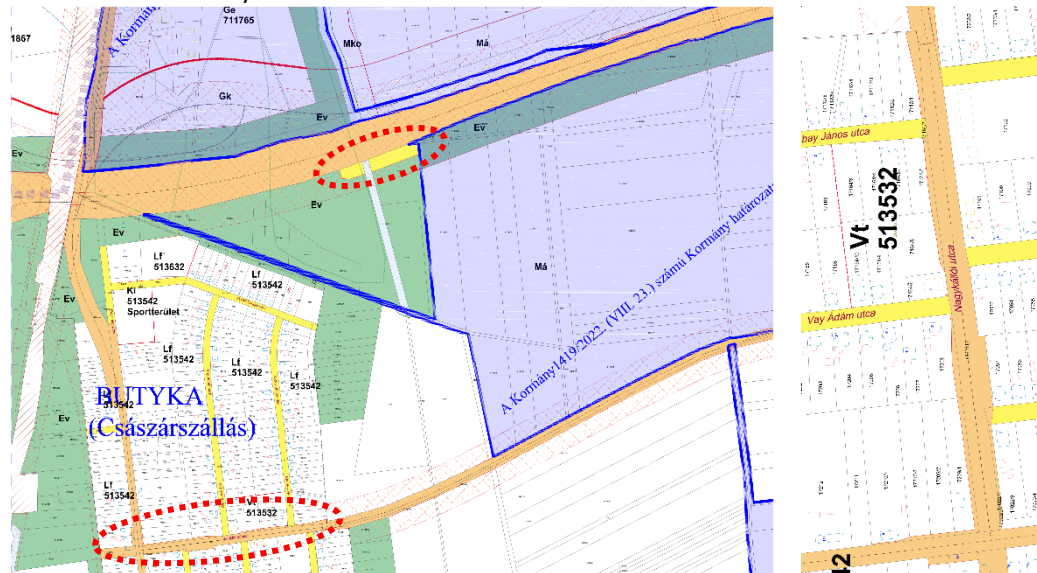
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos terület-használat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett terület-használat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. Nyíregyháza déli részén az M3 autópálya – 01477 hrsz.-ú út – Nagykállói utca – Belterületi határ között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap J5 szelvénye érintett.	A tervezett létesítmények működéséhez szükséges a tervezett kerékpárút megvalósítása, aminek feltétele a településrendezési eszközök összhangja. A 4925. sz. út és Nagykálló utca mentén tervezett kerékpárút nyomvonalához szükséges a szabályozási vonalat hozzáigazítani, valamint az ipari park II. ütem útépítés, útvíztelenítés, gyalog - és kerékpárút című beruházás esetében a jelenleg Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti jel módosítása szükséges Általános közlekedési zónára (KÖá).	-	-	-	-	-	-	-	-

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.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00155-28/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/1223-23/2024.

Üi.: Telekfiné Bódi Mária

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 XI./2024. – 4 terület”

- 1. jelű módosítás:** Nyíregyháza déli részén a Nagykállói utca – Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca közötti tömb
- 2. jelű módosítás:** Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ – 113. sz. vasútvonal – Belterületi határ – 01517/2 hrsz.-ú út - 01517/1 hrsz.-ú út - 01521/1 hrsz.-ú út – 01536/7 hrsz.-ú út – 100. sz. vasútvonal – M3 autópálya – Debreceni út által határolt területen kerékpárút megvalósítása (HÉSZ szöveges és rajzi munkarészenek módosítása)
- 3. jelű módosítás:** Nyíregyháza déli részén az M3 autópálya – 01477 hrsz.-ú út – Nagykállói utca – Belterületi határ közötti terület. (Ev→KÖá)
- 4. jelű módosítás:** Nyíregyháza Város teljes közigazgatási területe – Nyíregyháza helyi építési szabályzat szöveges munkarészenek módosítása

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály – Végh József településmérnök

Tervdokumentáció keltezése: 2024. november hó

Egyszerűsített eljárás – javított záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A SZ/4ÁF/00155-27/2024 ügyirataimon 20224.- november 26. kiadott záró szakmai véleményemet -elírás miatt- a következők szerint javítom.

A tárgyi ügy 1-2. jelű módosítási pontjait a Nyíregyháza Megyei Jogú Város külterületén fekvő egyes földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1200/2024. (VII. 7.) Korm. határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – beruházási célterületté nyilvánította.

A tárgyi ügy 3-4. pontjait Magyarország Kormánya egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 78. pontja alapján - az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket – nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint a 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 (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja 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

Állami Főépítési Iroda

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

jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

I. A 2024. november 26-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügyszökhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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. sz. módosítással érintett terület érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Asszonylaposi szivárgót a 2+308-3+251 km közötti csatornaszakaszon.
- A 2. sz. módosítással érintett terület érinti a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Érpataki-főfolyást a 18+276-20+455 km közötti csatornaszakaszon, érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Nyírjes-tói (VIII/3) mellékágot a 0+000-2+212 km közötti csatornaszakaszon, valamint érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Asszonylaposi szivárgót az 1+450-2+308 km közötti csatornaszakaszon.
- A 3. sz. módosítással érintett terület érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Asszonylaposi szivárgót a 2+308-3+251 km közötti csatornaszakaszon.
- A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet értelmében kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a 2. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott, a csatorna partéleitől számított 6,0 - 6,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni, egyéb vízfolyások mentén a 2. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározott, a csatorna partéleitől számított 3,0 - 3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni.
- A parti sávok a szabályozási tervlapokon feltüntetendők.
- A szabályozási terv módosításával érintett 1. számú módosítással érintett területen a 101771 azonosító számú, Nagykovács – Sajtár-szék nevű régészeti lelőhely található (a lelőhely Nyíregyháza közigazgatási területét is érinti). A mellékelt dokumentáció alapján kérem rendezési tervben feltüntetni.
- A 2. és 3. számú módosítással érintett területeken a közhiteles nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyek találhatóak. A mellékelt dokumentáció alapján kérem a rendezési tervbe feltüntetni őket.
- A tervezett 2. és a 4. módosítás ugyanazokat az előírásokat tartalmazza, ezért kérjük, hogy 2-es módosításból Helyi Építési Szabályzat 36. § (9) bekezdés c) pont 1/A. alpontját törölni szíveskedjen, így az előírás a 4. módosításban szerepel, melyet a Helyi Építési Szabályzat 8. § (1) bekezdés g) pontja tartalmaz.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- A településtervezési terv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. [Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja]
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
 - A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, dátum elektronikus aláírás szerint

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/00154-32/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/1209-26/2024.

Üi.: Telekfiné Bódi Mária

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 eszközök módosítása MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – (3) 2 terület”

- 1. beavatkozási pont:** Nyugati elkerülő út- Polyákbokori út (0776/1 hrsz.)- 0727hrs.-ú út- Istvánbokori út (0728/1 hrsz.) (LEGO; Má→K-en) [A környezeti vizsgálat lefolytatásáig elhalasztásra került!]
- 2. beavatkozási pont:** 100-as vasútvonal (01562/2, 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza (Má, Z, Ge→KÖk)
- 3. beavatkozási pont:** Tünde utca- Lombkorona utca- Lombkorona köz- Fény utca által határolt terület (Lke→Gk)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály – Végh József településmérnök

Tervdokumentáció keltezése: 2024. november hó

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 2. pontját Magyarország Kormánya az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 2.1.34. pontja alapján – a 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése – nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű infrastruktúra-beruházással nyilvánította.

A tárgyi ügy 3. beavatkozási pontját Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a 88/2024. (V. 14.) számú határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint a 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 (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja, valamint a b) pont bb) alpontja 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 jelmagyarozatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

Állami Főépítési Iroda

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

Handwritten signature

I. A 2024. december 10-én történt egyeztető tárgyaláson és az ügyszökhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTTrT).

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 MTTrT-vel.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – **nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:**

- Az 2. sz. módosítással érintett terület érinti a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Érpataki főfolyást a 19+034-19+094 km közötti csatornaszakaszon, érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVÍZIG vagyonkezelésében lévő Alsópázsiti szivárgót a 0+221-0+262 km csatornaszakaszon, valamint a 0+262-0+318 km csatornaszakaszon.
- A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet értelmében kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a 2. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott, a csatorna partéleitől számított 6,0 - 6,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni, egyéb vízfolyások mentén a 2. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározott, a csatorna partéleitől számított 3,0 - 3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni.
- A parti sávok a szabályozási tervlapokon feltüntetendők.
- 3. sz. módosítás: A 3. sz. módosítás: az Lke és a Gk jelű építési övezetek között az Lke területek irányában (hátsó telekhatár) zárt, hézagmentes kerítés kiépítése szükséges, mely előírást a HÉSZ-ben rögzíteni kell.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- A településtervezés elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. [Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja]
- A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:
 - o 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, dátum elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár