



Ügyiratszám: FŐÉP/356-6/2025.  
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 IX./2024. – 3 területből visszamaradt 1,5 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban)**

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

.....  
Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

.....  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- 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.

A módosító eljárás 2024. júliusában indult FŐÉP/1014/2024. ügyiratszámom 3 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 **133/2024. (VIII.13.) 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 partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra észrevétel, javaslat nem érkezett a 2025. január 24-i határidőig. A Bizottság átruházott hatáskörében **134/2024. (VIII.13.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Az eljárás három beavatkozási pontjából egy teljes egészében egy pedig részben elfogadásra került Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **126/2024. (IX. 12.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **20/2024. (IX. 13.)** számú önkormányzati rendeletével.

A visszamaradt 1,5 beavatkozási pont esetében a módosítás a területrendezési hatósági eljárás lefolytatásáig elhalasztásra került. Időközben a hatósági eljárás lefolytatása megtörtént. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda SZ/4ÁF/00061-12/2025. ügyiratszámú határozatában helyt ad a „4911 sz. utat és a Nyíregyházi „Déli” Ipari Parkot összekötő út és a Déli Ipari Parkot ellátó nagyközépnymású gázelosztó vezeték” Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe történő beillesztéséhez.

A 2025. május 6-án történt egyeztető tárgyaláson jogszabályi alapokon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt. Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez **Állami Főépítész Úr SZ/4ÁF/00088-27/2025. ügyiratszámom záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 5. sz. melléklet!)**

A fentebb részletezett eljárások esetében a módosítási javaslatok szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását is, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. (lásd 1. sz. melléklet!) A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része nem módosul. A **szabályozási tervek** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. (lásd 4. 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!)

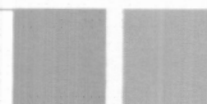
Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon lépnek hatályba. Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a **mellékelt rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen.**

**Nyíregyháza, 2025. május 8.**

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/356-6/2025. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2025. (V. 15.) önkormányzati  
határozata**

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

**A Közgyűlés**

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében kapott felhatalmazás alapján

- a 169/2024. (XII.12.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítészeti Osztálya által készített FŐÉP/356/2025. törzsszámú, 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2025. május**

**Dr. Kovács Ferenc  
polgármester**

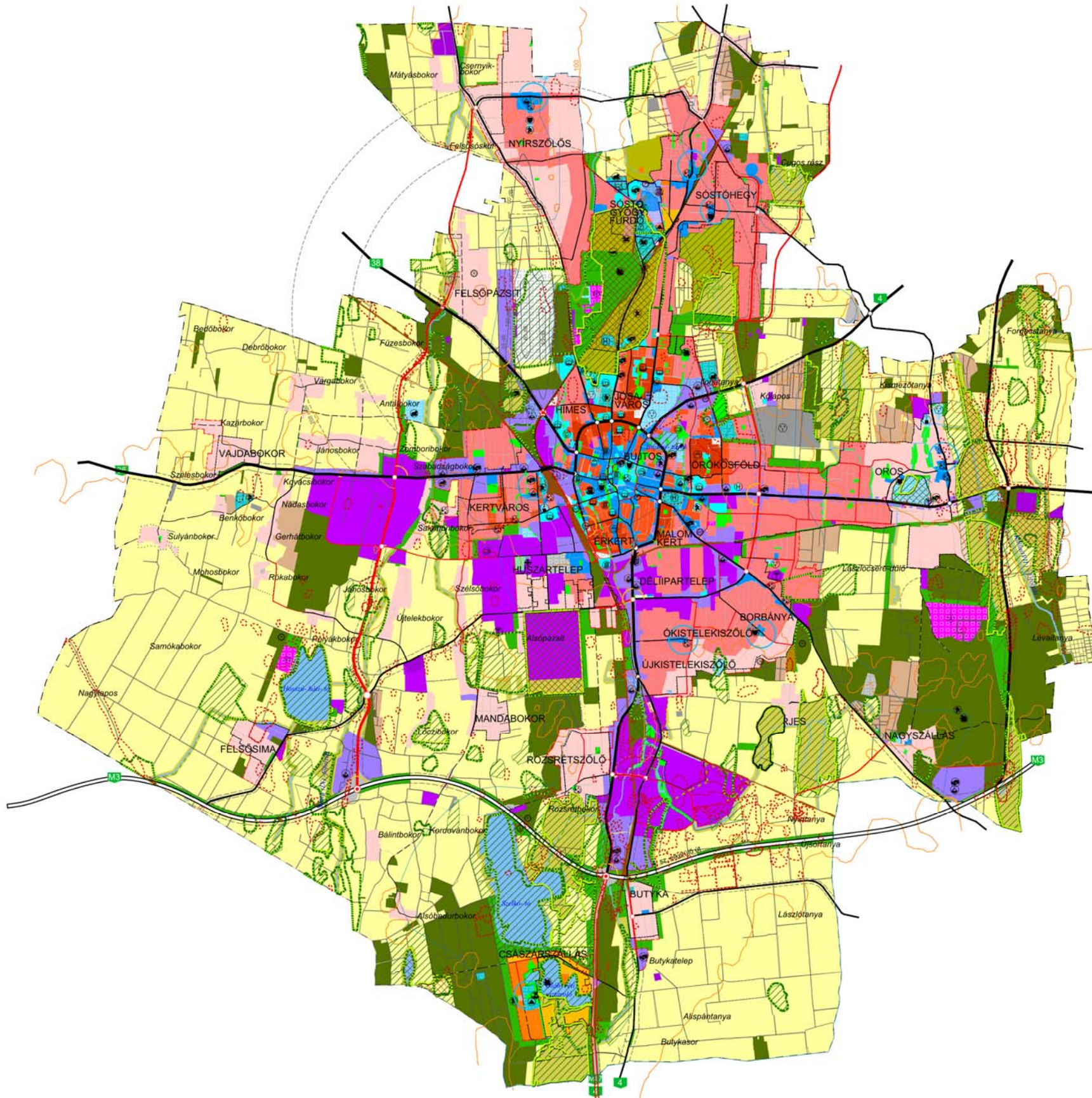
**Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző**

**Erről értesülnek:**

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



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



Területfelhasználás		Közművesítés		
Kód	Jel	Számérték sűrűség m <sup>2</sup> /ha	Közművesítés	
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házas üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettség
5.2.2	KiO	0,5	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettség
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,1	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 terület
5.11	K-kzm			Különleges beépítésre nem szánt közműterület
6.1.0	KÓá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÓv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Eg			Védelmi célú erdő
8.3.0	Ev			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
				Közpark jellegű zóldsáv
				Erdő jellegű zóldsáv
				Tartalék temető

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

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

A .../2025. (V.15.) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
 Településtervezés:  
 Végh József TT-15-0124  
 2025. május

2. sz. melléklet a FŐÉP/356-6/2025. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK IX./2024. – 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 terület Nagyszállási út – Nagy-középnymású gázvezeték egyszerűsített eljárásban)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
A módosításokat követően a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést. A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs. A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.	Nincs A termódosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít.	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

1111  
1111

RENDELET-TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

..../.... (....)

**önkormányzati rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK IX./2024. – 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási terület)**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által 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 módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] 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 Főépítészeti Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály  
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,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Gazdasági és Jogi 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) 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

#### II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2025. május

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző



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

**indokolása**

**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 módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**2. §-hoz**

A záró rendelkezéseket tartalmazza.

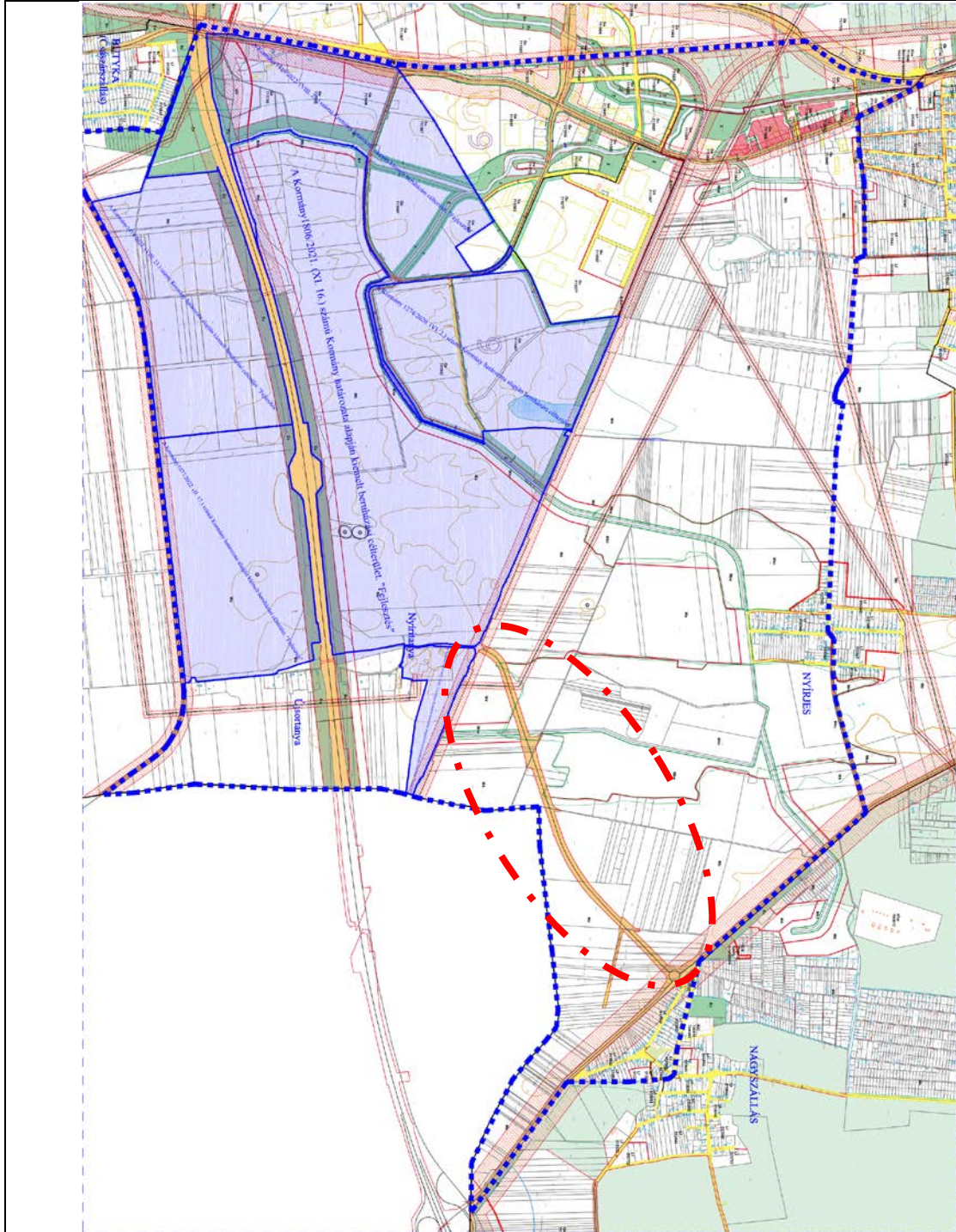
 

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2025. (... ..) önkormányzati rendeletének 1. melléklete**

**MÓDOSÍTÁSOK IX./2024. – 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási terület  
egyszerűsített eljárásban**

**1. Beavatkozási pont**

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





## KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

## HATÁRVONALAK

-----	Tervezett belterület határa
-----	Beépítésre szánt terület határa külterületen
9	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
EEEEEE	Elővásárlási joggal érintett terület határa
OOOOOO	Városkapu zóna határa
-----	Védőterületek határa
Ln 215465	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
RRRRRR	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
SZ SZ SZ SZ SZ SZ	Helyi védettségű településszerkezet
VK VK VK VK VK VK	Helyi védettségű településkép
LLLLLL	Helyi védettségű temető
TTTTTT	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
ht ht ht ht ht ht	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
H-H-H-H-H-H	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
▼▼▼▼▼▼▼▼	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
P100	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
G150 (G...)	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
PH300	Parkolóház gépjárműszámmal
100%	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
-----	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

## NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

## 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 pótlendő

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

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

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

## VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

### Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- Ki0 különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- Kk0 különleges közlekedési zóna

### Beépítésre nem szánt területek

- KÖa közúti közlekedési zóna
- KÖK vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertés zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- K-En különleges beépítésre nem szánt, 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
- K-kzm különleges beépítésre nem szánt közmű terület

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

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

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

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

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

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

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



2025. április

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**

MÓDOSÍTÁSOK IX./2024. – 3beavatkozási területből visszamaradt  
1,5 terület  
Nagyszállási út – Nagy-középnymású  
gázvezeték

**Eljárás típusa:**

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





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Záró szakmai véleményezési dokumentáció**

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

**Tervező:**

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

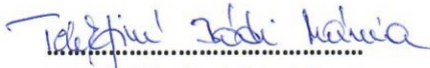
**Városi főépítész:**

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

**Tervező munkatársak:**

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

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Egyszerűsített eljárás- Záró szakmai véleményezési dokumentáció**

*Módosítások IX./2024.*

*3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 terület  
Nagyszállási út – Nagy-középnymású gázvezeték*

**Tartalomjegyzék**

1.	Módosítással érintett területek.....	3
2.	Előzmény .....	4
2.1.	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	4
2.2.	Átnézet térkép.....	5
2.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	10
3.	Beavatkozási pontok ismertetése.....	16
4.	Településszerkezeti módosítások.....	21
5.	Tervezett Szerkezeti Terv .....	23
5.1.	Átnézet térkép – kivágat.....	24
6.	Alátámasztó munkarész.....	25
6.1.	Főépítési nyilatkozat.....	25
6.2.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	25
6.3.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat .....	25
6.4.	Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (Nagyszállási út) - részlet.....	26
6.5.	Előzetes környezethasználati vizsgálat – határozat részlet (Nagyszállási út).....	32
7.	Szabályozási módosítások .....	35
8.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása .....	40
8.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	40
8.2.	Övezeti lehatárolás.....	41
8.3.	Rajzi mellékletek.....	42

Ügyiratszám: FŐÉP/356-1/2025.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



## 1. Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	128/2024. (VII.16.)	H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5, J6	<i>01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa</i>	<p>A Déli Ipari Park területén a tervezett beruházások megvalósításához szükséges a jelenlegi műszaki infrastruktúra-hálózatok fejlesztése és tovább bővítése. A módosítás során a tervezett távvezetékek kerülnek ábrázolásra a szabályozási terven.</p> <p>A Nyíregyháza Ipari Park-Nyíregyháza Kelet 132kV-os távvezeték beforgatása Nyírjes állomásba tárgyú módosítás Nyíregyháza MJV Közgyűlésének <b>126/2024. (IX. 12.)</b> számú önkormányzati határozatával, valamint a <b>20/2024. (IX. 13.)</b> számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.</p> <p>Jelen beavatkozási pont a Déli Ipari Parkot ellátó nagyközépnomású gázelosztó vezetékre vonatkozik.</p>
2.	128/2024. (VII.16.)	H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5, J6	<i>01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa</i>	<p>A Déli Ipari Park fejlesztéssel érintett befektetési területek jobb megközelíthetőségének biztosítása érdekében több közúti kapcsolat megépítése szükséges. A tervezett nyomvonal Nyíregyháza, Ipari Park északi területét köti össze a 4911 jelű Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő úttal.</p>
3.	A beavatkozási pont Nyíregyháza MJV Közgyűlésének <b>126/2024. (IX. 12.)</b> számú önkormányzati határozatával, valamint a <b>20/2024. (IX. 13.)</b> számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.			



## 2. Előzmény

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

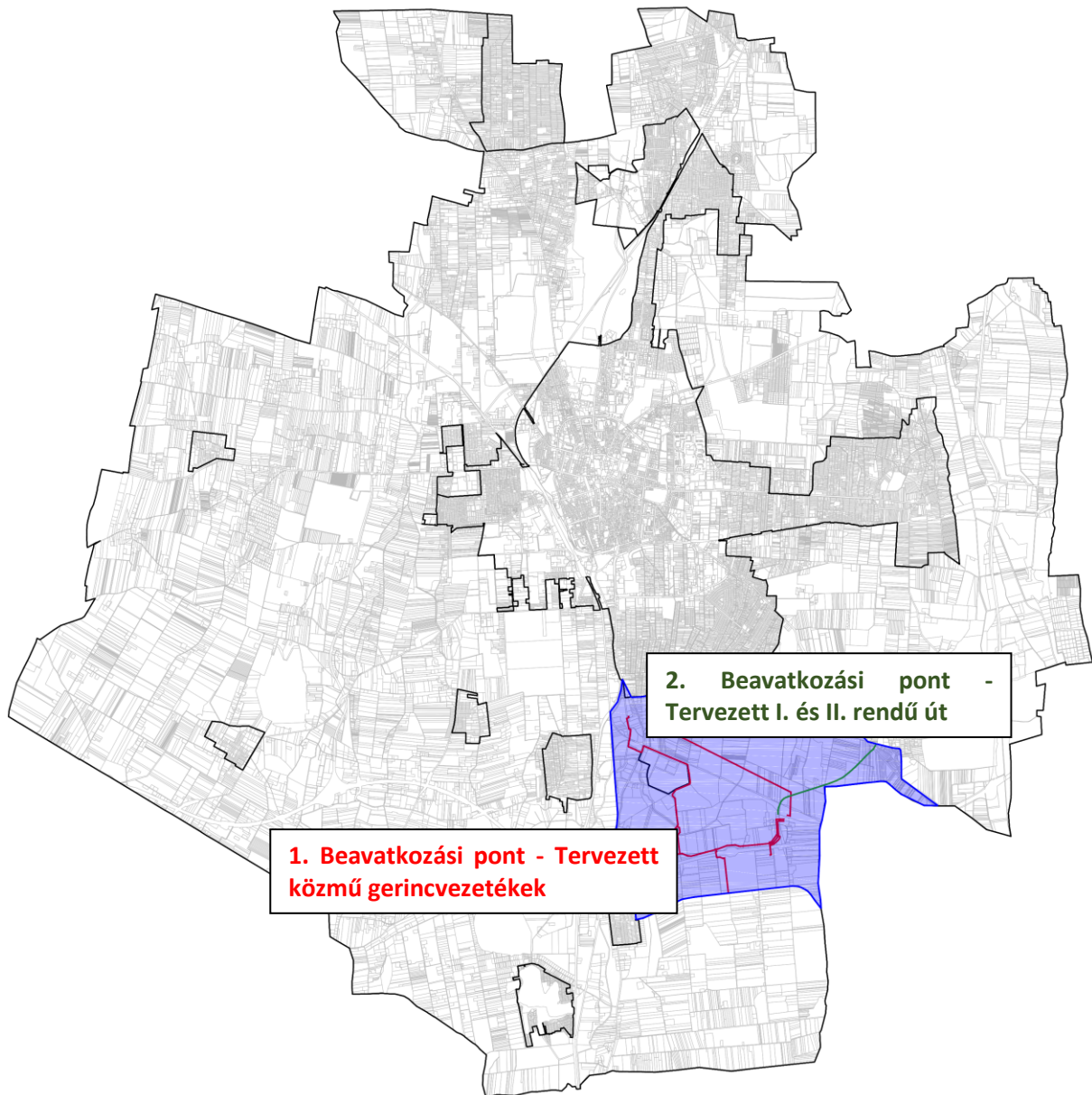
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról  
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

#### A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
  - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
  - b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el,
- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.



## 2.2. Átnézeti térkép





NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

99/2024. (VI.27.) számú

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén tervezett projekthelyszínek  
kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

**A Közgyűlés**

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

**01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) –  
01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca –  
Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa**

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester



  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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



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

**128/2024. (VII. 16.) 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 kérelmének 2024. év júliusi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. *Nyíregyháza 4911. jelű országos közút és Nyíregyháza Déli Ipari Park közötti összekötő út megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza Ipari Park-Nyíregyháza Kelet 132kV-os távvezeték beforogatása a Nyírjes ulállomásba, valamint „Altima” 132kV-os vezeték elhelyezésének megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
3. *Nyíregyháza, Déli Ipari Parkot ellátó nagyközepnyomású gázelosztó vezeték megépítésének céljából településrendezési eszközök módosítása*
4. *Nyíregyháza, Északi I. utca Keleti II. utcába történő kivezetése érdekében a Nyíregyháza 31551/3 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök 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. július 16.**

**Tormási Géza  
bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



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

**133/2024. (VIII. 13.) 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 IX./2024. – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK IX./2024. – 3 terület címen, 3 területen történő módosítás

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

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

**Nyíregyháza, 2024. augusztus 13.**

  
**Tormássi Géza  
bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



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

**134/2024. (VIII. 13.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK IX./2024 – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- MÓDOSÍTÁSOK IX./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 Főépítészeti Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2024. augusztus 13.**

**Tormási Géza  
bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



### 2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 1. Beavatkozási pont – Tervezett közmű gerincvezetékek (gázelosztó vezeték és 132kV-os távvezeték)

Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok *H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5 és a J6* szelvényei érintettek.

A **Déli Ipari Parkot** ellátó **nagyközépnomású gázelosztó vezetékre vonatkozó módosítás** a beavatkozási területen belül ténylegesen csak a Nyíregyháza 31352, 31351/1, 31351/2, 31351/3, 31353/1, 31568, 01553/15, 01553/16, 01554, 31570, 01558, 01560, 01581/1, 01576/2, 01575/11, 01575/12, és a 01579/22 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

A **Nyíregyháza Ipari Park-Nyíregyháza Kelet 132kV-os távvezeték beforgatása Nyírjes állomásra tárgyú módosítás Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 126/2024. (IX. 12.) számú önkormányzati határozatával, valamint a 20/2024. (IX. 13.) számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.**



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

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a Nyíregyházi Ipari Park nagy része kiemelt fejlesztési területté vált.

A tervezett vezetékek nyomvonalai a kiemelt fejlesztési területen kívül is érintenek ingatlanokat ezért szükséges a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A Déli Ipari Park területén a tervezett beruházások megvalósításához szükséges a jelenlegi műszaki infrastruktúra-hálózatok fejlesztése és tovább bővítése. Ezen fejlesztéssel olyan gazdasági feltételek



biztosíthatóak, amelyek nem vesznek részt közvetlenül a termelési folyamatokban, de közvetve befolyásolják az ipari park által nyújtott szolgáltatások körét és az ott zajló termelés fejleszthetőségét ezzel elősegítve a versenyképes működésüket és növekedésüket a meglévő és az új piacaikon egyaránt.

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda SZ/4ÁF/00098-10/2024. ügyiratszámú határozatában helyt ad a Nyírjes - Nyíregyháza 132 kV-os távvezeték (Nyírjes-Nyíregyháza Kelet 132 kV-os távvezeték felhasítás) Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe történő beillesztéséhez, valamint Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 126/2024. (IX. 12.) számú önkormányzati határozatával és a 20/2024. (IX. 13.) számú önkormányzati rendeletével elfogadta a tervezett módosítást.**

Az OPUS TIGÁZ Zrt. a Nyíregyháza, Déli Ipari Parkot ellátó nagyközépnomású gázelosztó vezeték megépítését tervezi. A beruházás 3 szakaszból áll. Az I. szakasz a Nyíregyháza 2. sz. gázátadó állomás - Déli Ipari Park tervezett nyomásszabályzó állomás közötti 16,0 bar-os vezeték megépítése, a II. szakasz a Nyomásszabályzó állomás (16/8 bar) kiépítése és a III. szakasz az Ipari Parkon belül létesülő 8,0 bar-os rendszer kiépítése.

A módosítás során a közmű távvezetékek nyomvonalai kerülnek ábrázolásra a szabályozási terven. A nagyközépnomású gázelosztó vezeték tervezése során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján nem volt szükség előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására, mivel a tervezett vezeték 40 bar üzemi nyomás alatti.

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda SZ/4ÁF/00061-12/2025. ügyiratszámú határozatában helyt ad a Déli Ipari Parkot ellátó nagyközépnomású gázelosztó vezeték Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe történő beillesztéséhez.**



## 2. Beavatkozási pont – tervezett I. rendű közlekedési célú közterület ábrázolása (Nagyszállási út)

Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5 és a J6 szelvényei érintettek.



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

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a Nyíregyházi Ipari Park nagy része kiemelt fejlesztési területté vált.

A Déli Ipari Park területén a tervezett beruházások megvalósításához szükséges a jelenlegi műszaki infrastruktúra-hálózatok fejlesztése és tovább bővítése. Ezen fejlesztéssel olyan gazdasági feltételek biztosíthatók, amelyek nem vesznek részt közvetlenül a termelési folyamatokban, de közvetve befolyásolják az ipari park által nyújtott szolgáltatások körét és az ott zajló termelés fejleszthetőségét ezzel elősegítve a versenyképes működésüket és növekedésüket a meglévő és az új piacaikon egyaránt.



A Déli Ipari Park fejlesztéssel érintett befektetési területek jobb megközelíthetőségének biztosítása érdekében több közúti kapcsolat megépítése szükséges. A tervezett nyomvonal Nyíregyháza, Ipari Park északi területét köti össze a 4911 jelű Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő úttal. Ezen út biztosítja az Ipari Park észak-keleti oldalról történő megközelítését. A tervezett út keresztezi a 113 sz. vasútvonalat, ahol szintbeni vasúti átjáró kerül létesítésre. Az úttal párhuzamosan kerékpárút, Nyíregyháza, Mérő utca és az Ipari Park felé tervezett út csatlakozásánál körforgalmú csomópont kerül kialakításra. A körforgalmon a kerékpárosokat átvezetve bekötésre kerül Nagyszállás településen tervezett kerékpáros létesítményekhez.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához (továbbiakban: Főosztály) Nyíregyháza MJV Önkormányzat (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) megbízásából az FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövház u. 37.) meghatalmazásából eljáró Cívus Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.) előzetes vizsgálatra vonatkozó kérelmet nyújtott be a „**4911 sz. utat és a Nyíregyházi „Déli” Ipari Parkot összekötő út megvalósítása**” projektre vonatkozóan.

A Főosztály a **2937-26/2024.** ügyszámú határozatában kijelentette, hogy a tervezett út megvalósításából és fenntartásából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik. A határozatban megemlítette, hogy a kivitelezési munkálatok megkezdéséig a Nyíregyháza MJV hatályos településrendezési eszközeivel, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Megyei Területrendezési tervével az összhang megteremtése szükséges.

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



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

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda SZ/4ÁF/00061-12/2025. ügyiratszámú határozatában helyt ad „4911 sz. utat és a Nyíregyházi „Déli” Ipari Parkot összekötő út Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe történő beillesztéséhez.**

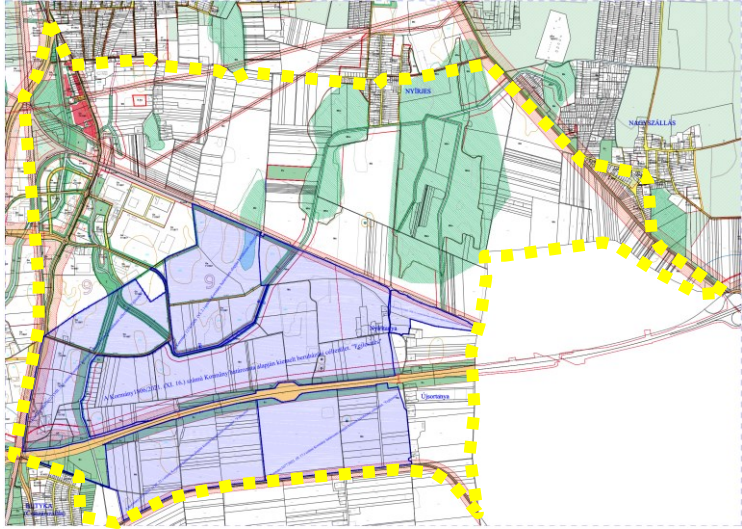
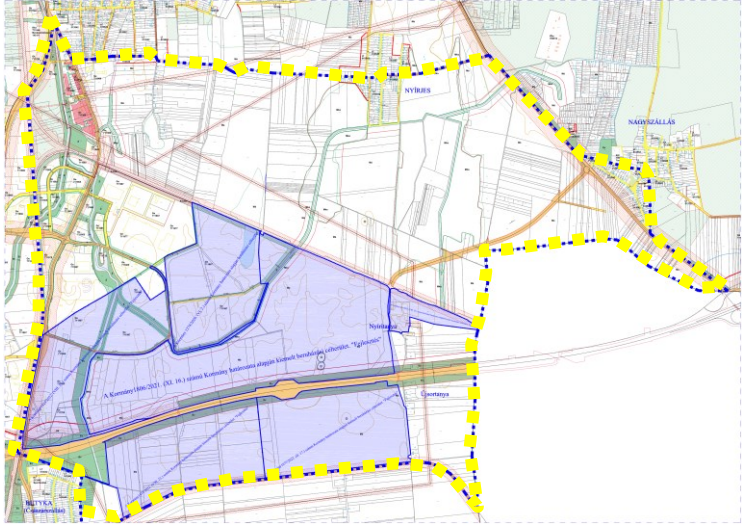


### **3. Beavatkozási pont – tervezett csomópont kialakítása**

**A tervezett módosítás Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 126/2024. (IX. 12.) számú önkormányzati határozatával és a 20/2024. (IX. 13.) számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.**

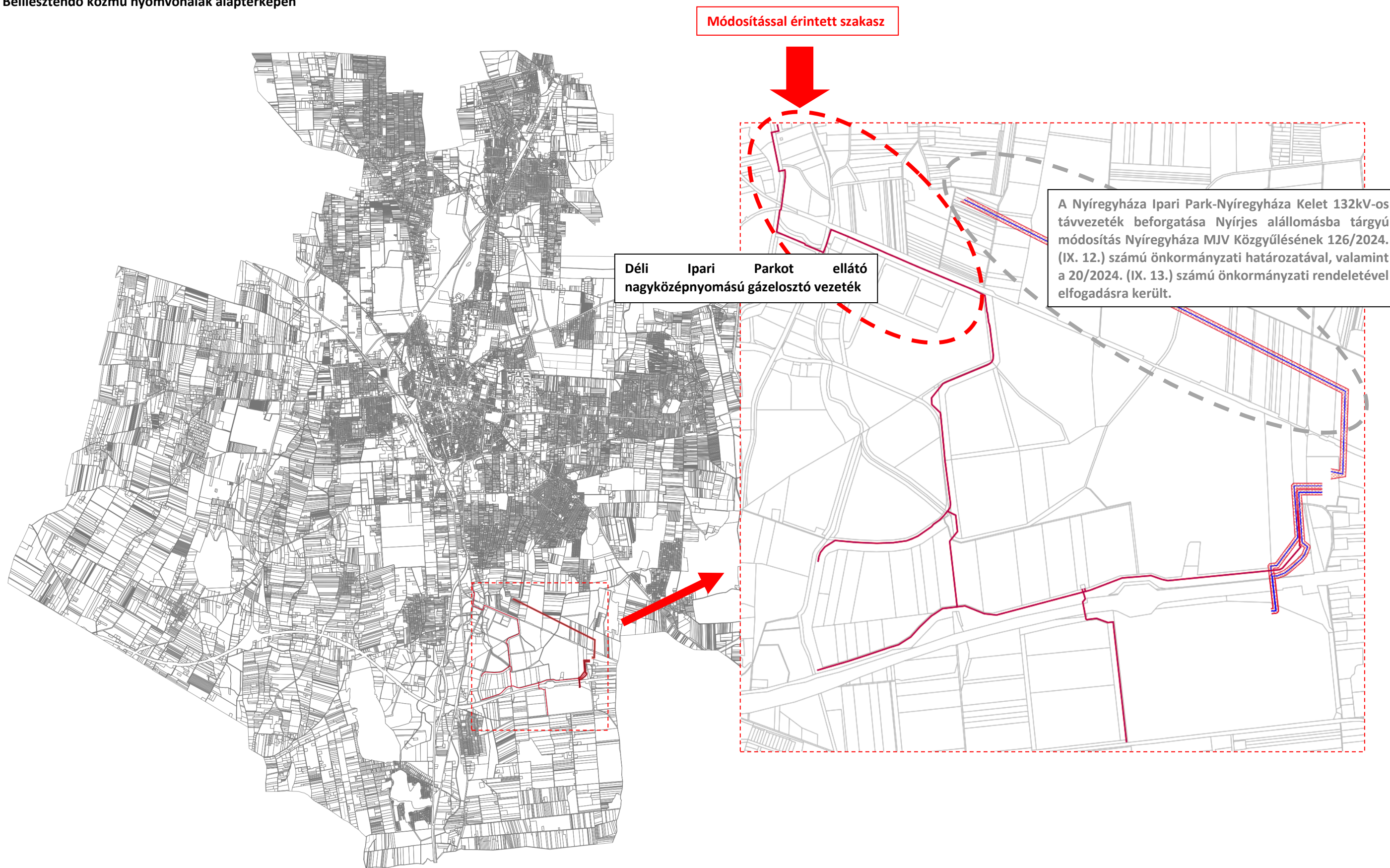


3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

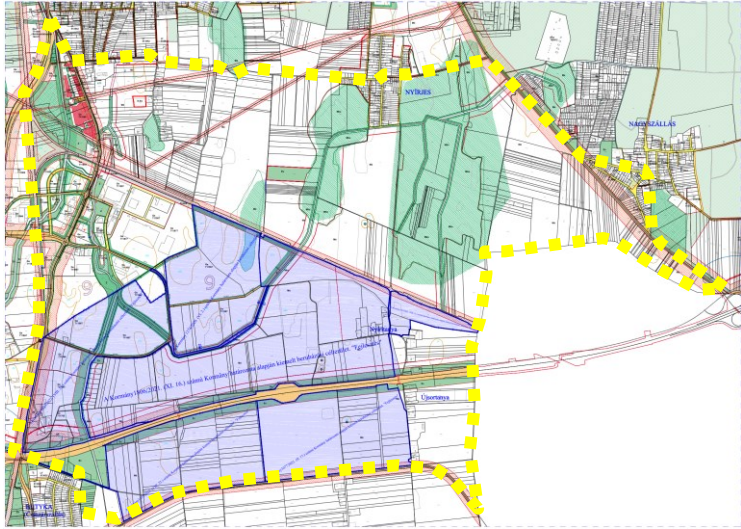
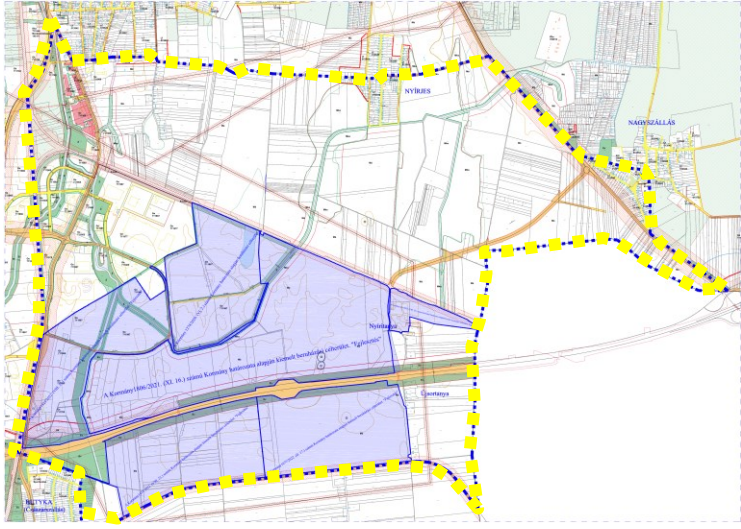
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5 és a J6 szelvényei érintettek.	A Déli Ipari Park területén épülő beruházások megvalósíthatósága érdekében szükséges a tervezett közmű távvezeték megépítése. A módosítás során a távvezeték nyomvonala kerül ábrázolásra a szabályozási tervben.	-	-	-	-	-	-	-	A Nyíregyháza Ipari Park-Nyíregyháza Kelet 132kV-os távvezeték beforgatása Nyírjes állomásba tárgyú módosítás Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 126/2024. (IX. 12.) számú önkormányzati határozatával, valamint a 20/2024. (IX. 13.) számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.
<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	<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.	
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.										
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.										
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.										
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.									
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.										



Beillesztendő közmű nyomvonalak alaptérképen





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
2.	Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5 és a J6 szelvényei érintettek.	-	-	-	-	-	-	-	-
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>			



**Beillesztendő út nyomvonalak alaptérképen**





	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi terület-használat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
3.	Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út – belterületi határ - 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – Matróz utca – Lovag utca – Könyves utca – Kállói utca – Mérő utca – Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H5, H6, H7, I5, I6, I7, J5 és a J6 szelvényei érintettek.	A beavatkozási területen belül az Északi I. utca Keleti II. utcába történő kivezetése során szükségessé vált a kicsatlakozás megvalósításához a Nyíregyháza 31551/3 hrsz.-ú ingatlan szabályozási tervi módosítása.	-	-	-	-	-	-	-	-						
A beavatkozási pont Nyíregyháza MJV Közgyűlésének <b>126/2024. (IX. 12.)</b> számú önkormányzati határozatával, valamint a <b>20/2024. (IX. 13.)</b> számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.							<b>HATÁSOK</b>									
							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.											
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:					Nem változik, hatása nincs.											
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.																



#### 4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2025. (III. 27.) önkormányzati  
határozata**

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

#### A Közigyűlés

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében kapott felhatalmazás alapján

- a ...../2025. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/356/2025. törzsszámú, 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2025. április**

#### Erről értesülnek:

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



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

Területfelhasználás	Kód	Jel	Színárterület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	
	1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
	1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
	1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
	1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
	2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
	2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
	3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
	3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
	3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
	4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülõházas üdülõterület
	4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégházás 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	KkO	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
	5.11	K-kzm			Különleges beépítésre nem szánt közműterület
	6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
	6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
	7.0	Z			Zöldterület
	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 telekszerkezet
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválendő terület
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Strand
	Termálközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kegyeleti park
	Kilátó
	Egészségügyi központ
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

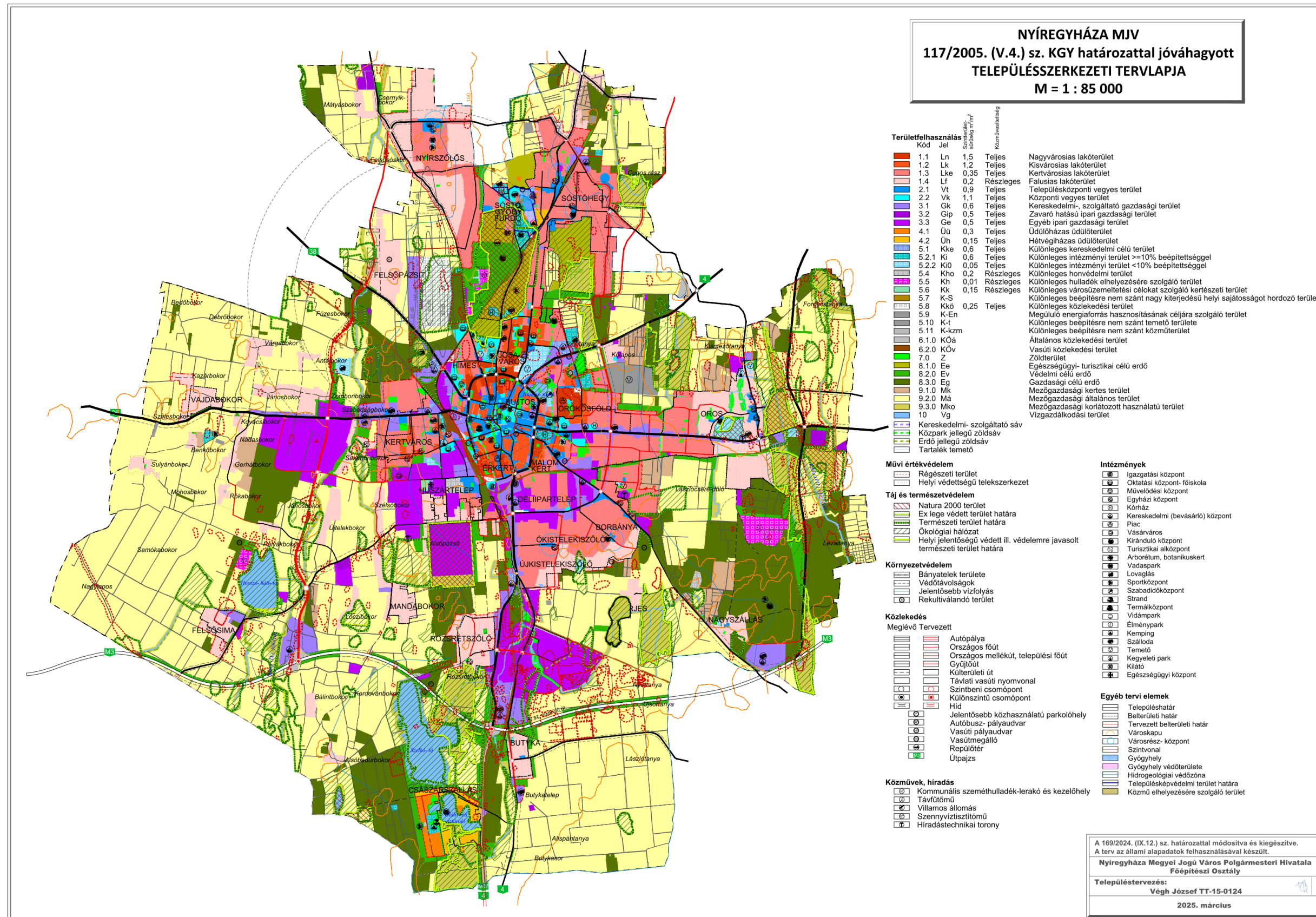
Közeledés	Egyéb tervi elemek
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távfitómű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztómű
	Híradástechnikai torony



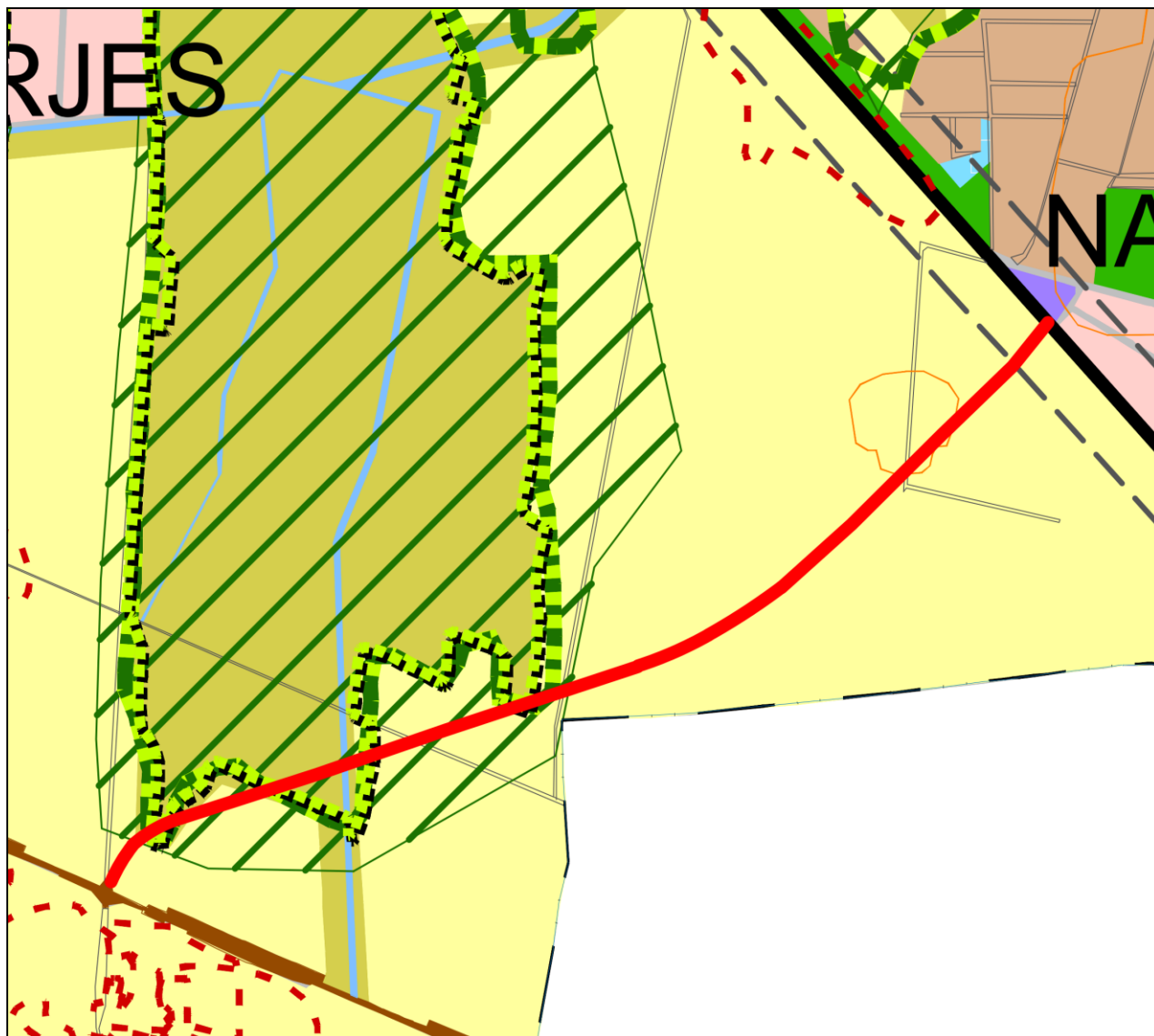
5. Tervezett Szerkezeti Terv





## 5.1. Átnézeti térkép – kivágat

### 2. Beavatkozási pont





## 6. Alátámasztó munkarész

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

  
Kovács Rita  
városi főépítész

### 6.2. 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 összegeztethetőek 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.

### 6.3. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

Új beépítésre szánt terület nem jön létre a módosítás során.



#### 6.4. Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (Nagyszállási út) - részlet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS IPARI PARK TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁSOK  
DÉLI IPARI PARK FEJLESZTÉSE

## ELŐZETES VIZSGÁLAT

**A 4911 sz. utat és a Nyíregyházi Ipari Parkot összekötő út kialakítása**  
a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben megfogalmazott formai és tartalmi előírásai alapján



MEGBÍZÓ:  
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ KONZORCIUM:

**FÜMTERV**

**STUDIO '90**  
ÉPÍTÉSZTERVEZŐ KFT

TERVEZŐ:



Cívis Komplex Mérnök Kft.  
4034 Debrecen Nagybánya utca 17.  
Telefon: +36 (52) 795-467  
Email: [info@civiskomplex.hu](mailto:info@civiskomplex.hu)



ENVIRO-EXPERT Kft.  
Székhely: 4028 Debrecen, Hadházi út 7. I./5.  
Mobil: +36 (20) 426-4352  
Email: [info@enviroexpert.hu](mailto:info@enviroexpert.hu)



## ALÁÍRÓ LAP

### FELELŐS SZAKÉRTŐK:

#### **Barna Sándor**

környezetgazdálkodási agrármérnök,  
környezettechnológiai szakmérnök  
Szakértői engedély száma: SZKV/09-1037  
SZKV-1.1. - Hulladékgazdálkodási szakértő  
SZKV-1.2. - Levegőtisztaság-védelem szakértő  
SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő  
SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő

#### **Dr. Müller Zoltán**

biológia-földrajz szakos tanár,  
hidrobiológia-vízi ökológia PhD  
természetvédelmi szakértő (Élővilágvédelem,  
Földtani természeti értékek és barlangok védelme)  
Szakértői engedély száma:  
OKVF-SZ-034/2012, OKVF-SZ-048/2012.

#### **Dr. Kiss Béla**

biológus és biológia szakos tanár, halászati szakmérnök  
hidrobiológia-vízi ökológia PhD  
Természetvédelmi szakértő (Élővilágvédelem)  
Szakértői engedély száma:  
OKVF-SZ-050/2011.

### KÖZREMŰKÖDŐK:

#### **Lauth-Gorzsás Anikó**

környezetmérnök

#### **Dr. Molnár Tibor**

agrármérnök (AERMOD)

#### **Tóth-Laboncz Nóra**

környezetgazdálkodási agrármérnök

#### **Csobolya-Bárdos Evelin**

környezetmérnök

**Olajos Péter** biológus-ökológus; vízi makroszkópikus gerinctelen és haltani szakértő, természetvédelmi szakértő (élővilágvédelem), szakértői engedély száma: OKVF-SZ-014/2018. – projektvezető

**Hódör István** biológia szakos tanár; hulló-kétéltű és madártani szakértő

**Dr. Gulyás Gergely** biológus-ökológus, biológia PhD; botanikai szakértő, természetvédelmi szakértő (élővilágvédelem), szakértői engedély száma: SZ-051/2011.

**Mihaliczku Erika** okl. biológus



### 3.4. A TEVÉKENYSÉG MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES LÉTESÍTMÉNYEK, VALAMINT AZ AZOKHOZ KAPCSOLÓDÓ LÉTESÍTMÉNYEK FELSOROLÁSA ÉS HELYE

#### 3.4.1. 4911 j. út – Ipari Park összekötő út leírása

A tervezett nyomvonal Nyíregyháza, Ipari Park északi területét köti össze a 4911 j. Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő úttal. Ezen út biztosítja az ipari park észak keleti oldalról történő megközelítést, különösen Nyíregyháza felől közlekedőket. A nyomvonal az északi ipari park keleti oldalán található tervezett útjától indul északi irányban. A tervezett út keresztezi a 113 sz. vasútvonalat, ahol szintbeni vasúti átjáró kerül létesítésre, megfelelő biztosítási móddal. A vasútvonalat keresztezve a nyomvonal keleti irányban halad tovább, 3,50 m széles forgalmi sávval, 2,0 m padkával. Az úttal párhuzamosan kerékpárút kerül kialakításra. Az út vízelvezetését nyílt árkok létesítésével kerül biztosításra. A nyomvonal Nagyszállás települést elérve a Mérő utcánál csatlakozik. A 4911 j. út ~7+620 km szelvény környezetében a Mérő utca és az Ipari park felé tervezett út csatlakozásánál körforgalmú csomópont kerül kialakításra.

A körforgalmon a kerékpárosokat átvezetve bekötésre kerül Nagyszállás településen tervezett kerékpáros létesítményekhez.

#### 3.4.2. Tervezett keresztmetszeti kialakítása:

##### Tervezett 4911 j. út – Ipari park összekötő út

A tervezett létesítmény megnevezése, helye:	tervezett mellékút, összekötő út, Nyíregyháza külterület
Közúti osztályba sorolás:	mellékút, összekötőút
Tervezési osztály jele, környezeti körülmény:	K.V.A
Tervezési sebesség:	70 km/h
Forgalmi sávok száma:	2x1
Forgalmi sáv szélessége:	3,50 m
Burkolatszélesség:	7,50 m
Oldalesés:	egyoldali/kétoldali
Padkaszélesség:	2,00 m (0,25 m burkolt biztonsági sáv, 1,75 m nemesített padka)
Koronaszélesség:	11,00 m

##### Tervezett gyalog- és kerékpárút keresztmetszeti kialakítás:

Oldalesés:	egyoldali
Burkolatszélesség:	3,00 m
Padkaszélesség:	0,5 m
Koronaszélesség:	4,00 m



### 3.4.3. Vízsintes és magassági vonalvezetés

Főpálya esetén:

Tervezési elem $V_t=70$ km/h esetén	Előírt tervezési paraméter e-ÚT 03.01.13	Tervezett minimális kialakítás
Minimális vízszintes körívsugár / $R_{min}$ /	180 m	200 m
Minimális átmeneti ív paraméter / $p_{min}$ /	85 m	95 m

1. táblázat vízszintes vonalvezetés

A magassági adatok EOMA magassági értékkel kerültek meghatározásra. A tervezett magassági vonalvezetést a meglévő terep, a meglévő és megmaradó aszfaltburkolat magassági viszonyai, valamint a meglévő és megmaradó műtárgyak magassági szintjeinek figyelembevételével határozták meg.

### 3.4.4. Pályaszerkezetek

A forgalmi becslés alapján a tervezési területen az északi területen egységesen „D” forgalmi terhelési osztályra javasolt tervezni. A pályaszerkezet típus választásánál fontos szempont, hogy a gazdasági funkciójú területen kerülnek az utak kialakításra és igénybevételre. Ennek alapján a terhelés főként a tehergépjármű forgalom jelenti. Ennek okán a közúti igénybevételre tervezett pályaszerkezetekre félig merev pályaszerkezet kialakítása javasolt az e-ÚT 06.03.13 alapján.

Pályaszerkezeti rétegtrend az alábbiak:

4911 – Ipari park összekötő út (D forgalmi terhelési osztály esetén):

- 40 mm AC 11 kopó (F) kopóréteg
- 50 mm AC 16 kötő (F) kötőréteg
- 50 mm AC 16 kötő (F) alapréteg
- 200 mm Ckt4 burkolatalap feszültség mentesítve „Kraft” eljárással
  - o geotechnikai vizsgálat alapját szükséges javító- és védőréteg

4911 j. út ágai, tervezett körforgalom (E forgalmi terhelési osztás esetén):

- 40 mm AC 11 kopó (F) kopóréteg
- 70 mm AC 22 kötő (F) kötőréteg
- 80 mm AC 22 kötő (F) alapréteg
- 200 mm Ckt4 burkolatalap feszültség mentesítve „Kraft” eljárással
  - o geotechnikai vizsgálat alapját szükséges javító- és védőréteg

Gyalog- és kerékpárút esetében egységes pályaszerkezeti kialakítás:

Gyalog- és kerékpárút:

- 3,0 cm vtg. AC 8 (N) kopó - kopóréteg
- 4,0 cm vtg. AC11 kötő (N) - kötőréteg



- 150 mm folytonos szemeloszlású zúzott anyag (FZKA 0/63) alapréteg
  - o geotechnikai vizsgálat alapját szükséges javító- és védőréteg

#### 3.4.5. Földmunka

Az útpálya szerkezet beépítésének megkezdése előtt a teherbírást ellenőrizni kell a terhelésnek kitett földmű felületén. Csak akkor szabad a burkolat legalsó alaprétegét a földműre ráépíteni, ha a mérési eredmények megfelelnek az e-UT 06.02.11 számú ágazati szabványban előírt követelményeknek. A tervezett pályaszerkezet átázott földműre nem építhető. Az útalapok, meg kell, hogy feleljenek az e-UT 05.01.15 Útügyi Előírás követelményeinek. Az aszfaltburkolatokat az e-UT 05.02.15 Útügyi Előírás követelményeinek megfelelően kell megépíteni.

A Geotechnikai szakvélemény szerint a terepszint és a talajvízszint, valamint a talajrétegződés a nyomvonal mentén változó. Alábányászottság és hulladéklerakási helyek a tervezési területen nem ismertek.

*Megjegyzés a teherbírás és tömörségi követelményekkel kapcsolatban:*

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyes rétegekre a geotechnikai szakvéleményben előírt minimális E2 érték és a rétegben szintén előírt minimális  $Tr_{p>}$  érték nem feltétlen összetartozó jellemző a használandó aktuális töltésanyagánál. Mindegyik feltételnek eleget kell tenni, annak ellenére is, ha esetleg ezáltal a másik tényezőnél magasabb értéket kell elérni. Egyes talajoknál felmerülhet annak kezelésének igénye is, amit csak a tényleges anyagterhelések ismeretében lehet meghatározni.



Projekt megnevezése: Előzetes vizsgálat  
A 4911. sz. utat és a Nyíregyházi Ipari Parkot összekötő út kialakítása  
Rajz megnevezése: Átnézetes térkép – Tervezett fejlesztés helye

2. ábra Tervezett fejlesztések helye



## 6.5. Előzetes környezethasználati vizsgálat – határozat részlet (Nagyszállási út)

A döntés végleges.

Dátum: 2024. MÁJ. 21.

Aláírás: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyszám: 2937-26/2024. Tárgy: 4911 sz. utat és a Nyíregyházi „Déli” Ipari Parkot összekötő út megvalósítására vonatkozó előzetes vizsgálat

Ügyintéző: Aranyász Péter  
Körözi-Tomasovszky Alexandra  
Linczer Norbert  
dr. Görög Teodóra

Telefon mellék: (42) 598-934

Hiv. szám: -  
Melléklet: -

### HATÁROZAT

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, mint területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatóság (továbbiakban: Főosztály) – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) meghatalmazásából a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövőház utca 37.) meghatalmazásából eljáró Cívus Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.) által 2024. március 26-án benyújtott kérelmére indult előzetes vizsgálati eljárásban a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció alapján – megállapította, hogy a 4911 sz. utat és a Nyíregyházi „Déli” Ipari Parkot összekötő út megvalósításából és fenntartásából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

A Főosztály tájékoztatja, hogy az eljárás tárgyát képező tevékenység megvalósításához és üzemeltetéséhez a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatóság hatáskörébe tartozó egyéb engedélyek beszerzése nem szükséges.

A Főosztály az eljárás során megállapította, hogy a tervezett tevékenység engedélyezését kizáró ok merült fel, mivel a tervezett beruházás Nyíregyháza település településrendezési eszközeivel, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Megyei Területrendezési tervével nincs összhangban.

A tervezett tevékenység és a településrendezési-, vármegyei területrendezési eszközök közötti összhangot meg kell teremteni, ez által a kizáró okot meg kell szüntetni a tervezett tevékenység kivitelezési munkáinak megkezdéséig.

#### I. A Főosztály által meghatározott feltételek:

##### Természetvédelmi előírás:

1. A kivitelezési munkák megkezdése előtt legalább 15 nappal a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) illetékes természetvédelmi őrét (Barna Péter – 0630/205-6372), értesíteni kell, aki tájékoztatást nyújt az aktuális természetvédelmi körülményekről. Munkavégzés csak a természetvédelmi őrral előzetesen egyeztetve történhet. Természetvédelmi érdekből az Igazgatóság szakfelügyeletet rendelhet elő a beavatkozásokra vonatkozóan. Egyeztetés nélkül a munkálatok megkezdése tilos!

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
KOMPLEX ENGEDÉLYEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY  
4400 Nyíregyháza, Kőlcsey utca 12-14. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 246. Telefon: (42)598-930  
E-mail: ugyfelszolgalat.zoldhatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/

2. AITL  
05.08.



2. A tevékenység semmilyen káros hatással nem lehet a beavatkozással nem érintett szomszédos területekre, illetve az azokon előforduló védett, fokozottan védett, illetve közösségi jelentőségű fajok egyedeire és állományaira.
3. **A tereprendezési munkálatok, fás szárú növényzet eltávolítása (fakivágás, bozótirtás), illetve a jelentős zajhatással járó munkafázisok kizárólag a fészkelési időszakon kívül szeptember 01. - március 15. között végezhető! A magasabb rendű növényzet eltávolításával járó élőhely igénybevételt a legszükségesebb mértékűre kell korlátozni, valamint az idős, őshonos faegyedeket lehetőség szerint meg kell kímélni.**
4. Amennyiben olyan fák kivágására kerül sor, ahol természetes odú található, akkor a kivágás előtt meg kell győződni arról, hogy az odú lakatlan.
5. A kitermelt famennyiség helyszínen történő szétterítése tilos!
6. A természetvédelmi célú intézkedések indokoltsága, szükségszerűsége függhet az adott év hidrometeorológiai viszonyaitól is, ezért a kivitelezés megkezdése előtt szakmai egyeztetés szükséges az Igazgatósággal. Amennyiben ez alapján az adott évben az időbeli korlátozás módosítása vagy – mindegyik vagy bizonyos részterületeken a – teljes elhagyása indokolt, abban az esetben a kivitelezés az Igazgatóság írásbeli hozzájárulásával a fent meghatározott időbeli korlátoktól eltérően megvalósulhat. Szükség esetén az Igazgatóság szakfelügyelet ellátását is elrendelheti.
7. Járművel történő közlekedés, felvonulás kizárólag a meglévő utakon, csak nappal, száraz vagy fagyott út- és talajviszonyok között történhet!
8. **Ahol a nyomvonal a természetvédelmi szempontból értékes Nyírjes-szik ex lege védett élőhelyet keresztezi, ott a munkavégzés és a terület igénybevétele (felvonulás, deponálás, közlekedés, gépek tárolása) a lehető legkisebb mértékű legyen. Az útépítéssel nem érintett ex lege védett területet az Igazgatóság közreműködésével kerítéssel le kell határolni, ott bármilyen nemű munkavégzés, a terület felsértése, taposása, illetve egyéb módon való károsítása, szennyezése szigorúan tilos! Gyepes területen történő deponálás, felvonulás, parkolás nem megengedett.**
9. A munkaterületet, valamint az újonnan kialakított szervizutak, felvonulási területek, építéshez kapcsolódó egyéb létesítmények (ideiglenes telephelyek, depónia stb.), keletkező hulladékok elhelyezésének bolygatás területeit jól láthatóan ki kell jelölni, le kell határolni!
10. Depóniát kizárólag a nyomvonal közelében lehet elhelyezni, és azt a lehető leghamarabb el kell távolítani.
11. Útépitéseknél kimondottan jellemző – főleg a homokos feltalajjal jellemezhető nyomvonal szakaszokon –, hogy a friss falrészekbe beköltöznek a **védett partifecskek** (*Riparia riparia*) és/vagy a **védett gyurgyalagok** (*Merops apiaster*). Megakadályozása érdekében **április-májusban az árkok, depóniák oldalát vagy le kell hálózni, vagy 45 fokos rézsút kell kialakítani. Fecskehotel kialakítása a legcélszerűbb. Ha a madarak mégis beköltöznek, akkor az érintett falrészleteket oldalirányban 10-10 méter távolságon belül a költési időszakban - április 15. és augusztus 15. között - érintetlenül kell hagyni, munkát nem szabad végezni.** A partifecskek, illetve gyurgyalagok által lakott partfalak megszüntetése leghamarabb augusztus 15. után végezhető el.
12. **Anyagnyerő helyek csak degradált területeken létesíthetők, az ex lege védett terület keresztezéseinél anyagnyerő hely kialakítása szigorúan tilos!**
13. A kitermelt és visszatöltésre nem kerülő földmennyiség helyszínen történő szétterítése tilos!
14. Az építés közben csak kifogástalan állapotú gépek és szállítóeszközök alkalmazhatók a szennyezés elkerülése érdekében.
15. A gépek, berendezések állapotát rendszeresen ellenőrizni kell, a talajra kerülő vegyszerek, olaj, szennyezőanyagok kiömlése esetén azonnali hatállyal kármentesítést kell megkezdeni. A kenő- és üzemanyagok talajra kerülése esetén az elfolyt szennyezőanyagokat az átitatott közeggel (talaj) együtt haladéktalanul zárt tároló edénybe össze kell gyűjteni és a **veszélyes hulladékkal kapcsolatos**



egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell kezelni.

16. Gépjárművek tisztítását kizárólag a célnak megfelelő mosókban lehet végezni. A szennyezett víz semmilyen esetben sem kerülhet a talajra és/vagy vízfolyásokba!
17. Ideiglenes árkok kialakítása során azokba az ott elhaladó kisebb állatok behullhatnak, mely a pusztulásukhoz vezethet. Ennek megakadályozására, az árok oldalán átlagosan 25 méterenként 0,4 m szélességben 45°-os rézsút kell kialakítani, mely lehetőséget biztosít az állatok kijutására. Kisebb árkoknál, illetve munkagödörknél, ha több napig nem történik betemetés, az árokba vagy gödörbe lejtősen behelyezett deszka vagy ágdarab lehetővé teszi a beesett állatok kijutását. A munkaárkok betemetése előtt össze kell gyűjteni kíméletes módon az ezekben rekedt élőlényeket, és gondoskodni zavarásmentes területre szállításukról.
18. Amennyiben a kétéltűek és hüllők aktív (március 15. – október 15.) időszakában a munkaárkok területén folyamatos vízborítás alakul ki, a munkálatok folytatásával kapcsolatban egyeztetni kell a természetvédelmi őrrrel, aki a kétéltűek védelme érdekében a tervezett tevékenység szüneteltetését rendelheti el az érintett vizes élőhelyen azok kiszáradásáig, legkésőbb augusztus 15-ig. Ha augusztus 15. után sem száradnak ki az említett élőhelyek, akkor a munkálatokat augusztus 15. és október 15. közötti időintervallumra kell időzíteni.
19. **A közvilágítás kiépítését megelőzően az érintett helyszíneket át kell tekinteni, figyelembe véve a növényzet esetleges takarását.** Azokban az esetekben, ahol a természetes élőhelyek közvetlen közelében létesül közvilágítás, a meglévő, vagy telepítendő növényzet árnyékoló hatását számba kell venni, a fakivágásoknál és növénytelepítésekénél ezt a szempontot kiemelten kezelni.
20. **A mesterséges éjszakai megvilágítás az alábbi természetvédelmi szempontok figyelembevételével valósulhat meg:**
  - a. A világítási berendezések olyan elhelyezése/elrendezése, amely tekintettel van ökológiai kapcsolatok biztosítására, fenntartására (pl. a területeken élő fajok által használt nem megvilágított táplálkozó helyek és nyugalmi időszakban használt területek között).
  - b. Az elhelyezéskor a domborzati adottságok ismertetében a lokális megvilágításra kell törekedni.
  - c. A világítás az emberi igények alapján meghatározott világítási célhoz/látási feladathoz minimálisan szükséges időtartamra korlátozódjon.
  - d. A fény megfelelő irányításával a környező vegetáció (élőhelyek) mentesítése a szóródó, visszaverődő fénytől. A világítótest magasságának ésszerű minimalizálása megfelelő árnyékolt közvilágítási lámpatestek használata (sík burás).
  - e. Az emberi igények alapján meghatározott világítási célhoz/látási feladathoz minimálisan szükséges fényáramot biztosító fényforrások használata, a fénytjeljesítmény optimalizálása.
  - f. A kibocsátott fény spektrális összetételének a környező területek élővilágához, mint adottsághoz alkalmazkodó meghatározása. A kibocsátott fény spektruma ne tartalmazzon a rovarok számára különösen vonzó hullámhosszakot.
21. Az éjszakai munkavégzés nem megengedett.
22. **Az állatok migrációjának biztosítása céljából műtárgyak (pl.: vadátjárók) kialakításáról gondoskodni kell, melyek helyszín kijelölését az természetvédelmi szempontból az Igazgatóság határozza meg!**
23. **A munkálatok befejezését követően a kötelező a rombolt felületeknek, károsodott gyepfelszínnek, bolygatott területeknek - beleértve a főút nyomvonalát, rézsúkat (árkokat), a szerviz utakat, ideiglenes telephelyeket és a deponálásra használt területeket – a helyreállítása és rekultivációja.**
24. Az üzembehelyezést követően a bolygatott gyepek, területek **kaszálásáról** folyamatosan, legalább évi két alkalommal gondoskodni kell, valamint a nem kívánt **gyomosodást és az idegenhonos inváziós fajok** (pl. gyalogakác, zöld juhar, amerikai köris, parlagfű, selyemkóró, aranyvessző)



## 7. Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2025. (III.27.) 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 IX./2024. – 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási terület)

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében, a 225. §-ában kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

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



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

**1.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási területből visszamaradt 1,5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2025. április**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



### KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### HATÁRVONALAK

-----	Tervezett belterület határa
-----	Beépítésre szánt terület határa külterületen
-----	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
-----	Elővásárlási joggal érintett terület határa
-----	Városkapu zóna határa
-----	Védőterületek határa
-----	Ln 215465 Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
R R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
92 92 92 92 92	Helyi védettségű településszerkezet
vk vk vk vk vk	Helyi védettségű településkép
TTTTTT	Helyi védettségű temető
TTTTTT	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
ht ht ht ht ht	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
H H H H H H	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
-----	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
P100	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
G150 (G...)	Jelentős szint alatti gépjárműút területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
PH300	Parkolóház gépjárműszámmal
100%	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
-----	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

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

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

Tr	Transzformátor helye
11,4	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
-----	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
⊗	Szintbeni út-vasút kereszteződés
⊙	Mélygarázs
-----	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
-----	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
-----	Tervezett árkád
*	Megszüntető jel
Gk 711765 (B)	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

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

-----	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
-----	Tervezett telekhatár
-----	Magánút
-----	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
-----	Rekultivációs terület határa
-----	Repülőter 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 SORRENDEJE)

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

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

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

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- Ki0 különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- Kk0 különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek

- KÖa közúti közlekedési zóna
- KÖk vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági 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 - telepzerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

1. 180 m<sup>2</sup>
2. 450 m<sup>2</sup>
3. 600 m<sup>2</sup>
4. 720 m<sup>2</sup>
5. 1000 m<sup>2</sup>
6. 1500 m<sup>2</sup>
7. 2500 m<sup>2</sup>
8. 4000 m<sup>2</sup>
9. 10000 m<sup>2</sup>
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

1. = < 5%
2. = < 15%
3. = < 20%
4. = < 30%
5. = < 40%
6. = < 50%
7. = < 60%
8. = < 80%
9. = < 100%
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

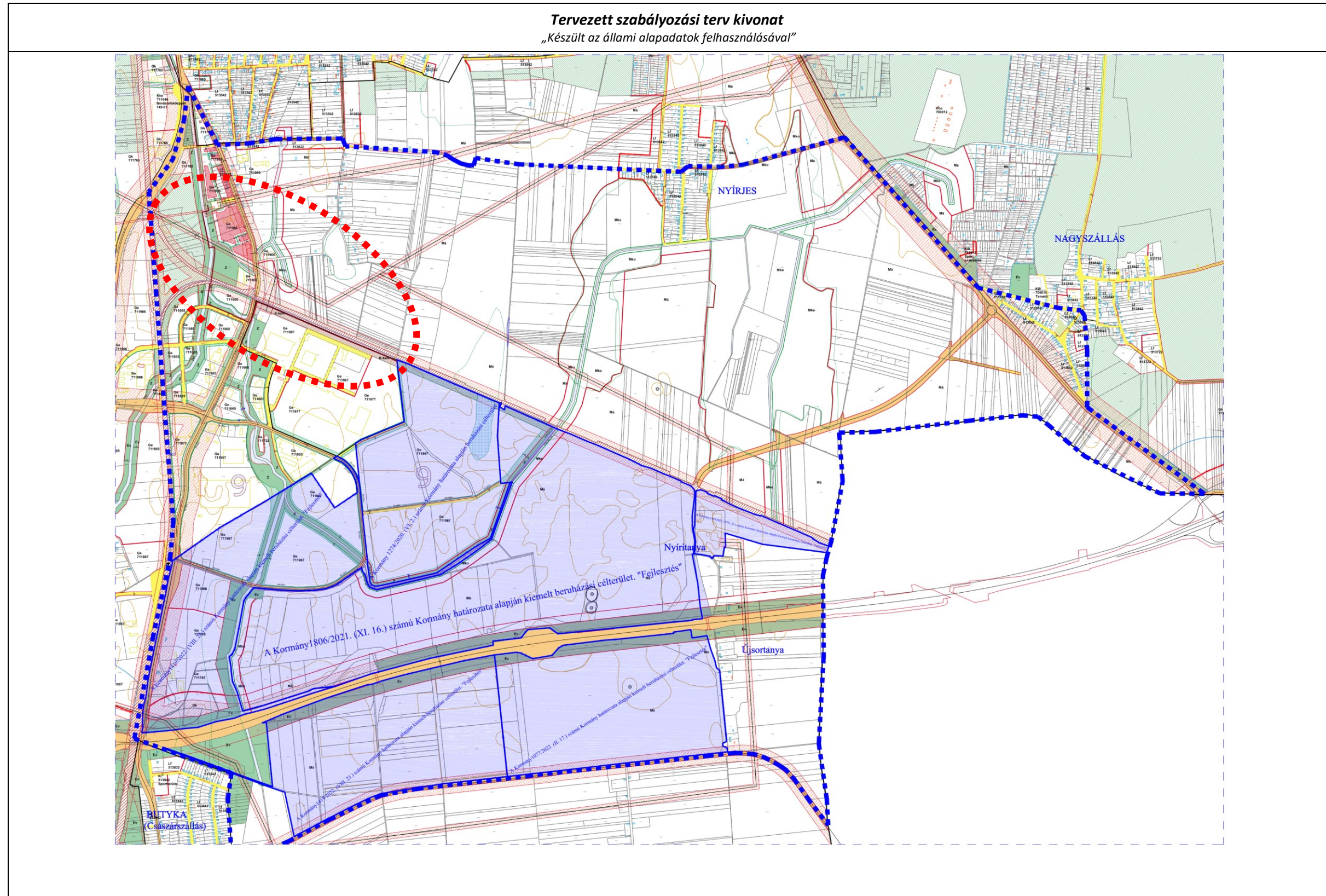
1. = < 3,5 m
2. = < 4,5 m
3. = < 6,5 m
4. = < 7,5 m
5. 7,5-9,5 m
6. 9,5-12,5 m
7. 12,5-16,0 m
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



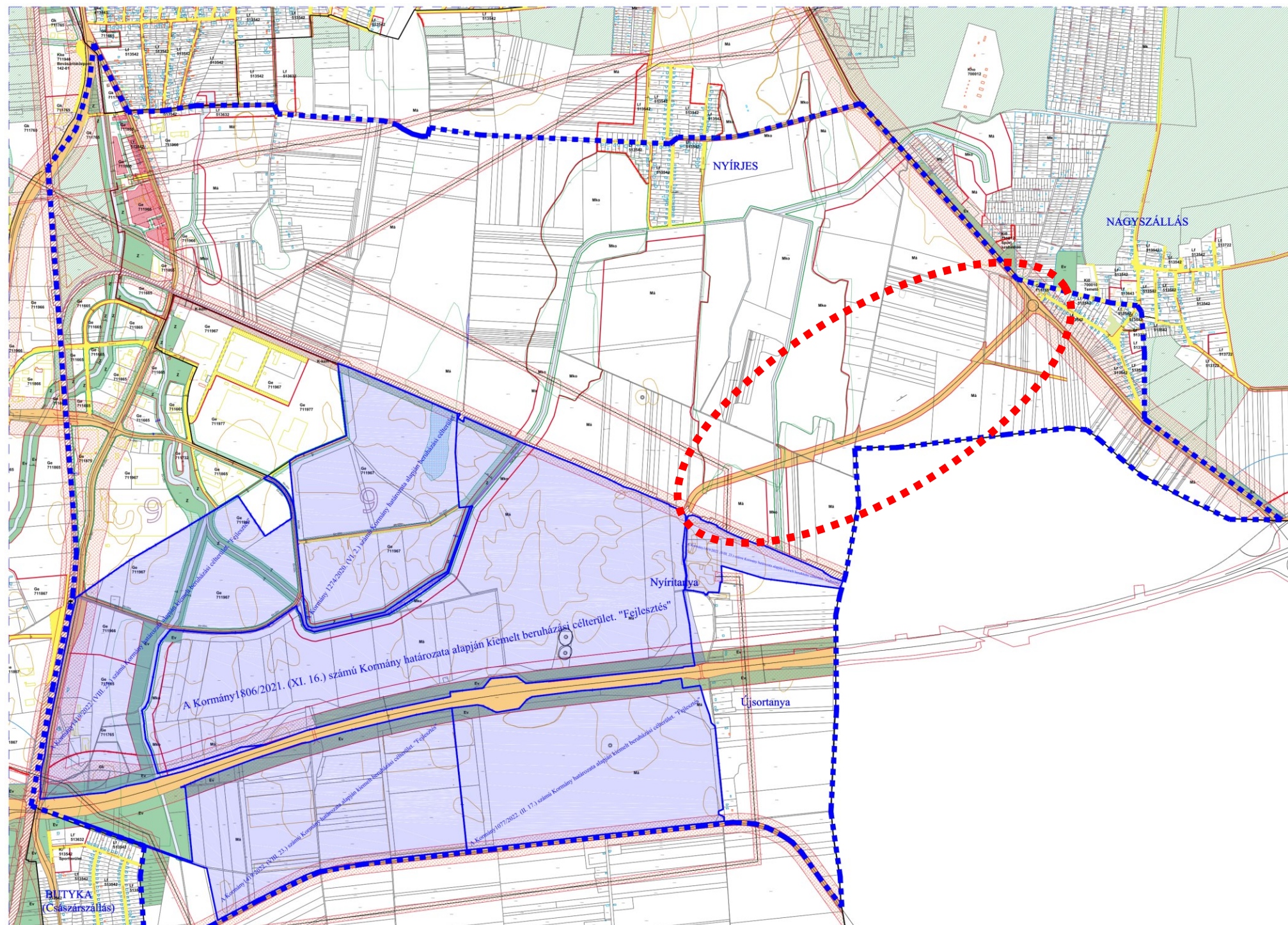
1. Beavatkozási pont





2.Beavatkozási pont

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





### 3.Beavatkozási pont

A beavatkozási pont Nyíregyháza MJV Közgyűlésének **126/2024. (IX. 12.)** számú önkormányzati határozatával, valamint a **20/2024. (IX. 13.)** számú önkormányzati rendeletével elfogadásra került.

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

### 8.1. 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.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Nyíregyháza, 2025. április

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

**8.2. Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

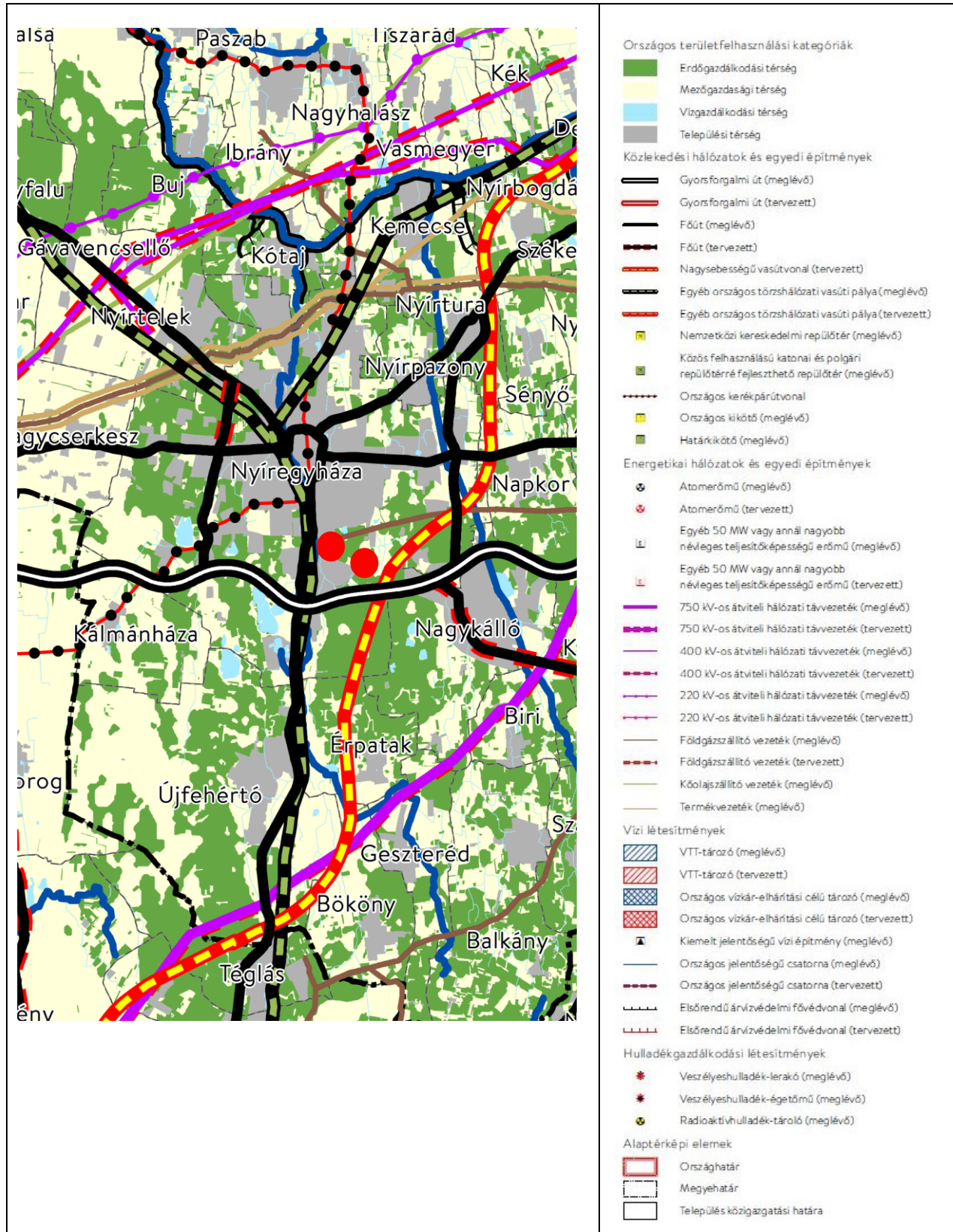
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok 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	7000,872	72,73	7001,929	72,74	+1,057	+0,01
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6556,872	78,18	6548,598	78,08	-1,057	-0,10
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



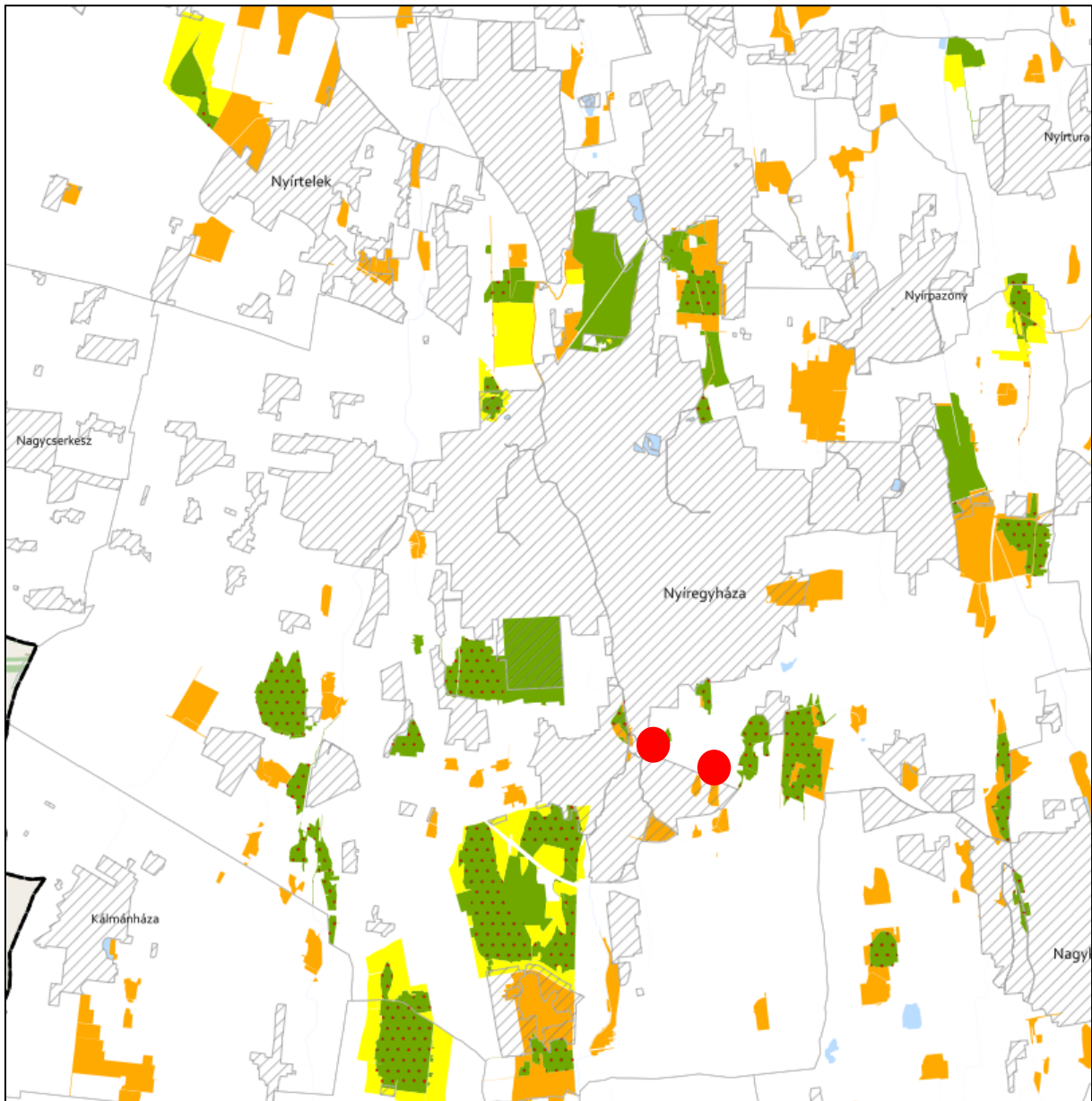
### 8.3. Rajzi melléletek

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













**ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**




**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

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

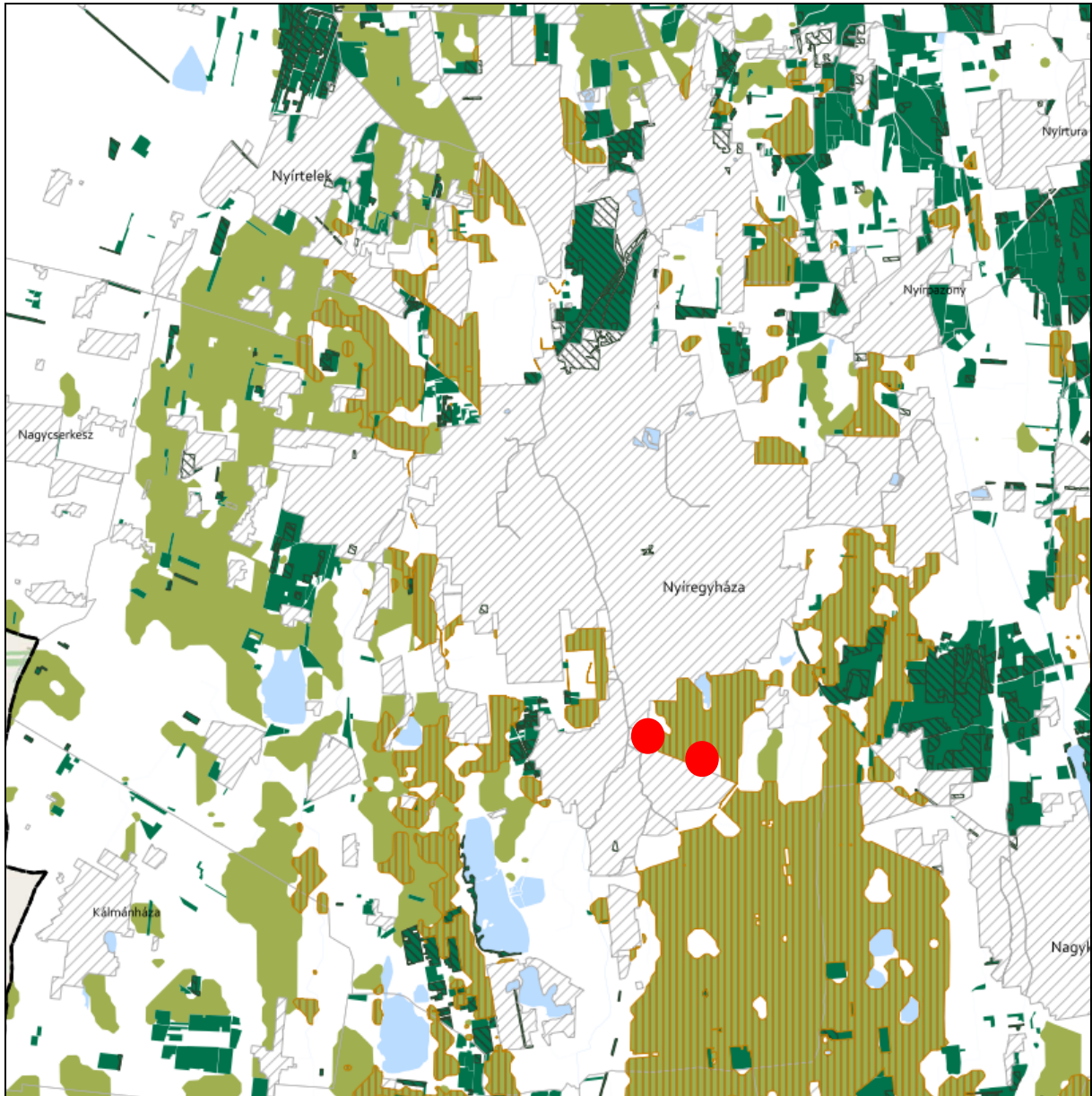
**Tájékoztató elem**

-  Védett természeti területek









**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**

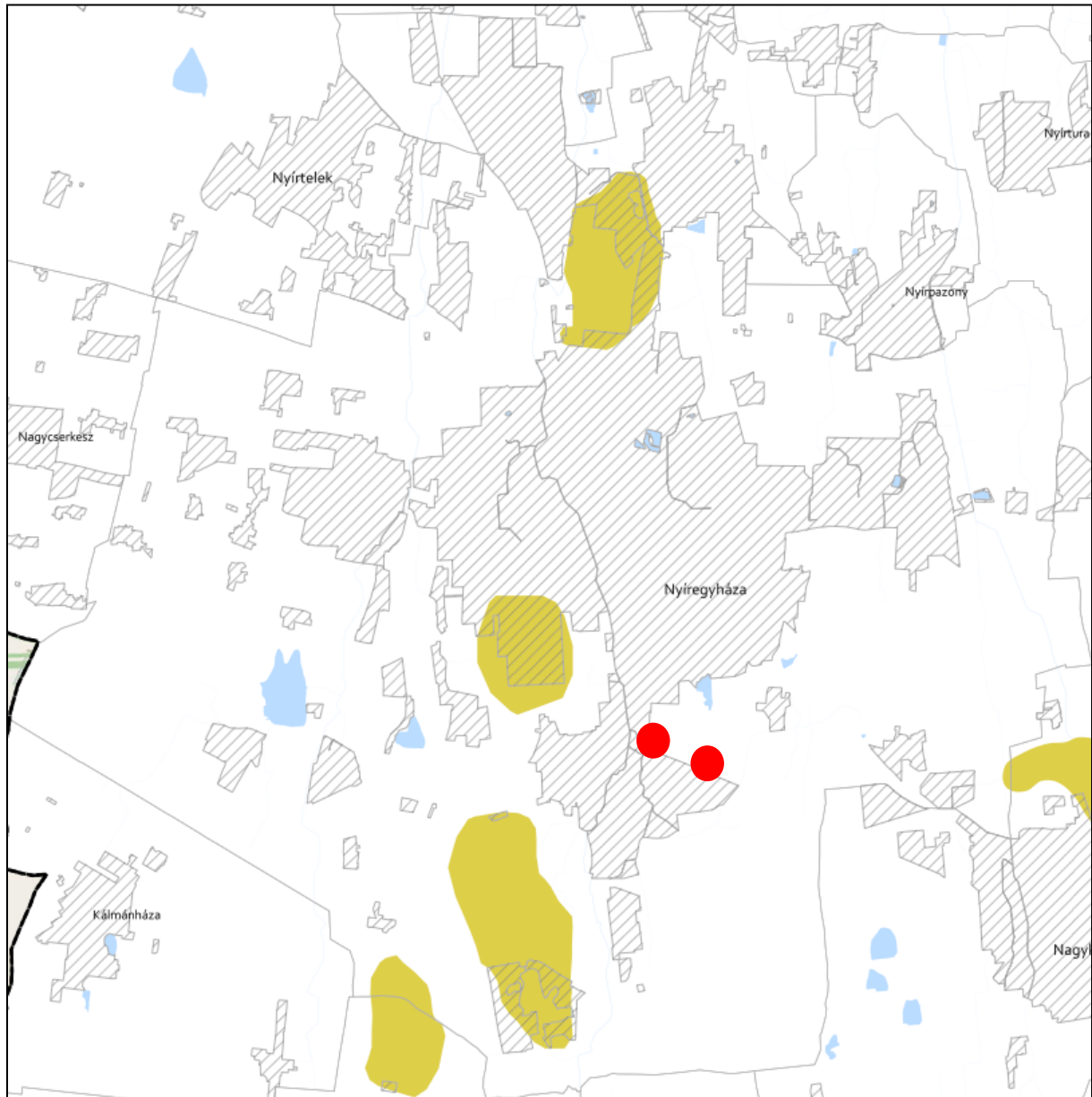
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

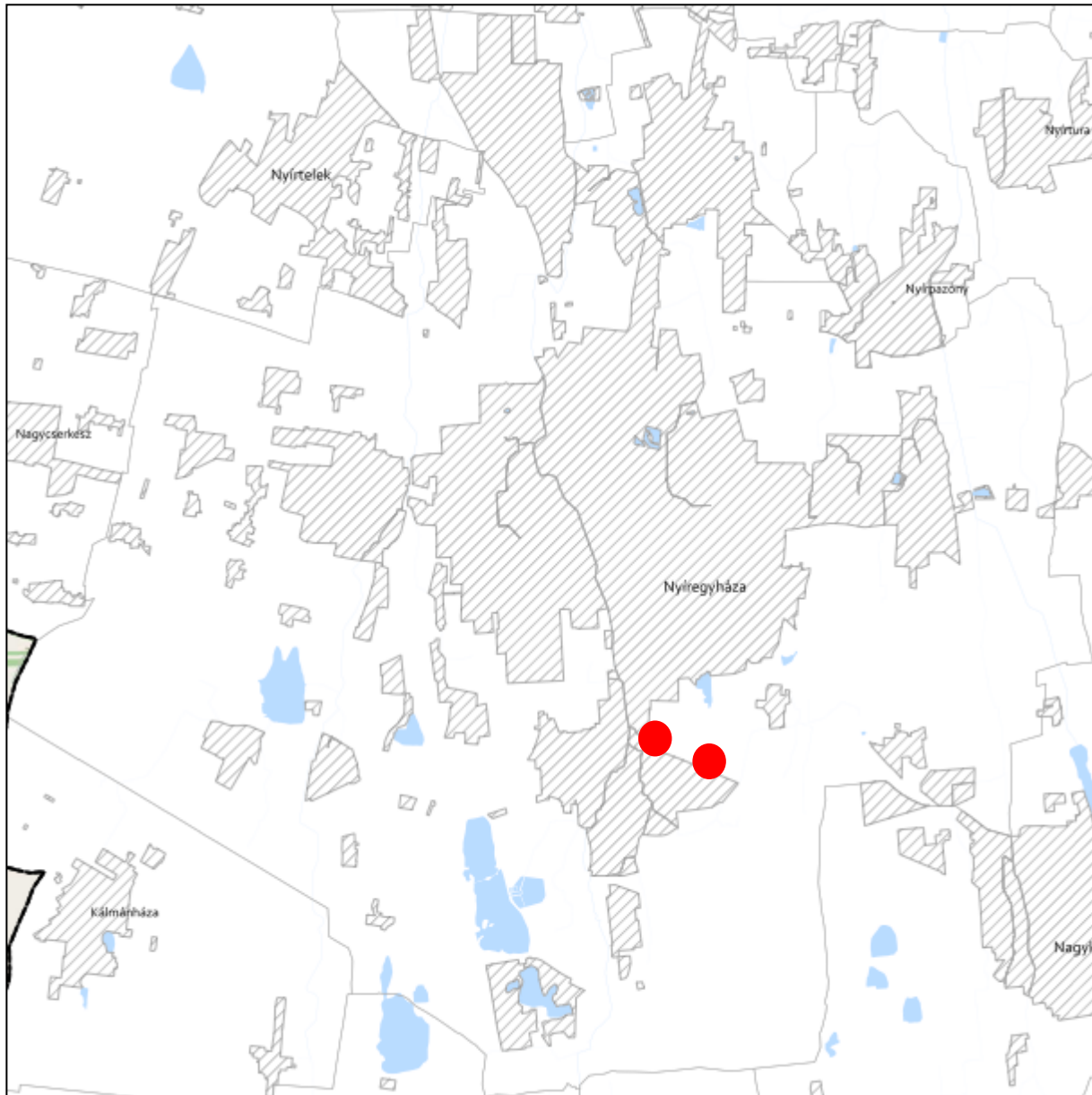
 Tájépvédelmi terület övezete

**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**

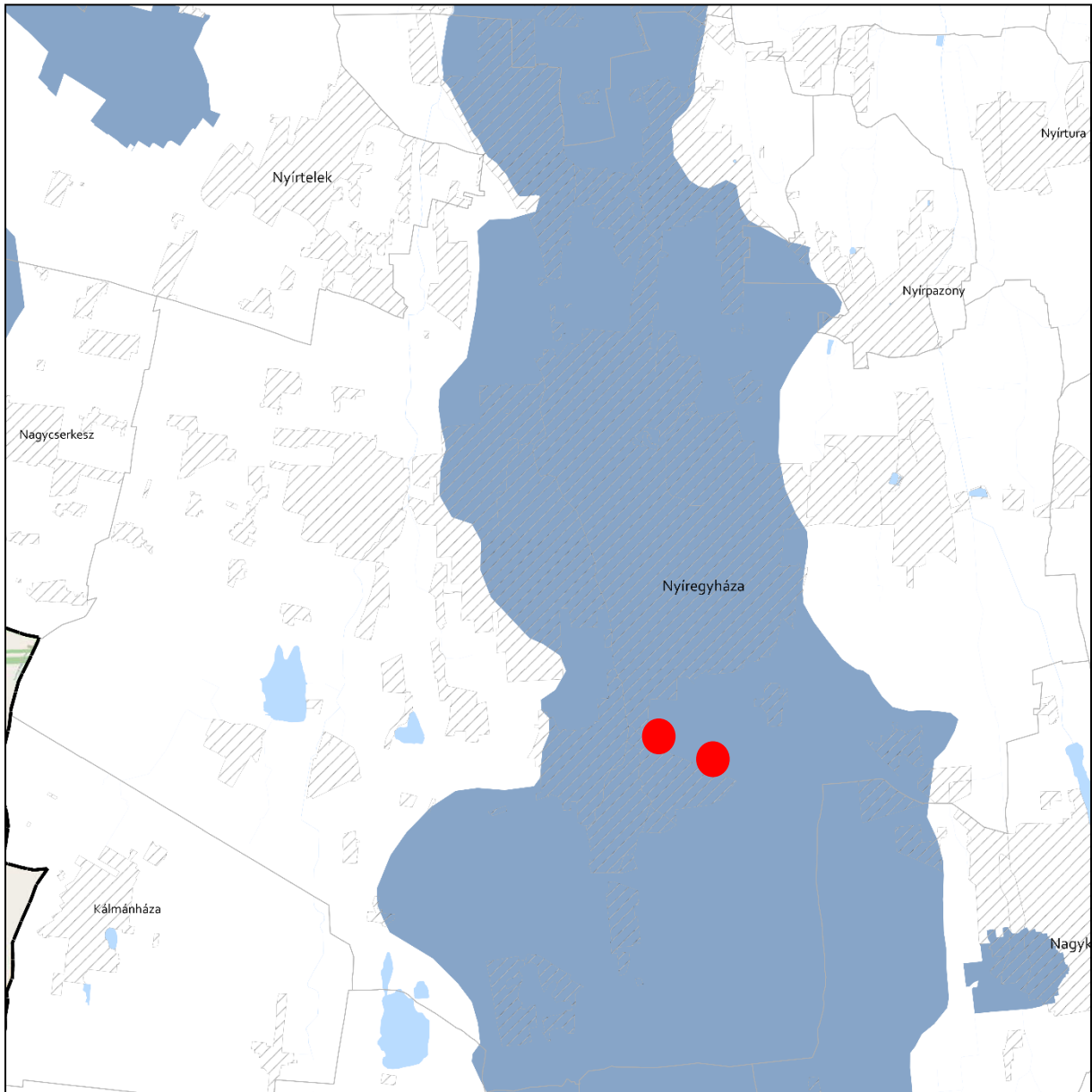
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**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

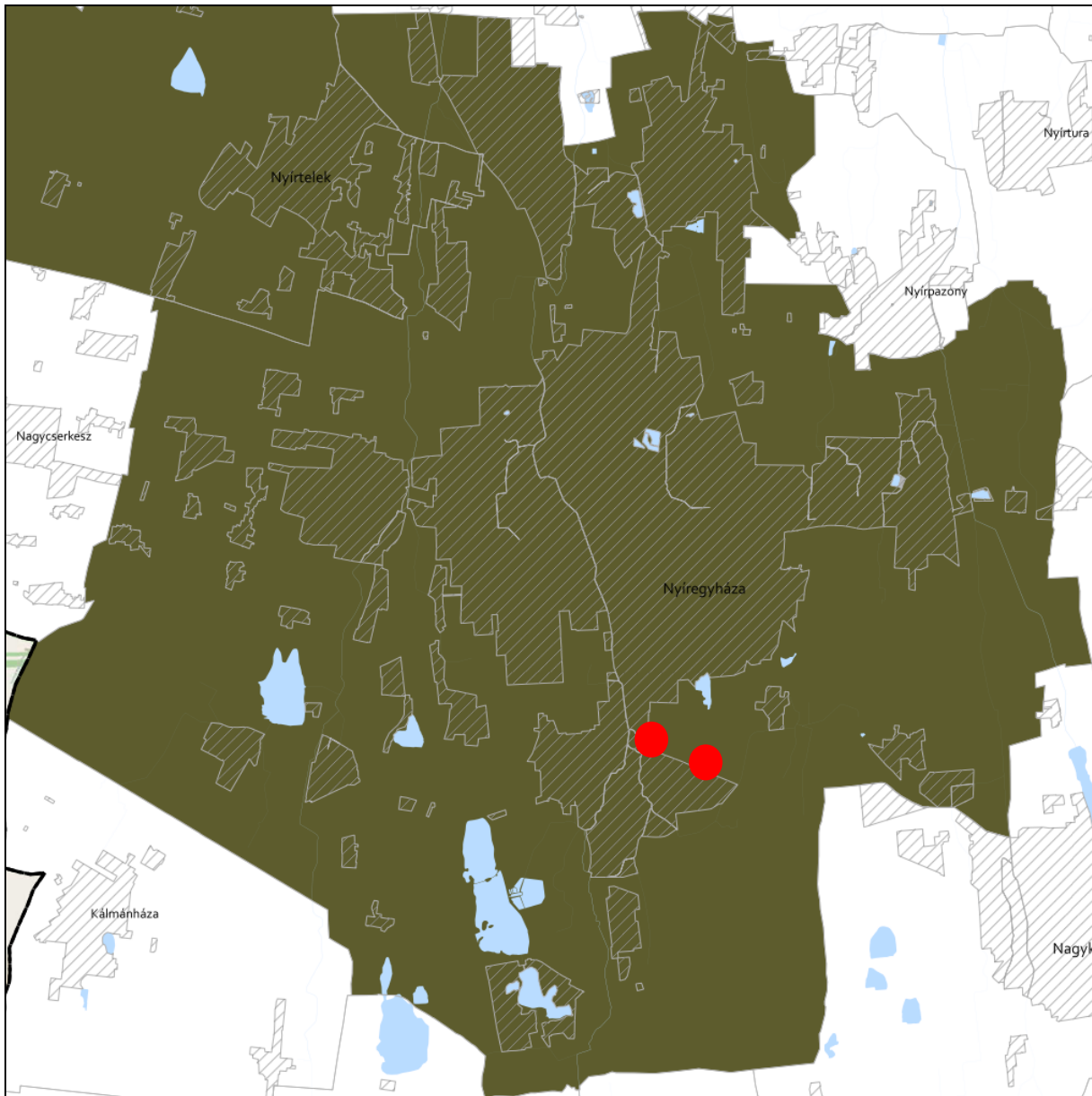
 Megyehatár

 Országhatár










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



**JELMAGYARÁZAT**

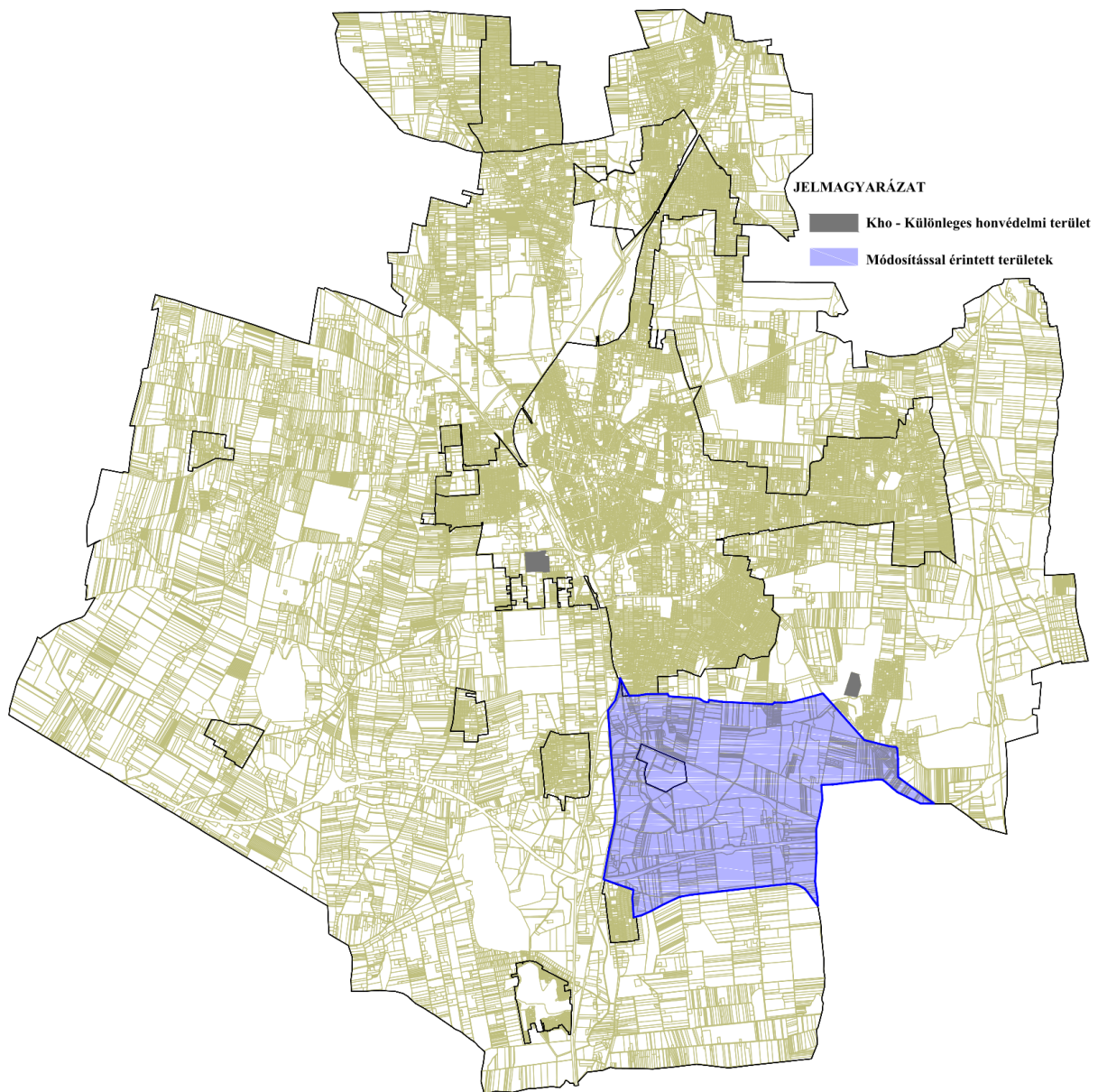
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**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”.

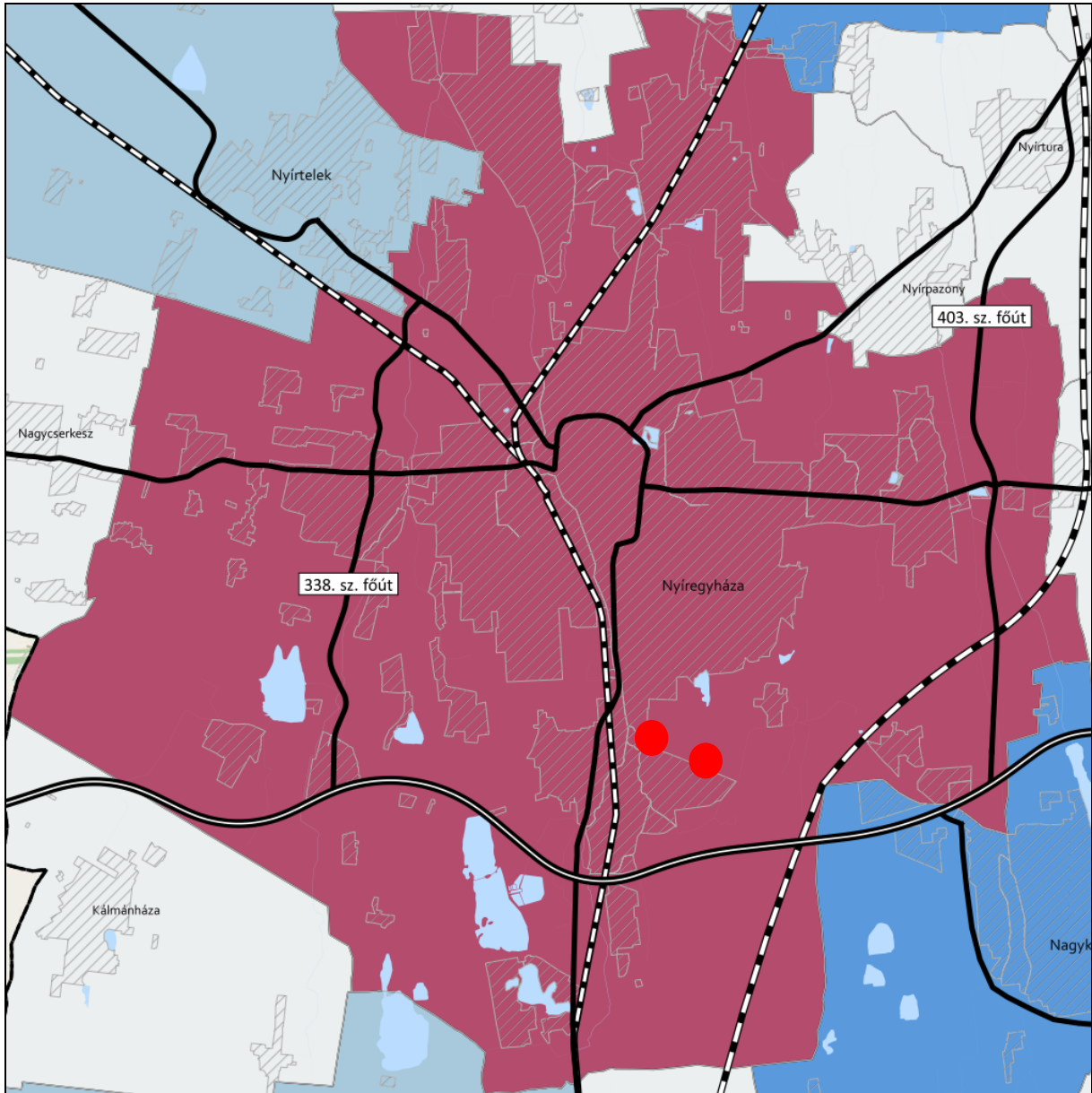








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉNT ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet  
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



**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

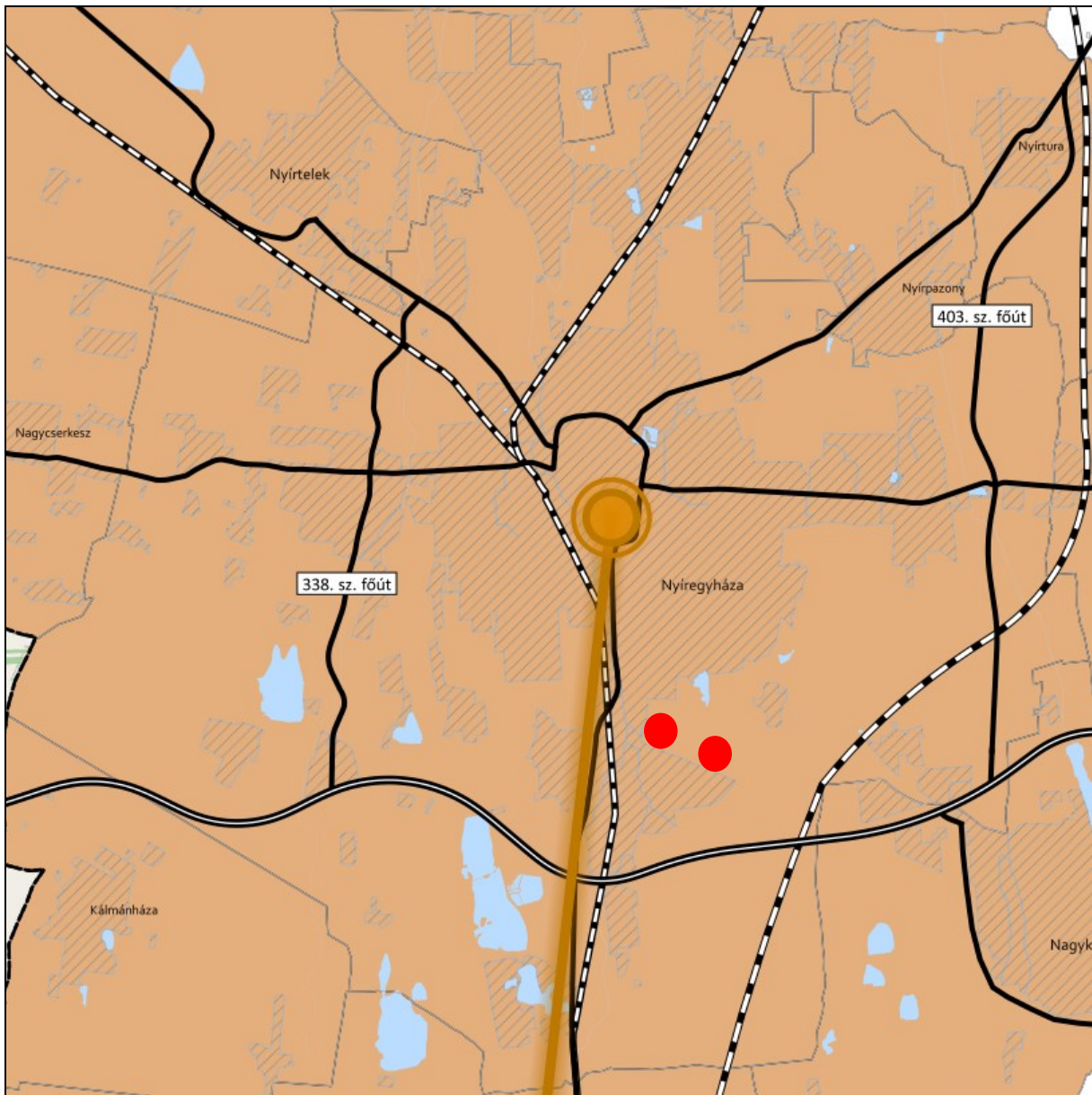
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/356-1/2025.  
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647










**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
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

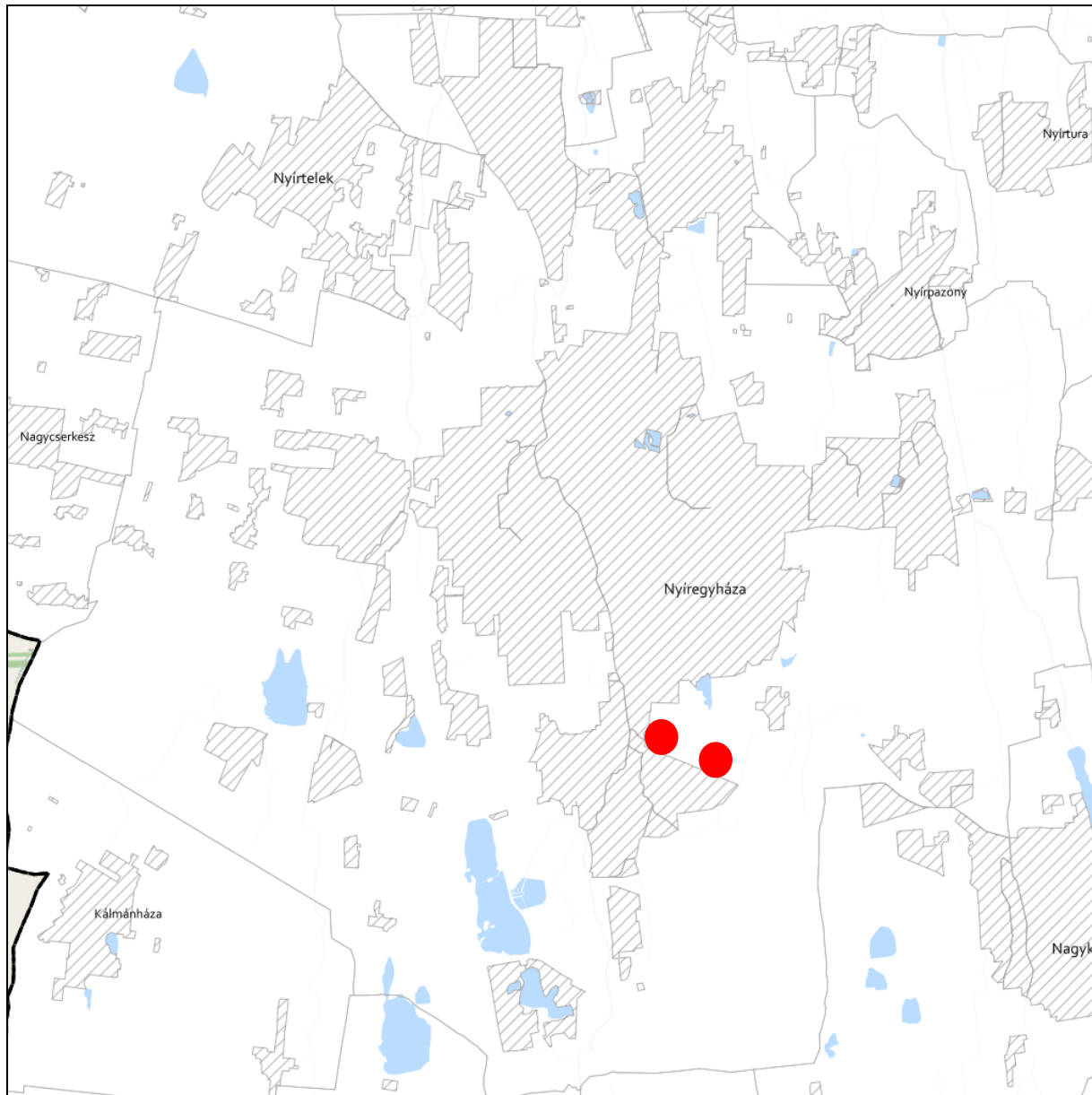
**Alaptérkép elemei**

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

yiratszám: FŐÉP/356-1/2025.  
**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

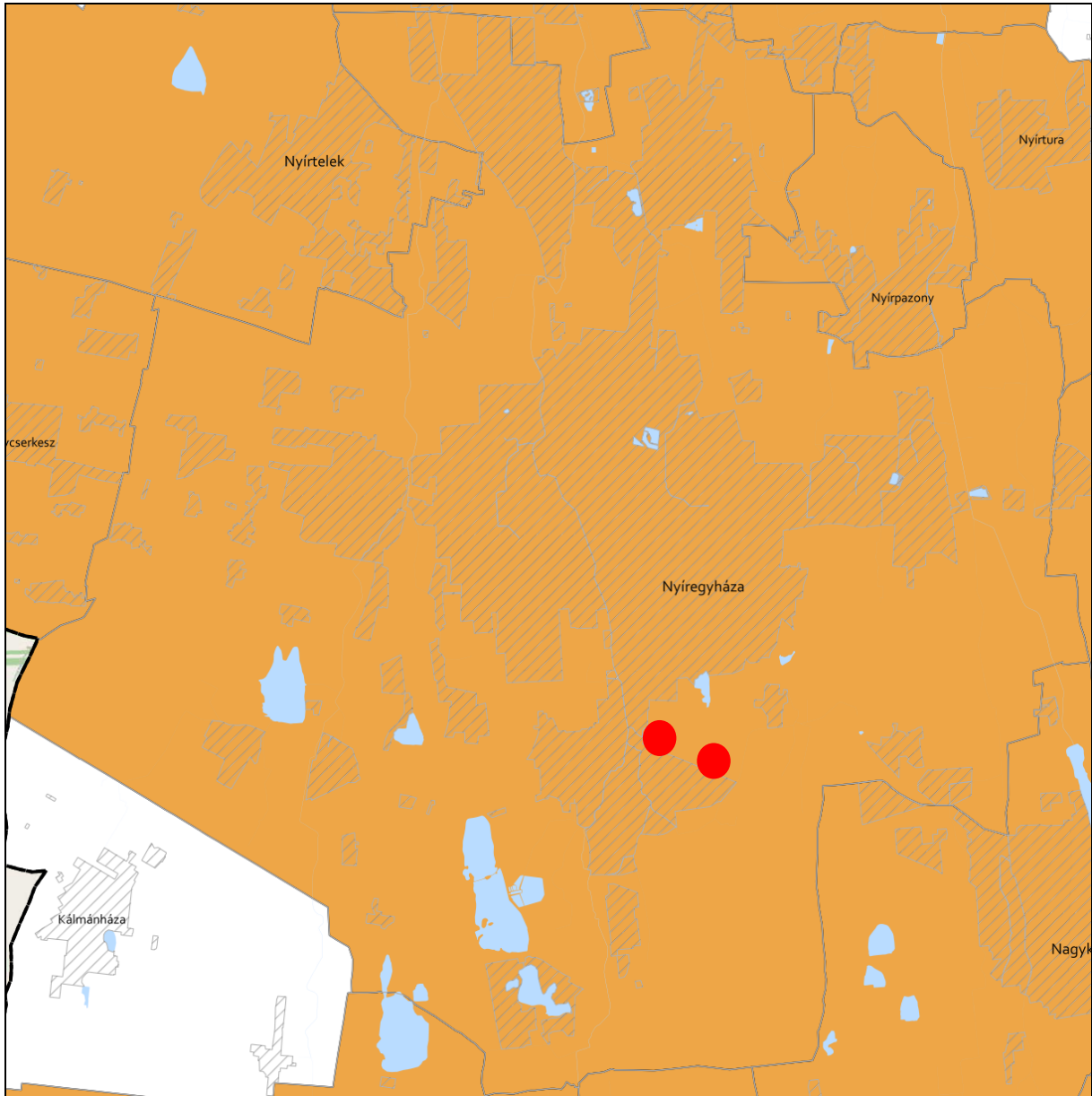
 Településhatár

 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

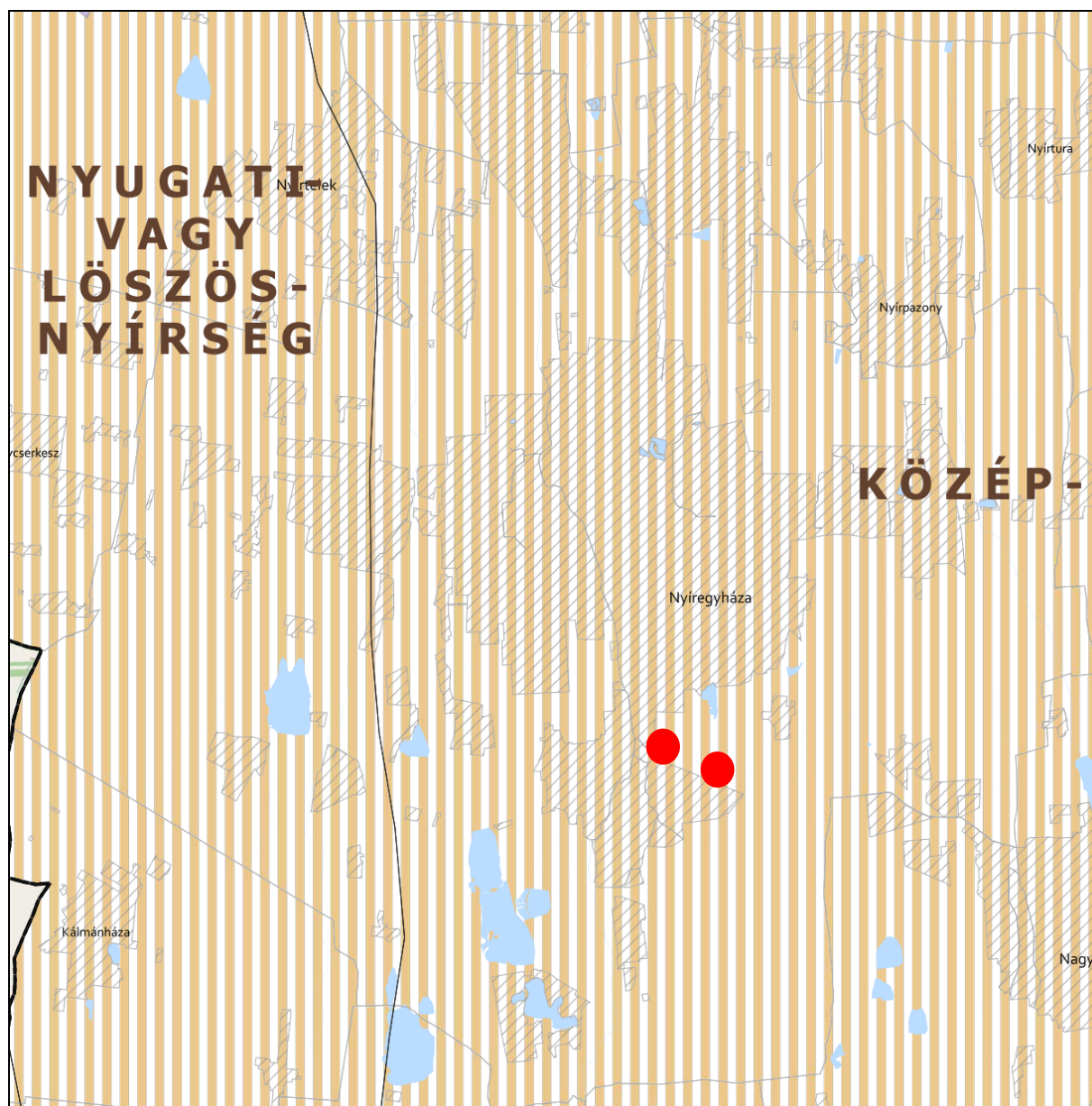
 Településhatár

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

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

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



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

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

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



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

<b>5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (1):</b> <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (2):</b> <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (3):</b> <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (4):</b> <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (5):</b> Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 5.§ (6):</b> A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahaszosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosítás nem érint barnamezős területet.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 7.§ (4):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telek már beépült gazdasági területen található, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



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

<b>8. Térségi együttműködések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 8.§ (1):</b> Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 8.§ (3):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 8.§ (5):</b> A város párok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).



a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

<b>10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b>	
követelmény:	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:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

<b>11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
követelmény:	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:	<b>9/2023. (II. 24.) 11.§ (3):</b> A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	<b>9/2023. (II. 24.) 11.§ (4):</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>9/2023. (II. 24.) 11.§ (5):</b> Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>9/2023. (II. 24.) 11.§ (6):</b> Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>9/2023. (II. 24.) 11.§ (7):</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	<b>9/2023. (II. 24.) 12§ (1):</b> A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.

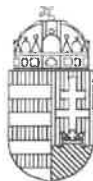


<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 12.§ (2):</b> Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 12.§ (3):</b> Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 13.§ (1):</b> A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 13.§ (2):</b> A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023. (II. 24.) 13.§ (3):</b> A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájlelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.

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



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



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00088-27/2025.

Hiv. szám: FŐÉP/356-1/2025.

Üi.: Kukucska Zsolt

Melléklet: 1. sz. beérkezett vélemények  
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4401

**Tárgy:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása MÓDOSÍTÁSOK IX./2024.-  
3 terület – visszamaradt 1,5 terület

- 1. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út- belterületi határ – 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út- Debreceni út –Matróz utca- Lovag utca- Könyves utca- Kállói utca- Mérő utca- Majoranna utca – Kállói utca- Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el. (távvezetékek nyomvonala: nagynyomású gázelosztó vezetékre vonatkozó módosítás)
- 2. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út- belterületi határ – 113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) – 01572/2 hrsz.-ú út- Debreceni út –Matróz utca- Lovag utca- Könyves utca- Kállói utca- Mérő utca- Majoranna utca – Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el. (Nagyszállási út nyomvonala)
- 3. beavatkozási pont:** Nyíregyháza déli részén a 01463 hrsz.-ú út- belterületi határ- 113. számú vasútvonal (Nyíregyháza – Mátészalka - Zajta) 01572/2 hrsz.-ú út- Debreceni út –Matróz utca- Lovag utca- Könyves utca- Kállói utca- Merő utca – Majoranna utca- Kállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa között helyezkedik el. (kicsatlakozás) 2024. lezajlott módosítás

*Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály*  
*Tervdokumentáció keltezése: 2025. április*

**Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügy 1. beavatkozási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a 9/2024. (VI. 27.) számú határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, valamint a 128/2024. (VII. 16.) számú határozata alapján döntött a fejlesztési területek eljárásának megindításáról.

A beruházás megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV szerkezeti tervét és leírását, valamint helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

*A tárgyi módosítás*

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarozatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

- I. A 2025. május 6-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügghöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.**

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

## 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 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.

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

- A tervezett gázvezeték nyomvonala 2 helyen keresztezéssel érinti a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a FETIVIZIG vagyongazdálkodásában lévő Érpataki-főfolyást a 17+800 és a 18+100 km szelvényekben.
- A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet értelmében, a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a 2. § (3) b) bekezdésében meghatározott, a csatorna partéleitől számított 6,0 – 6,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni.
- A parti sáv a szabályozási tervlapon feltüntetendő.
  
- A tervdokumentáció felülvizsgálata során megállapítottam, hogy a módosítással érintett területen a **102007 azonosítószámú** régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervben a melléklet alapján kérem feltüntetni.

**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  
névében és megbízásából:



Kótai Csaba  
Állami Főépítész

**Kapják:**

1. Címzett E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár