



Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
Ügyintéző: Máriás Éva

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 területre)

.....
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 (a 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 a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (1) bekezdése alapján az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készült.

A módosító eljárást *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján folytattuk le.

MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 területre

A tervezett beruházáshoz – jellegéből adódóan - a településrendezési szerződés megalapozásához és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez a Korm. rendelet 19.§ és 56/A. § alapján **telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé**, melyet a partnerekkel véleményeztetni kellett. A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére 2025. szeptember 26. és október 14. között került sor, az egyeztetés során vélemény nem érkezett. Nyíregyháza MJV Közgyűlése a **208/2025. (XI.27.) sz. önkormányzati határozatában** a telepítési tanulmánytervet, az ehhez kapcsolódó főépítési véleményt és a településrendezési szerződést elfogadta.

A módosító eljárás FŐÉP/74/2026. ügyiratszámom a 2 területre vonatkozóan **egyszerűsített eljárásban** 2025. decemberében indult. 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 **18/2026. (II. 18.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdését és Korm. rendelet 65. § (3) bekezdését figyelembe véve elektronikus úton 2025. október 6-án lakossági fórumot tartottunk és partnerségi egyeztetést hajtottunk végre. A partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján. A véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon és az E-TÉR-ben.

A partnerségi dokumentációra nem érkezett vélemény, mely eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük. A lakossági fórumra a módosításra vonatkozó ellenvélemény nem érkezett. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Bizottság átruházott hatáskörében **27/2026. (III. 18.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Az eljárás záró szakaszában 2026. április 14-én történt egyeztető tárgyaláson, jogszabályi alapokon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt. Mindezek ismeretében a módosítási



tervezethez **Állami Főépítész Asszony SZ/4ÁF/00027-28/2026. ügyiratszám**on záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 4. sz. melléklet!)

A módosítási javaslatok szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását, 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 5. sz. melléklet!) A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervek változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. (lásd 2. és 3. sz. melléklet!)

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

Nyíregyháza, 2026. április 20.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/74-32/2026. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2026. (.....) önkormányzati
határozata**

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

A Közigyűlés

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

- a 117/2005. (V.4.) sz. határozat mellékletében elfogadott, a 207/2025. (XI.18.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban

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

Nyíregyháza, 2026. április

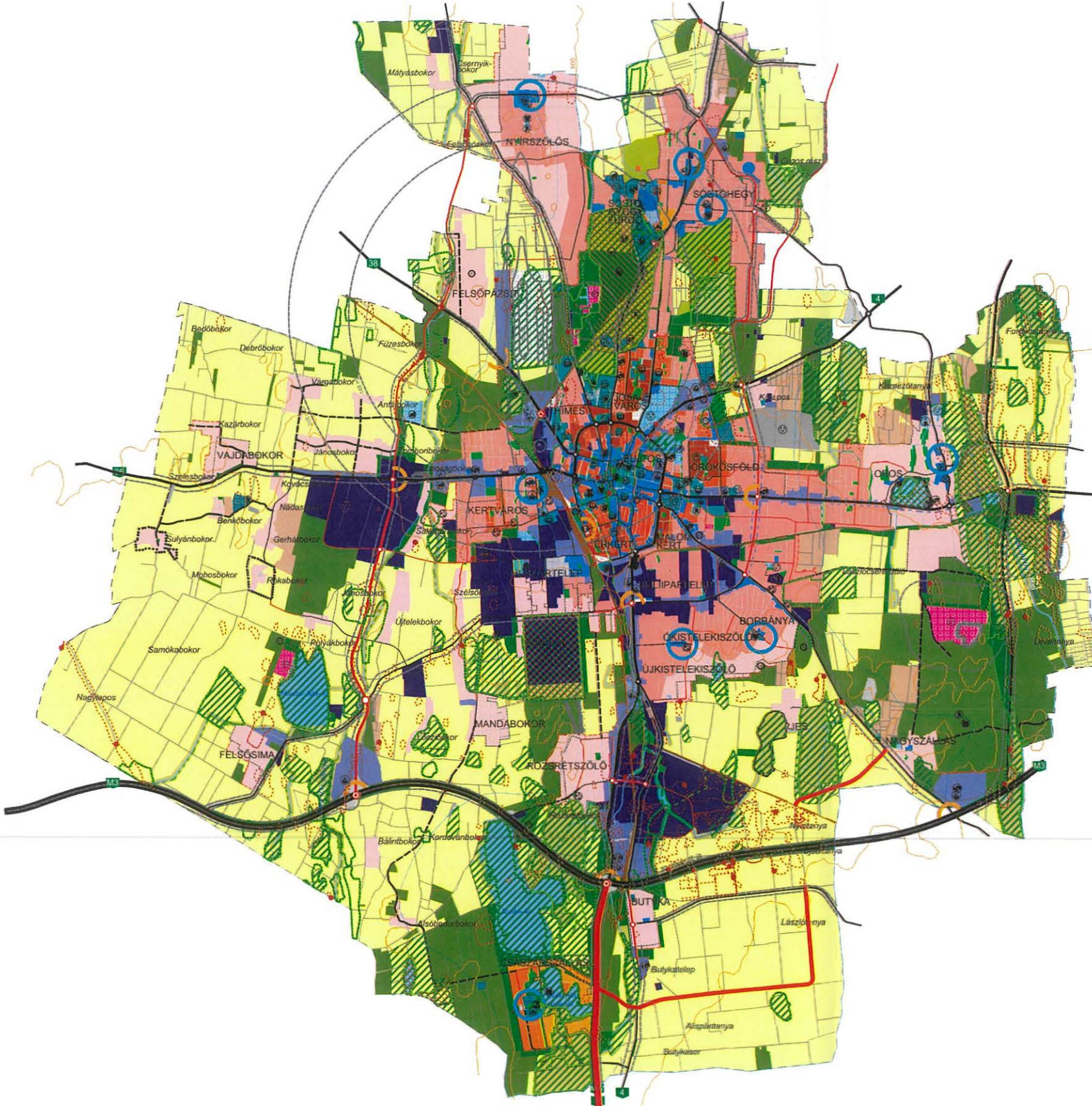
**Dr. Kovács Ferenc
polgármester**

**Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző**

Erről értesülnek:

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

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



Területfelhasználás		Közművelés		Közművelés	
Kód	Jel	Kód	Jel	Kód	Jel
1.1	Ln	1.5	Teljes		Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1.2	Teljes		Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0.35	Teljes		Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0.2	Részleges		Falusias lakóterület
2.1	Vt	0.9	Teljes		Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1.1	Teljes		Központi vegyes terület
3.1	Gk	0.6	Teljes		Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0.5	Teljes		Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0.5	Teljes		Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Dü	0.3	Teljes		Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0.15	Teljes		Hétvégházias üdülőterület
5.1	Kke	0.6	Teljes		Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0.6	Teljes		Különleges inlézményi terület >=10% beépíttséggel
5.2.2	Ki0	0.05	Teljes		Különleges inlézményi terület <10% beépíttséggel
5.4	Kho	0.2	Részleges		Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0.01	Részleges		Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0.15	Részleges		Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	K-S				Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságát hordozó terület
5.8	Kk0	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	K0A				Általános közlekedési terület
6.2.0	K0v				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				Vízgyűjtő terület

Művi értékvédelem		Táj és természetvédelem		Környezetvédelem		Közlekedés		Közművek, hűradás	
[Symbol]	Régészeti terület	[Symbol]	Natura 2000 terület	[Symbol]	Bányatelek területe	[Symbol]	Meglévő Tervezett	[Symbol]	Közművelés szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
[Symbol]	Helyi védettségű telekszerkezet	[Symbol]	Ex lege védett terület határa	[Symbol]	Védőtávolságok	[Symbol]	Autópálya	[Symbol]	Távútómű
[Symbol]		[Symbol]	Természeti terület határa	[Symbol]	Jelentősebb vízfolyás	[Symbol]	Országos főút	[Symbol]	Vilamos állomás
[Symbol]		[Symbol]	Ökológiai hálózat	[Symbol]	Rekultiválandó terület	[Symbol]	Országos mellékút, települési főút	[Symbol]	Szennyvíztisztító
[Symbol]		[Symbol]	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	[Symbol]		[Symbol]	Gyűjtőút	[Symbol]	Hűradástechnikai torony
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Külterületi út	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Távlati vasúti nyomvonal	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Szintbeni csomópont	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Különszintű csomópont	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Híd	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Autóbusz- pályaudvar	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Vasúti pályaudvar	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Vasútmegálló	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Repülőtér	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Útpajzs	[Symbol]	

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

A .../2026. (...) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály
 Településtervezés:
Végh József TT-15-0124
 2026. április

(Handwritten signature)

2. sz. melléklet a FŐÉP/74-32/2026. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 terület)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően a beruházó elvégezheti a tervezett fejlesztési elképzeléseit. 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
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			A hatályban lévő településrendezési eszközök jelenleg nem teszik lehetővé a tervezett beruházások megvalósítását. A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A városfejlesztési elképzelések nem teljesíthetők, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott.	Pénzügyi: Adott.	

110

RENDELET-TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2026. (.....)
önkormányzati rendelete**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 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 Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és
Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi
Hatósági Főosztály
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
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Területrendezési referens,

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 2 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, 2026. április

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



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

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén 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 2 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

2. §-hoz

A záró rendelkezéseket tartalmazza.



Nem települési döntési szint
Települési döntési szint

FELÜLETEK

	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (kőtér, 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, tereprendéssel 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 oldalszárnnyak
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

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

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
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Teletömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. 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	hétvégiházas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
Ki0	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kerületi zóna
Kk0	különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek

KOá	közüti 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 kertességi
5. külső kertességi
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

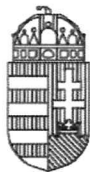
Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. íkres
5. zárt sorú - általános
6. zárt sorú - keretes
0. adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

LnX... 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

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

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



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00027-28/2026.

Hiv.szám: FŐÉP/74-25/2026.

Ügyintéző: Máriás Éva

Települési főépítész: Kovács Rita

E-TÉR azonosító:33200

Melléklet: beérkezett vélemények és
kiértékelése, jegyzőkönyv

DR. KOVÁCS FERENC

polgármester úr
részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.
4401

Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása -
MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – Tambura utca és az Akácvirág utca útszabályozása

- I. **beavatkozási pont:** Nyíregyháza nyugati részén a Levél utca – Tagló utca – Tiszavasvári út – 0521 hrsz.-ú csatorna között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap E4, F4 szelvénye érintett. (Gk és Eg → KÖÁ)
- II. **beavatkozási pont:** Nyíregyháza nyugati részén a Tiszavasvári út – Salamonbokori út – 0682 hrsz.-ú csatorna – Istvánbokori út – 338 sz. Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap F3 szelvénye érintett. (Ge → KÖÁ)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2026. március

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy I. és II. beavatkozási pontjainak megvalósításához Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 30/2025. (II. 12.) számú határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A beruházások megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV településszerkezeti 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 (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06. napján hatályos településrendezési

Állami Főépítész Iroda

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

DL 2

követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotról vonatkoznak.

I. A 2026. április 14-én történt egyeztető tárgyaláson és az ügyszöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

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

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT. tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Ezek alapján a módosítás megfelel a területrendezési követelményeknek, MTrT-vel való összhang biztosított.

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

- **A módosítással érintett szabályozási tervlapokon az övezeti jelek a tervezési területen belül feltüntetendők.**

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 digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István

főispán

nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária

Digitálisan aláírta:
Makkai-Mile Annamária
Dátum: 2026.04.15
15:51:14 +02'00'

Makkai-Mile Annamária

állami főépítész

Kapják:

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

DL 2

2026. április

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:

MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – Tambura utca és az Akácvirág
utca útszabályozása

Eljárás típusa:

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



Handwritten signature



ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervező:

Végh László
településmérnök
TT/15-0124

Városi főépítész:

Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:

Kovács Rita
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök

Kukucska Zoltán
okleveles építőmérnök

Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök

Mária Éva
okleveles településmérnök

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Véleményezési dokumentáció

Módosítások V./2025.

Tartalomjegyzék

1. Módosítással érintett területek.....	3
2. Előzmény.....	3
2.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	3
2.2. Átnézeti térkép.....	8
2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	9
2.3.1. Beavatkozási pont.....	9
2.3.2. 2. Beavatkozási pont.....	10
3. Beavatkozási pontok ismertetése.....	11
4. Településszerkezeti módosítások.....	13
5. Településszerkezeti módosítások.....	14
5.1. Tervezett Szerkezeti Terv.....	15
5.1.1. Beavatkozási pont.....	16
5.1.2. Beavatkozási pont.....	16
6. Alátámasztó munkarész.....	17
6.1. Főépítési nyilatkozat.....	17
6.2. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	18
6.3. Beépítési terv.....	19
7. Szabályozási módosítások.....	21
8. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása.....	26
8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat.....	26
8.2. Övezeti lehatárolás.....	27
8.3. Rajzi mellékletek.....	28



1. Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	30/2025. (II. 12.)	E4-F4	Levél utca – Tagló utca – Tiszavasvári út – 0521 hrsz-ú csatorna	A Nyíregyháza, Tambura utca infrastruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
2.	30/2025. (II. 12.)	F3	Tiszavasvári út – Salamonbokori-ú – 0682 hrsz-ú csatorna – Istvánbokori út – 338 sz. Nyugati elkerülő út	A Nyíregyháza, Akácvirág utca infrastruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

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.

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

DL 2



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

30/2025. (II. 12.) 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 2025. év februári megindítása)

A Bizottság

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

1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúrális fejlesztései kapcsán a Simai-főfolyás mederkorrekciójának megvalósításához szükséges hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
- Nyíregyháza Déli Ipari Park I sz. víztározó mederkorrekciójához szükséges hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
- Nyíregyháza, Tambura utca Általános közlekedési zónába (KÖá) történő átsorolása és szabályozási szélességének meghatározása.
- Nyíregyháza, Akácvirág utca Általános közlekedési zónába (KÖá) történő átsorolása és szabályozási szélességének meghatározása.
- Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat szövegének és rajzi mellékletének módosítása a város egy-egy részére érvényes sajátos előírások vonatkozásban

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2025. február 12.


Tóth Imre
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
208/2025. (XI. 27.) önkormányzati
határozata

Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról
(Nyíregyháza, Akácvirág és Tambura utak szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

A Közgyűlés

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

- a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
- megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerektől vélemény nem érkezett.
- egyetért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 4. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakkal.
- elfogadja az előterjesztés 2. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
- elfogadja az előterjesztés 5. mellékleteként csatolt településrendezési szerződést, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

k.m.f.




Dr. Kovács Ferenc
polgármester


Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

f

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

18/2026. (II. 18.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 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 V./2025. – 2 területén 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, 2026. február 18.


Tóth Imre
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**

**27/2026. (III.18.) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2025 – 2 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK V./2025.- 2 terület megnevezésű dokumentációra vonatkozóan egyszerűsített egyeztetési eljárásban történő módosítás

az előterjesztést megtárgyalta - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdésében és Korm. rendelet 65. §-ában foglaltak szerint megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2026. március 18.


Tóth Imre
bizottság elnöke

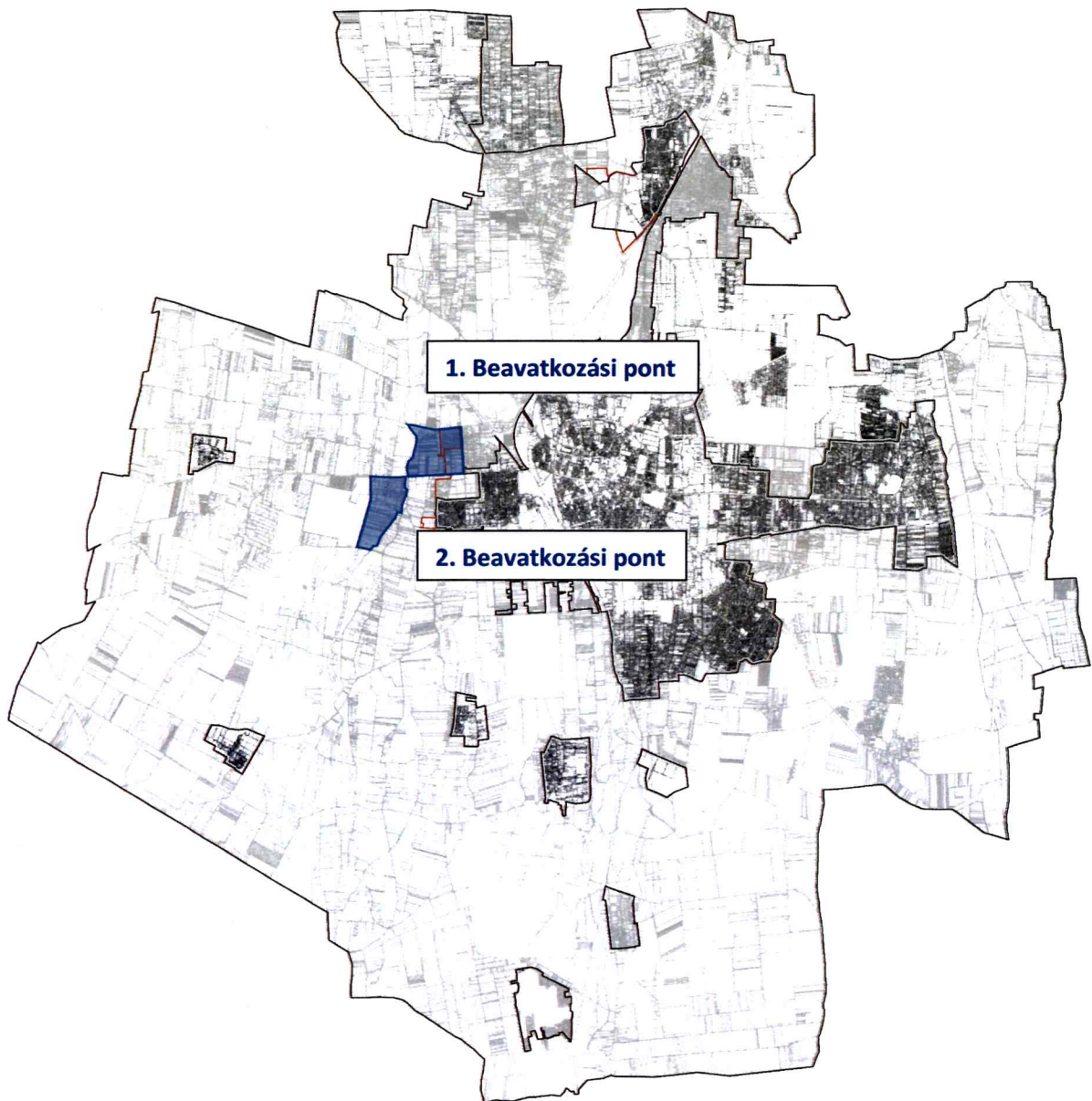
Erről értesülnek:

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





2.2. Átnézeti térkép





2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

2.3.1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a Levél utca – Tagló utca – Tiszavasvári út – 0521 hrsz.-ú csatorna között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok *E4* és *F4* szelvényei érintettek.



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

A Nyír-Wetland Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében kéri a hatályos településrendezési eszközök módosítását a területükön áthaladó Tambura utca esetében. A tárgyi ingatlan jelenleg nem kiszabályozott feltáró útként jelenik meg a szabályozási terven és a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében 12 m-re szükséges kiszabályozni.

A tervezési terület jelenleg burkolatlan, földút jellegű nyomvonal. A közművek (vízknák, csatornafedlapok) részben érintettek, szintbeemelésük szükséges. A vízvezetés jelenleg megoldatlan, a beruházás célja ennek rendezése is.

Gk és Eg → KÖá



2.3.2. 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a Tiszavasvári út – Salamonbokori út – 0682 hrsz.-ú csatorna – Istvánbokori út – 338 sz. Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap F3 szelvényén érintett.



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

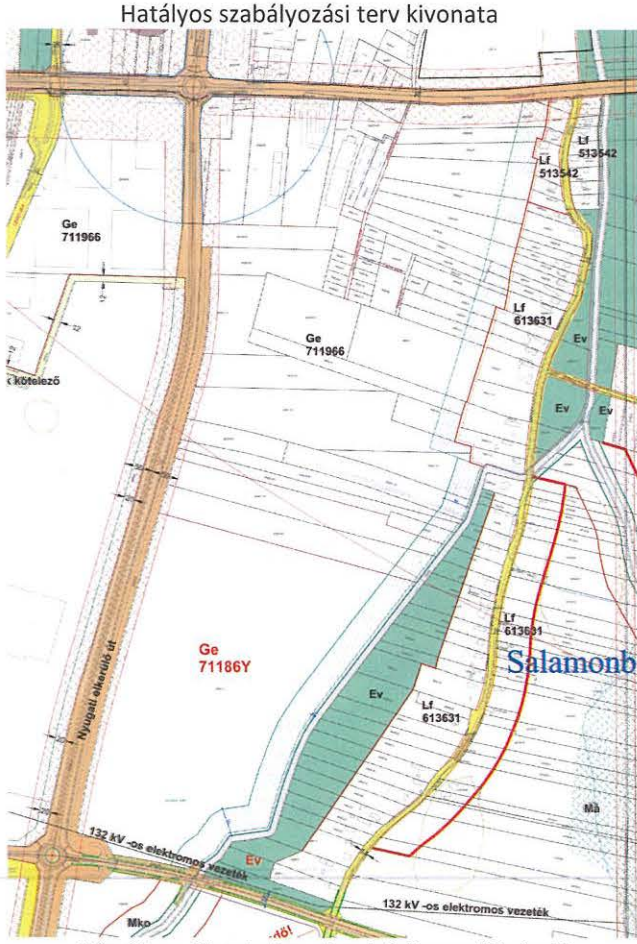
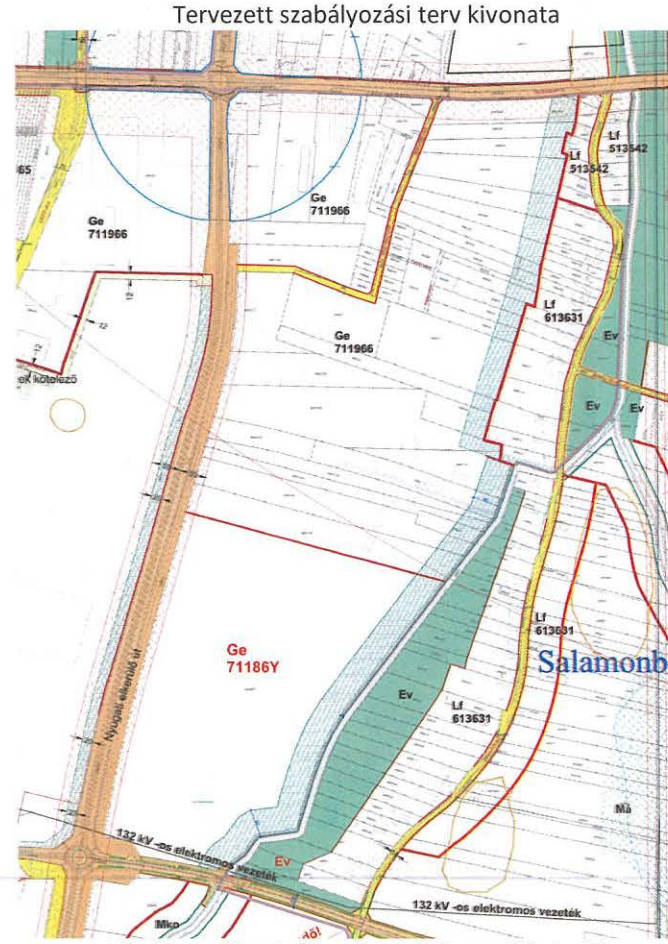
A Nyír-Wetland Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében kéri a hatályos településrendezési eszközök módosítását a területükön áthaladó Akácvirág utca esetében. A tárgyi ingatlan jelenleg nem kiszabályozott feltárási útként jelenik meg a szabályozási terven és a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében 12 m-re szükséges kiszabályozni.

A tervezési terület jelenleg burkolatlan, földút jellegű nyomvonal. A közművek (vízknák, csatornafedlapok) részben érintettek, szintbeemelésük szükséges. A vízelvezetés jelenleg megoldatlan, a beruházás célja ennek rendezése is.

Ge → KÖÁ

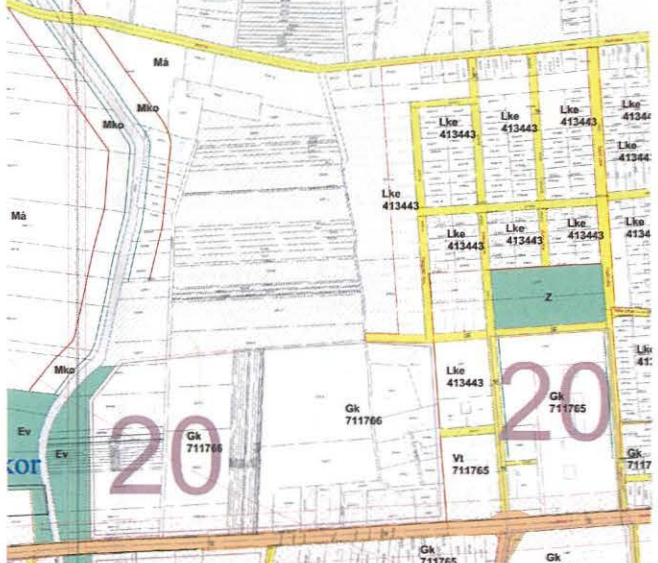
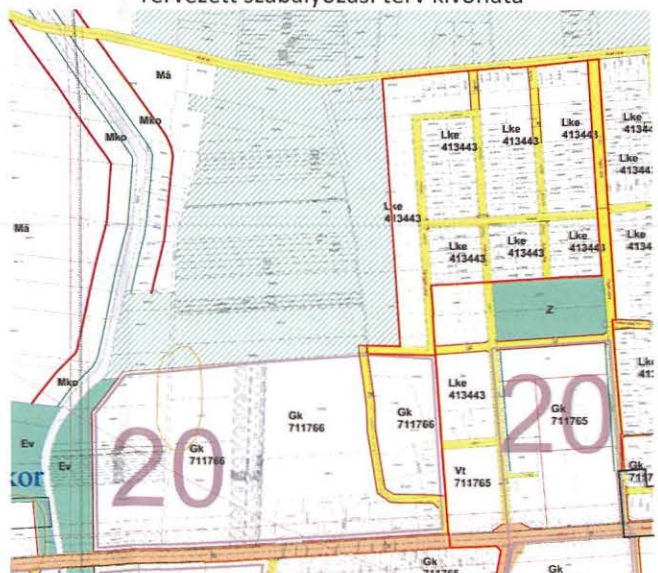


3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1. Nyíregyháza nyugati részén a Levél utca – Tagló utca – Tiszavasvári út – 0521 hrsz.-ú csatorna között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok E4 és az F4 szelvényei érintettek.	A Nyír-Wetland Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében kéri a hatályos településrendezési eszközök módosítását a területükön áthaladó Tambura utca esetében. A tárgyi ingatlan jelenleg nem kiszabályozott feltárási útként jelenik meg a szabályozási terven és a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében 12 m-re szükséges kiszabályozni. A tervezési terület jelenleg burkolatlan, földút jellegű nyomvonal. A közművek (vízvezeték, csatornafedlapok) részben érintettek, szintbeemelésük szükséges. A vízvezetés jelenleg megoldatlan, a beruházás célja ennek rendezése is. Gk és Eg → KÖÁ	-	-	-	-	-	-	-	-
 <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>		 <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”							

Handwritten signature



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Nyíregyháza nyugati részén a Tiszavasvári út – Salamonbokori út – 0682 hrsz.-ú csatorna – Istvánbokori út – 338 sz. Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap F3 szelvényén érintett.	A Nyír-Wetland Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében kéri a hatályos településrendezési eszközök módosítását a területükön áthaladó Akácvirág utca esetében. A tárgyi ingatlan jelenleg nem kiszabályozott feltáráó útként jelenik meg a szabályozási terven és a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében 12 m-re szükséges kiszabályozni. A tervezési terület jelenleg burkolatlan, földút jellegű nyomvonal. A közművek (vízknák, csatornafedlapok) részben érintettek, szintbeemelésük szükséges. A vízvezetés jelenleg megoldatlan, a beruházás célja ennek rendezése is. Ge → KŐá	-	-	-	-	-	-	-	-
<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	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 terület.									
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs.							
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.									
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs.							
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs.							
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs.							
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs.							
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.									



4. Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2026. (...) önkormányzati
határozata**

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

A Közigyűlés

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

- a/2026. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/74/2026. törzsszámú, 2 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2026.

Erről értesülnek:

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



5. Településszerkezeti módosítások

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítés	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfélgézház üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	Kiö	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	KKö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt terület
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági 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

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem

Közlekedés	Egyéb tervi elemek

Közművek, híradás

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

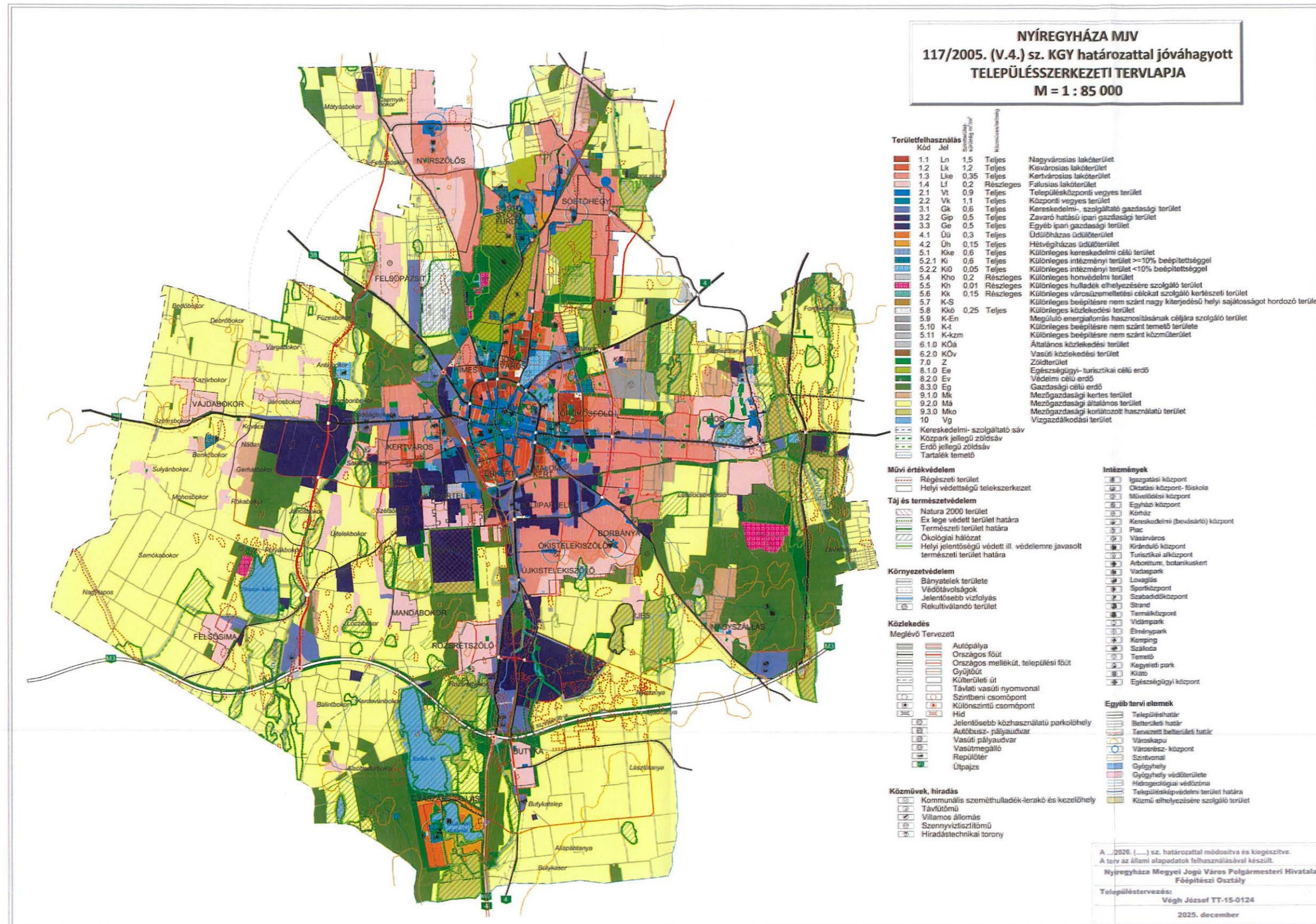
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

Handwritten signature



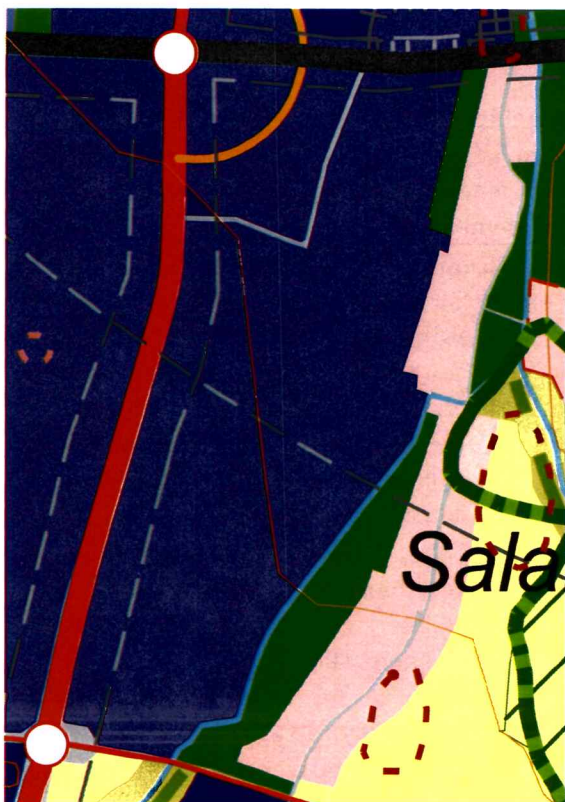
5.1.Tervezett Szerkezeti Terv



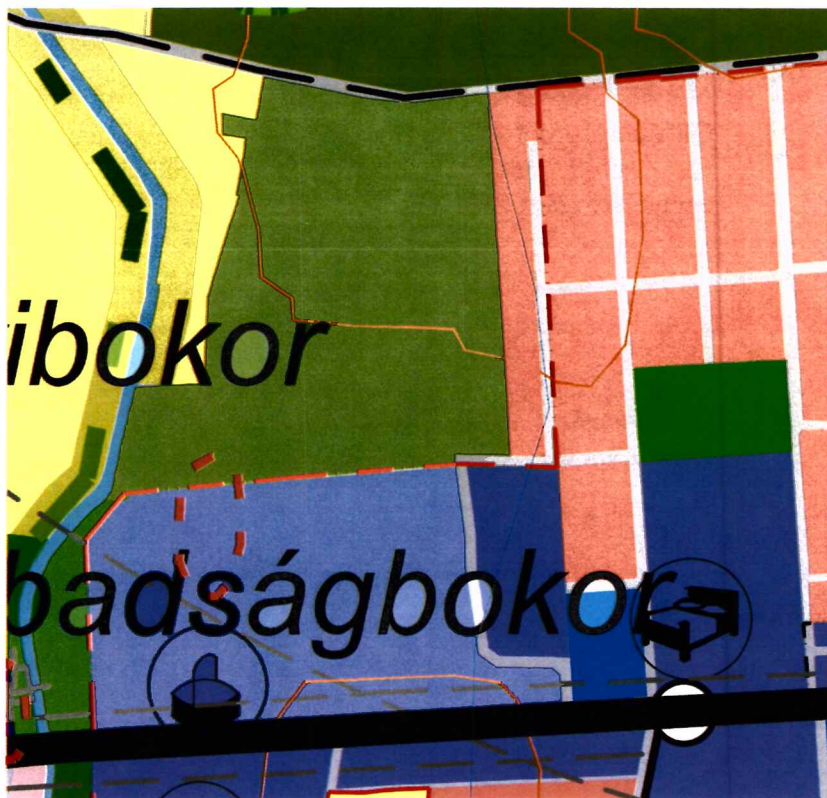
DL 2



5.1.1. Beavatkozási pont



5.1.2. 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 területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.

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 összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



6.3. Beépítési terv

1. Beavatkozási pont



forrás: Döntéselőkészítő dokumentáció
(Dudás Ede okl. településmérnök, TT-15-0303)

CLP



2. Beavatkozási pont



forrás: Döntéselőkészítő dokumentáció
(Dudás Ede okl. településmérnök, TT-15-0303)

Handwritten signature or initials



7. Szabályozási módosítások

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2026. (.....) önkormányzati
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK V./2025. – 2 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

[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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 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 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
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 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

- 2 §.(1)** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2)** A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2026. március

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (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 mélyfokvessű 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 oldalszármak
	Többzintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

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

NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területek

Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertházas lakózóna
Lf	fateljes 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
Üh	üdülőtérhasználati zóna
Üh	hétvégházhasználati zóna
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

K0á	közúti közlekedési zóna
K0k	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági keres 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 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 kertességi
5. külterületi kertességi
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 - telepszertű
2. szabadonálló - általános
3. oldalkapcsolatban álló
4. ikres
5. zárt sorú - általános
6. zárt sorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

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

- nagysága:
1. 180 m²
 2. 450 m²
 3. 600 m²
 4. 720 m²
 5. 1000 m²
 6. 1500 m²
 7. 2500 m²
 8. 4000 m²
 9. 10000 m²
 0. adottságtól függően
 - X,Y,Z sajátos előírás

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%
 0. adottságtól függően
 - X,Y,Z sajátos előírás

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

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

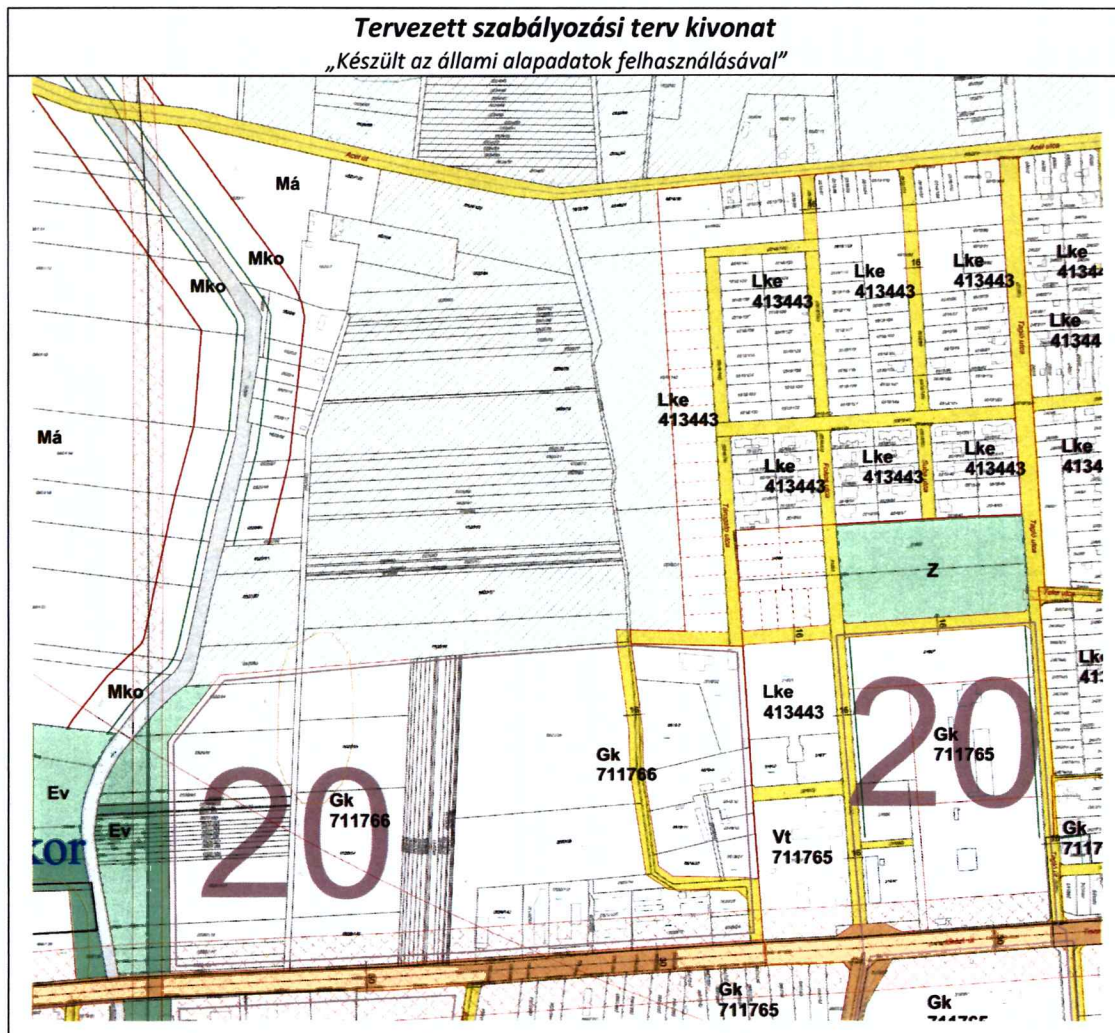
Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkozó terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával

DL 2



2. beavatkozási pont



DL 2



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

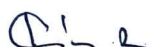
8.1.A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Nyíregyháza, 2026. március



Végh László
településmérnök
TT/15-0124





8.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

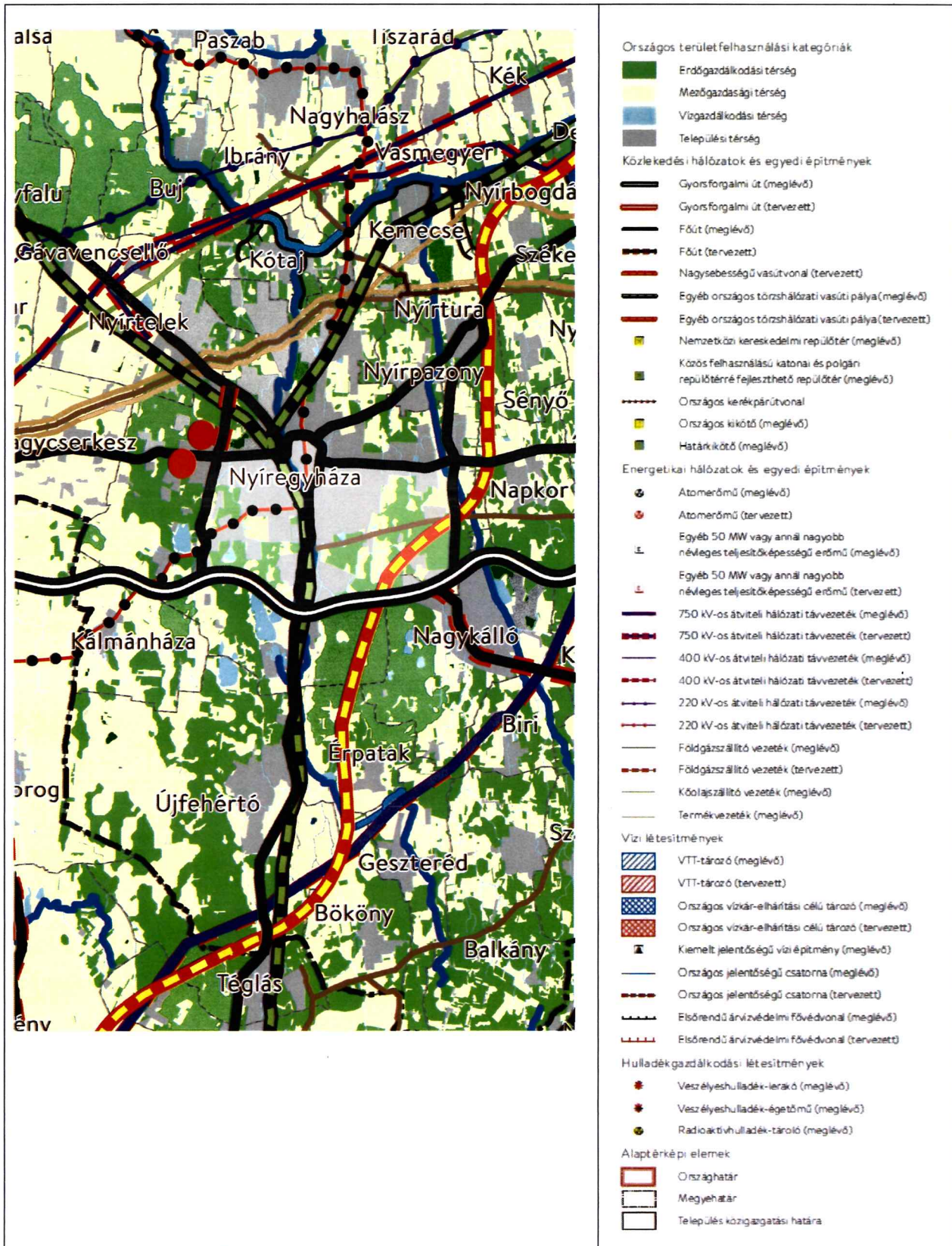
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	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

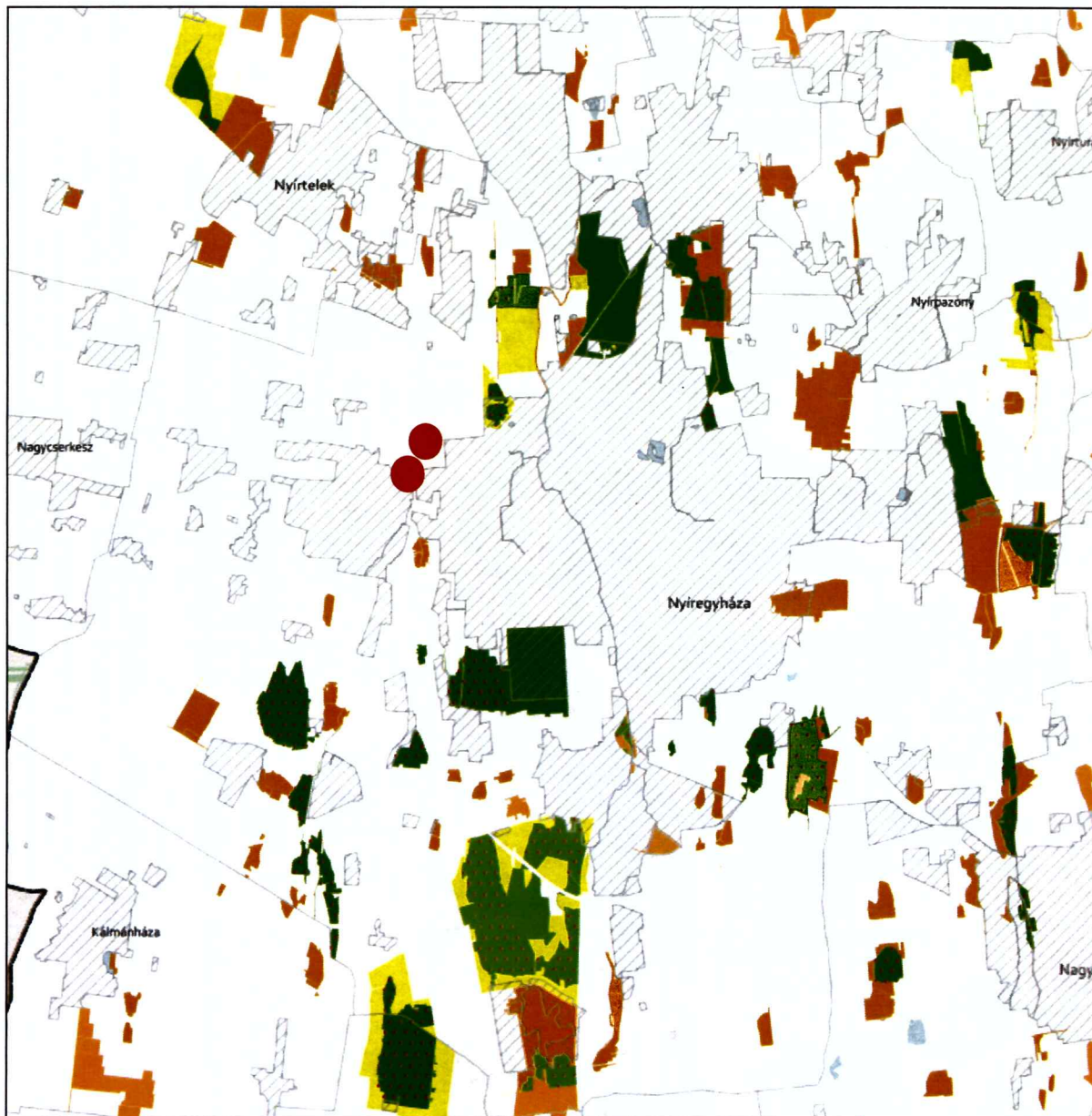
Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek piros színnel jelölve a térképrészleten/






Handwritten signature








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

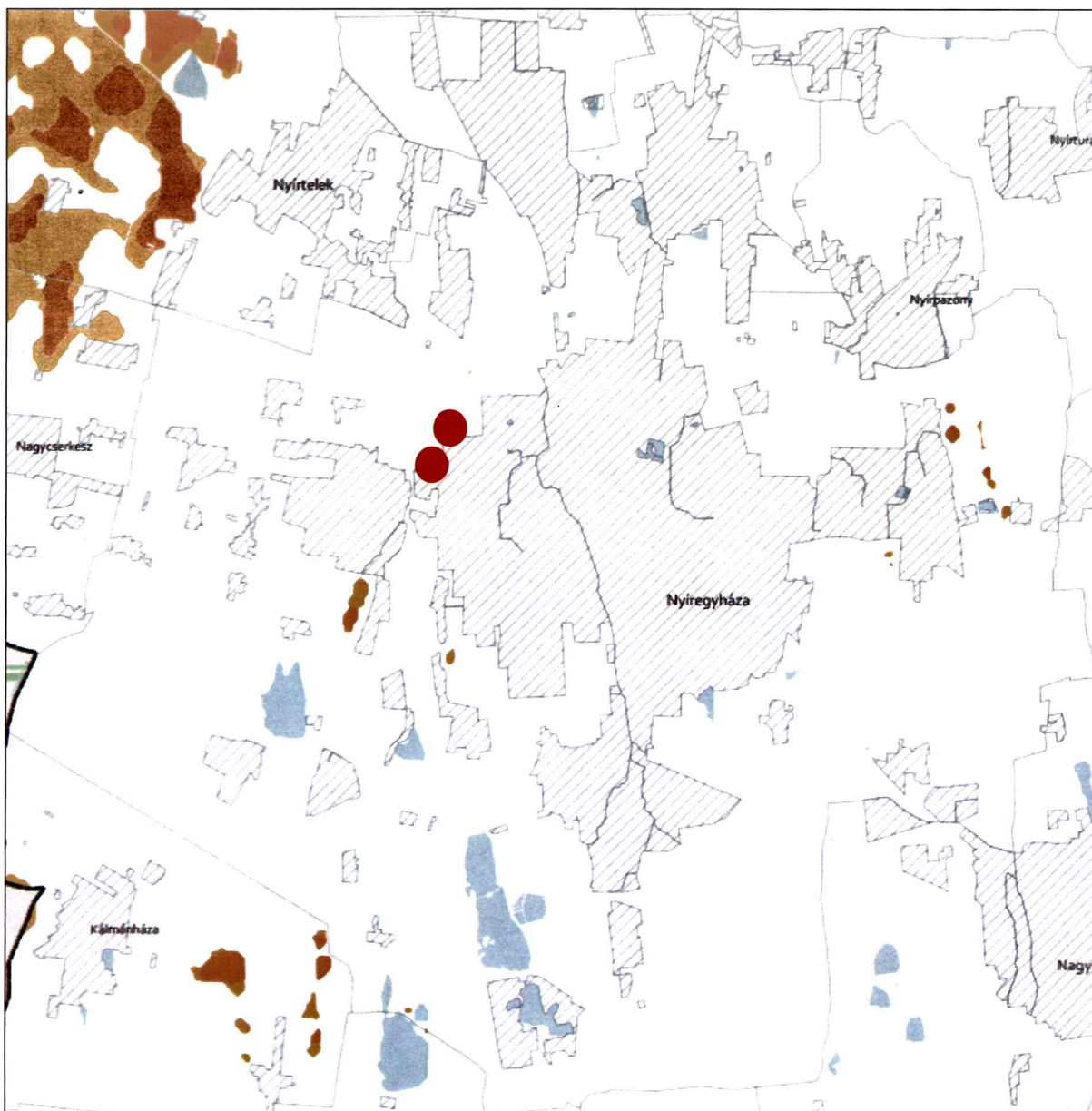
Tájékoztató elem

-  Védett természeti területek

CL-2



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



JELMAGYARÁZAT

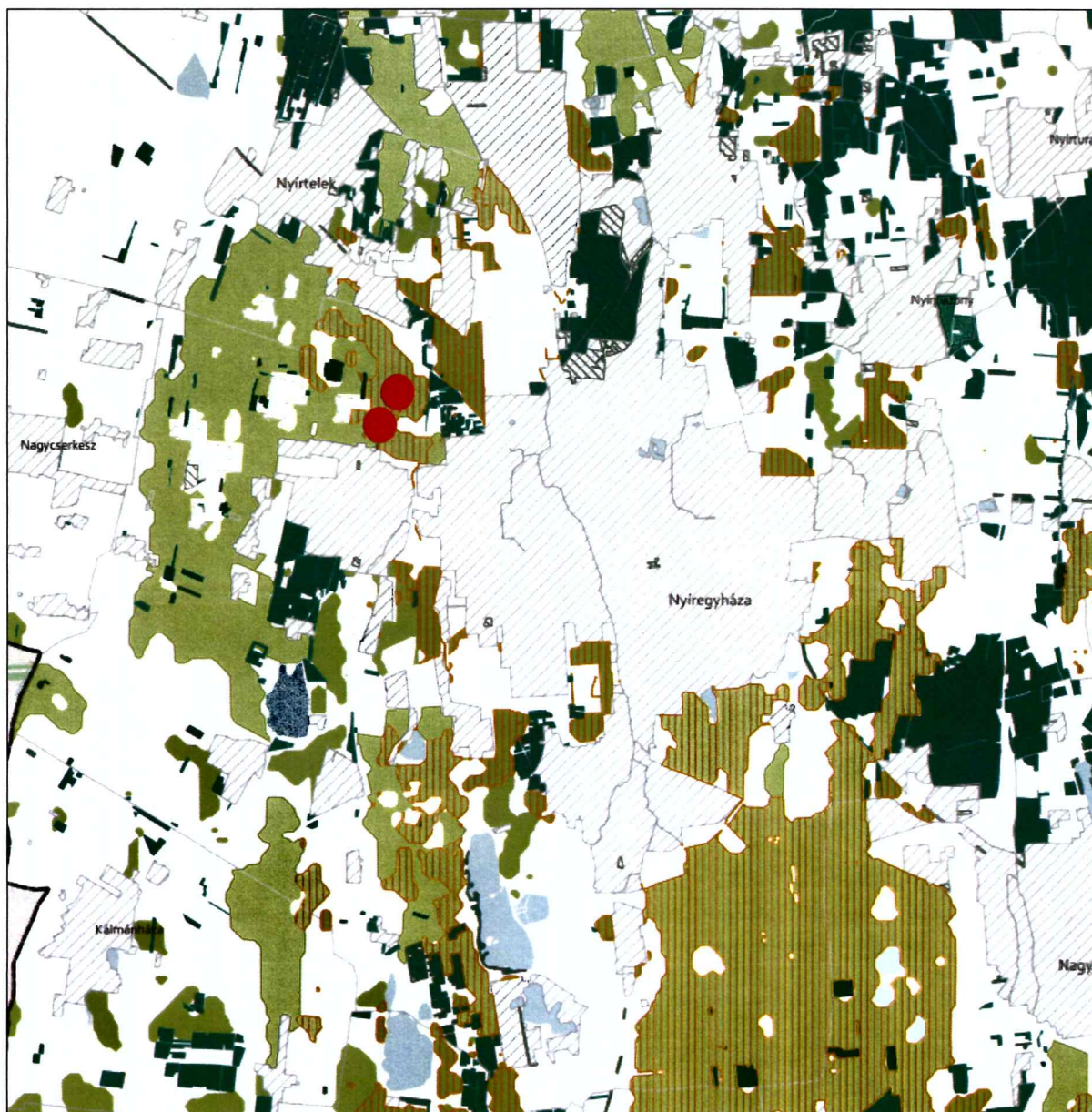
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



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





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








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

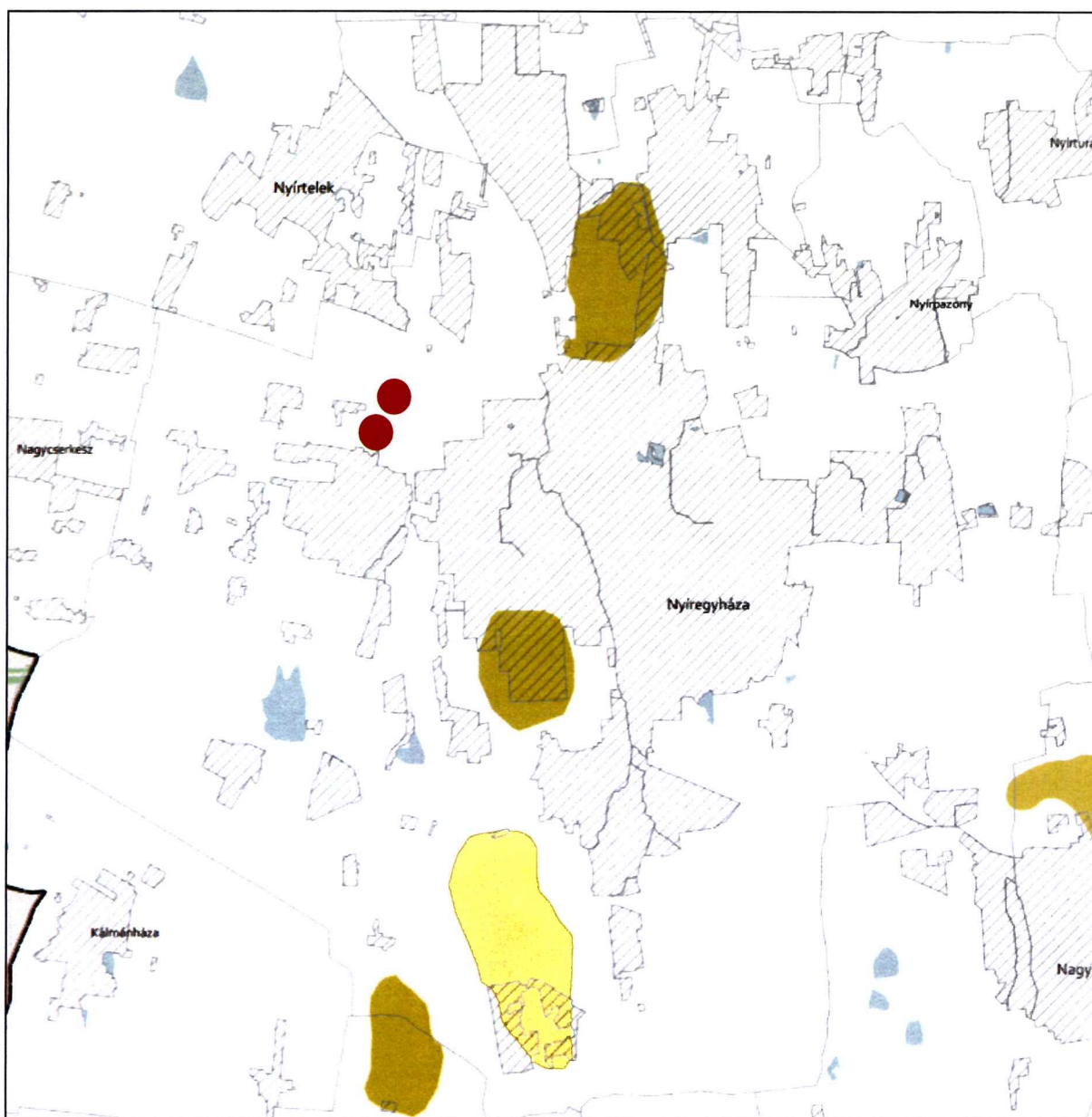
Alaptérkép elemei

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

Handwritten signature








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



JELMAGYARÁZAT

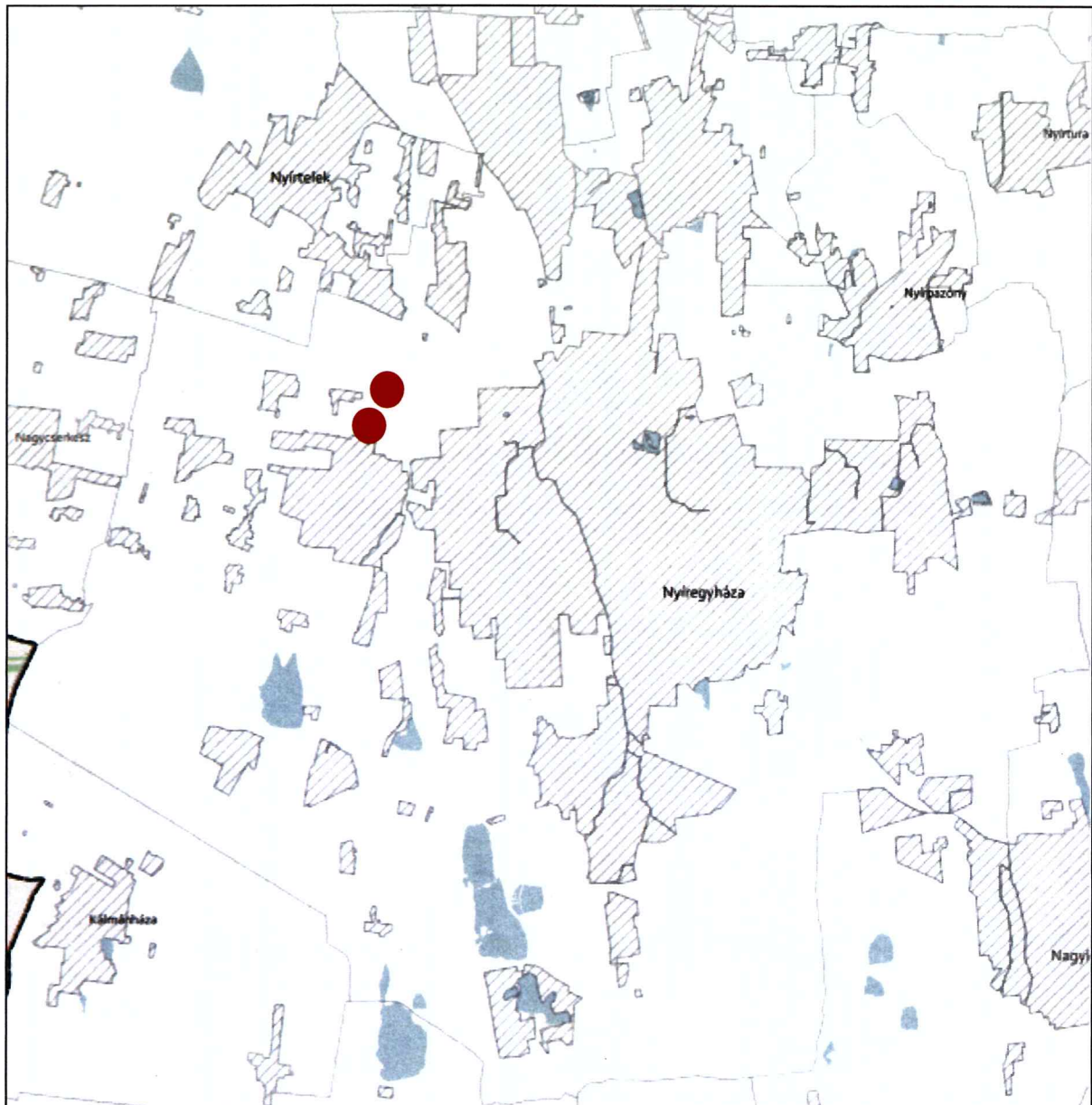
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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



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



JELMAGYARÁZAT

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

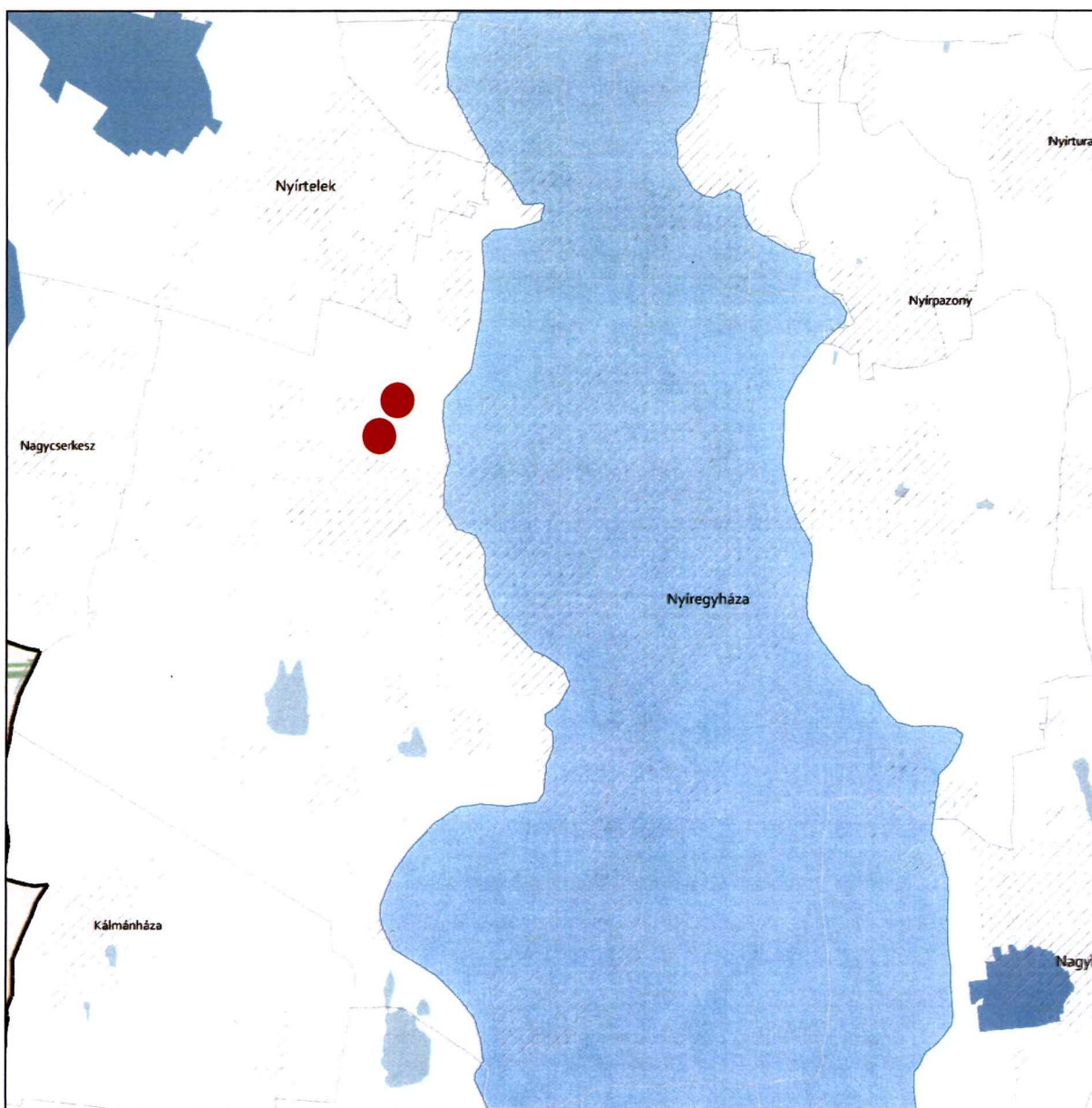
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



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



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

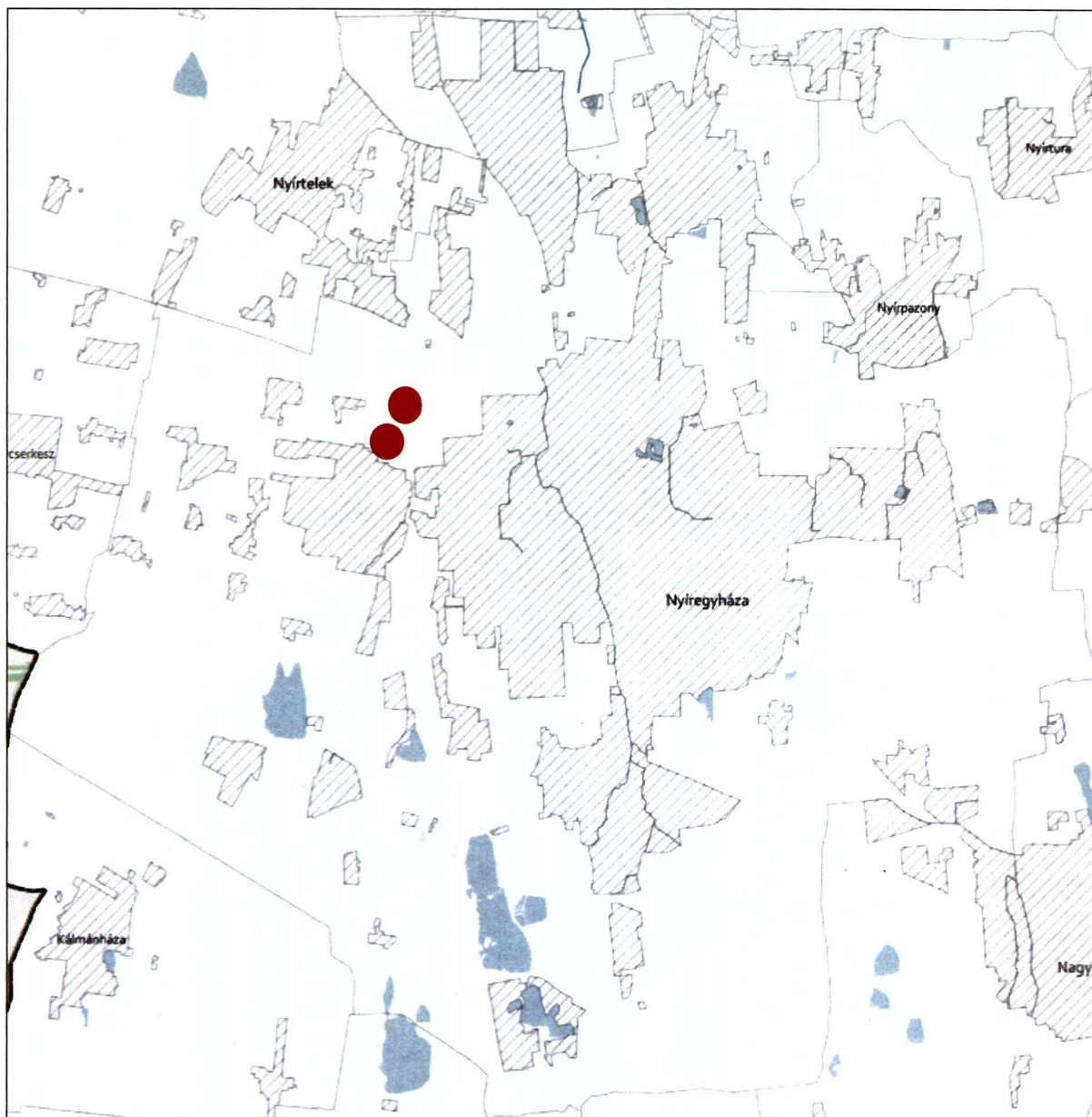
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



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



JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

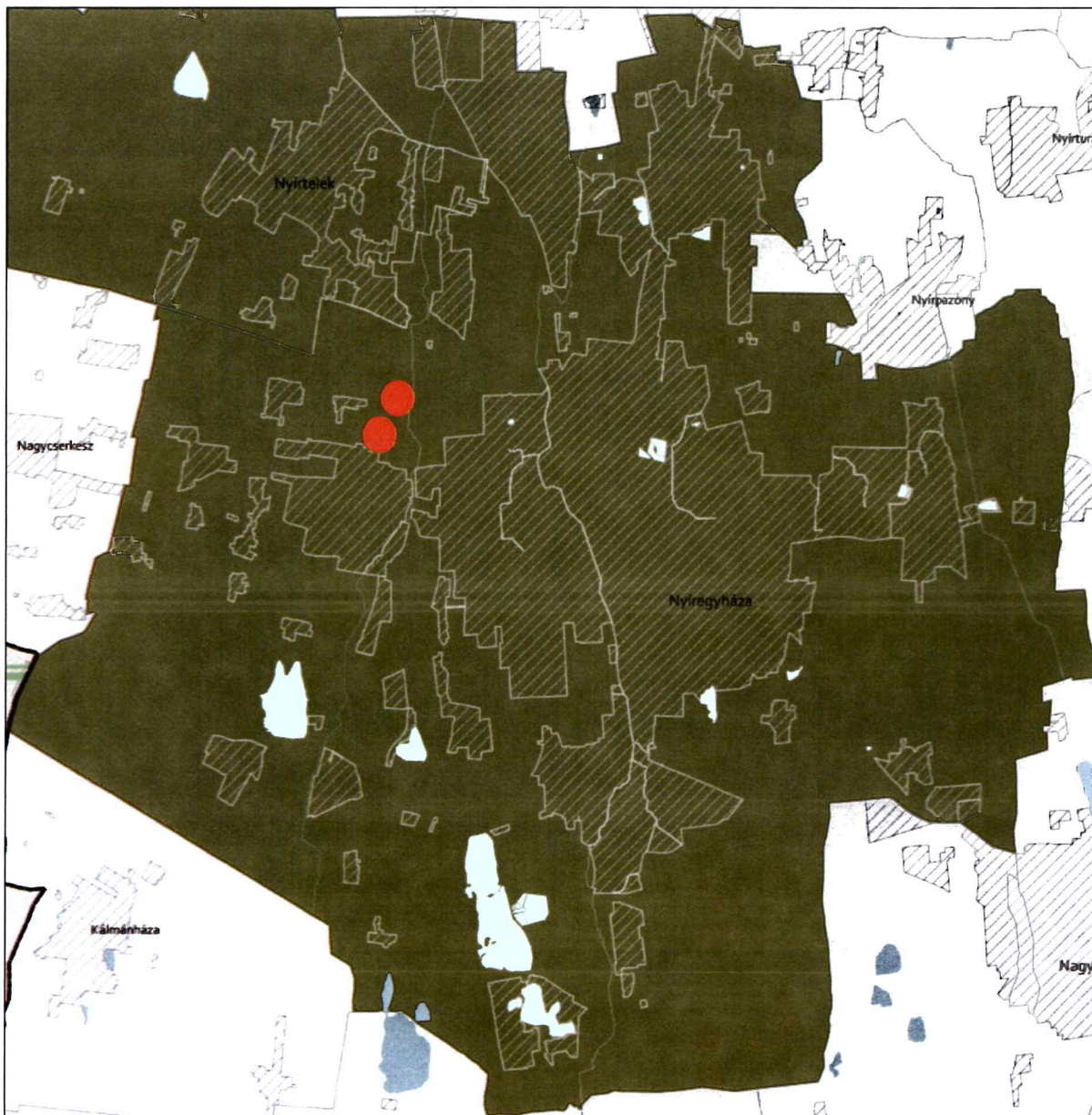
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

DI 2








**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

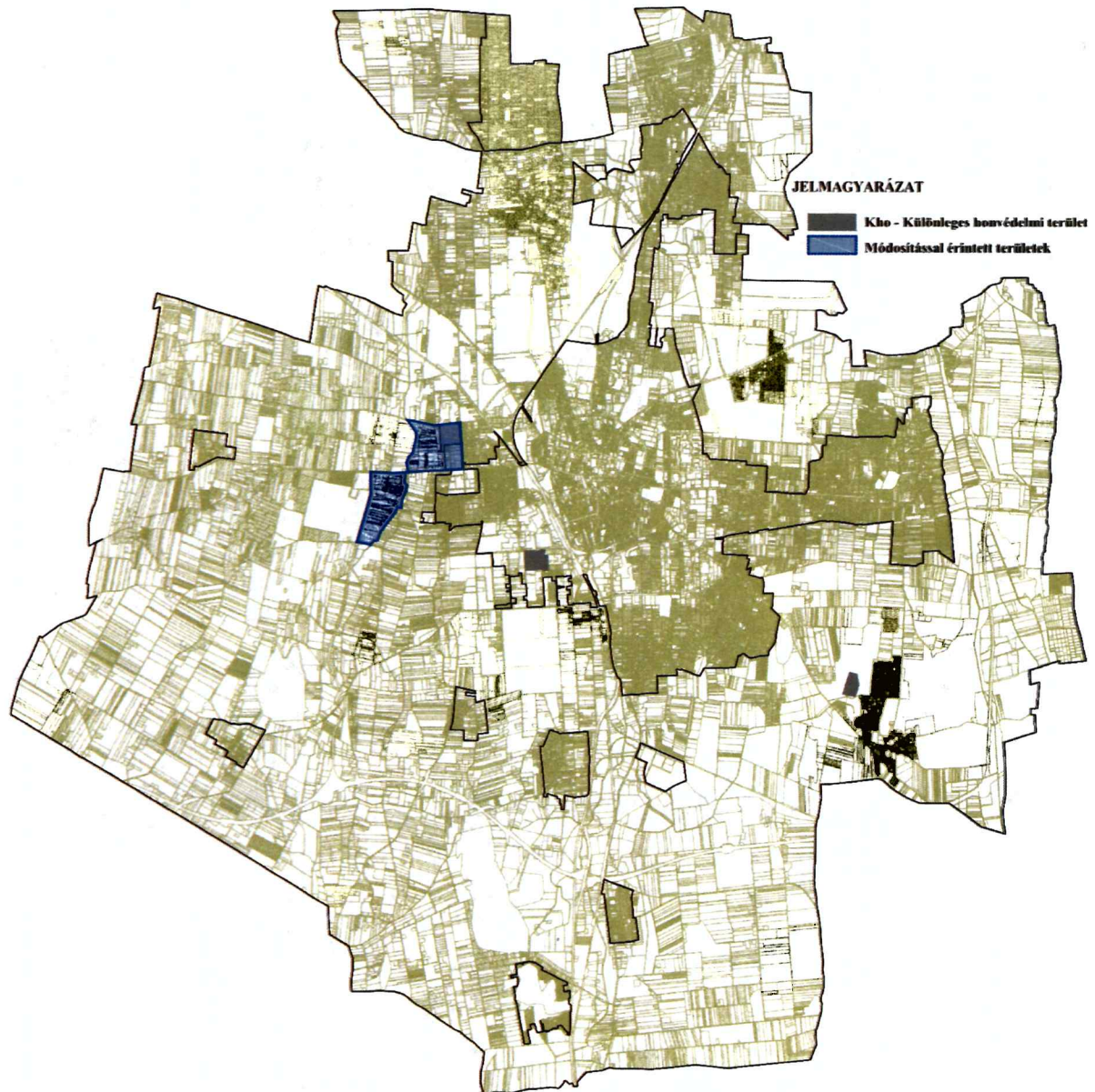
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

Handwritten signature



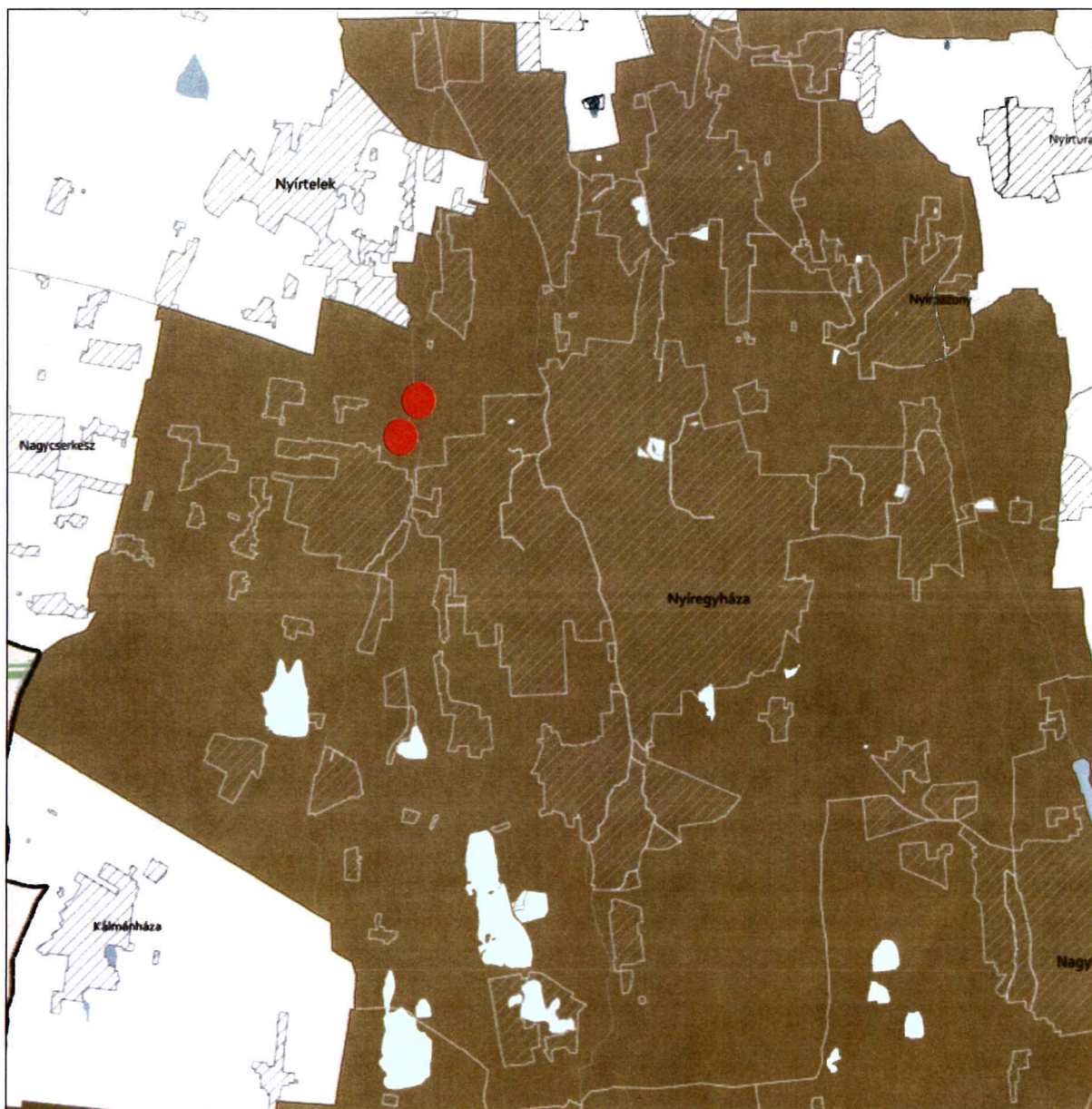
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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



**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

 Megyehatár

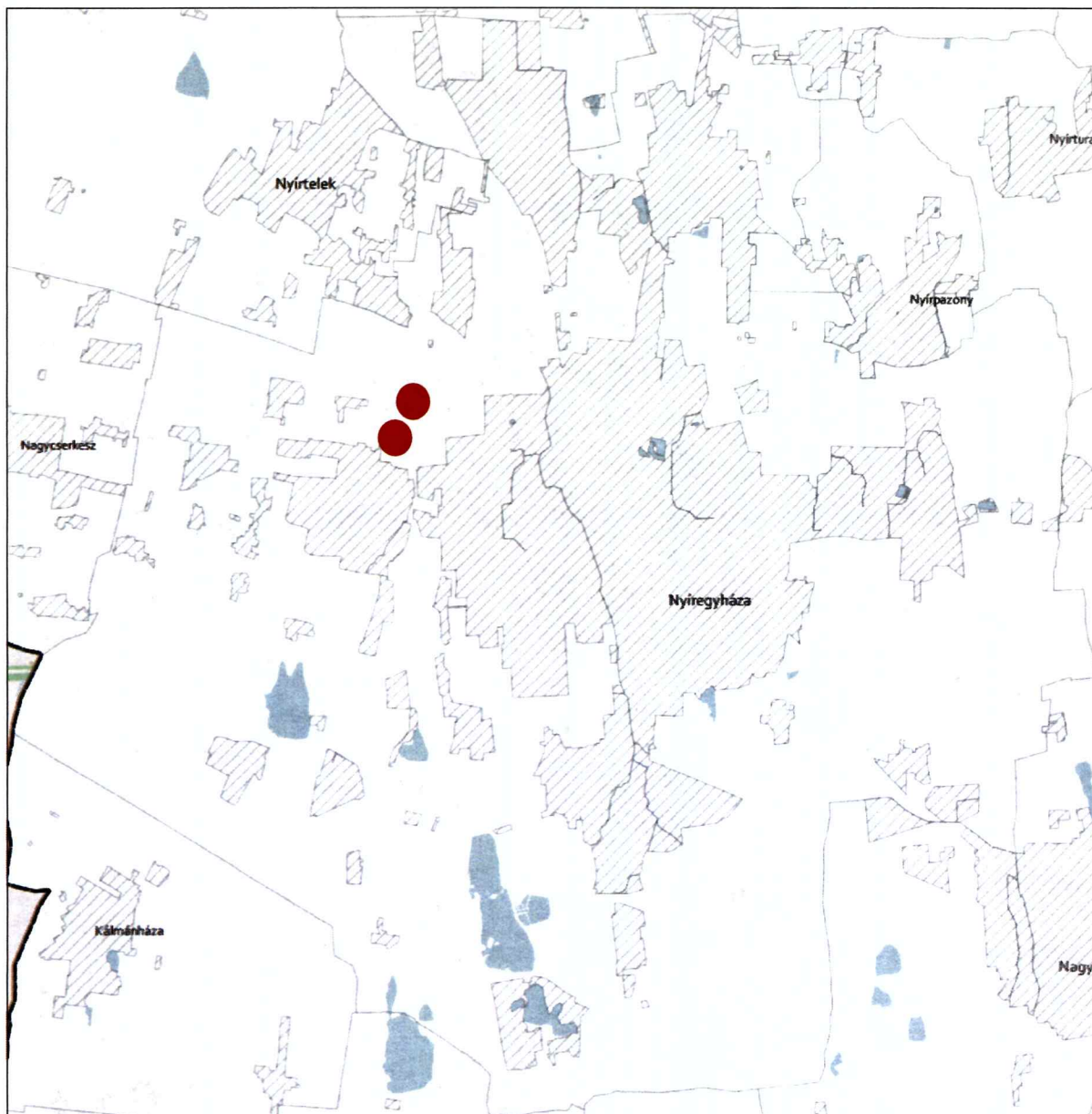
 Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647






**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár

 Megyehatár

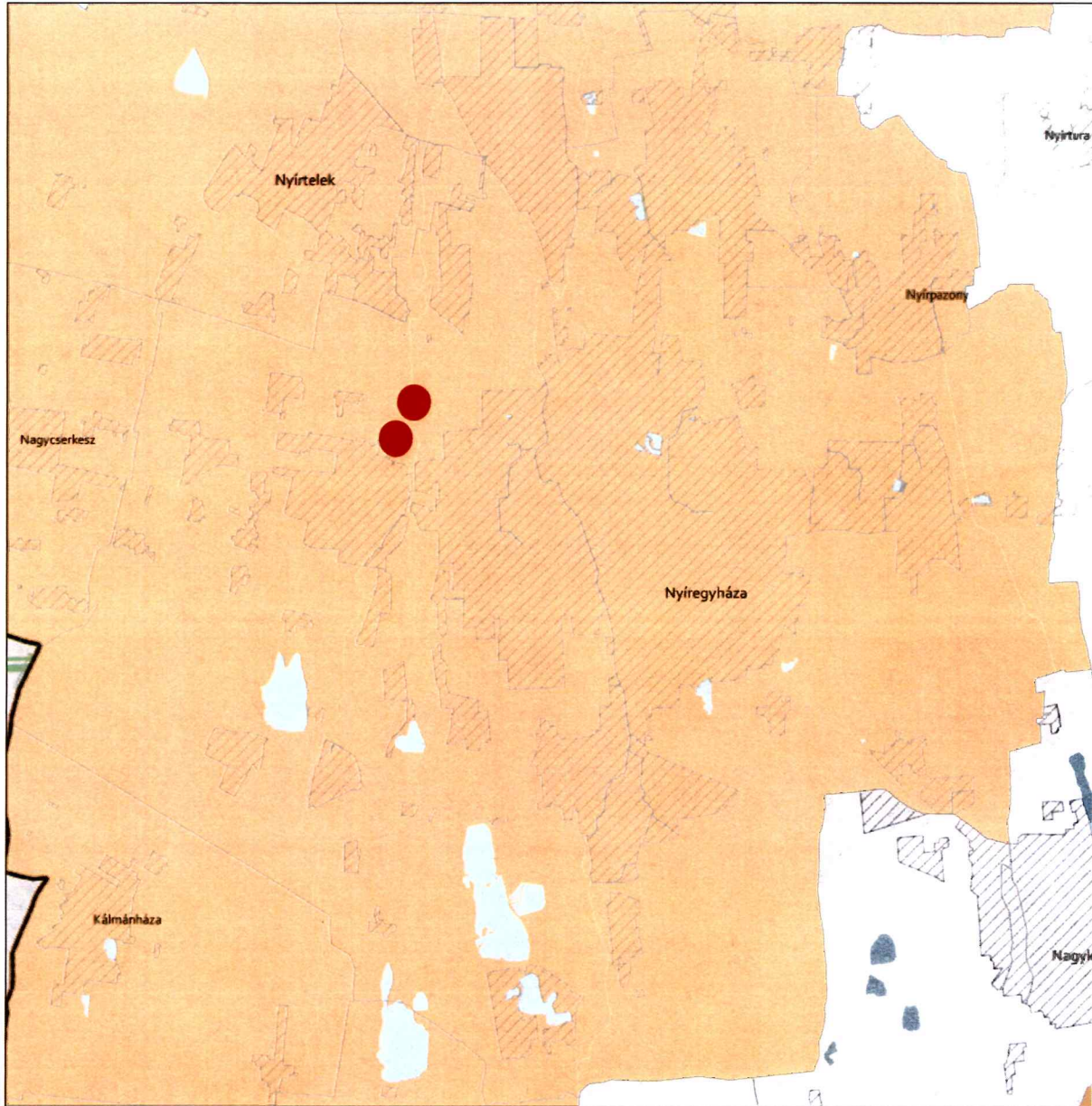
 Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

42-2



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



JELMAGYARÁZAT

 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

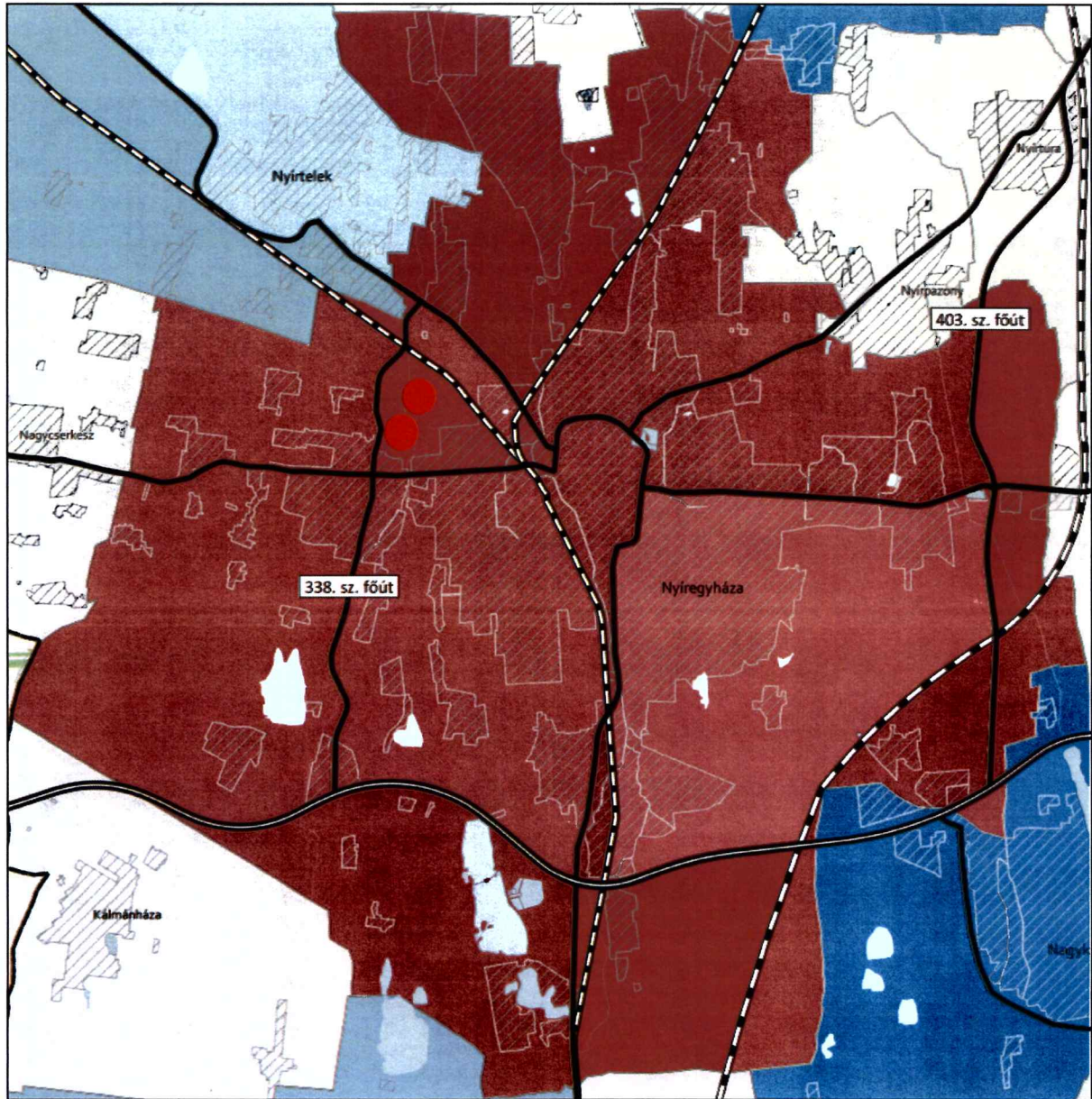
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSONK 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

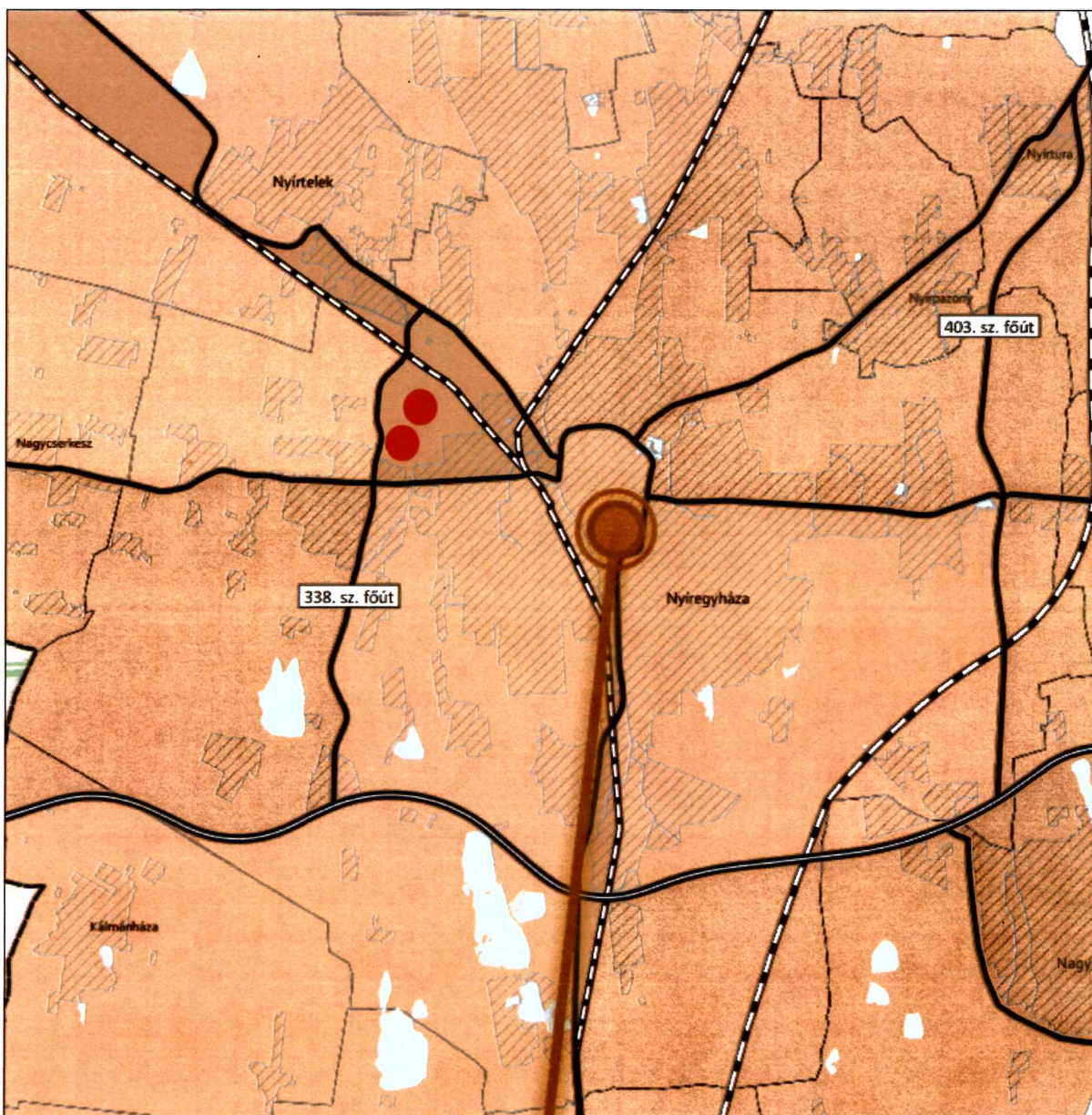
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

P. P.








**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**




JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések









-  Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
-  Nyírség-Szatmár-Beregi város csoport
-  Nyírség-Szatmár-Beregi város csoport hatásterülete
-  Záhony-Kisvárdai térsége
-  Aprófalvas térség

-  Várospárók
-  Szomszédváros

Tájékoztató elem

-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

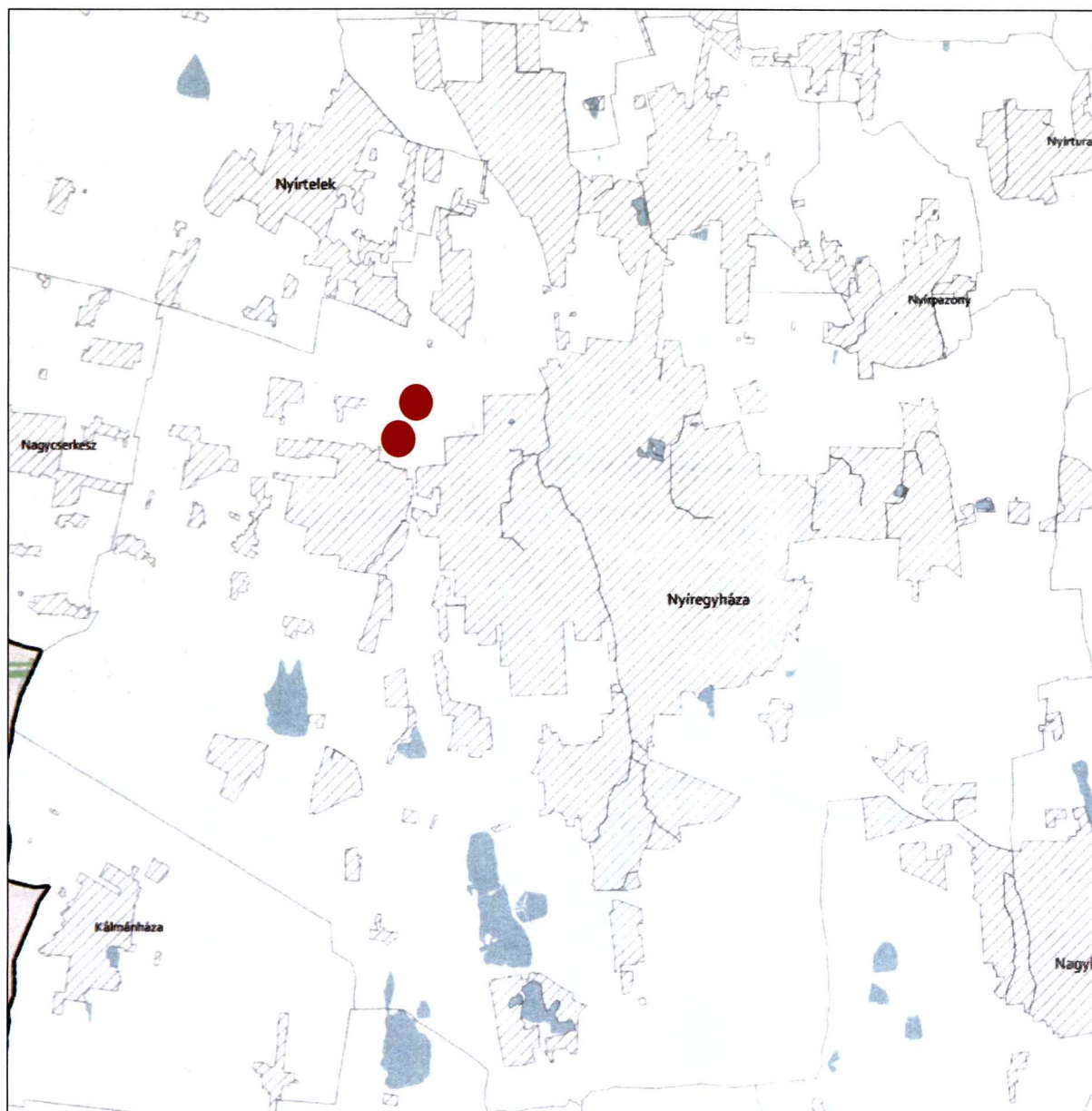
-  Gyorsforgalmi út
-  Tervezett főút
-  Országos vasútvonal
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelület
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

yíratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYIREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647


DL-2




**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

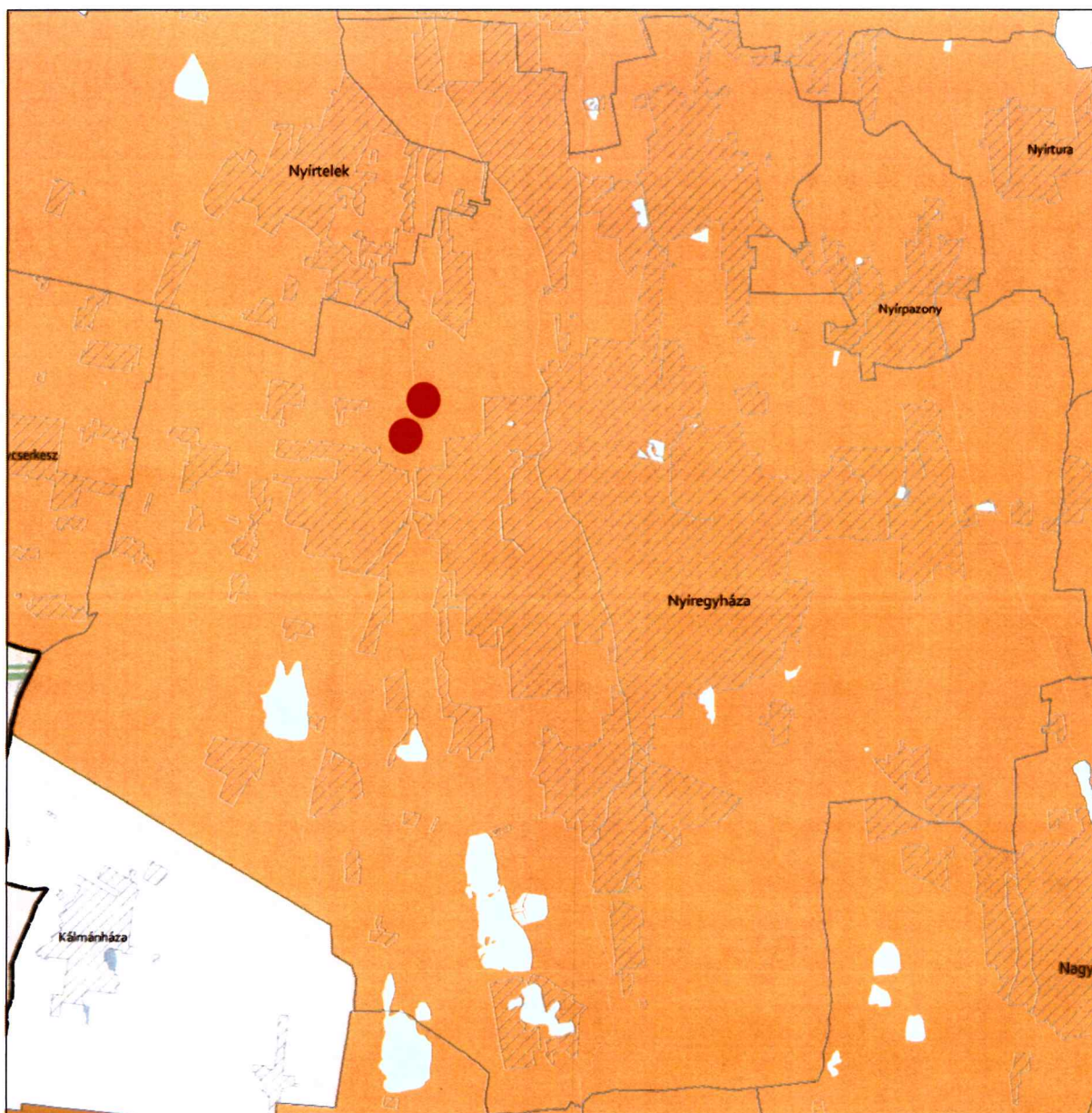
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



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



JELMAGYARÁZAT

 Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár

 Megyehatár

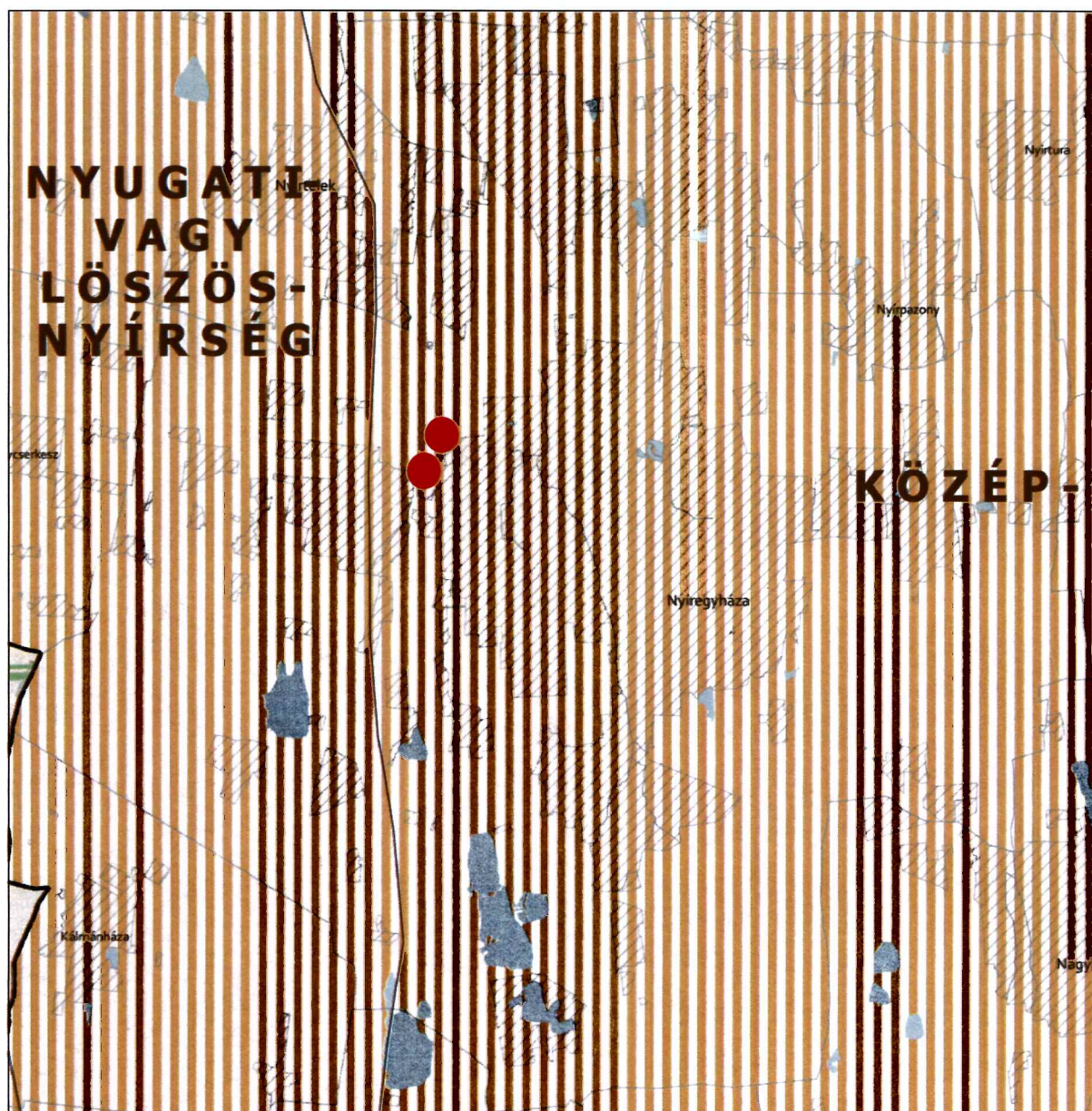
 Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647









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 kistájak

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

CL-2



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

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

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



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

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

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

Di - 2 . . .



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

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



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

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

[Handwritten signature]



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



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

8. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (1): Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcelelokat, 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 folytonosságát.
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.§ (3): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőképek és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

követelmény:	9/2023. (II. 24) 8.§ (4): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

követelmény:	9/2023. (II. 24) 8.§ (5): A várospárok 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.

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

CL 2



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

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	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.

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (1): A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (2): A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (3): A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (5): Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (6): Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (7): A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12§ (1): A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközpontokhoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12.§ (2): Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer

Ügyiratszám: FŐÉP/74-32/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



	<i>fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12.§ (3): Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (1): A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (2): A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájjeleket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
követelmény:	OTrT 32.§ (1): A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 32.§ (2): Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges



	<i>honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</i> <i>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</i>
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 32.§ (3): A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.

AL 2