



Ügyiratszám: FŐÉP/356-27/2026.  
Ügyintéző: Telekfiné/Pankotainé

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása,  
a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés és közérdekű  
kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás elfogadására**  
(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti  
8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

.....  
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



**Tisztelt Közgyűlés!**

A DEXIT Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 42., továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza, Kállói utcán lévő telephelyének fejlesztését tervezi. A fejlesztés megvalósításának feltétele a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a 17/2026. (II.18.) számú határozatával döntött a Nyíregyháza MJV 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának, valamint a Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására vonatkozó megindításáról.

A tervezett beruházás esetén a településrendezési szerződés megalapozásához és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez **telepítési tanulmányterv készítése** szükséges (*előterjesztés 2. melléklete*), melyet a partnerekkel véleményeztetni kell a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ és 56/A.§ szerint. A **településrendezési szerződés és közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról** szóló megállapodás tervezetét (*előterjesztés 5. melléklete*) és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a **főépítész a Közgyűléshez címzett feljegyzésben** véleményezi. (*előterjesztés 4. melléklete*)

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére 2026. február 13. és március 3. között sor került. Tájékoztatom T. Közgyűlést, hogy az egyeztetési szakaszban vélemény nem érkezett. (*előterjesztés 3. melléklete*)

A Korm. rendelet 56/A. § (4) és (5) bekezdései alapján:

- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

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

Nyíregyháza, 2026. április 23.

Tisztelettel:

Kovács Rita  
városi főépítész



1. melléklet a FŐÉP/356-27/2026. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2026. (IV. 29.) önkormányzati  
határozata

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról**  
(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

**A Közgyűlés**

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészetről 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 3. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakkal.
- elfogadja az előterjesztés 2. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
- elfogadja az előterjesztés 5. mellékleteként csatolt településrendezési szerződést és közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodást, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Nyíregyháza, 2026. április 29.

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

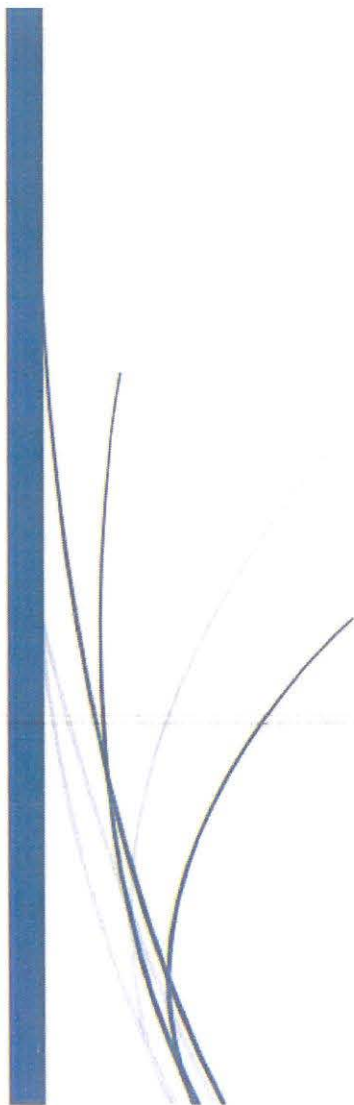


2. melléklet a FŐÉP/356-27/2026. számú előterjesztéshez

---

**Telepítési tanulmányterv, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása**

---



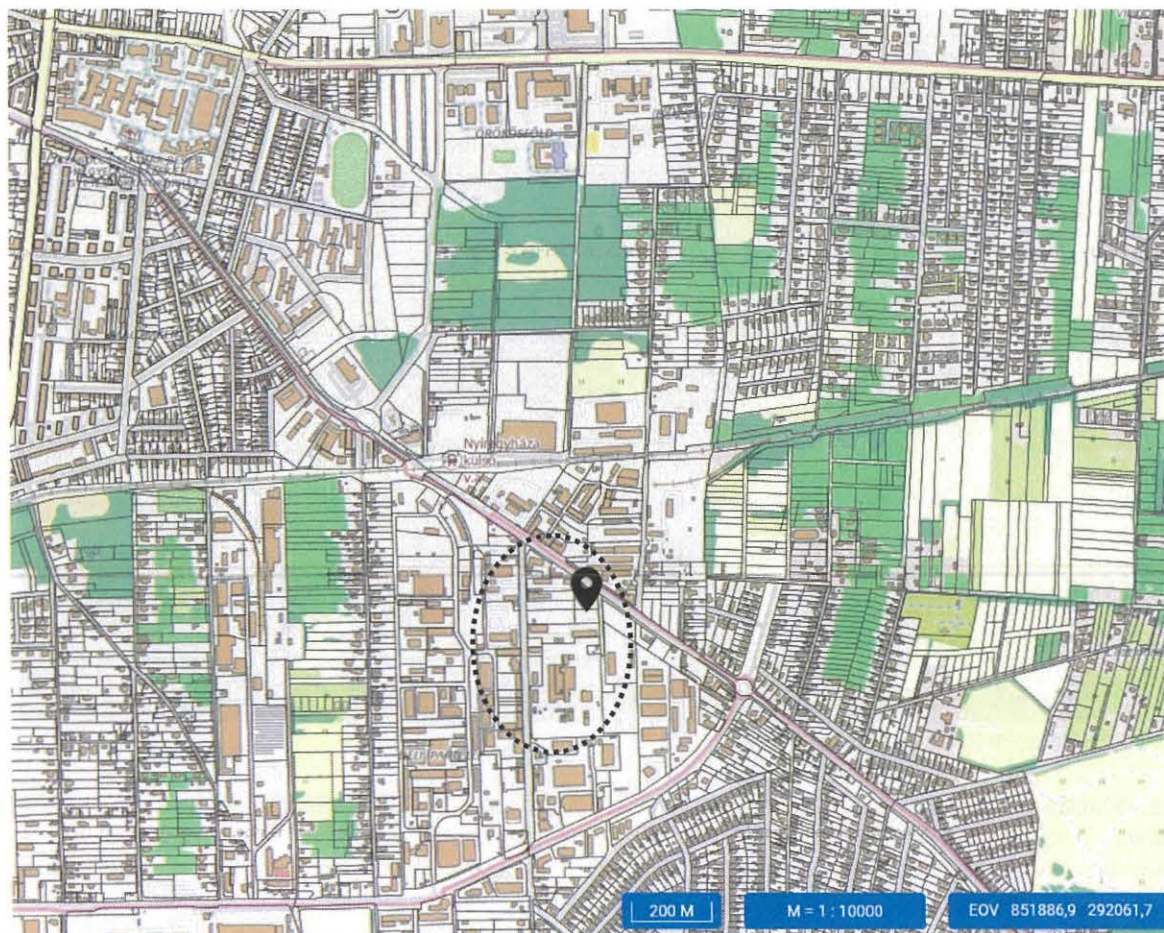
## Előzmények

### A megbízás tárgya

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Jelen telepítési tanulmányterv, A Nyíregyháza Megyei Jogú Város, Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) és szabályozási terv módosítása javaslata tárgyában készült. A korábban lefolytatott egyeztetés alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítási javaslata elkészült, mely Nyíregyháza Megyei Jogú Város belterületének délkeleti részére terjed ki, az alábbiak szerint:

A Dexit Kft. (4400 Nyíregyháza Bocskai utca 42., képviseli: Budai László ügyvezető igazgató), a Nyíregyháza Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz: 8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) alatti ingatlanok esetében kérelmezi az érintett ingatlanok építési övezeti határának módosítását, oly módon, hogy az ingatlanok egységesen kereskedelmi szolgáltató zóna – gazdasági területbe – (övezeti jel: Gk) kerüljenek.

A jelenleg hatályban lévő HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv szerinti építési övezeti határvonal mindkét ingatlant keresztbe szeli, ez által mindkét ingatlan egyaránt tartozik kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint egyéb ipari gazdasági zóna – gazdasági terület – (övezeti jel: Ge) építési övezetbe. Besorolás szempontjából nem egységesek tárgyi ingatlanok.



Átnézeti térkép, tervezési terület, forrás: E-közmű

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, a jogos magánérdek és közérdek összehangolása, az elképzelt és a folyamatban lévő gazdasági fejlesztések, telekhatár-rendezés, kiszabályozások lehetővé tétele.

### Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

#### „10.A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának pozitív döntése esetén Nyíregyháza Megyei Jogú településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Pozitív döntés esetén, az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

### A településen jelenleg a következő Településterv vannak hatályban

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

### A módosítással érintett településrendezési eszközök

- településszerkezeti terv és leírás
- helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

### Összegzés

A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy a terület módosítása, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) tárgyában, az övezethatár tervezett módosítása beleilleszthető Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatába és a szabályozási tervébe. Mindezek alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Közgyűlés számára. A terv a módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervmódosítás javaslatát is tartalmazza.

**Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett területek**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Kállói u. – Lujza u. – Tünde u. által határolt tömb



7

Alaptérkép

FL 2



Kállói u. – Mozsár u., tervezési terület



Kállói u. – Mozsár u., tervezési terület

9



Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna



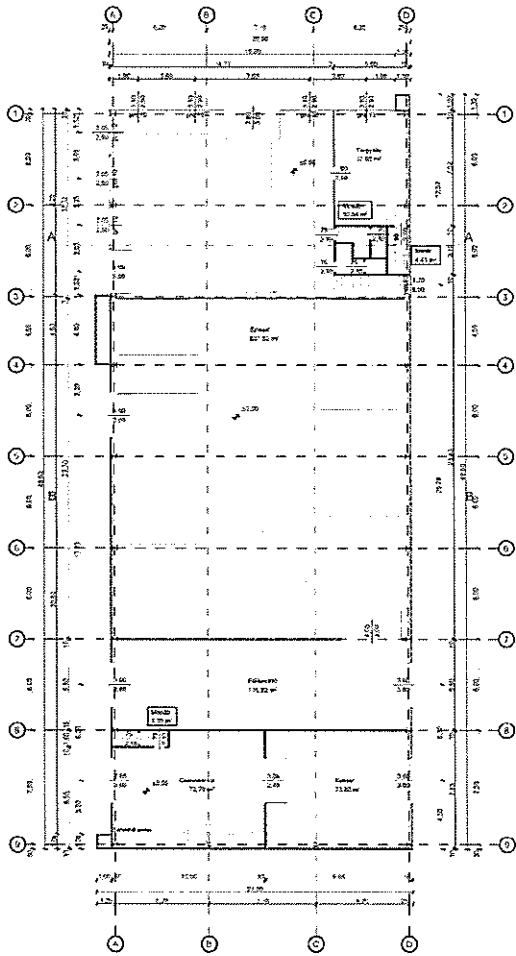
Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna



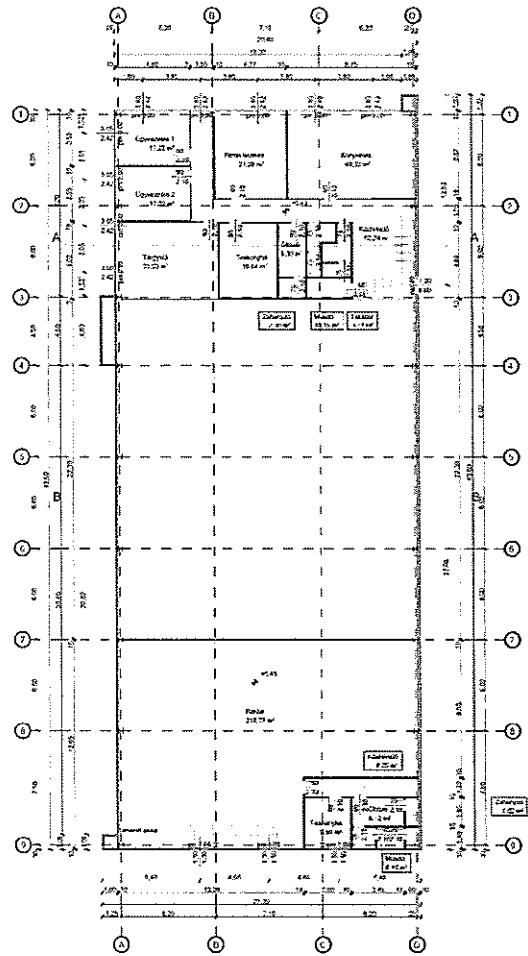
Kállói u. a Tünde u. felé, kereskedelmi szolgáltató zóna

DL 2

Földszinti alaprajz



Emeleti alaprajz



Tervezett alaprajz, forrás építész tervező, Adaxis Kft.

Handwritten signature or initials.

### **Vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

A Kállói u. déli oldalán, a tervezési terület felől csapadékcatorna-hálózat húzódik, de tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető hálózat nem üzemel, az ingatlanon keletkező csapadékvizet ingatlanon belül kell gyűjteni, és elszikkasztani, melyre a terület és annak térmértéke megfelelő.

A telephely területére hulló csapadékvizek a telephely zöldfelületein, ill. a környező zöldfelületeken elszikkadnak, továbbá a telephely mellett kiépített nyílt árokrendszerben kerülnek elvezetésre. A burkolt felületre hulló csapadék a területen bemosódással és keveredéssel szennyeződhet, ezért azt zárt csapadékvíz hálózaton keresztül, a környezettől elszeparáltan, tartályba kell gyűjteni. Az olajtartalmú szennyvizek gyakorlati célú csoportosítása a diszpergált olajrészecskék mérete szerint indokolt.

Az összegyűjtött és elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyisége az MI-10-455/2-1988 szabvány alapján határozható meg az úgynevezett racionális méretezési módszerrel. A számított csapadékvíz mennyisége nem haladhatja meg az alkalmazandó tisztítóberendezés terhelhetőségét. A csapadéktisztító műtárgy (pl. Bárczy-féle csatornaszem szűrő, vagy más olajfogó műtárgy) felé megfelelő lejtéssel kialakított manipulációs tér szegéllyel határolt, szintje a tankolóteret körülvevő művi környezet szintje fölé emelkedik. Ennek köszönhetően nagy esőzés esetén az előzetes számítások szerint meghatározott maximális vízmennyiségnél több csapadék a csapadékvíz-gyűjtő területre, a tisztító műtárgyba, a csapadékvíz-gyűjtő tartályba nem juthat. A gyűjtő műtárgyban összegyűlt vizet befogadói nyilatkozat alapján szennyvíztisztító telep részére kell átadni, vagy zárt csapadékcatornába vezetni.

A rendezési terv módosítás alapvetően nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

### **Vízellátás**

A Város vízellátását a Nyírségvíz ZRt. látja el. A Kállói u. déli oldalán, a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő ivóvízhálózat húzódik. A tervezett tevékenység megvalósításához bekötési munkálatok elvégzése szükséges, a terület ellátása jelenleg nem biztosított.

A telephely összes ivóvízszükséglete a dolgozók létszámából adódóan alacsony, a teljes szociális vízfogyasztás kb. 10 m<sup>3</sup>/év. Ezt a vízmennyiséget a településrészen üzemelő vízellátó hálózatból továbbra biztonságosan vételezni lehet. A telephely vezetékes ivóvízhálózata bővíthető. A hálózati rendszerben a vételezett víz nyomása elegendő. A közműves ivóvízellátásról kijelenthető, hogy a megfelelő vízminőség biztosítása mellett a mennyiségi igények a tervezési területek vonatkozásában kielégíthetőek.

### **Szennyvíz-elvezetés**

A környező területeken a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő szennyvízhálózat üzemel. A Kállói u. déli oldalán, a NYÍRSÉGVÍZ Zrt. kezelésében lévő gravitációs szennyvízvezeték húzódik. A tervezési területre történő bekötés indokolt, a szociális helyiségekben képződő kommunális szennyvizet a hálózat képes befogadni. A tervezési területek vonatkozásában az ártalommentes szennyvíz-elhelyezés biztosítható.

### **Táv-, és hírközlés javaslat**

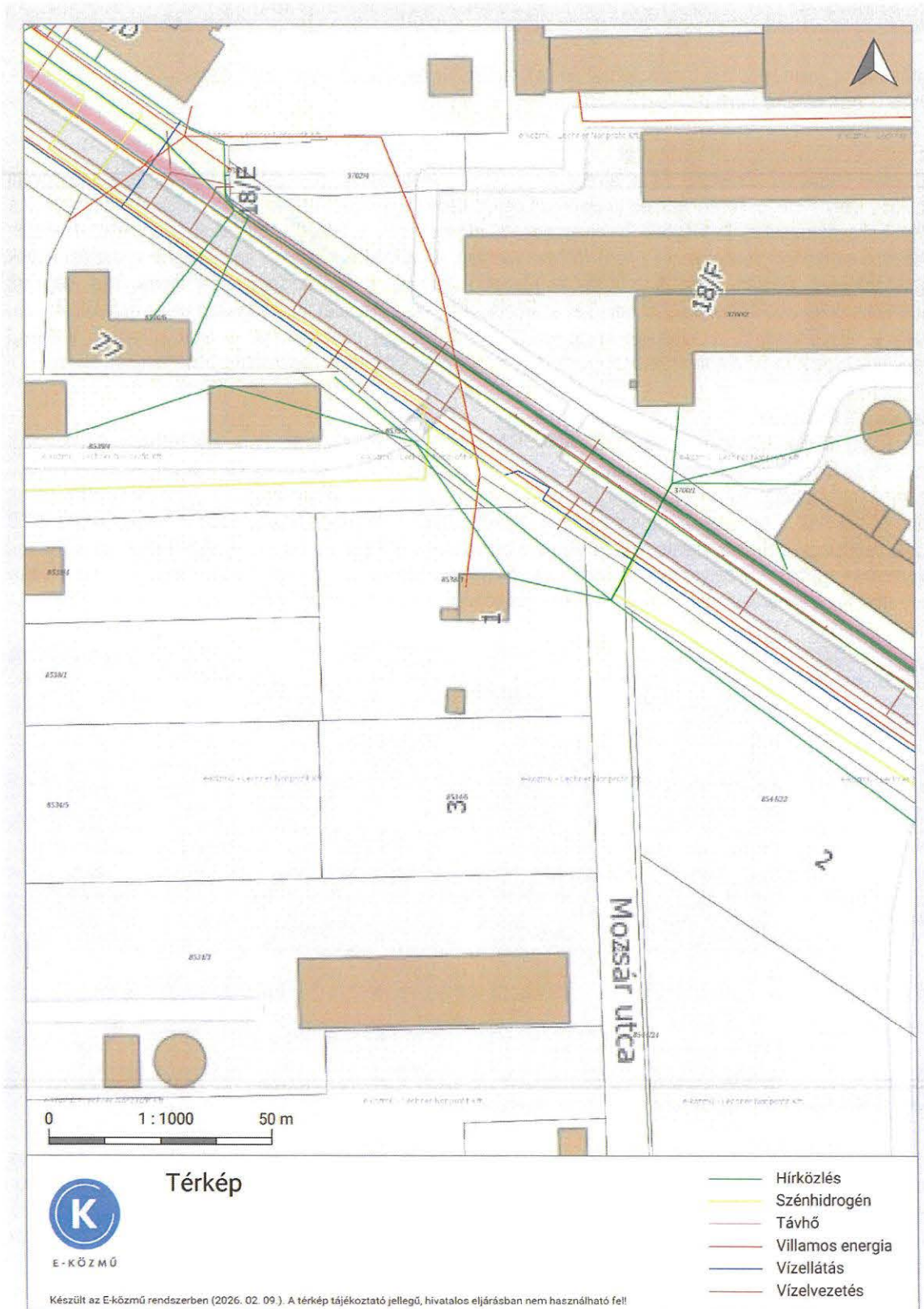
A térségben üzemelő távközlési hálózat a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonában vannak, melyek nem érintik a tervezett nyomvonalat.

### **Elektromos ellátás**

A Kállói u. déli oldalán, az OPUS TITÁSZ Zrt. kezelésében lévő 20 kV-os hálózat a déli oldalon, kisfeszültségű hálózat a Kállói u. északi oldalán húzódik. A tervezett beruházás során minimális többlet villamosenergia igény nem fog fellépni, melyet a terület érintő kisfeszültségű hálózat kielégíti.

A területet a szolgáltató 22 kV-os hálózatának nyomvonala nem érinti. A föld felett, oszlopokra fektetett hálózat nyomvonalával és biztonsági övezetével érintett terület hasznosítási lehetőségeit tiltó és korlátozó előírásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A 2/2013 (I.22.) NGM rendelet 6. § (1) bekezdés ae) pontja alapján a 22 kV-os vezeték biztonsági övezete a szélső száltól belterületen 2,5-2,5 m-es sávot érint, amely az oszloptengelytől kb. 5-5 m. A tervezett beruházás érint a kis- és középfeszültségű földkábel és légvezetéket.





Közmű érintettség, forrás: E-kozmu

DL e

#### Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet intézkedik, mely szerint Nyíregyháza Város település a 10. zónába tartozik.

#### Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A talajba csak olyan anyagok (beton, homokos kavics) kerülnek elhelyezésre, melyek nem tartalmaznak káros vagy mérgező összetevőket, csak olyan komponensei vannak – kavics, cement, víz – amelyek a természetben is megtalálható szervesanyagok. Mindezek az anyagok a környezetet, talajt, élő vizeket, levegőt, élővilágot nem szennyezik, a természet biológiai folyamatait nem befolyásolják.

#### A terület érzékenységi besorolása

A vizsgált terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Nyíregyháza település az „érzékeny” kategóriába tartozik. A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

#### Zaj- és rezgésvédelem

A közvetlen hatásterületet, vagy a tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a definiálja. Megállapítható, hogy terület zajvédelmi szempontból nem számít terhelésnek, ezáltal a zajterhelés külön vizsgálata nem indokolt.

#### Az építési tevékenység hatásai

A hulladékról szóló törvény és a környezetvédelmi előírások betartása kötelező (2012.évi. CLXXXV. tv. a hulladékról és az 1995.évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól). A hulladékokkal kapcsolatos valamennyi költség (manipulálás, szállítás, átadás, lerakóra való elhelyezés stb.) a Vállalkozót terheli. A munka során meg kell akadályozni, hogy a környezet az alkalmazott technológia során felhasznált anyagoktól szennyeződhessen.

#### Fakivágási engedély

Ha az építéssel igénybevett állami vagy önkormányzati tulajdonú közterületen fát, cserjét kell kivágni, akkor a kivágás tervezett időpontját megelőzően 30 nappal az Önkormányzat jegyzőjétől engedélyt kell kérni. Egyebekben a fák védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint kell eljárni. A fakivágással és pótlásával kapcsolatos engedélykérés, valamint az ezzel kapcsolatos költségek viselése a Vállalkozó kötelezettsége.

#### Régészet

A Megrendelő az építési munkákkal érintett területeken régészeti próbafeltárást, megelőző feltárást nem végeztetett, és belterületen, korábban többször bolygatott közterületen végzendő építési munkaként külön ERD készítése nem volt indokolt. A kivitelezés során azonban régészeti szakfelügyelet szükséges lehet.

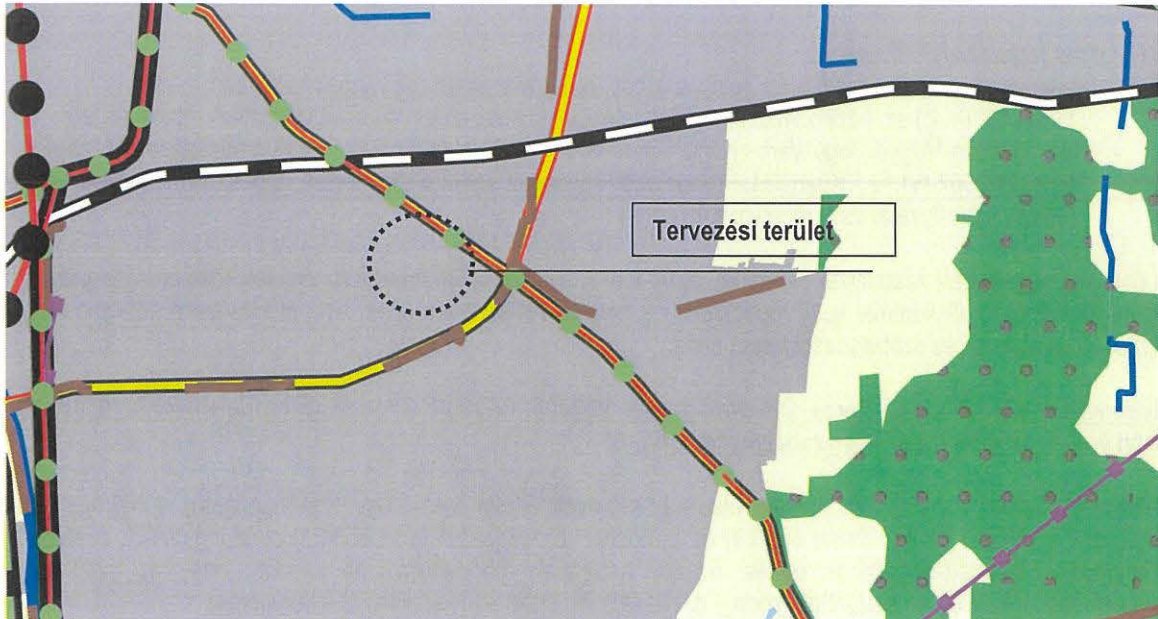
#### Kitűzések, bemérések

A megvalósítandó létesítmények kitézése a Vállalkozó feladata a tervrajzok és a műszaki leírásban megadott magassági fixpontok alapján. A megvalósult létesítmények nyíltárkos geodéziai bemérését is Vállalkozónak kell elvégeznie, a Megvalósulási Tervdokumentáció részeként.

#### Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületének 31/2017(XI.1.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztetethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.





Megyei szerkezeti terv

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzata területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletének a módosítási javaslat megfelel.

**Új beépítésre szánt terület kijelölése**

<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § (2):</b> Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT.12. § b):</b> az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
<b>követelmény teljesülés:</b>	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre

*Handwritten signature*



Változások tervlapja, forrás: saját szerkesztés

A Vállalkozás építési beruházást tervez ezekre az ingatlanokra, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzése céljából, amit pályázati projekt keretében végeznének el. Az építési beruházáshoz kapcsolódó építési engedélyezési kérelmet a két ingatlan összevonása, (telekhatár-rendezést) követően tudják elkezdni. A jelen jogi állapot akadályozza az ingatlanok összevonását, és ezáltal az építési engedélyezési eljárás megindítását is.

A települések hatályos településrendezési terve a Kállói u. vonatkozásában tartalmaznak útszélesítést, melyet az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt rendezni indokolt. Az eljáráshoz kapcsolódóan vállalják, hogy közérdekű kötelezettség-vállalásként térítésmentesen felajánlják Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a hrsz:8538/3 ingatlan részét képező (Kállói úttal érintkező) kb. 132 nm területet, ami a szabályozási tervnek megfelelően a közútfejlesztés részeként érintett.

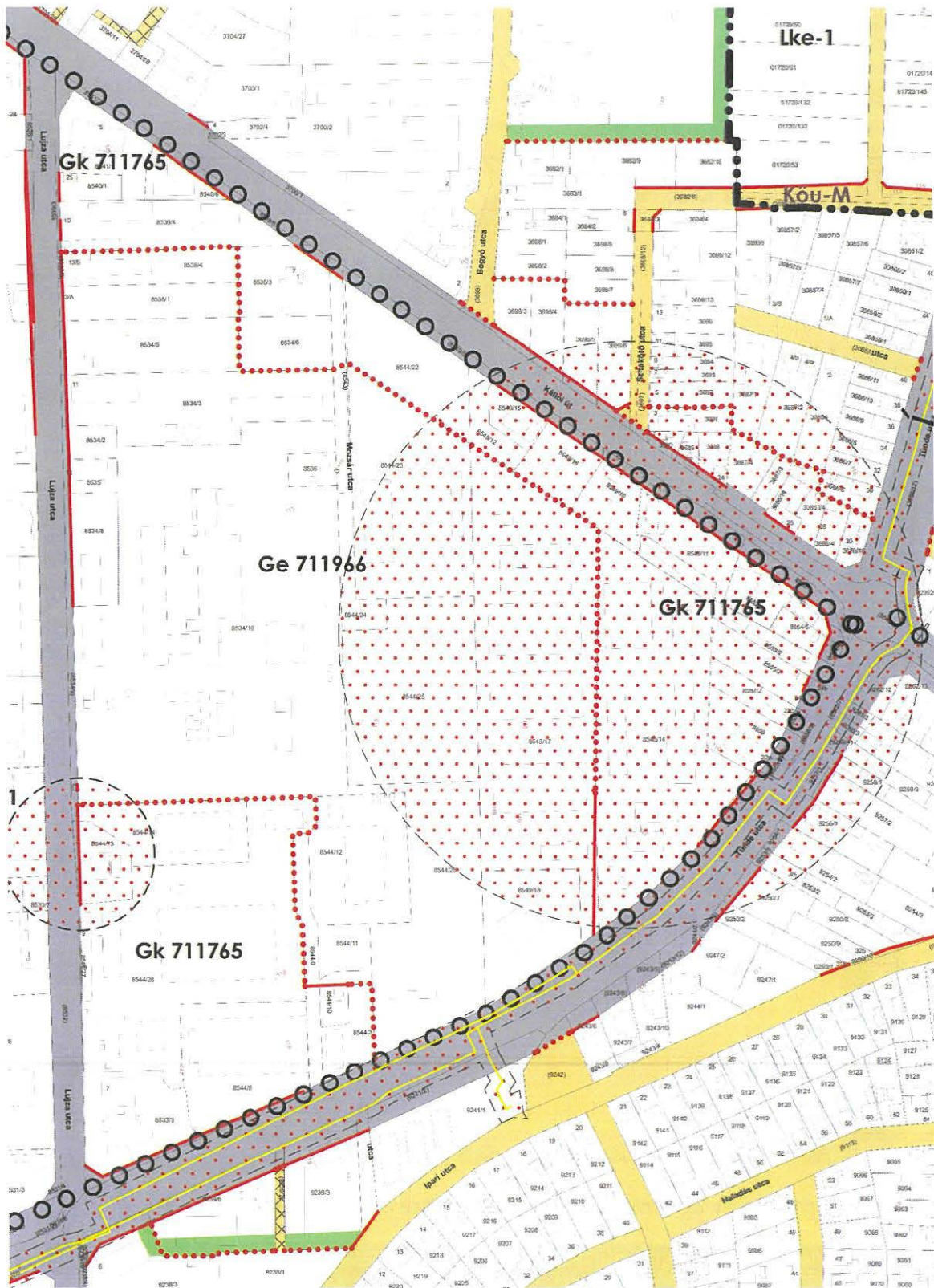
Tárgyi ingatlanok további beépítésének, az engedélyezési terv elbírálásának feltétele, továbbá a jogi végrehajtáshoz elengedhetetlen a szabályozási elemek, terven történő módosítása. A hatályos terv szerinti övezethatár ingatlant metsz, az egyes területrészek használata ellehetetlenül. Mindenképp javasolt elkerülni az ingatlanhatártól elszakadósabályozást. A vállalkozás által tervezett beruházás megvalósítás által, a javasolt közterületek végleges területigényének biztosítása, a területbiztosítás elsődleges feltételei megteremthetőek, melyhez a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel.

A torvot módosítások nem teszik szükségessé a közúti hálózati kapcsolatok, a főbb közlekedési csomópontok és a belső úthálózat módosítást, fejlesztését. A módosítások új közlekedéshálózati szabályozást nem érintenek. A tervi módosítások nem teszik indokoltá a terület közösségi közlekedés szempontjából történő módosítást. A módosítás miatt fejlesztés nem szükséges.

A gépjárművek elhelyezésére, a parkolásra nincs hatással a módosítás.

A tervezett módosítások során, az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a településen és a területen nyilvántartott régészeti helyek, a tájhasználat egységes védelme biztosítható,
- az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő, a talajfelszín, a talaj, a víz, a talajvíz védelmét, a természet, a táj zavartalanágát, az épített környezet, a műemlékek, helyi értékek védelmét, nem váltanak ki a környezetre káros hatást, megőrzik, fenntartják a környezet jelenlegi minőségét a jövő generációi számára.
- tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.



Tervezési terület, tervezett állapot szabályozási terv

FL 2



3. melléklet a FŐÉP/356-27/2026. számú előterjesztéshez

EMLÉKEZTETŐ

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadására vonatkozóan**  
(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)  
**az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumon történő ismertetéséről**

**A lakossági fórum időpontja: 2026. február 13. - március 3.**

**Helyszín: Polgármesteri Hivatal, elektronikus úton**

**Jelenlévők: -**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltak alapján a telepítési tanulmánytervet az Önkormányzatnak partnerségi véleményezésre kell bocsátania. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi Naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon.

Az elektronikus úton meghirdetett és lefolytatott lakossági fórumra és az E-TÉR-ben lefolytatott partnerségi eljárásra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. Az eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeltek.

**Módosítással érintett terület összefoglaló táblázata**

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	17/2026. (II. 18.)	G5	Kállói út – Tünde utca – Lujza utca	Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk) övezeti határ telekhatárhoz történő igazítása. Ge → Gk





4. melléklet a FŐÉP/356-27/2026. számú előterjesztéshez

**FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS**

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról**

(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

A DEXIT Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 42., továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza, Kállói utcán lévő telephelyének fejlesztését tervezi. A fejlesztés megvalósításának feltétele a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján építési beruházás esetén és a településrendezési szerződés megalapozásához a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyet a partnerekkel véleményeztetni kell.

A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéshez a Fejlesztő telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a Nyírségterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.) készített. A telepítési tanulmányterv tartalma a Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározottaknak megfelel. A tervben bemutatásra kerültek a módosítási igény okai, a fejlesztési szándék épített környezettel való viszonya és az infrastrukturális fejlesztés konkrét meghatározása.

A Fejlesztő által elkészített tanulmányterv alapján a partnerségi véleményezést megelőzően önkormányzati főépítésként nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll Nyíregyháza MJV Város településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A hatályos településrendezési eszközök módosításával a tárgyi ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terven egységesen Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába kerülnek, így a tervezett beruházás megvalósulhat. A tervezett fejlesztés hozzájárul a város gazdasági bővüléséhez, gazdaságélénkítő hatással jár.

A benyújtott telepítési tanulmányterv felhasználható a településrendezési eszközök módosításának elindításához.

**Nyíregyháza, 2026. április 23.**

**Kovács Rita**  
városi főépítész





5. melléklet a FŐÉP/356-27/2026. számú előterjesztéshez

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

[Cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-15402006-00000000, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrésztől **DEXIT Kft.**

(székhelye: 4400 Nyíregyháza, Bocskai u.2., Cégjegyzékszáma: 15-09-090149, adószáma: 11496322-2-15, bankszámlaszám: 10700048-27262003-51100005, képviselő: Budai László vezető tisztségviselő] mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztő** ))a továbbiakban együtt: **Felek**

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő tulajdonát képezi a nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 2772 m<sup>2</sup> terület nagyságú és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 2162 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan.
2. Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában az 1.pont szerinti ingatlanokat érintő fejlesztései kapcsán. Kérelmében előadta, hogy a két ingatlan Nyíregyháza településrendezési eszközein két különböző övezetbe tartoznak, így a megvalósítani kívánt beruházás a jelenlegi településrendezési eszközök nem adnak lehetőséget.
3. A településrendezési eszközök módosítása városképi szempontból szakmailag támogatható. A nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú ingatlan Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk) és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú ingatlan Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) tartozik. Jelen szerződés célja, hogy településrendezési eszközök módosításánál a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna (Gk) övezeti határa a 8534/6 hrsz-ú ingatlan telekhatárhoz igazodik, ezáltal a két ingatlan egy övezeti zónába fog tartozni.
4. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.
5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 17/2026. (II.18.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról.

### II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által átadott telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes



településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) vonatkozó szakaszaira.

7. Felek megállapítják, hogy a telepítési tanulmányterv a Korm.rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készült. Jogszabályi előírásokra tekintettel a Főépítési feljegyzés alapján Közgyűlés ...../2026.(.....) számú határozatával döntött a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.
8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült településrendezési eszközök módosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztő feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.

### III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

9. Fejlesztő vállalja, hogy 2026. május 15. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a településrendezési eszközök módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, **azaz összesen 1.016.000,- Ft, forint, egymillió tizenhatezer forint.**
10. Amennyiben a Fejlesztő a 8. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
11. A 9. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
12. Amennyiben a Fejlesztő a 9. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott szakági munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
14. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy amennyiben a rendezési terv módosítása nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, sem most, sem a későbbiekben ebből adódó követeléssel nem él az Önkormányzat felé.
15. Fejlesztő vállalja a 1. pont szerinti ingatlanok összevonását, illetve a telekalakítást követően az útszabályozással érintett terület rész (Kállói út felőli rész) térítésmentesen átadását az Önkormányzat részére külön megállapodás keretében.

### IV. Vegyes rendelkezések

16. Felek megállapítják, hogy a 1. pont szerinti területeken tervezett fejlesztések esetleges többlet közlekedési kapcsolatainak, belső útjainak kialakítása, a szükséges közművek kiépítése, bővítése, a tereprendezés a Fejlesztő érdeke, melyet számukra a fejlesztések építési engedélyeztetése során eljáró hatóságok kötelezően elő fognak írni, s melyekkel kapcsolatosan az Önkormányzat felé semmilyen igényvel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.



17. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
18. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételten áttekintik, szükség szerint módosítják a jogszabályok rendelkezéseinek – különös tekintettel azok kötelező előírásaira – megfelelően. Amennyiben változtatás szükséges, ismételt véleményeztetést kell végezni, amennyiben a véleményben foglaltakat a Felek részben a véleménytől eltérően fogadták el.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
20. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozatával jóváhagyta.
21. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján, hogy jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás nettó értéke és a szerződés időtartama közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
22. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
23. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.
24. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
25. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ide értve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező járásbíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
26. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Nyíregyháza,

.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Önkormányzat

.....  
**Budai László**  
vezető tisztségviselő  
DEXIT Kft.  
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



**MEGÁLLAPODÁS**  
**Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról**

**amely létrejött egyrészről Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** [4400. Nyíregyháza, ossuth tér 1. szám, adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszáma: 15402006, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt. 50453104-10024773, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester **(a továbbiakban: Önkormányzat)**]

**másrészről DEXIT Kft.**

(székhelye: 4400 Nyíregyháza, Bocskai u.2., Cégjegyzékszám: 15-09-090149, adószáma: 11496322-2-15, bankszámlaszám:10700048-27262003-51100005, képviselő: Budai László vezető tisztségviselő) mint a fejlesztési cél megvalósítója, **(a továbbiakban: Fejlesztő )** **ja továbbiakban együtt: Felek**

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti besorolás módosítása tárgyában, a Fejlesztő által megvalósítani kívánt beruházás érdekében, külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontokban foglaltak biztosításához szükséges Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 21/2007. (VI.12) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása, mely Nyíregyháza MJV Közgyűlésének hatásköre.
3. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz - ingyenesen hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő vállalja 1.500.000,-Forint, azaz egymillió-ötszázezer forint összegnek megfelelő értékű „zöldítés fejlesztés” elvégzését, mint a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összegnek megfelelő értékben, a Fejlesztő saját kivitelezésben, zöldítés, parkosítás, fásítás fejlesztést fog végezni a 4405 Nyíregyháza Kállói út 77. sz (hrsz:8583/3), illetve a Mozsár utca 3. (hrsz: 8534/6) ingatlanok előtti önkormányzati tulajdonban lévő közterületen. Ennek részleteit a Fejlesztő köteles a Városi Főkertésszel egyeztetni.
6. A Fejlesztő az 5.pont szerinti vállalási kötelezettségeket az út szabályozással érintett területek önkormányzati tulajdonba történő átadását követően vállalja.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Kérelmező feladata és költsége. E körben az Önkormányzat kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
8. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján hogy a jelen megállapodás



megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás értéke közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.

9. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás végrehajtása során egymással mindenben kölcsönösen együttműködnek és az esetlegesen mégis felmerülő vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
12. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.
13. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza,

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Önkormányzat

**Budai László**  
vezető tisztségviselő  
DEXIT Kft.  
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:

