



Ügyiratszám: FŐÉP/558-15/2020.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020., tárgyalásos eljárás)**

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területekre vonatkozóan** döntött a 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.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2020. júniusában az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/558-3/2020. ügyiratszámom (3. számú melléklet). Jelen módosítási tervezetünk a tárgyalásos eljárás keretében a szabályozási terv **Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területeken** történő módosítási javaslatával folyik. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. (2. számú melléklet)

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a település részterületeire készülő településrendezési tervek készítésénél környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről a Közgyűlésnek állást kell foglalnia. A Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló 26/2019. (XII.20.) Önkormányzati rendelet 2. melléklet 13.5 pontja alapján a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra ruházta át a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-ában meghatározott tervekkel, illetve programokkal kapcsolatos **környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó állásfoglalás** kialakítását.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot az állásfoglalása kialakítására. (1. sz. melléklet)

Nyíregyháza, 2020. július 16.

Tisztelettel:

.....
Éva Péter
főépítészeti osztályvezető



Határozat-tervezet

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

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

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020., tárgyalásos eljárás)**

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területen történő módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2020. július 21.

Erről értesülnek:

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



Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - MÓDOSÍTÁSOK III. 2020. néven Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területen tervezett módosításokhoz tárgyalásos eljárás szerint (egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján)			
	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	A tervezett módosítások környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - nem ítéli olyan jelentősnek, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.	Tervezői észrevételt nem igényel.
2.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei KH Nyíregyházi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	A tervezett módosítással kapcsolatban elvi kifogást nem emel, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja indokoltnak.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	Település és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
4	Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1014 Budapest, Logodi u. 38-40.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
6	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
7	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	A 3. beavatkozási pontban szereplő 0585/15 hrsz.-ú földrészleten az Adattár a Nyíregyháza 85 A és B erdészeti azonosítójú erdőrészeket tartja nyilván. Az erdészeti hatóság megállapította, hogy ezen módosítás után az övezeti besorolás a valós területfelhasználással fog megegyezni. Ezért az erdészeti hatóság környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
8	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	A változások talajvédelmi érdeket nem sértenek, talajvédelmi szempontból nem kifogásolhatóak, jelentős környezeti hatások nem várhatóak, így nem szükséges környezeti vizsgálat készítése. Ugyanakkor a 0754/71 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás (ipari csarnok építése) miatt a termőföldet talajvédelmi terv alapján művelésből ki kell vonni, megvalósítása során be kell tartani a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 43.§. (1) bekezdésének talajvédelmi előírásait.	Értesítjük a kérelmezőt róla, hogy a tervezett beruházás (ipari csarnok építése) megvalósítása során be kell tartani a talajvédelmi előírásokat
9	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
10	B-A-Z Megyei KH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltész Nagy Kálmán u. 5.	Az érintett területeken engedélyezett szilárdásvány-kutatás, bejelentett előkutatás nincs. A tárgy módosításokkal érintett területeken nincs olyan nyilvántartott ásványvagyon előfordulás vagy védelmet igénylő földtani érték, szerkezet, nem ismert olyan egyéb földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé, környezeti vizsgálat elkészítése - bányászati szakigazgatási szempontból - nem indokolt.	Tervezői észrevételt nem igényel.
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	Az 1. beavatkozási pont közvetlenül érintkezik "Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő" elnevezésű gyógyhely területével, illetve a gyógyhely védőterületén fekszik. A területre vonatkozó módosítás (szálláshely létesítése) a gyógyhelyre jelentős környezeti hatást nem gyakorol, ezért a BFKH környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. A másik két beavatkozási ponton természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért ezek esetében a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tervezői észrevételt nem igényel.
12	Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.	A Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
13	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Főjegyzője 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.	A módosítás helyi természeti oltalom alatt álló területet vagy természeti értékeket nem érint, arra közvetlen hatással nincs. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.

2020. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020.

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
Környezeti vizsgálat lefolytatásához
egyeztetési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály

Tervezők:


.....
Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378


.....
Végh József
településmérnök
TT/15-0023

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési tervének
módosításához

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

Módosítások III. – 2020.

Tartalomjegyzék

1.	Előzmény	3
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	3
1.2.	Átnézeti térkép.....	3
1.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	4
1.3.1.	1. Beavatkozási pont	4
1.3.2.	2. Beavatkozási pont	6
1.3.3.	3. Beavatkozási pont	11
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	13
3.	Környezeti értékelés.....	16



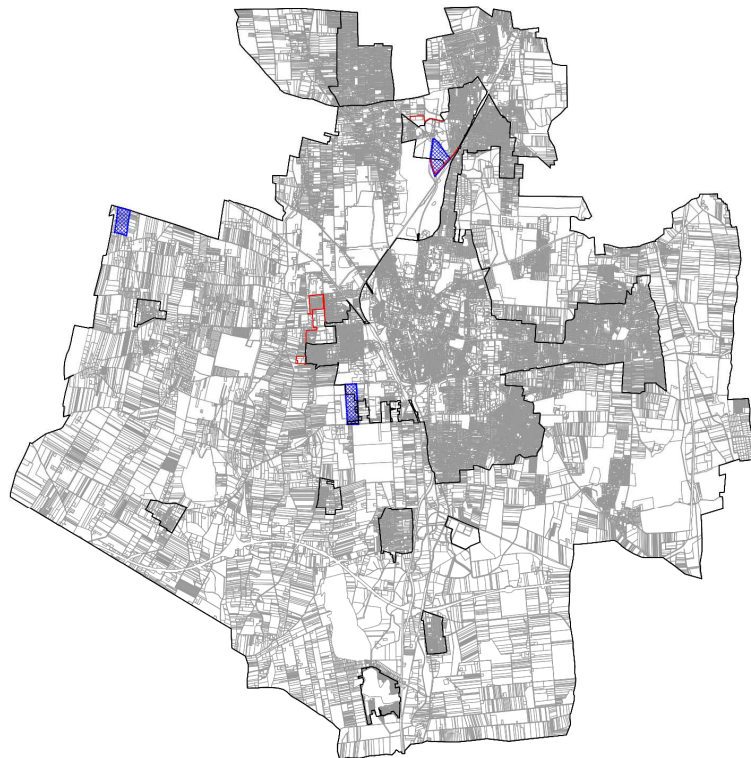
1. Előzmény

1.1.A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök 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

1.2.Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágatok

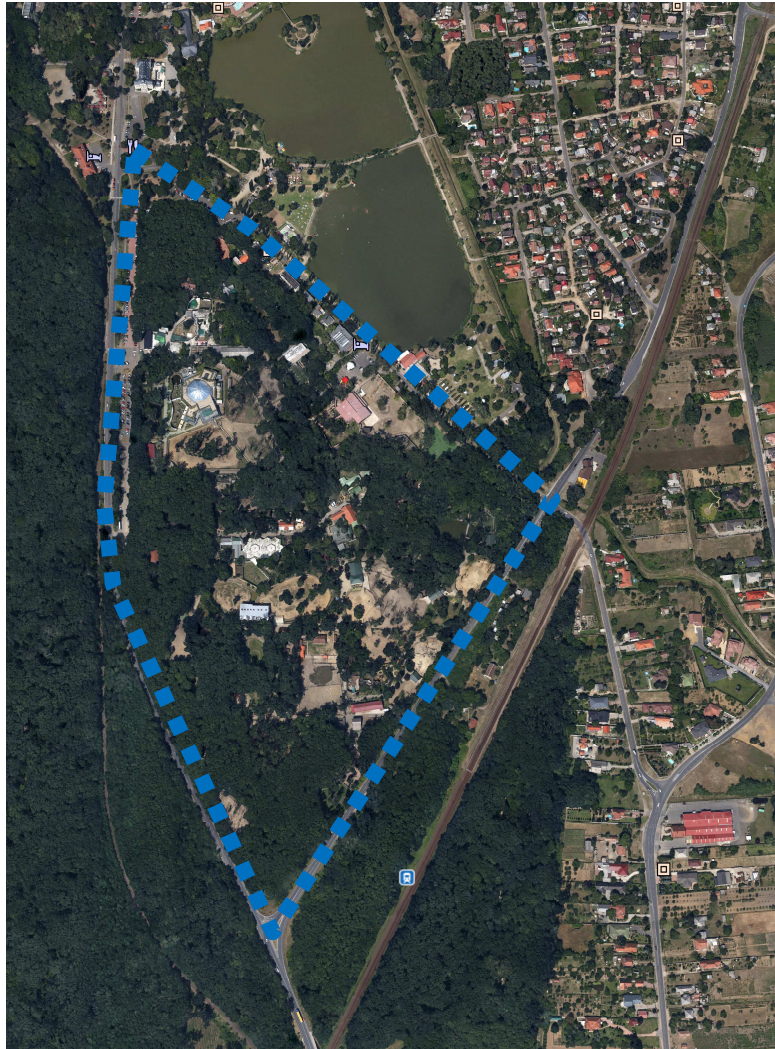




1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.3.1. 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Nyíregyháza MJV Önkormányzata tulajdonában lévő 15010/2 és 15010/5 hrsz.-ú ingatlanokon működik az Állatpark. Ez az övezet az állatparki funkción kívül egyéb területfelhasználásra is alkalmas, ezért igényként merült fel a Különleges övezet egyéb funkció megnevezéssel történő ellátása, ami a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítás keretében történhet meg.



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén, a Sóstógyógyfürdő központjában helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Sóstói útról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Korányi Frigyes utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. Az Állatpark a természetes, szinte háborítatlan környezetben kapott helyet egy tölgyerdő mélyén egy közel 30 hektáros területen. A sóstói üdülőterület rohamos fejlődése érdekében szükséges újabb szálloda kialakítása. A tárgyi ingatlanon található meglévő alulhasznosított épületek szálláshelyként való hasznosítása rendezési terv módosításával lehetséges.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ki 710847
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **10. § (2) bekezdése értelmében:**

„ Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.

d) A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.

e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.”



1.3.2. 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Bottyán János utca – Bokréta utca – Simai út – Rét utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Bottyán János utca és Bokréta utca által határolt telephelyeken már területfelhasználási mód változást eszközöltünk a rendezési tervben. A magántulajdonban lévő, Nyíregyháza 28501/27, 28501/3-5, 0754/71 hrsz.-ú ingatlanokon újonnan tervezett, a végzett tevékenységgel a funkció nincs összhangban, ezért igényként merült fel annak újbóli módosítása. Az építési övezet egy részének Ge – egyéb ipari, gazdasági zónába történő átsorolása a szabályozási terv módosítás keretében történhet meg.



A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Bottyán János utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Simai útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

A módosítással érintett telektömbön belül két különálló kérelem érkezett és mindkét kérelem tárgya ugyanaz, így a tervezett módosítás egy eljárás keretén belül lefolytatható.

1. számú kérelemző 2016. évben pályázatot nyújtott be a Magyar Kormány által meghirdetett GINOP-1.2.3-8-3-4-16-2017-00971 számú pályázatra. A sikeres pályázathoz igazolásra került, hogy a Nyíregyháza 28501/27 hrsz-ú telephely a rendezési terv szerint megfelelő gazdasági építési övezetbe (Ge- egyéb ipari gazdasági zóna) sorolt.

2. számú kérelmező a 28501/3-5 hrsz.-ú belterületi és 0754/71 hrsz.-ú külterületi ingatlanok tulajdonosaként kérte, hogy tárgyi ingatlanokat falusias lakózónából (Lf) egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) soroljuk át ipari csarnok építése céljából.

A módosítással érintett tömb az ott működő telephelyek szempontjából három fő részre osztható:

1. Az Oltalom Szeretetszolgálat által működtetett Éjjeli Menedékhely, amely az ideiglenesen vagy tartósan fedél nélkül maradtak és a hajléktalan személyek ellátását végző intézményrészleg, amely elősegíti mindezen személyek szociális ellátásait, illetve a szociális szolgáltatások igénybevételét és elérését.
2. Térségi Hulladék- Gazdálkodási Nonprofit Kft., amely Nyíregyháza Megyei jogú Város közigazgatási területén keletkező hulladékok szállításával és utólagos kezelésével foglalkozik.
3. Gumiabroncs Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., amely gumiabroncsok és tartozékok kis- és nagykereskedelmével foglalkozik. Az elnyert pályázatával a tevékenységi körét, ipari termelői kapacitás kialakításával bővíti a jövőben.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ki 711855
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zóna Településüzemeltetési szociális és egészségügyi létesítmények
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadolálló-telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségib
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	4,5 m



Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711865
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) **IV. fejezet 36.§. (20) bekezdése értelmében:**

VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI: A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezek a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetők abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható - az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület - az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeiktől 5 dB-lel kisebb zajszint - és szükség esetén a telken belül zajvédőfal.

A HÉSZ 8. § értelmében:

(1)Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások

- Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárműúttal való körüljárhatóságát. Ez alól a rendelkezés alól egyedi tűzrendészeti szakhatósági engedély alapján lehet eltérni.
- A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.
- Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló növénytelepítés biztosítandó.
- Azokon a területeken, amelyeken az övezeti besorolás szerint a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m² vagy az alatti, oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható a szakhatóságok hozzájárulásával, és nem kell alkalmazni az a) pontban előírt feltételt.
- A gazdasági zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.
- A minimálisan kialakítható telek legkisebb szélességét el nem érő telkeknél a maximális építménymagasság 6,5 méter.

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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



- b) A területen
-mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.
- (3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)
- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.
- c) A területen újonnan nem telepíthetők:
- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
- d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (4) Egyéb ipari zóna (Ge)
- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen újonnan nem telepíthetők: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,
- c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.

A HÉSZ 6. § (4) bekezdése értelmében:

- (4) Falusias lakó zóna (Lf)
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykerteres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
- c) A területen hulladékudvar kialakítható.
- d) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

A HÉSZ 6/A. § értelmében:

KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén saroktelken – amennyiben a szomszédos közbenső telek beépítettsége ikres beépítésre nem ad lehetőséget, és az építési hely szélességi mérete kevesebb, mint 10 m – az utcai telekhatárok közül a hosszabb telekhatár és az építési vonal között az előkert mérete 2 méterig csökkenthető.
- (2) Két utcára nyíló teleknél két – egyenként egy lakást/rendeltetési egységet tartalmazó (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egységet) – különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utca felőli oldalán.
- (3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –
- a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen minimum 5,0 m, külterületen országos közút esetében minimum 10,0 m, egyéb esetben minimum 5,0 m.
- b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,
- ba) 2 méterig csökkenthető, vagy
- bb) 3 méterrel növelhető.



- c) Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is.*
- (4) Azokban az építési övezetekben, amelyekben a telekméret (negyedik számkód) „0” (adottságtól függő) értékű, a telektömbben túlnyomórészt kialakult, rendezett telekméreték mértékéig a nagyobb telkek megoszthatók, az előírások szerint beépíthetők, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.*
- (5) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.*
- (6) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkal rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.³⁸*
- (7) Kialakult környezetben a két utcára nyíló átmenő építési telkek megoszthatóak abban az esetben is, ha az övezetben előírt minimális telekszélesség nem teljesíthető, de egyébként minden egyéb a telekalakításra és az övezetre vonatkozó előírás betartható.*

1.3.3. 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület észak-nyugati részén a Bedőbokor út – 0587 hrsz.-ú út- Újbedőbokor út – 0584 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A tervezett 2. számú módosítás esetében csökken a jelenlegi biológiai aktivitási érték, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése szükséges. Mezőgazdasági általános zónából (Má) Gazdasági rendeltetésű erdő zónába (Eg) soroljuk át a 0585/15 hrsz.-ú ingatlant.

A 0585/15/20 hrsz.-ú csereingatlan kiválasztásának indokai:

Az ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya Erdőállomány Adattárában 85/A és 85/B tagkóddal közhitelesen nyilvántartott erdőként szerepel és a valóságban is akáccsal beültetett terület. Má →Eg Tervezési állapotok közötti különbség kihasználása történik.



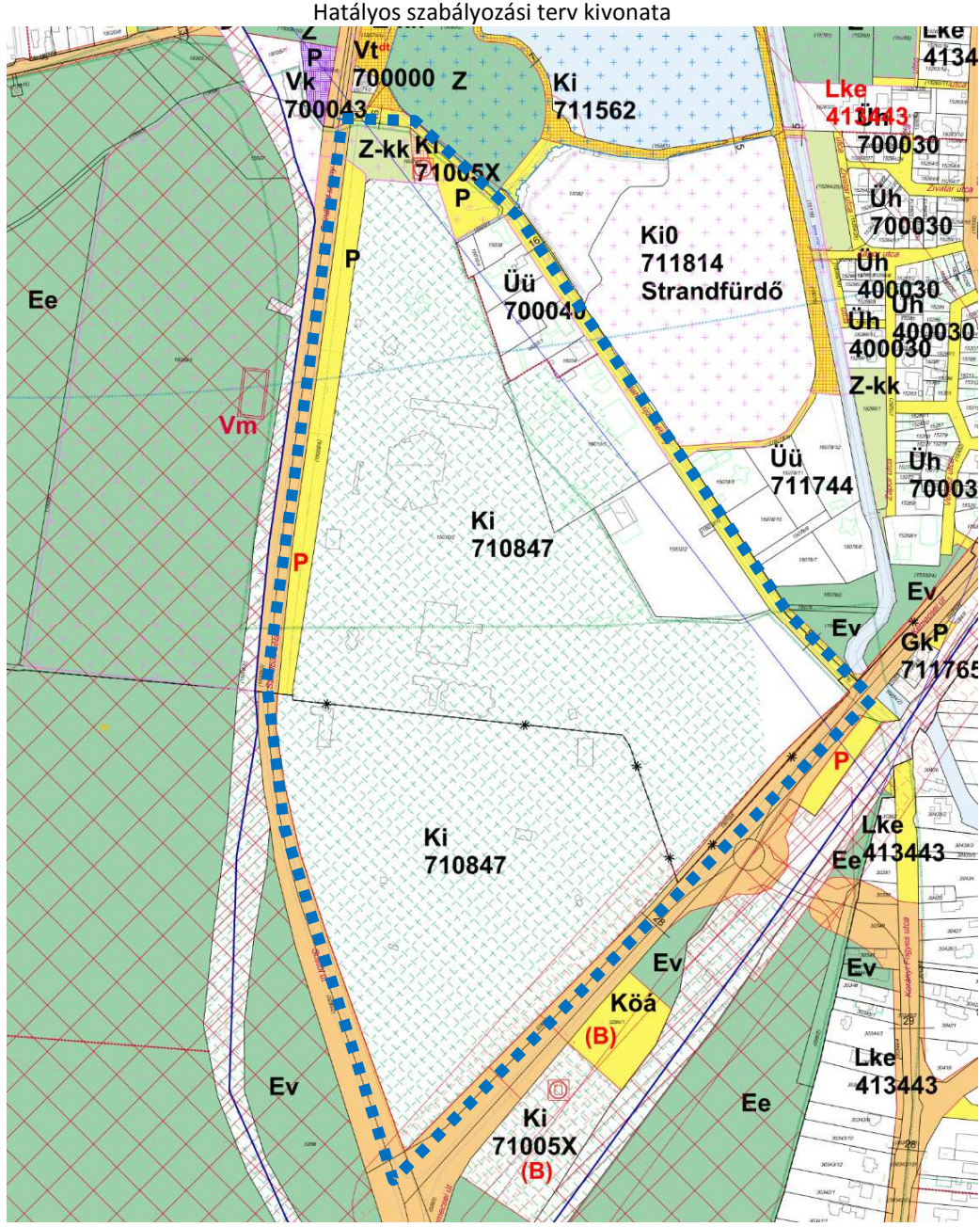
Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Eg
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

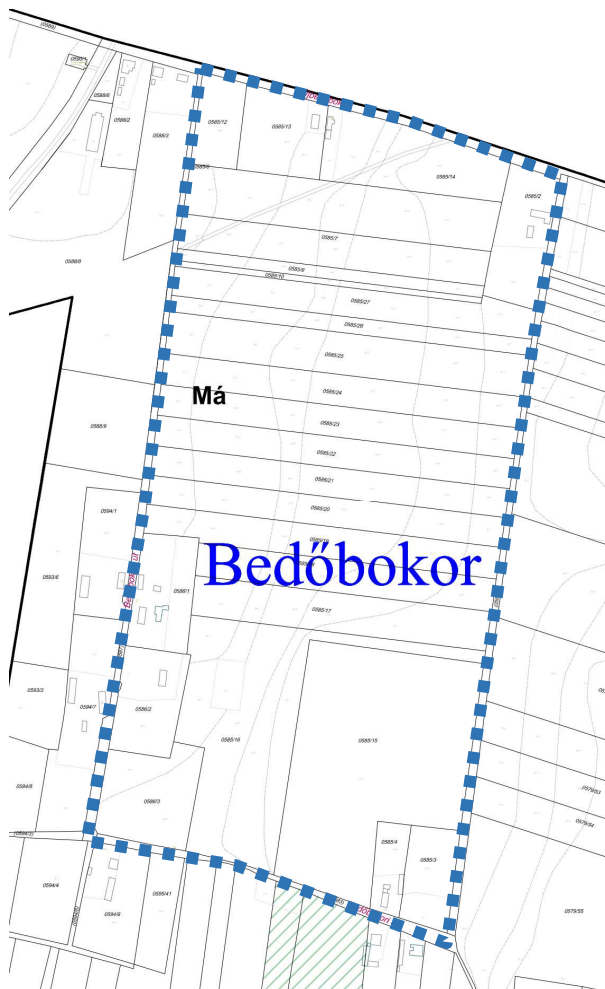
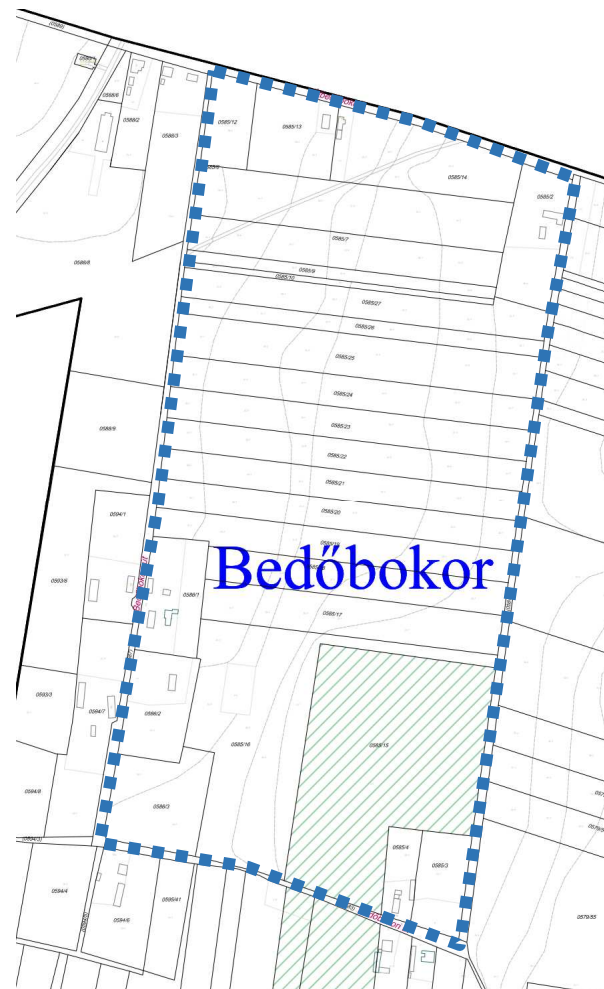


2. Beavatkozási pontok ismertetése

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Nyíregyháza Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt terület. A módosítás során a helyi építési szabályzatban lévő előírás kiegészítésre kerül újabb funkcióval, területi elhatárolás korlátjával.	Nyíregyháza Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út által határolt területen szálláshely kialakításának lehetősége biztosítható legyen.	1,4875	A módosítás során csak a helyi építési szabályzat változik, ezért a jelenlegi programot érdemben nem változtatja meg.	Kivett ifjúsági tábor, Pangea ököcentrum, 3 egyéb terület	Különleges közhasználatú építmenyi zóna (Ki)
			<p>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</p>	<p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs</p>	<p>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást: Nem</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem</p>
			<p>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása nem változik.</p>		



	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
2.	<p>Nyíregyháza Bottyán János utca – Bokréta utca – Sima út – Rét utca által határolt terület. A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik. Ki→Gk Ki→Ge Lf→Ge</p>	<p>Nyíregyháza Bottyán János utca – Bokréta utca – Sima út – Rét utca által határolt terület északi sarkában meglévő különleges beépítésre szánt építési övezet átsorolása gazdasági célú építési övezetbe.</p>	5,491	<p>Övezeti átsorolás gazdasági célú területbe, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül.</p>	<p>- kivett beépített terület, -kivett ipartelep -kivett lakóház, udvar, egyéb épület -szántó -kivett beépítetlen terület</p>	<p>Különleges közhasználatú építmennyi zóna (Ki) Falusias lakózóna (Lf)</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="261 583 777 1711"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="854 583 1371 1711"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>			<p>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</p>	<p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs</p>	<p>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást: Igen</p> <p>Az országhatáron áterjednek: Nem</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten lokális kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem</p>
			<p>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően megváltozik, használati intenzitása növekszik a terület irányába közlekedési kényszer alakulhat ki.</p>		

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
3.	Bedőbokor út – 0587 hrsz.-ú út- Újbedőbokor út – 0584 hrsz.-ú út által határolt terület. A tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 0585/15 hrsz.-ú ingatlanon. Má→Eg	A lecsökkent biológiai aktivitás érték pótlásra kerül, a szabályozási terv a valós állapottal összhangba kerül.	3,336	Övezeti átsorolás gazdasági célú erdőterületbe, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül.	- kivett erdő	Mezőgazdasági általános zóna (Má)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>			A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs</p>		
Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: <p style="text-align: right;">Nem</p>						
Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs</p>						
Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: <p style="text-align: right;">Nem</p>						
Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: <p style="text-align: right;">Nincs</p>						
VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: <p style="text-align: right;">Állandósult hatást vált ki.</p>					
	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: <p style="text-align: right;">Nem</p>					
	Az országhatáron átterjednek: <p style="text-align: right;">Nem</p>					
	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: <p style="text-align: right;">Nem</p>					
	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: <p style="text-align: right;">A településhez mérten minimális kiterjedésű és nagyságrendű.</p>					
Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: <p style="text-align: right;">Nem.</p>						
Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: <p style="text-align: right;">Nem</p>						
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: <p style="text-align: right;">Nem</p>					
	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: <p style="text-align: right;">Nincs</p>					
	A terület hasznosítása, használata intenzív: <p style="text-align: right;">A terület hasznosítása a valós állapothoz képest alapvetően nem változik.</p>					



3. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot – szükségessége esetén – a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Körny. vizsg.) 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

Bevezetés

Tematika, tartalomjegyzék

A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából

A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal

A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása

A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása

A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

Jól azonosítható környezet igénybevételével vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén

Értékelési módszer alkalmazása

A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása



A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülése, csökkentése vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni

A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményéért a környezeti vizsgálat szükségességéért és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a Körny.vizsg. rendelet alapján állítottuk elő a tervmódosítására vonatkozó tájékoztatást.

A Körny.vizsg. rendelet 4.§ (4) bekezdése szerint az önkormányzat 15 napos véleményadási határidőt állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

-a környezetvédelemre kiterjedően:

környezetvédelmi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály)

-természet és tájvédelemre kiterjedően:

nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (Hortobágyi Nemzeti park Igazgatóság)

-környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály)

-a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:

vízvédelmi és vízügyi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóság)

-az épített környezet védelmére kiterjedően:

az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet)

Nyíregyháza, 2020. június