



Ügyiratszám: FŐÉP/8-42/2021.  
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

## ELŐTERJESZTÉS

- a Polgármesterhez -

**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 jóváhagyásáról (7 terület - egyszerűsített eljárás)**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló **27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet** alapján a vészhelyzetben alkalmazni kell a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§-ának (4) bekezdését*, ami rendelkezik arról, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel.

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **7 területre vonatkozóan a 97/2020 (VII.21.) és a 83/2020. (VI.22.)** számú határozataival 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 módosítására vonatkozó megindításáról. A terület bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (**3. számú melléklet**)

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) **32.§ (4) bekezdése** alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

Az eljárás **2021 áprilisában 7 területre vonatkozóan FŐÉP/8/2021. ügyiratszám**on a véleményezési szakaszával folytatódott. **2021. áprilisában Nyíregyháza MJV partnerségi egyeztetés szabályairól** szóló **10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete** alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációnkat az állandó



partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület)  
A véleményeket kiértékeltek.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. §-a szerint a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést **elektronikus úton** is lefolytathatja, és az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon.

A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeltek, a válaszadók a módosítást támogathatónak tartották. Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. (2. számú melléklet)

A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint és a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetési eljárásainál a **beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.**

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Polgármester Urat a mellékelt határozat tervezet jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2021. május 20.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének**

...../..... (.....) számú

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott  
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  
(7 terület - egyszerűsített eljárás)**

**A Polgármester**

a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban 7 területre vonatkozó módosítás -

a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet és az 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2021. május**

**Erről értesülnek:**

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

<b>Partnerségi Véleményezés kiértékelése</b> (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)		
FŐÉP/8/2021. - Rendezési terv módosítás 7 terület (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok
1 <b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara</b> 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: mernoki.kamara@t-online.hu	"Kamarai szempontból a módosítás nem kifogásolt."	Tervezői észrevételt nem igényel.
2 <b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara</b> 4400 Nyíregyháza, Őz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A tervezett módosításokkal a 7. beavatkozási pontra tett javaslatok figyelembe vétele mellett egyetért. "7. beavatkozási pont (Nyíregyháza Kígyó utca- Debreceni utca- Hatzel Márton tér- Katona utca által határolt terület) A módosítás elsődleges célja a Kígyó utca - Debreceni utca kereszteződésében a városkapu jelleg kialakíthatóságának megteremtése megengedett szintszám növelésével. A tervezett módosítás építménymagasságnövelését is jelenti. Az épített örökségvédelme érdekében, a történetileg kialakult városszövetben, a kisvárosias karakter megőrzésének és a sűrű beépítésű terület élhetőségének feltételeit egyensúlyban kell tartani, aminek érzékeny tényezője az utcai légtérarány kialakulása. Javaslom alátámasztó munkarészben igazolni, az utcai légtérarány, vagyis a lélelhető maximális építménymagasság és az adott tömb teleksorát határoló közterület szélességének egymáshoz viszonyított arányát meghatározni, ábrázolni. Mindezek alapján amennyiben indokolt, ennek a módosításnak visszavonását, vagy a magas térfalak és a magas beépítési intenzitás összhangját zölddel tagolt felülettel megteremteni."	Kivonat a 2020./34.tervtanácsi ülés opponensi véleményéből (László Zoltán építész): A Debreceni út városképi megjelenését tekintve zavaros, széteső, stílustalan, helyenként már-már ízléstelen. Így innen nem várható inspiratív, vagy igazodásra serkentő hatás. Ezért, ez esetben a háznak önmagában kell megfelelni az elvárt építészeti értékrendnek, nem utolsósorban iránymutatási szándékkal is. Az épület magasság növelését indokolja a saroktelek pozíció erőteljesebb hangsúlyozása, ezzel összefüggésben az épület sarokrész magasságának megemlése, ami által egy új, tömeggel, és nem elsősorban homlokzati struktúrával operáló sziluett alakul ki. A tervezett épületegyüttes az épített környezet meghatározó része, a városi szövet hangsúlyos eleme lesz.
3 <b>Nyírségi Civilház</b> 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsejcivilhaz@enft.hu	2021. május 10.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-
4 <b>E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület</b> 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	2021. május 10.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-

A 2021.04.23-05.10 között elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

2021. április

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Véleménykérő dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály

Tervezők:

Labbancz András  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

Végh József  
településmérnök  
TT/15-0124

Városi főépítész:

Kovács Rita  
városi főépítész

Tervező munkatársak:

Kovács Rita  
építésmérnök  
városépítési - városgazdálkodási  
szakmérnök

Szalai Sándor  
Környezetmérnök, MSc.  
Környezetvédelmi ökológus  
Vízellátás-csatornázás szakmérnök  
ügyvezető

Elekfiné Bódi Mária  
településmérnök

Máriás Éva  
településmérnök

Kukucska Zsolt  
okl. építőmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció  
*Módosítások VII./2020.*

**Tartalomjegyzék**

<b>1</b>	<b>Előzmény</b> .....	<b>7</b>
1.1	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	7
1.2	Átnézeti térkép.....	7
1.3	Módosítással érintett területek .....	9
1.4	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	10
	<b>1. Beavatkozási pont</b> .....	<b>10</b>
	<b>2. Beavatkozási pont</b> .....	<b>14</b>
	<b>3. Beavatkozási pont</b> .....	<b>16</b>
	<b>4. Beavatkozási pont</b> .....	<b>18</b>
	<b>5. Beavatkozási pont</b> .....	<b>20</b>
	<b>6. Beavatkozási pont</b> .....	<b>22</b>
	<b>7. Beavatkozási pont</b> .....	<b>24</b>
<b>2</b>	<b>Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>38</b>
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	38
4.2	Tervezett Egészségügyi Centrum bemutatása (1. Beavatkozási pont) .....	39
4.3	Urbanisztikai vizsgálat (2. Beavatkozási pont) .....	40
4.4	Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont) .....	41
4.5	Városkapuként tervezett Többlakásos lakóépület bemutatása (7. Beavatkozási pont) .....	42
4.6	Környezeti hatások részletes elemzése az 1. és a 2. beavatkozási pontok esetében .....	43
4.7	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	49
4.8	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat .....	50
<b>5</b>	<b>Szabályozási módosítások</b> .....	<b>51</b>
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	51
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	54
<b>6</b>	<b>A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>68</b>
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	68
6.2	Övezeti lehatárolás.....	69
6.3	Rajzi mellékletek.....	70
<b>7</b>	<b>Biológiai aktivitási érték számítás</b> .....	<b>100</b>



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének**

**170/2020. (XII.17.) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2020. év decemberi megindítása)

**A Polgármester**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Kígyó utca - Debreceni utca saroktömbjének megengedett szintszám növelése*
- *A tervezett kisvasút végállomás és járműtelep beépítési előírásainak módosítása.*

3. A Polgármester **utasítja** a városi főépítésszt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2020. december 17.**

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

**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

140./2020. (IX.29.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2020. év szeptemberi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- Nyíregyháza Tünde utca – Csemete utca – Vasút területe – Debreceni utca által határolt területen építési övezet átsorolása,
- Nyíregyháza Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt területen biológiai aktivitásérték visszapótlása,
- Nyíregyháza 0878 hrsz.-ú külterületi ingatlanon szagvédelmi övezet kialakítása,
- Nyíregyháza- Császárszállás közelében magántulajdonban lévő 01231/80 hrsz.-ú kivett út művelési ágú területen I. rendű közlekedési célú közterület kijelölése,
- Nyíregyháza, Kilátó zúg - Kulcsár utca kereszteződésében Közparkból (Z) Közlekedési célú közterület (Köá) kialakítása,
- Nyíregyháza, Szarvas utca, Petra Hotel (6429/6 hrsz) területénél szabályozási vonal hozzáigazítása a meglévő kerítéshez.

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítésszt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2020. szeptember 29.**

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



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

**97./2020. (VII.21.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2020. év júliusi megindítása)**

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- Nyíregyháza külterület keleti részén a Közigazgatási határ- 0146 hrsz-ú út- 0149 hrsz-ú út- 0152 hrsz-ú út- 0151/3 hrsz-ú út által határolt tömbben biológiai aktivitásérték visszapótlása,
- Bedőbokori út (0583 hrsz.) - 0587 hrsz-ú út - Közigazgatási határ - 0584 hrsz-ú út által határolt tömbben biológiai aktivitásérték visszapótlása,
- Nyíregyháza Tokaji út 28703 hrsz-ú ingatlan területén meglévő egyéb ipari gazdasági zóna átsorolása településközpont vegyes zónába,
- Nyíregyháza, Hajdú utca- Törzs utca- Mikes Kelemen utca által határolt tömbben rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása,
- Nyíregyháza, Vásárosnaményi út- Keleti elkerülő út- tervezett I. rendű közlekedési célú közterület (02230/3 hrsz)- 02234 hrsz-ú csatorna által határolt tömbben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna átsorolása megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló zónába.

3. A Bizottság utasítja a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2020. július 21.**

**Tormássy Géza  
a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Polgármesterének**

**3/2021. (II.1.) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott  
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 VII. – 7 terület egyszerűsített eljárás szerint)**

**A Polgármester**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban Módosítások VII., 7 terület című 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, 2021. február 1.**



**Dr. Kovács Ferenc  
polgármester**

**Erről értesülnek:**

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



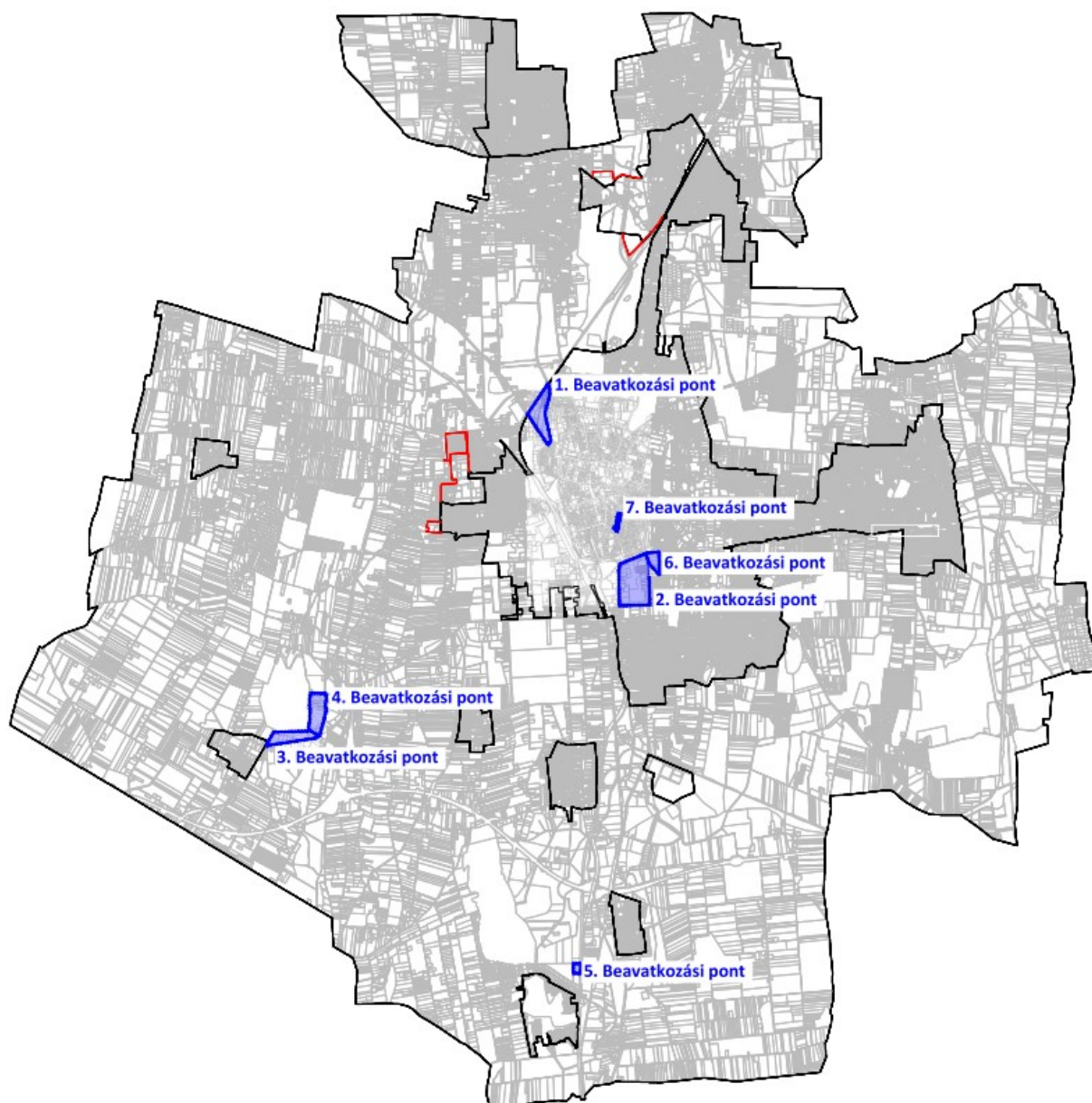
## 1 Előzmény

### 1.1 A területen jelenleg hatályban lévő 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

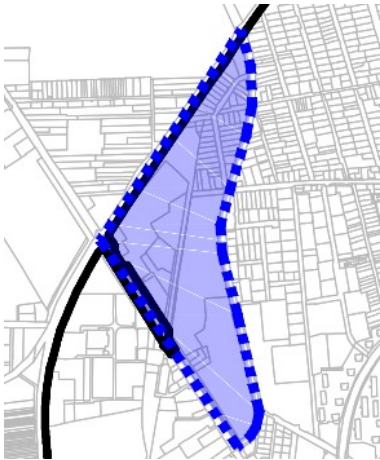
### 1.2 Átnézeti térkép



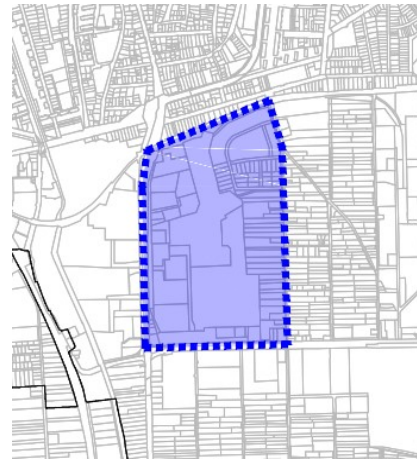


Átnézeti térkép – kivágatok

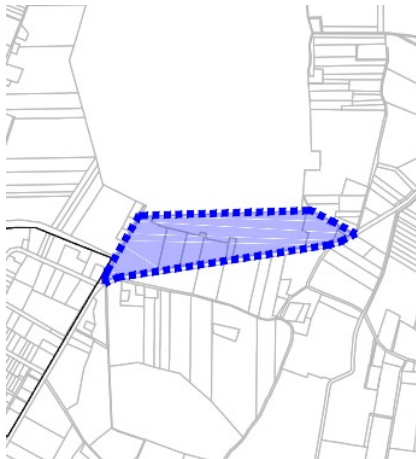
Beavatkozási pont



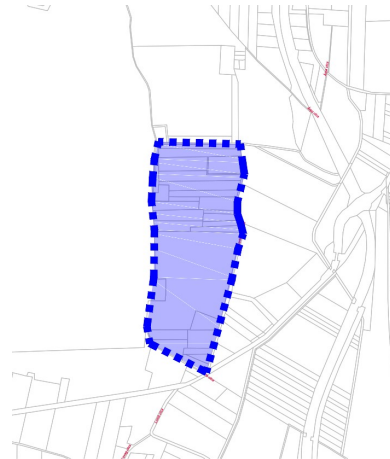
2. Beavatkozási pont



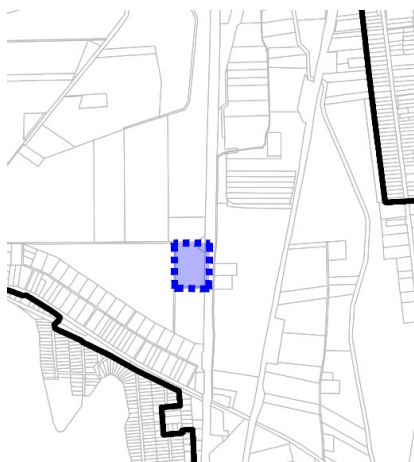
Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont



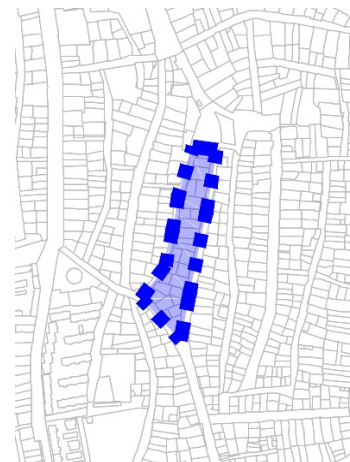
5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont



7. Beavatkozási pont





### 1.3 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	97/2020. (VII.21.)	E4-2, E4-4	Nyíregyháza, Tokaji út – Érpataki (VIII.) - főfolyás – Vasút területe által határolt terület	A Tokaji út menti 28703 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából <b>építési övezeti átsorolás</b> történik Településközpont vegyes zónába. Ge→Vt, Ge
2.	140/2020. (IX.29.)	G5-1	Tünde utca – Csemete utca – Vasút területe – Debreceni utca által határolt terület.	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából <b>építési övezeti átsorolás</b> történik a 8237/4, 8247/1, 8247/5, 8247/6 és 8248/10 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Vt→Ge
3.	140/2020. (IX.29.)	H2, H3	Nyíregyháza Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt terület.	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi <b>biológiai aktivitási értéket</b> , ezért a visszapotlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nagyszéki tó alatti 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú ingatlanokon. Má→Eg
4.	140/2020. (IX.29.)	H3	Nyíregyháza Sörte utca – Nagyszéki tó – 0872/1 hrsz.-ú csatorna – Sertéstelep utca által határolt terület.	A Nagyszéki tó melletti 0878 hrsz.-ú külterületi ingatlanon jelenleg is működő telephelynél a baromfi ólaktól számított 86 m távolságban <b>szagvédelmi védelmi övezet kialakítása</b> szükséges.
5.	140/2020. (IX.29.)	J4	Nyíregyháza Császárszállás közelében a 4. számú főút – 01233/3 hrsz.-ú út – 01231/80 hrsz.-ú út által határolt terület.	Császárszállás közelében a magántulajdonban lévő 01231/80 hrsz.-ú kivett út parkolóként már kialakított részét <b>I. rendű közlekedési célú közterületként jelöljük ki</b> Védelmi rendeltetésű erdőzónából Ev→Köá
6.	140/2020. (IX.29.)	G5-1	Nyíregyháza Vasút terület – Kilátó zug – Kulcsár utca – Csemete utca által határolt terület	A Kilátó zug - Kulcsár utca kereszteződésénél II. rendű nem közlekedési célú közterületből (köztérből) <b>II. rendű közlekedési célú közterület (Köá) leválasztása</b>
7.	170/2020. (XII.17.)	F5-3	Nyíregyháza Kígyó utca – Debreceni utca – Hatzel Márton tér – Katona utca által határolt terület.	A módosítás elsődleges célja a Kígyó utca – Debreceni utca kereszteződésében a városkapu jelleg kialakíthatóságának megteremtése <b>megengedett szintszám növelésével</b> .

## 1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület észak-nyugati részén a Tokaji út – Érpataki (VIII.) -főfolyás – Vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.6.1-16-NY1-2017-00001 azonosítószámú „Egészségügyi alapellátás fejlesztése Nyíregyházán –II. ütem” című pályázat keretén belül kívánja megvalósítani beruházási terveit. Ennek érdekében a jelenleg hatályos rendezési terven szereplő területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának biztosítása céljából építési övezeti átsorolás történik a Tokaji úti 28703 hrsz.-ú ingatlan területén.



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza észak-nyugati részén, a KGST piac közvetlen közelében helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Tokaji útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Ge 711865</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
<b>Kh 711915</b>	
Építési övezeti kód	<b>Kisvasút remíz Hulladékudvar</b>
Terület-felhasználás	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
<b>KÖá</b>	
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Vt 711765</b>
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m



Építési övezeti kód	<b>Ge 711865</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Építési övezeti kód	<b>Kh 711915</b> <b>Kisvasút remíz</b> <b>Hulladékudvar</b>
Terület-felhasználás	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **7. § (1) bekezdése értelmében:**

**„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)**

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.

c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.”



**A Hész 8. § (4) bekezdése értelmében:**

**„(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.”

**A Hész 8. § (4) bekezdése értelmében:**

**„(5) Hulladék elhelyezésére szolgáló zóna (Kh)**

A területen a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek és az azzal kapcsolatos építmények, gyepmesteri telep és energiatermelő létesítmény telepíthetők.”

**A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:**

**„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖá)**

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,

- igazgatási épületek,

- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.”



## 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Tünde utca – Csemete utca – Vasút területe – Debreceni utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Nyíregyháza 8248/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a rendezési terv módosítását kérte, miszerint a jelenlegi Településközpont vegyes zóna (Vt) övezeti besorolást Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosítsuk. A tervezett beruzázás keretén belül szeretné a már meglévő csarnok épületét bővíteni, ennek megvalósításához szükséges a tervezett módosítás.

A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Tünde útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Vt 413353</b>
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	6,5 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Ge 711765</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Építménymagasság	7,5-9,5

**A Hész 8. § (4) bekezdése értelmében:**

**„(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.”

**A Hész 25. § értelmében:**

(1) Újonnan épített épületek csak szabadonálló-általános, zártosorú, oldalhatáron álló, ill. ikres beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.

(2) A zónában az építés műszaki feltételei:

a./ vezetékes víz, villamos energia, közüzemi szennyvíz- elvezetés,

b./ a szabályozási tervelapon jelölt telkeken zajvédő fal létesítés.

Az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak átvállalásáról, illetve a vállalás mértékéről az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintettekkel.



### 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület nyugati részén a Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területeket az adott településnek a településrendezési eszközében – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területei kivételével – legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia.

A tervezett módosítás esetében a még nem erdőként szereplő területek folyamatos átvezetése történik. Mezőgazdasági általános zónából (Má) Gazdasági rendeltetésű erdő zónába (Eg) kerülnek átsorolásra a 0880/59, 0880/60, 0880/61 és a 0880/56 hrsz.-ú ingatlanok.

A 0880/59, 0880/60, 0880/61 és a 0880/56 hrsz.-ú csereingatlanok kiválasztásának indokai:

Az ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya Erdőállomány Adattárában 146/A és 148/E tagkóddal közhitelesen nyilvántartott erdőként szerepel és a valóságban is kocsányos tőggel beültetett terület. Má →Eg Tervezési állapotok közötti különbség kihasználása történik.



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

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

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

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14. II. em.) HB/15-ERD/14488-2/2020 ügyiratszámú, a környezeti vizsgálat szükségességéhez kapcsolódó megkeresésünkre a következő VÉLEMÉNY-t adta:

*„a 3. számú beavatkozási pont módosítás során, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a Nyíregyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészletekre vonatkozóan tervezett módosítás az Adattárban nyilvántartott erdőterületeket érint.*

*A Nyíregyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészleteken az adattár a Nyíregyháza 148 E erdőtervi azonosítójú erdőterületet tartja nyilván. Az erdészeti hatóság megállapította, hogy a Nyíregyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészletek esetében a módosítás után az övezeti besorolás a valós területfelhasználással fog megegyezni.”*



#### 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Sörte utca – Nagyszéki tó – 0872/1 hrsz.-ú csatorna – Sertéstelep utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormány-hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztálya (4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.) kéri a Baromfi-Coop Kft.-t, hogy a részére megadott Egységes Környezethasználati engedély (6652-24/2018.) alapján Nyíregyháza MJV rendezési tervében a baromfi ólaktól számított 86 m távolságban szagvédelmi védelmi övezet kialakítását.

A 4. számú módosítási terület Nyíregyháza dél-nyugati részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kálmánházi útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ge 711966</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m

Tervezett szabályozási elemként egy védő- és korlátozási zóna kerül jelölésre a hatályos szabályozási terven a szakhatósági állásfoglalásban megjelölt mértékben.

## 5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza 4. számú főút – 01233/3 hrsz.-ú út – 01231/80 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Nyíregyháza 01231/80 hrsz.-ú kivett út művelési ágú terület 4. sz. főút felőli, parkolóként már kialakított részét I. rendű közlekedési célú közterületként jelöljük ki a külön helyrajzi számra történő leválasztás és a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében.

Az 5. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a 4. számú főútról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

Külön helyrajzi számon lévő nem közlekedési célú parkoló terület.





### Jelenlegi szabályozás

#### **A Hész 13. § (1) bekezdése értelmében:**

##### **„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)**

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

#### **A Hész 29/A. § (5) bekezdése értelmében:**

##### **„Ökológiai hálózat**

- a) Az övezetben mindennemű tevékenység csak az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.
- b) Az ökológiai hálózat területén újabb beépítésre szánt területek kijelölése, illetve a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.”

### Tervezett szabályozás

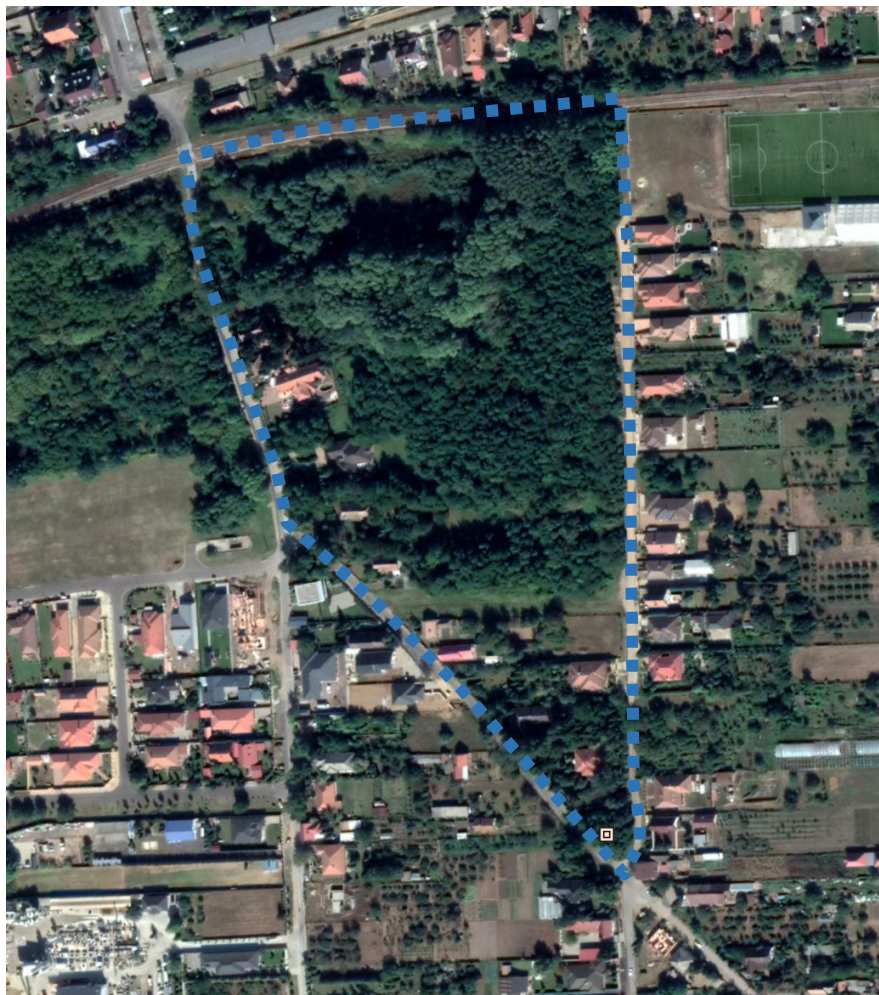
#### **A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:**

##### **Közúti közlekedési zóna (KÖZ)**

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen
  1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
  2. a közúti közlekedést kiszolgáló
    - közlekedési építmények,
    - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
    - igazgatási épületek,
    - gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

## 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Vasút terület – Kilátó zug – Kulcsár utca – Csemete utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztálya a Kilátó utca és a Kulcsár utca megépítését tervezi. A két utca tervezett nyomvonala érinti a jelenleg hatályos szabályozási terv jelölt II. rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül). Az építési engedély megadásának egyik feltétele a hatályos szabályozási tervvel való összhang igazolása, mely a tervezett módosítás után valósulhat meg.

Az 6. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Debreceni útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



## Jelenlegi szabályozás

### **A Hész 12. § értelmében:**

#### **KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

- (1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszóter, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.
- (5) A területen
  - a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstó- gyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
  - b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepsatlakozás fölé.
  - c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.

## Tervezett szabályozás

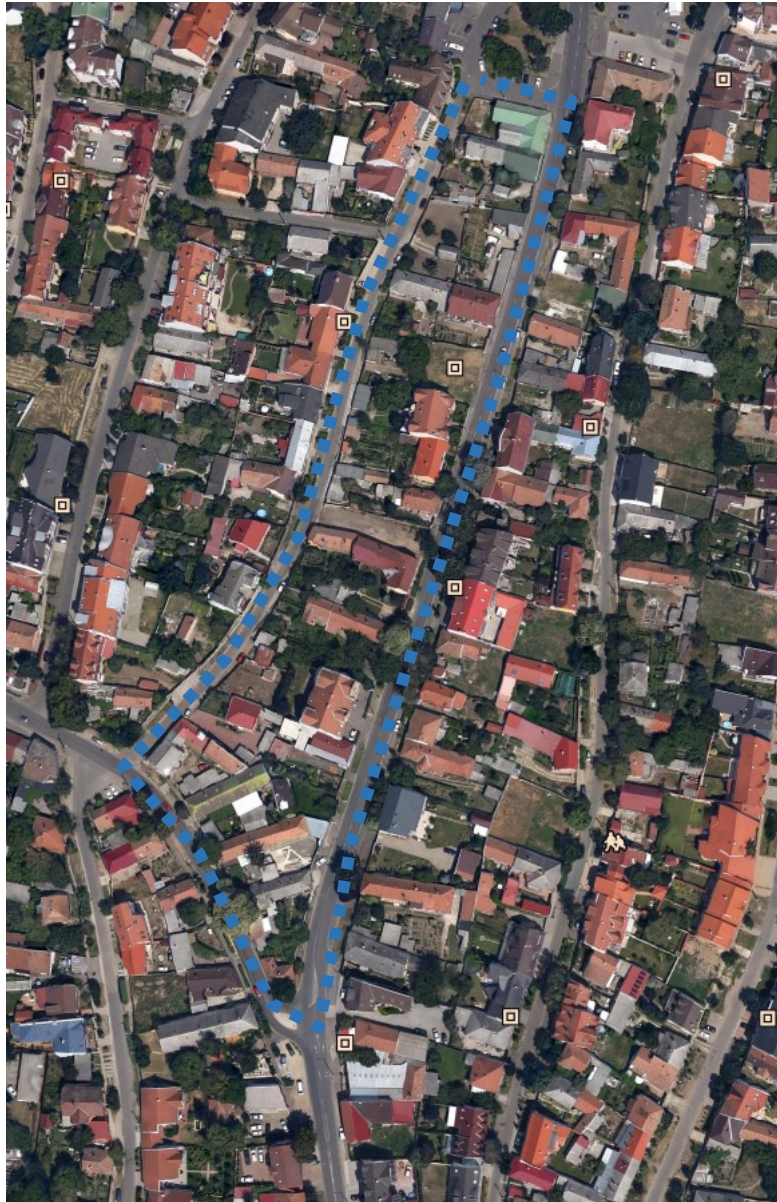
### **A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:**

#### **Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)**

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen
  1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
  2. a közúti közlekedést kiszolgáló
    - közlekedési építmények,
    - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
    - igazgatási épületek,
    - gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

## 7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza Kígyó utca – Debreceni utca – Hatzel Márton tér – Katona utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Beruházó a Nyíregyháza 4873; 4874; 4879; 4875/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a jelenleg hatályos előírások módosítását kéri. Nyíregyháza építészeti- műszaki tervtanácsa 213/2019. számú véleményében az érintett telektömbre elkészített koncepció tervét javaslat tétel mellett konzultációs véleménnyel elfogadta. A javaslatban a két utca találkozásán lévő telekhatáron egy vertikális forma (saroktorony) megjelenését szorgalmazta az érintett telektömb településszerkezetében meghatározó szerepére hivatkozva.



A 7. számú módosítási terület Nyíregyháza belvárosi területén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Debreceni útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Vt 115X6Z</b>
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	800 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%, sarokteleknél 60%
Megengedett építménymagasság	9,5-11,0 m (4 szint)

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Vt* 115X6Z</b>
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	800 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%, sarokteleknél 60%
Megengedett építménymagasság	9,5-11,0 m (7 szint)



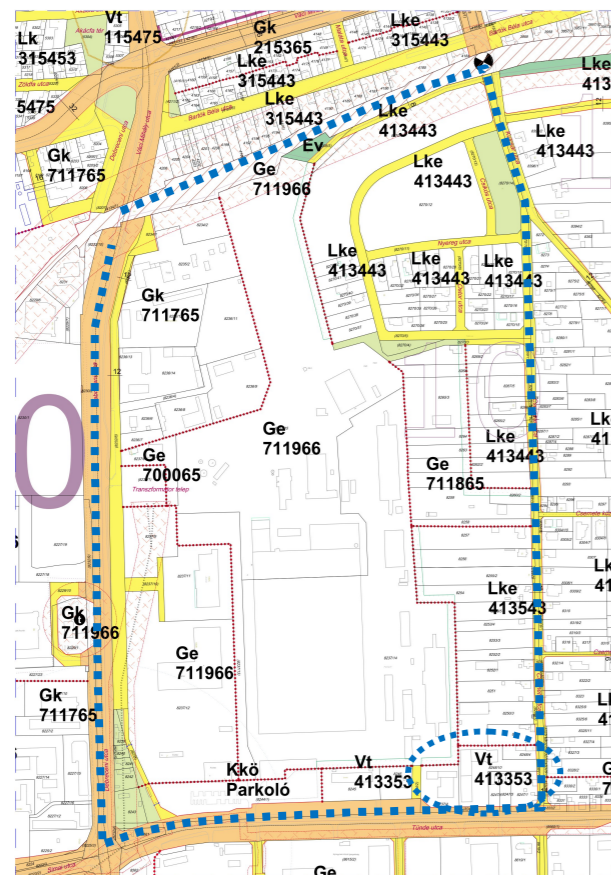
2 Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza, Tokaji út – Érpataki (VIII.) -főfolyás – Vasút területe által határolt terület.	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik. a Tokaji út menti 28703 hrsz.-ú ingatlanon. Ge→Vt, Ge	-kivett ipartelep	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,402	0,161	Településközpont vegyes zóna (Vt) Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,402	0,201	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="350 604 926 1522"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> </div> <div data-bbox="943 604 1519 1522"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="468 1543 807 1837"> </div> <div data-bbox="1074 1543 1412 1837"> </div> </div> <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> A tervezett egészségügyi centrum megvalósulása elősegíti Nyíregyháza város lakosságának egészségügyi ellátását.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p>			

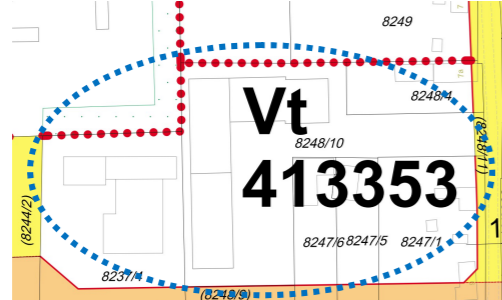


Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Nyíregyháza Tünde utca – Csemete utca – Vasút területe – Debreceni utca által határolt terület	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a 8237/4, 8247/1, 8247/5, 8247/6 és 8248/10 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Vt→Ge	- kivett műhely, raktár, udvar és lakóház - kivett üzlet és csarnok - kivett eszpresszó - kivett magánút	Településközponti vegyes zóna (Vt)	1,145	0,573	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	1,145	0,458	

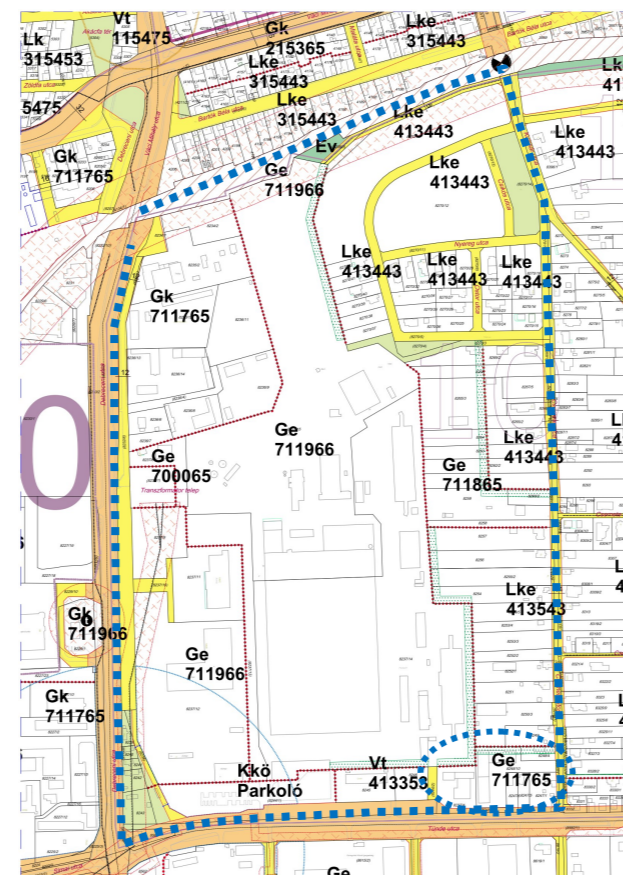
Hatályos szabályozási terv kivonata



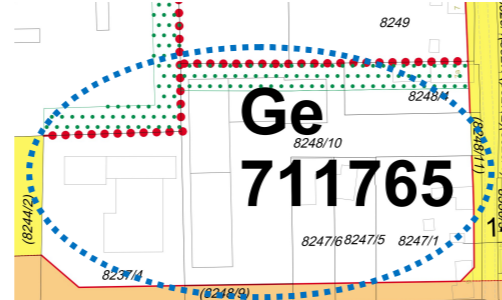
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett szabályozási terv kivonata

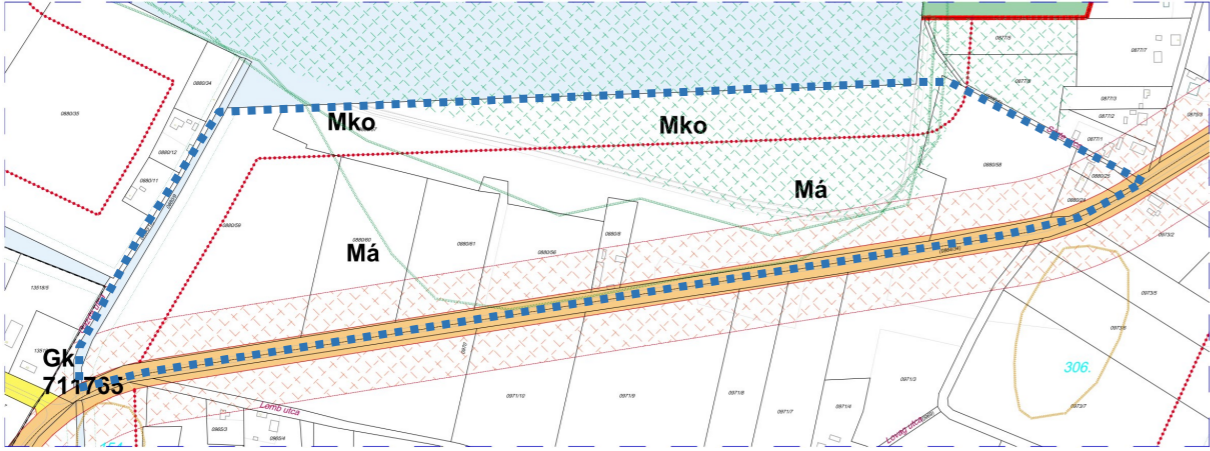
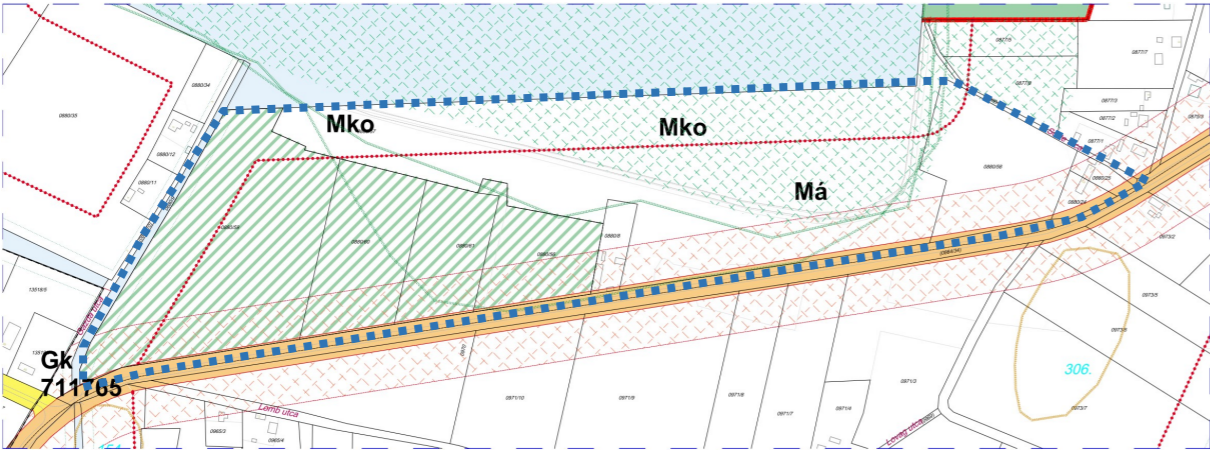


„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



HATÁSOK

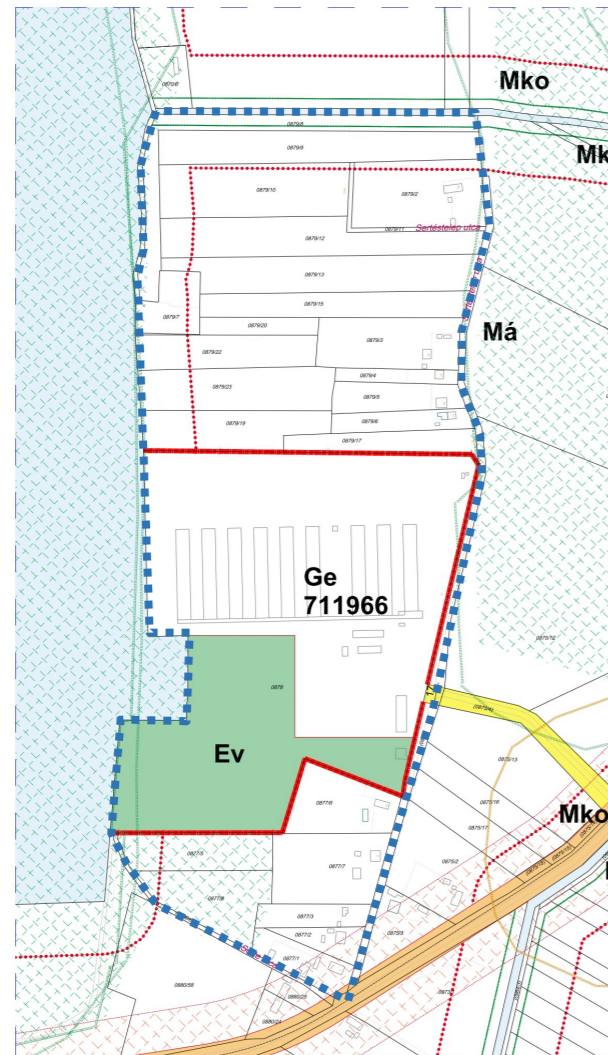
<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b> A módosítás során a tervezett beruházás megvalósulhat, így a meglévő épület bővítésével további munkahelyek jöhetnek létre.	
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.	
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b>	Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
3.	Nyíregyháza Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt terület.	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nagyszéki tó alatti 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú ingatlanokon. Má→Eg	- erdő	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	6,990	25,864	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	6,990	62,910	Biológiai aktivitásérték visszapótlása történik.	
<p style="text-align: center;">Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p style="text-align: center;"><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás során a törlésre kerülő magánút nem kötelező szabályozási elem, így a törlése a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>				



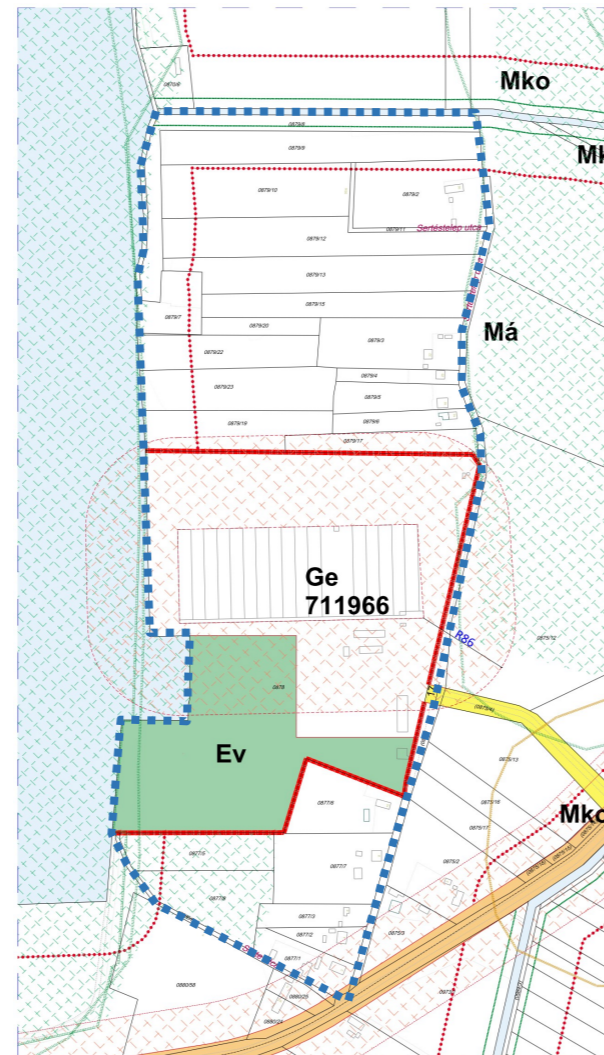
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4. Nyíregyháza Sörte utca – Nagyszéki tó – 0872/1 hrsz.-ú csatorna – Sertéstelep utca által határolt terület.	A Nagyszéki tó melletti 0878 hrsz.-ú külterületi ingatlanon jelenleg is működő telephelynél a baromfi ólaktól számított 86 m távolságban szagvédelmi védelmi övezet kialakítása szükséges.	- kivett telephely és éllattartó épületek	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	9,128	-	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	9,128	-	A módosítás után a működő telephely a részére kiadott Egységes Környezethasználati engedélyben meghatározott feltételeknek való megfelelése igazolhatóvá válik.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

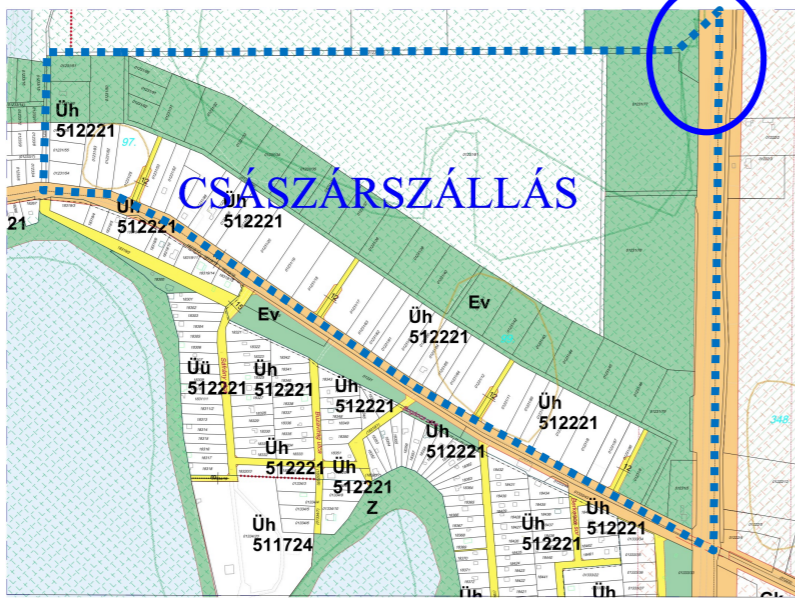
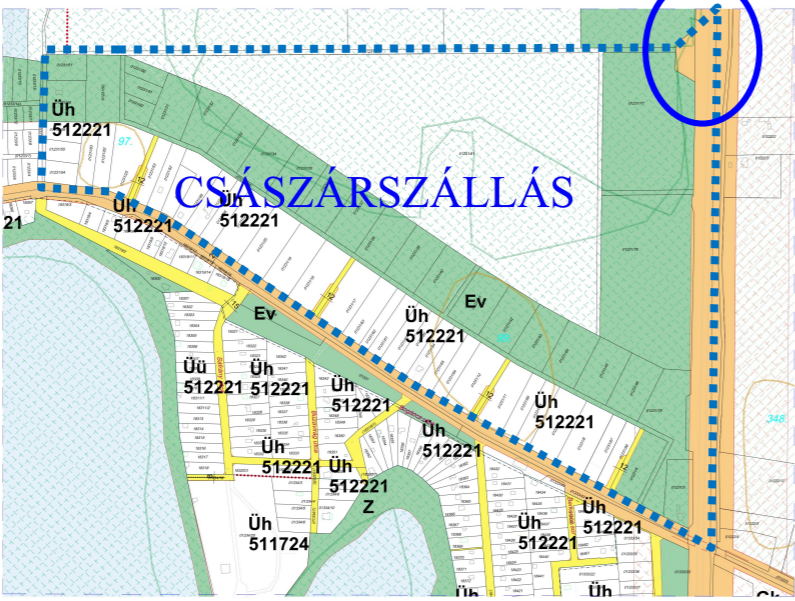


„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

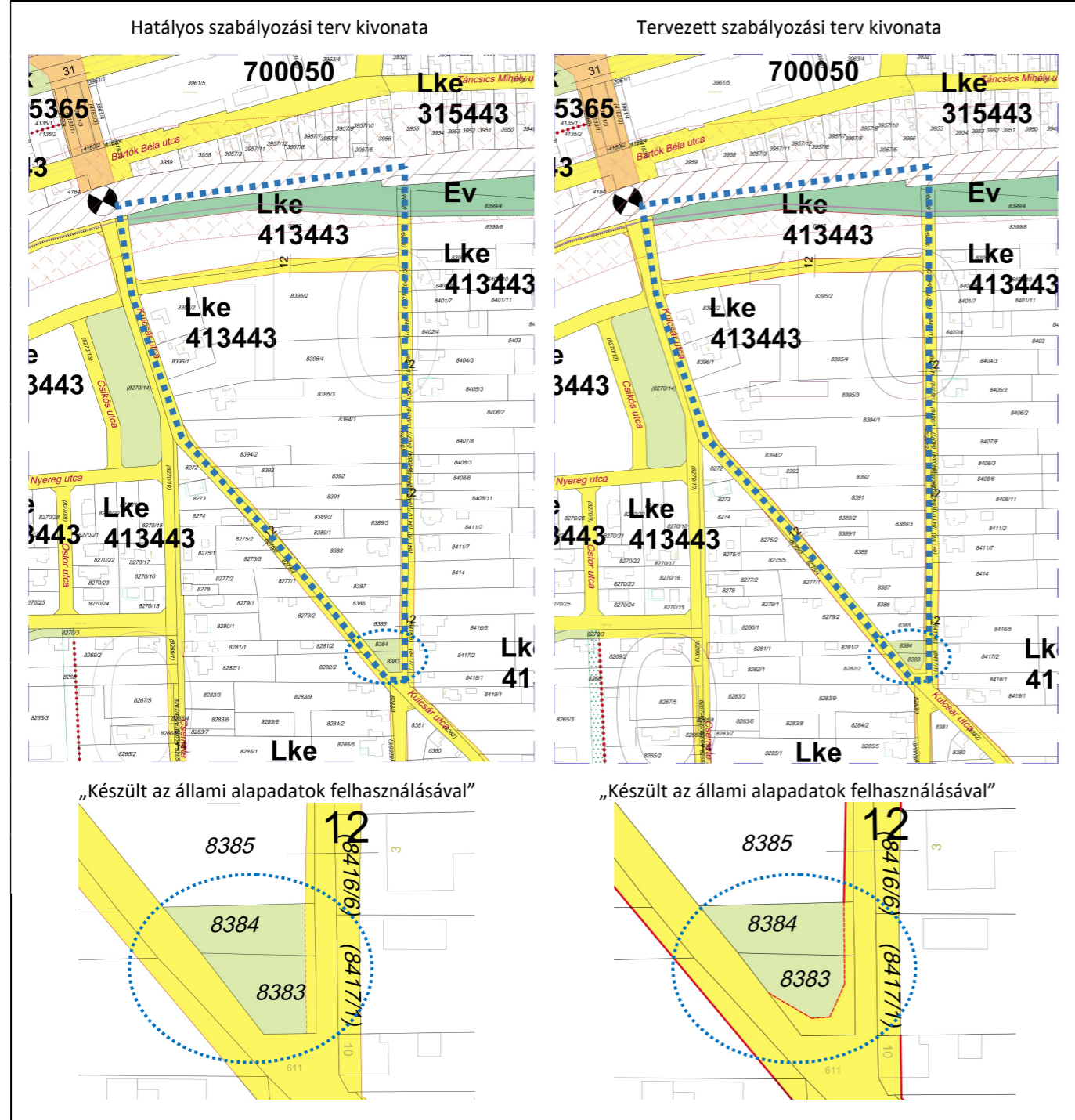
<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
5. Nyíregyháza 4. számú főút – 01233/3 hrsz.-ú út – 01231/80 hrsz.-ú út által határolt terület.	A Nyíregyháza 01231/80 hrsz.-ú kivett út művelési ágú terület 4. sz. főút felőli, parkolóként már kialakított részét I. rendű közlekedési célú közterületként jelöljük ki a külön helyrajzi számra történő leválasztás és a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében. Ev→KÖá	- kivett út	Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)	0,131	-	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,131	-		
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p><b>HATÁSOK</b></p>				<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>



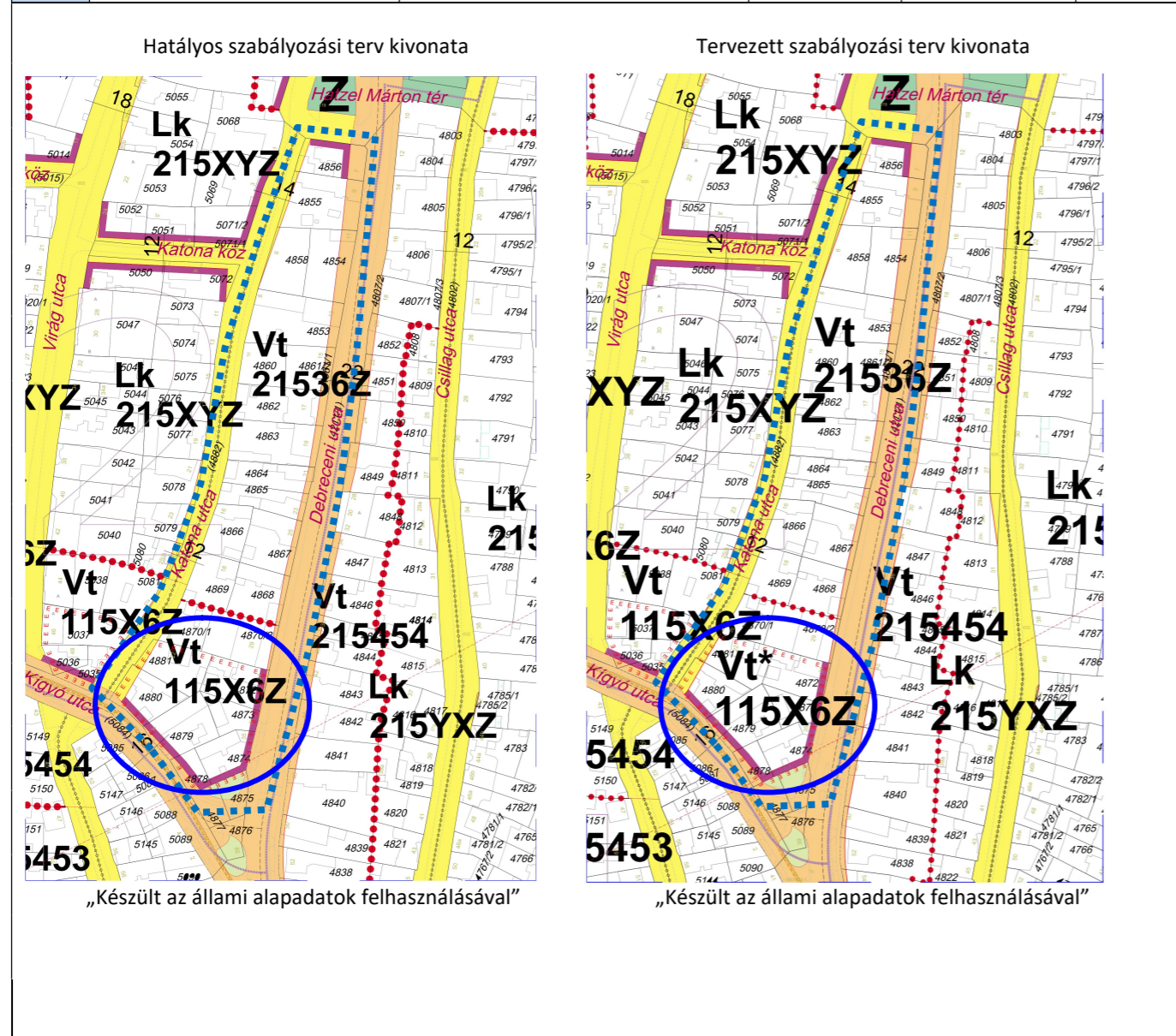
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
6. Nyíregyháza Vasút terület – Kilátó zug – Kulcsár utca – Csemete utca által határolt terület.	A szilárd burkolat építés céljából övezeti átsorolás történik: a Kilátó zug - Kulcsár utca kereszteződésénél II. rendű nem közlekedési célú közterületből (köztérből) II. rendű közlekedési célú közterület (Kőá) leválasztása a feladat	- kivett beépítetlen terület	Közpark – Köztér zóna (Z, Z-KK)	0,064	-	Közúti közlekedési zóna (Kőá)	0,064	-	A módosítás során a tervezett beruházás megvalósíthatóságának jogszabályi háttere teremtődik meg.



HATÁSOK	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:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7. Nyíregyháza Kígyó utca – Debreceni utca – Hatzel Márton tér – Katona utca által határolt terület.	A tömb déli részén a Kígyó utca - Debreceni utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése (megengedett színtszám növelése). Vt 115X6Z → Vt* 115X6Z	- kivett beépítetlen terület	Település-központ vegyes zóna (Vt)	0,1602	-	Település-központ vegyes zóna (Vt)	0,1602	-	A Kígyó utca és a Debreceni utca (I. rendű közlekedési célú közterületek) találkozásánál elhelyezendő épület esetén a kiemelt és egyedi pozíció erősítheti az egyfajta „városkapu” jelleget, amelyet szabályozási szinten a kiemelhető épülettömegre vonatkozóan alapterületi korláttal (a beépíthető terület max. 25 %-án) kívánunk szabályozni.



HATÁSOK	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:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.
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.



### 3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének  
...../2021. (...) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
hatáskörében eljárva meghozott  
határozata**

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

#### A Polgármester

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

- a ...../2021. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/...../2021. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2021.

**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



**A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2021. (...) számú önkormányzati határozat melléklete**

**1.**

**A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:**

*„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása”*

<i>Ssz.</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
1.	<i>a 34/2021. (III.8.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<b>+24,781</b>
2.	<i>A ...../2021. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	<b>- 26,598</b>
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	<b>+ 63,569</b>
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	<b>+ 61,752</b>



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Számterület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közműveslettség	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	Ki0	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	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÓÁ			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÓV			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes 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**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

**Táj és természetvédelem**

- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

**Közlekedés**

Meglévő Tervezett

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- Útpajzs

**Közművek, híradás**

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfűtőmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztító
- Híradástechnikai torony

**Intézmények**

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

**Egyéb tervi elemek**

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Szintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/8-20/2021.

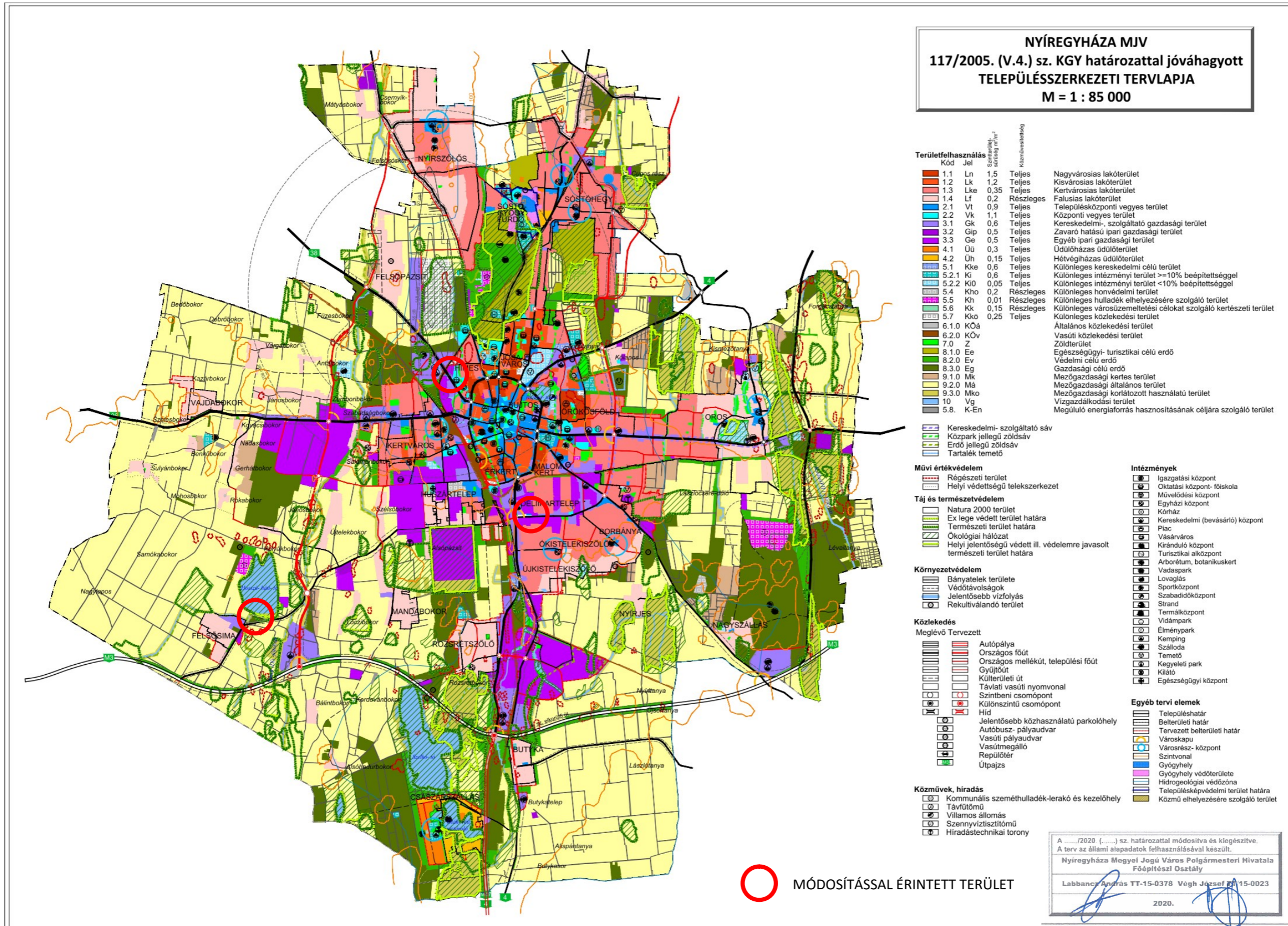
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Tervezett Szerkezeti Terv





**1. Beavatkozási pont**

**Tervezett Településszerkezeti terv  
kivonat**

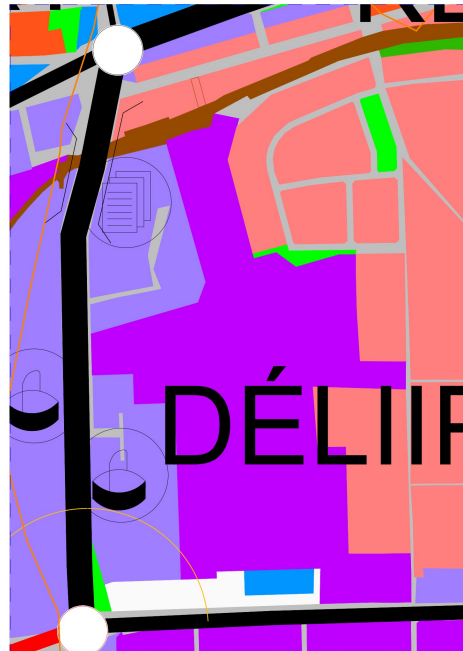
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



**2. Beavatkozási pont**

**Tervezett Településszerkezeti terv kivonat**

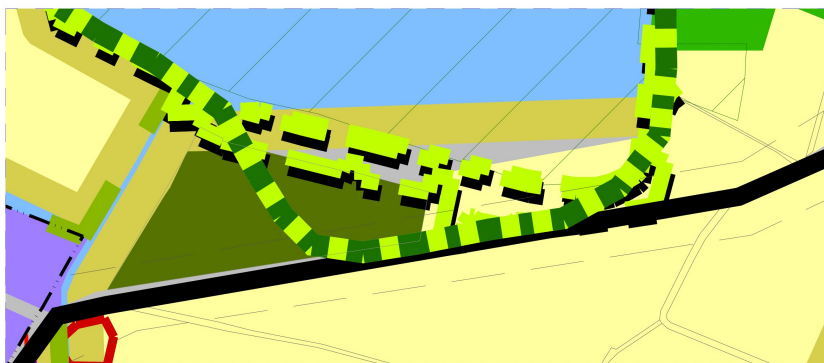
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



**3. Beavatkozási pont**

**Tervezett Településszerkezeti terv kivonat**

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet a 6-os beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

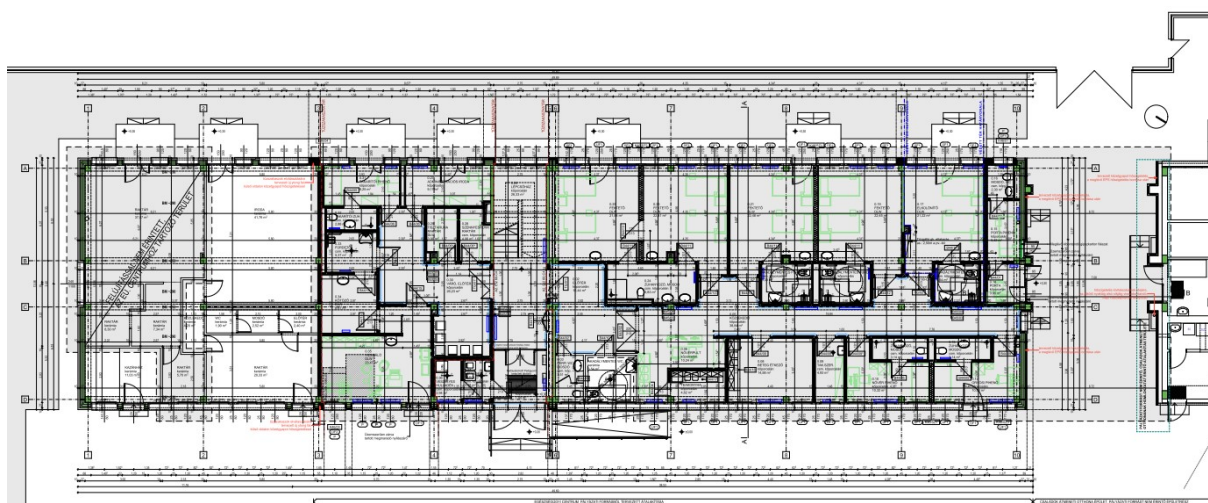
**Kovács Rita**  
városi főépítész



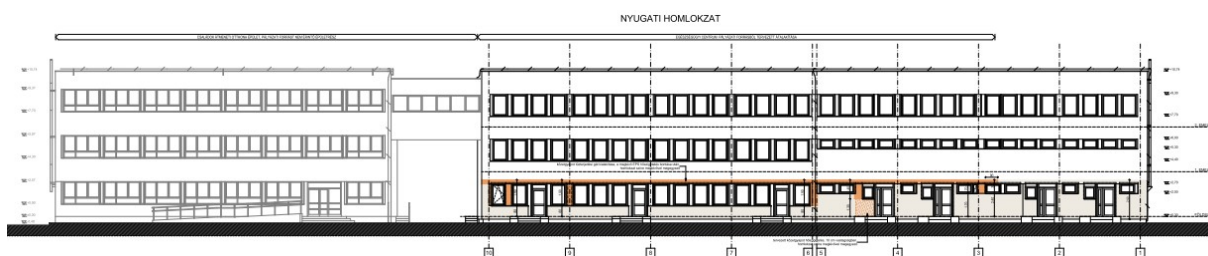
#### 4.2 Tervezett Egészségügyi Centrum bemutatása (1. Beavatkozási pont)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a „TOP-6.6.1-16-NY1-2017-00001 azonosítószerű, „Egészségügyi alapellátás fejlesztése Nyíregyházán – II. ütem” című pályázat keretében tervezett Eü. alapellátásnak helyt adó épületek felújítását és a hajléktalanok Eü. ellátását biztosító egészségügyi centrum építését tervezi a Nyíregyháza 28703 hrsz-ú ingatlanon.

A Tokaji úti ingatlanon található meglévő úgynevezett „Albérlok háza” épület földszintjén egészségügyi centrum kerülne kialakításra, amely a hajléktalanok háziorvosi ellátását napi 24 órában biztosító szolgáltatásnak adna helyet. Az épület becsült alapterülete 650 m<sup>2</sup>.



Nyíregyháza, Tokaji út (hrsz.: 28703) tervezett földszinti alaprajz  
Tervező: Tisza András, É-1 15-0290 - Tisza Építész Műterem (4431 Nyíregyháza, Mackó u.6.)



Nyíregyháza, Tokaji út (hrsz.: 28703) tervezett nyugati homlokzat  
Tervező: Tisza András, É-1 15-0290 - Tisza Építész Műterem (4431 Nyíregyháza, Mackó u.6.)

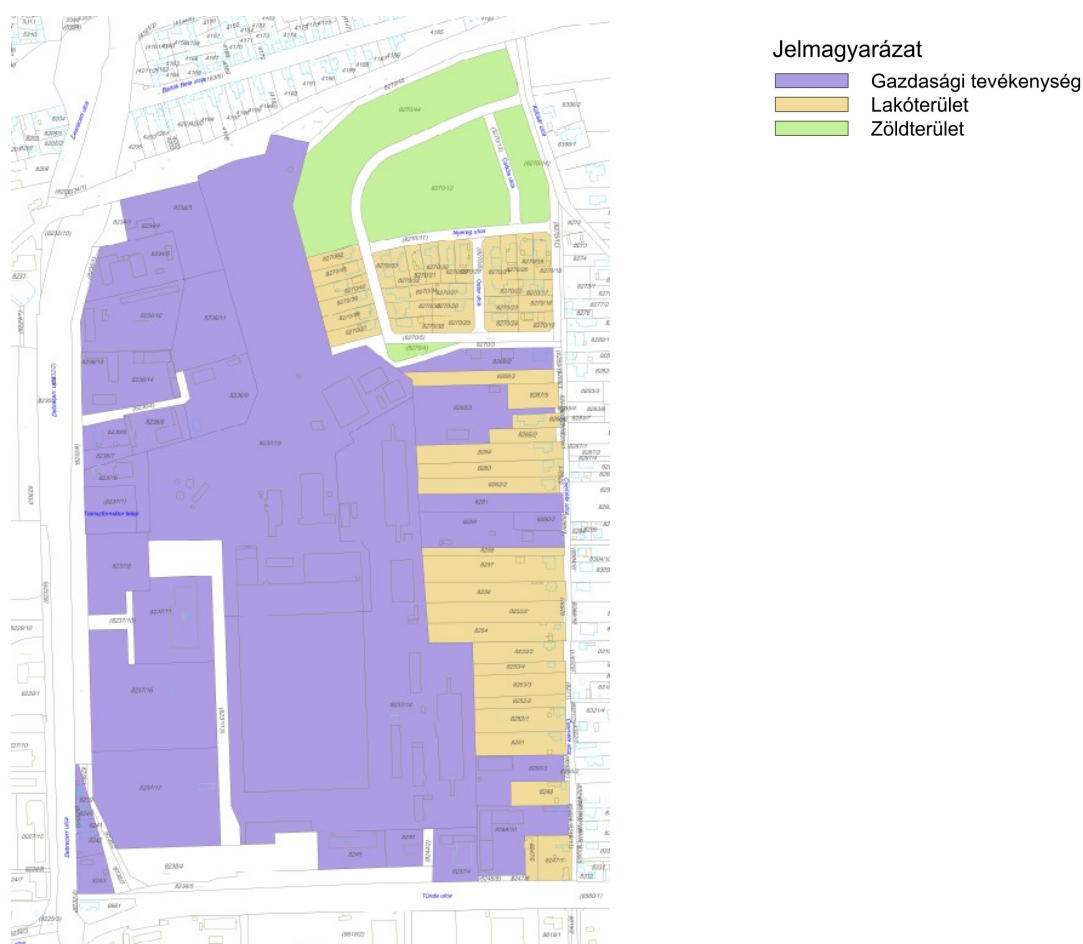


### 4.3 Urbanisztikai vizsgálat (2. Beavatkozási pont)

Jelen módosítás során fontos tisztázni, hogy nem szó szerint új gazdasági terület kerül kijelölésre, hanem a már több évtizede ott működő gazdasági vállalkozások telephelyeit hozzuk összhangba a jelenleg hatályos településrendezési eszközökkel.

Az érintett telektömböt vizsgálva megállapítható, hogy az érintett területre a gazdasági tevékenység jellemző, főként a Debreceni és a Tünde utca irányában. A már meglévő gazdasági területek közé beékelődött lakóterületek védelme fontos, ezért a gazdasági övezet kijelölése során, telken belüli kötelező zöldterület kijelölése is történt.

A város területhasználata folyamatos változáson megy keresztül. Erre a területre is jellemző a változás. A már itt lévő több évtizede működő és folyamatosan fejlődő vállalkozások területi terjeszkedése figyelhető meg. A tömb gazdasági területeibe beékelődő lakóterületek folyamatosan csökkennek, másodlagossá vált a területen a lakófunkció. Az alábbi térkép mutatja az érintett telektömb területfelhasználási módjának arányát, mely alátámasztja, hogy az átalakulás folyamata megkezdődött.

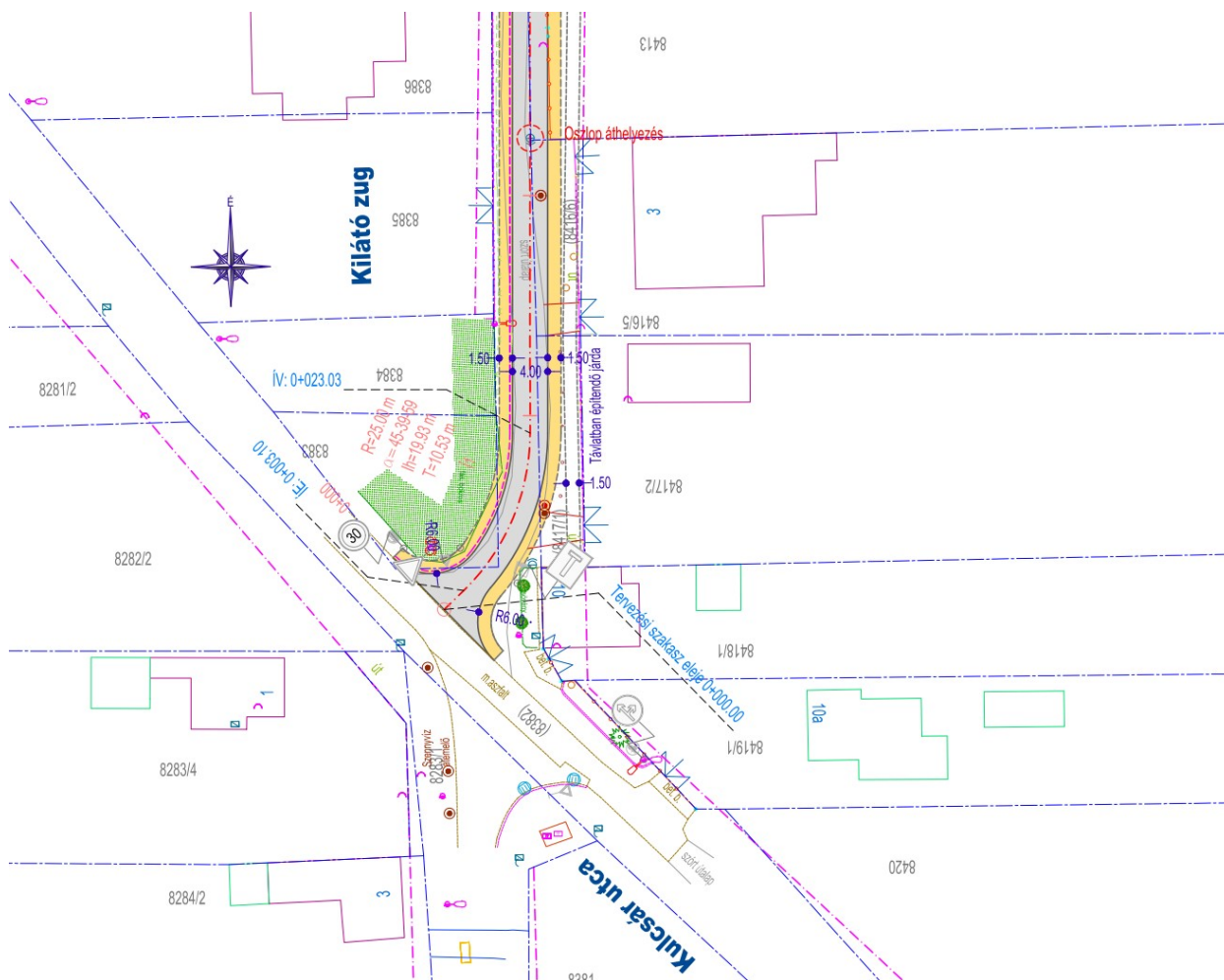




#### 4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a Nyíregyháza Kilátó zug aszfaltburkolatának kiépítését kiépítését tervezi. A tervezett út szabvány által előírt méretekkel történő megvalósításához szükséges néhány még magántulajdonban lévő ingatlanrész Önkormányzati tulajdonba való kerülésére.

A Nyíregyháza Kilátó utca- Kulcsár utca csomópontjának kialakításához a jelenleg hatályos szabályozási terven lévő szabályozási vonal módosítása szükséges.



Nyíregyháza Kílátó utca (módosítással érintett ingatlanok hrsz.: 8383, 8384) helyszínrajza (részlet)  
Tervező: Bíró Károly, Kam.sz.: 15-0402- Bíró és Társa Tervező és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Szegfű u. 73./A II/2.)



#### 4.5 Városkapuként tervezett Többlakásos lakóépület bemutatása (7. Beavatkozási pont)

A Nyír-Contingo Kft. tulajdonában lévő, több helyrajzi számon lévő telkek fejlesztésére a B5 Építéstudió Kft. két változatban koncepció tervet készített. A Tervtanács 213/2019.számú véleményében a telk beépítésének saroktoronnyal elképzelt változatát támogatta, mert a telk elhelyezkedéséből adódó városkapu funkció megjelenítéséhez méltónak tartotta. A koncepcióterv a telkekre érvényes szabályozási elemek szerint nem véglegesíthető a sajátos övezeti előírások építménymagasságra és a beépíthető szintek számára vonatkozó elvárások miatt. A több telken lévő ingatlanegyüttes egy helyrajzi szám alá vonása időközben megtörtént.



Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett helyszínrajz

Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építéstudió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)



Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett utcakép

Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építéstudió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)



Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett utcakép

Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építéstudió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)



#### **4.6 Környezeti hatások részletes elemzése az 1. és a 2. beavatkozási pontok esetében**

##### **A beavatkozási pontokat terhelő zajforrások bemutatása**

###### **1. Beavatkozási pont**

Ipari jellegű zajforrások

- Nyugatra a Tokaji út túl oldalán több, kisebb vállalkozás üzemel, melyek zajkibocsátása minimális és csak a nappali időszakban működnek
- Északra a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. hulladékfeldolgozó telephelye helyezkedik el

Közlekedési zajforrások

A módosítási területtől nyugatra a 36. számú főút, északra a Záhony – Budapest vasútvonal helyezkedik el.

###### **2. Beavatkozási pont**

Ipari jellegű zajforrások

- Nyugatra a Dunapack Zrt. papírgyára és egy autóbontó telephely helyezkedik el
- Keletre a Nyír-Por Kft. nagykereskedelmi telephelye helyezkedik el

Közlekedési zajforrások

A módosítási területtől délre a Tünde utca helyezkedik el.

##### **A védendő területeket terhelő zaj vizsgálata**

###### **Módszertan**

A jelen dokumentáció zajvédelmi fejezetének készítésekor a következő zajvédelmi rendeleteket és dokumentumokat vettük figyelembe:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. r. a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 280/2004. (X. 20.) Korm. r. a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes r. a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek

Módszertani (zajvédelmi )rendeletek:

- 93/2007. (XII. 18.) KvVM r. a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- 140/2001. (VIII. 8.) Korm. r. egyes kültéri berendezések zajkibocsátási követelményeiről és megfelelőségük tanúsításáról
- 29/2001. (XII. 23.) KöM-GM együttes r. egyes kültéri berendezések zajkibocsátásának korlátozásáról és a zajkibocsátás mérési módszeréről
- MSZ ISO 1996/1-3 Akusztika. A környezeti zaj leírása.



- MSZ 18150-1:1998 A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.
- MSZ 13111:1985 Üzemek és építkezések zajkibocsátásának vizsgálata és a zajkibocsátási határértékek meghatározása.

#### Az egyenértékű zajszint számítása

$$L_{eq} = 10 \lg \frac{1}{T} \left( \sum t_i * 10^{0,1 * L_{WAi}} \right)$$

#### Határértékek:

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L <sub>TH</sub> ) az L <sub>AM</sub> megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Megjegyzés:

\* Értelmezése az MSZ 18150–1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

#### Beavatkozási pont (1) zajterhelése

A zajterhelés meghatározásánál az alábbi adatokat vettük figyelembe:

A beavatkozással érintett terület zajterhelését a NYÍRVV Kft. hulladékhasznosító telephelye határozza meg. A telephelyen csak nappal van munkavégzés.

A legközelebbi zajtól védendő épület a telekhatártól 70 m-re helyezkedik el. A beavatkozással érintett területet Vegyes területté kívánják átsorolni. Ezen a területen a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM – EüM együttes rendelet 1. számú melléklete alapján az alábbi határértékeknek kell teljesülnie:



Zajtól védendő terület	Határérték	
	Nappal (6 – 22 óra)	Éjjel (22 – 6 óra)
Vegyes terület	55	45

A zajmérést a beavatkozási terület északi részén végeztük el a nappali időszakban.



A méréseket a közlekedési zaj minimális értékeinél hajtottuk végre.

A kibocsátott zaj jellegének megfelelően 10 percnél rövidebb mérési időintervallumokat választottunk.

A vizsgálatot a mérési pontok vonatkozásában megismételve, az eredmények nem különböztek egymástól nagyobb mértékben 3 dB(A) értéknél.

A vonatkozó szabványok előírása alapján az alapzaj értékét is vizsgáltuk, mely értéket olyan helyen határoztuk meg, ahol a környező üzemek zaja már nem volt észlelhető és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési pontokon fellépő mérést zavaró alapzajjal.

### Zajszintelemzés

Mérés időpontja: 2021. február 22. nappal

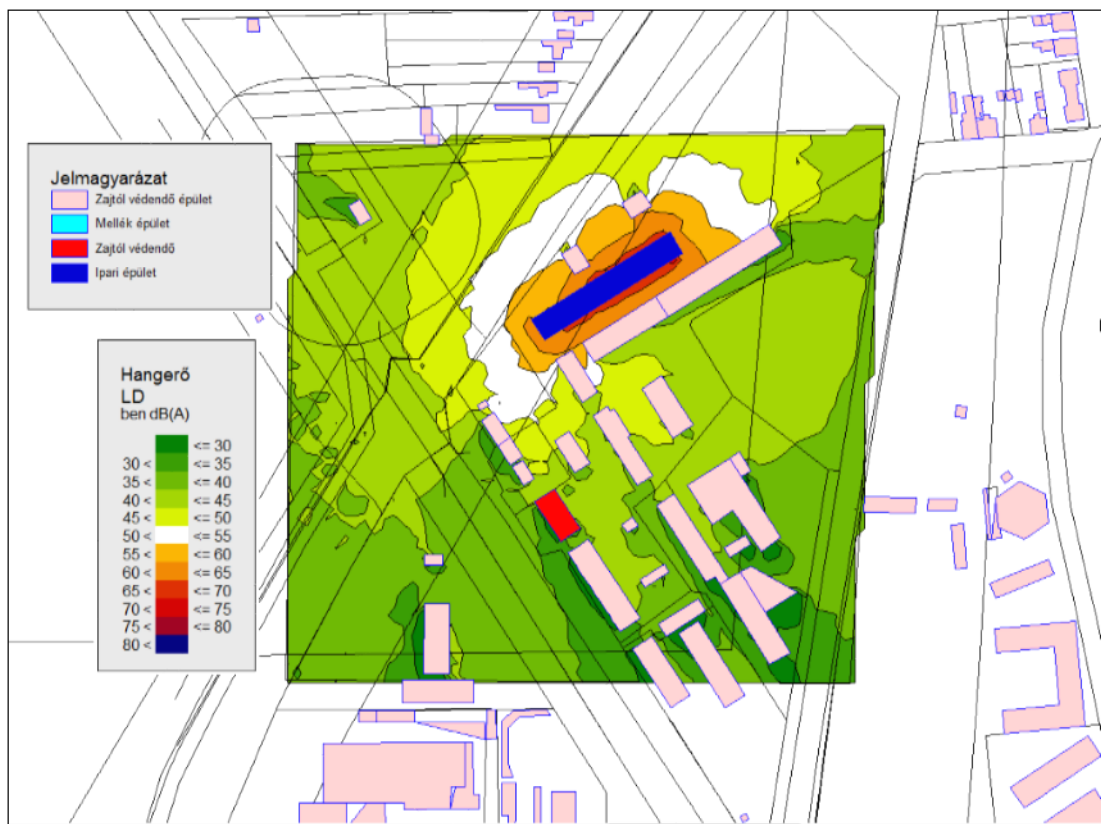
Zajszint adatok dB(A)-ban, Idő adat h-ban

Mérési pont:	L <sub>Aa</sub> :	L <sub>ASmax</sub> :	L <sub>Almax</sub> :	L <sub>Aeq,mért</sub> :	T <sub>v</sub> :	K <sub>a</sub> :	K <sub>imp</sub> :	K <sub>ton</sub> :	L <sub>Aeq</sub> :	L <sub>AM</sub> :
1.	39	43,8	45,1	43,2	8	-2,1	0	0	41,1	41

A fentiek alapján a területre érvényes zajterhelési határértékek teljesülnek.



A jelenlegi állapot zajterhelését a tervezési terület környezetében, a **Z11. zajtérkép** ábra szemlélteti a nappali időszakban.



**Z11. zajtérkép**

A módosítással érintett terület a Hunyadi János – Iskola – Sport - Encsenci utca által határolt tömb. A tömb keleti végén gazdasági terület – volt Ruggeri Hungária Kft. telephelye – a nyugati oldalán családi házas, egyedi telkes lakóterület helyezkedik el. A tervezett sportcsarnokot a korábbi cipőgyár csarnokainak átalakításával kívánják megvalósítani.

A tervezett kiszolgáló utat és gépkocsi parkolóhelyeket a jelenleg magán tulajdonban lévő 139, 140 és 141 Hrsz.-u ingatlanokon, illetve a 138 Hrsz.-on kívánják megvalósítani.

A kiszolgáló út építése során 246.80 fm útburkolat és 56 db személygépkocsi parkolóhely, ebből 4 db. mozgássérült részére fenntartott, 6 db. autóbusz, 1 db mentő, 1 db rendőrségi és 1 db tűzoltó gépjármű részére fenntartott valósul meg.

## Beavatkozási pont (2) zajterhelése

A zajterhelés meghatározásánál az alábbi adatokat vettük figyelembe:

A beavatkozással érintett terület zajterhelését az ILNA-KARTON Kft. kartondoboz készítő üzeme, a Dunapack Zrt. papírgyára és a Szilent Kft. autóbontó telephelye határozza meg.

A legközelebbi zajtól védendő épület 76 m-re helyezkedik el. A terület rendezési terv szerinti besorolása Lakóterület (kertvárosias beépítésű). Ezen a területen a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM – EüM együttes rendelet 1. szám melléklete alapján az alábbi határértékeknek kell teljesülnie:

Zajtól védendő terület	Határérték	
	Nappal (6 – 22 óra)	Éjjel (22 – 6 óra)
Lakóterület (kertvárosias beépítésű)	50	40

A zajmérést a beavatkozási terület keleti részén, a Csemete utcán végeztük el a nappali időszakban.



A méréseket a közlekedési zaj minimális értékeinél hajtottuk végre.

A kibocsátott zaj jellegének megfelelően 10 percnél rövidebb mérési időintervallumokat választottunk.

A vizsgálatot a mérési pontok vonatkozásában megismételve, az eredmények nem különböztek egymástól nagyobb mértékben 3 dB(A) értéknél.

A vonatkozó szabványok előírása alapján az alapzaj értékét is vizsgáltuk, mely értéket olyan helyen határoztuk meg, ahol a környező üzemek zaja már nem volt észlelhető és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési pontokon fellépő mérést zavaró alapzajjal.



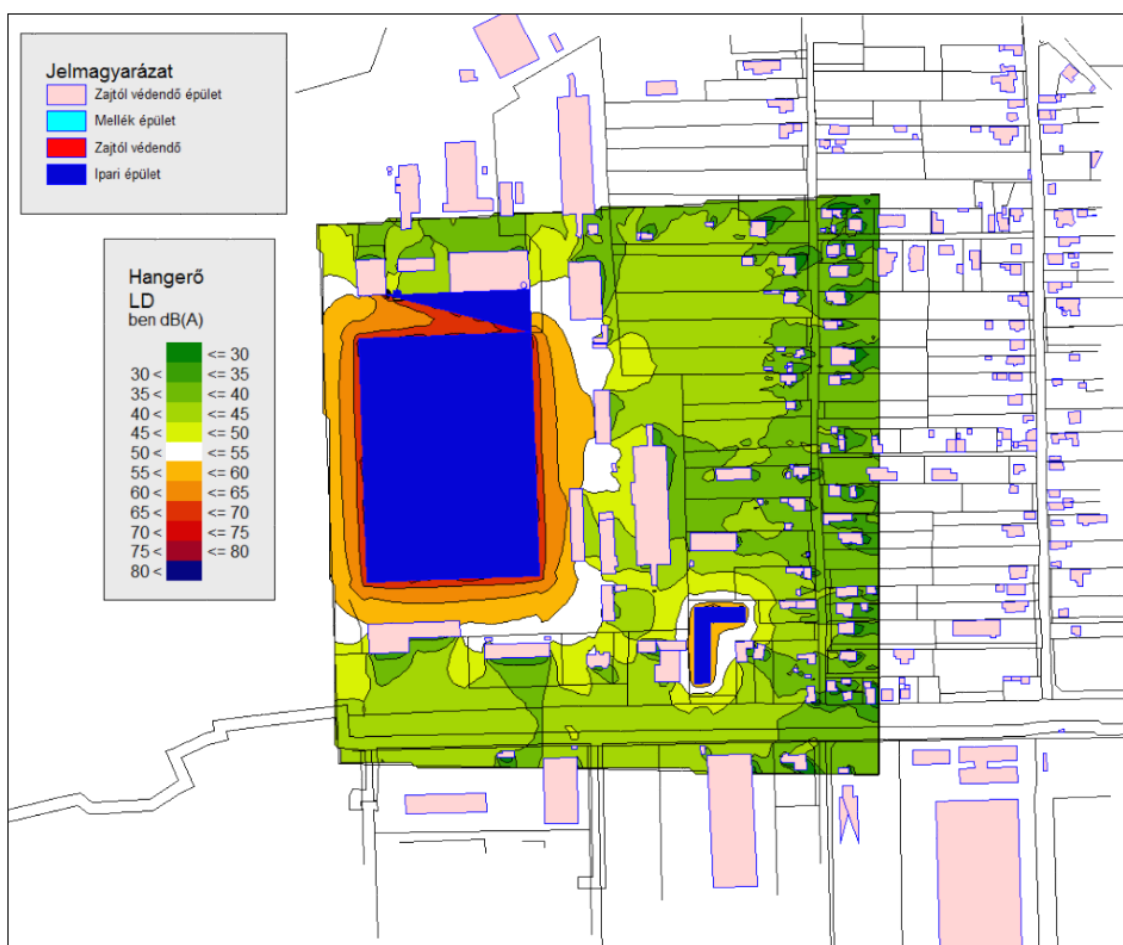
### Zajszintelemzés

Mérés időpontja: 2021. február 22. nappal  
Zajszint adatok dB(A)-ban, Idő adat h-ban

Mérési pont:	L <sub>Aa</sub> :	L <sub>ASmax</sub> :	L <sub>Almax</sub> :	L <sub>Aeq,mért</sub> :	T <sub>V</sub> :	K <sub>a</sub> :	K <sub>imp</sub> :	K <sub>ton</sub> :	L <sub>Aeq</sub> :	L <sub>AM</sub> :
1.	37	42	43,7	41,5	8	-1,9	0	0	39,6	40

A fentiek alapján a területre érvényes zajterhelési határértékek teljesülnek.

A jelenlegi állapot zajterhelését a tervezési terület környezetében, a **ZJ2. zajtérkép** ábra szemlélteti a nappali időszakban.



ZJ2. zajtérkép

### Összegzés

A számítások valamint zajmérések alapján, a beavatkozási területek területi funkció változása után a zajtól védendő területekre érvényes határértékek teljesülni fognak.



#### **4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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



#### 4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: <b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így jelen esetben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (1) bekezdésének a) pontja nem releváns.
<b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így egyik beavatkozási pont sem okozza a szomszéd településekkel a beépítésre szánt területek összenövését.
<b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	A település közigazgatási területén belül nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A település közigazgatási területén belül nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



## 5 Szabályozási módosítások

### 5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

1.§. Az Ör 36. § (2) bekezdés f. pontja kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

„f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%
  - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
  - 1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
    - 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
  - 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
  - 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
  - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
  - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
    - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,



- b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
- c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
- d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
  2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
  3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
- e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítményeként, hátsó telekhatáron tűzfal kialakítással.
  2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfal kialakítással.
- f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
  2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
  3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,
  4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.



3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
- 5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
- 5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
- 5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
- 7. Vt\* 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**
- 7.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>**
- 7.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%**
- 7.3 legkisebb zöldfelület: 20%**
- 7.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m**
- 7.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.**



## 5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének  
...../..... (.....) Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata Közgyűlése  
hatáskörében eljárva meghozott 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 VII. – 7 terület)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi  
Főosztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
Közegészségügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály  
Gyorsforgalmi Útügyi Osztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Léginavigációs és Repülőteri  
Hatósági Főosztály  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és  
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Nemzeti Földügyi Központ  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Közlekedésrendészeti Osztály  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

### I. Módosító rendelkezések

**1.§.** Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

- „f) *Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*
1. *A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
    - 1.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,*  
*legkisebb telekmélység: 40 m*  
*legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*
    - 1.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*
    - 1.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*
    - 1.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*
    - 1.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*  
*- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*  
*- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*
  2. *A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
    - 2.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,*  
*legkisebb telekmélység: 40 m*  
*legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*
    - 2.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%*
    - 2.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*
    - 2.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m*
    - 2.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.*
  3. *A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:*
    - 3.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető*  
*legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető*  
*legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>*
    - 3.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%*
    - 3.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*



- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
- 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
- 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
- 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
- a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalasan homlokzatképzés nem megengedett,
  - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
  - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
  - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    - 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
    - 2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
    - 3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételesen védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
  - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
    - 1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítéseként, hátsó telekhatáron tűzfalasan kialakítással.
    - 2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedélye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalasan kialakítással.
  - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    - 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
    - 2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
    - 3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védeltségét élvez,



4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
  3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - 5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
  - 5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
  - 5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
  - legkisebb telekmélység: 50 m
  - legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
  - 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
  - 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
    - 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
7. Vt\* 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 7.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
  - legkisebb telekmélység: 40 m
  - legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 7.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%
  - 7.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 7.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m



- 7.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*  
- *9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*  
- *9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”*

**2.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 7 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## **II. Záró rendelkezések**

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

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

**Nyíregyháza, 2021. április**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes 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 a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A Kígyó utca - Debreceni utca mentén az övezet megengedett szintszám növelése történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

**2. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 7 beavatkozási ponton az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**3. §-hoz**

A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – VII./2020.  
- Egyszerűsített eljárás, véleménykérő dokumentáció -



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

**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 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
<b>VONALAK</b>	
	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
	Telektömbre 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 megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntetett jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

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

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

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

**VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)**

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

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

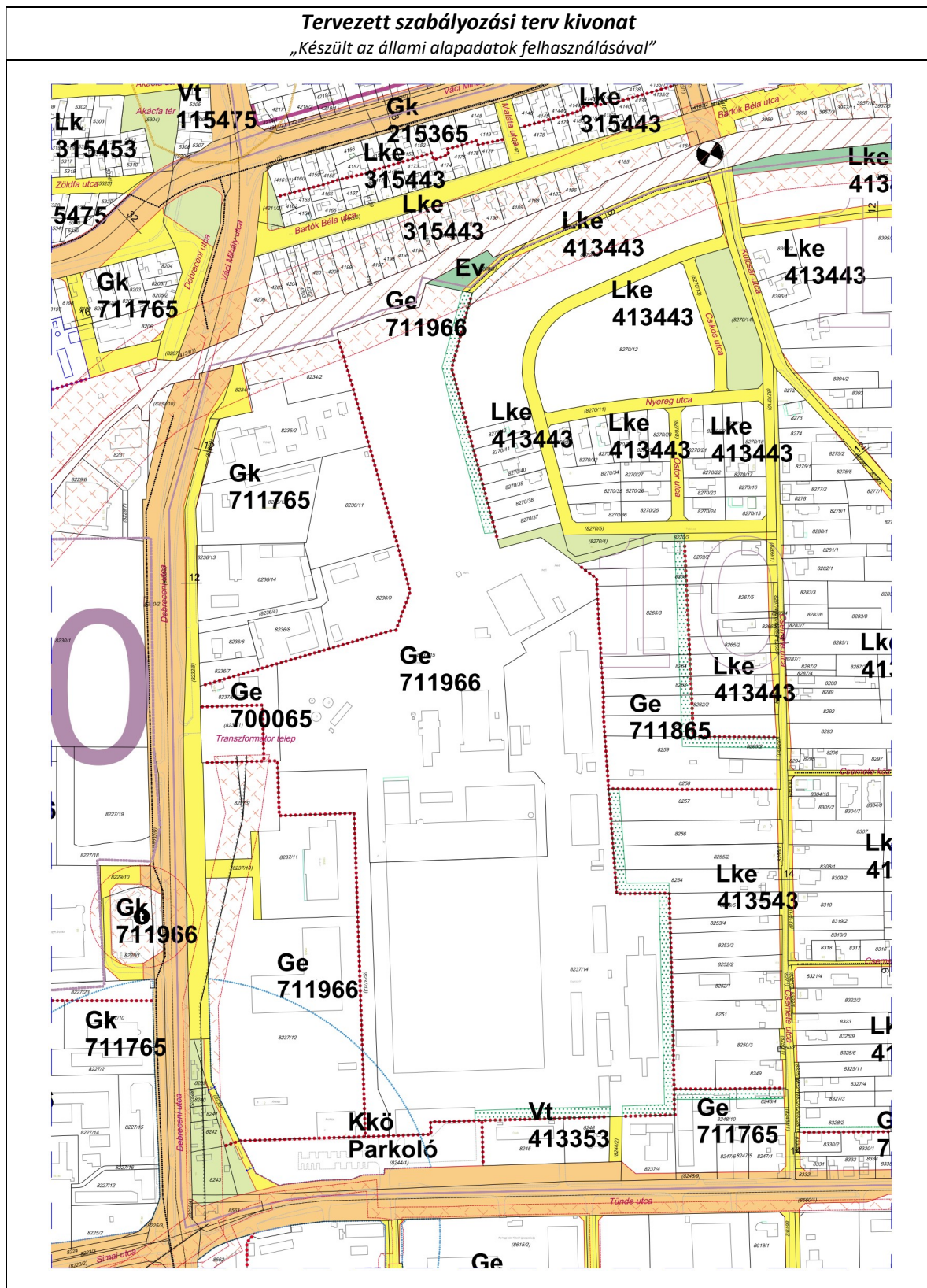
Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőházas üdülőzóna
Üh	hétvégházhasználatú üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokot szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
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. ikres
	5. zártosorú - általános
	6. zártosorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m <sup>2</sup>
	2. 450 m <sup>2</sup>
	3. 600 m <sup>2</sup>
	4. 720 m <sup>2</sup>
	5. 1000 m <sup>2</sup>
	6. 1500 m <sup>2</sup>
	7. 2500 m <sup>2</sup>
	8. 4000 m <sup>2</sup>
	9. 10000 m <sup>2</sup>
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln ....X.	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. = < 5%
	2. = < 15%
	3. = < 20%
	4. = < 30%
	5. = < 40%
	6. = < 50%
	7. = < 60%
	8. = < 80%
	9. = < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln .....X	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal
	Területi lehatárolás

Készült az állami alapadatok felhasználásával





## 2. Beavatkozási pont

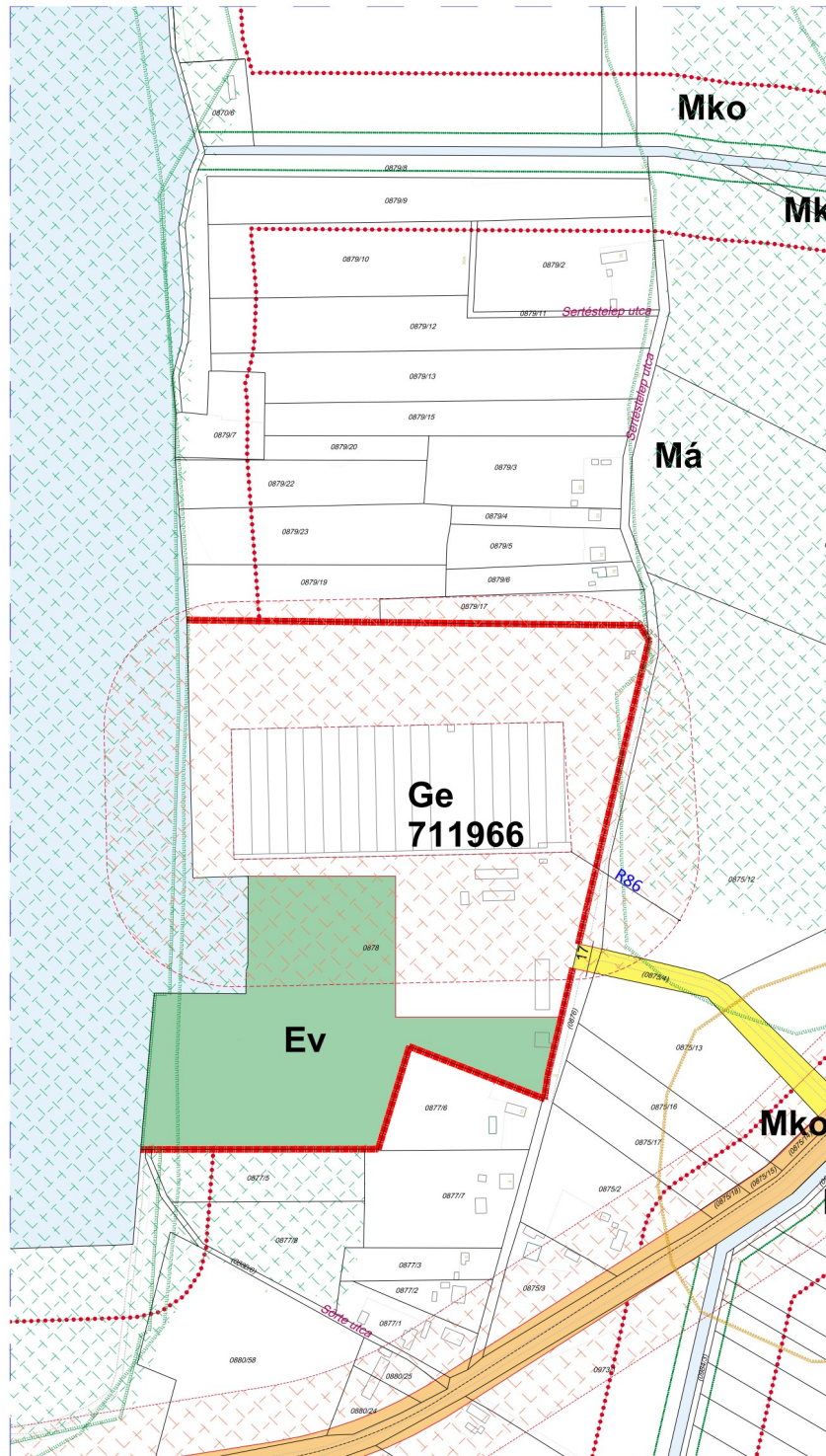






#### 4. Beavatkozási pont

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

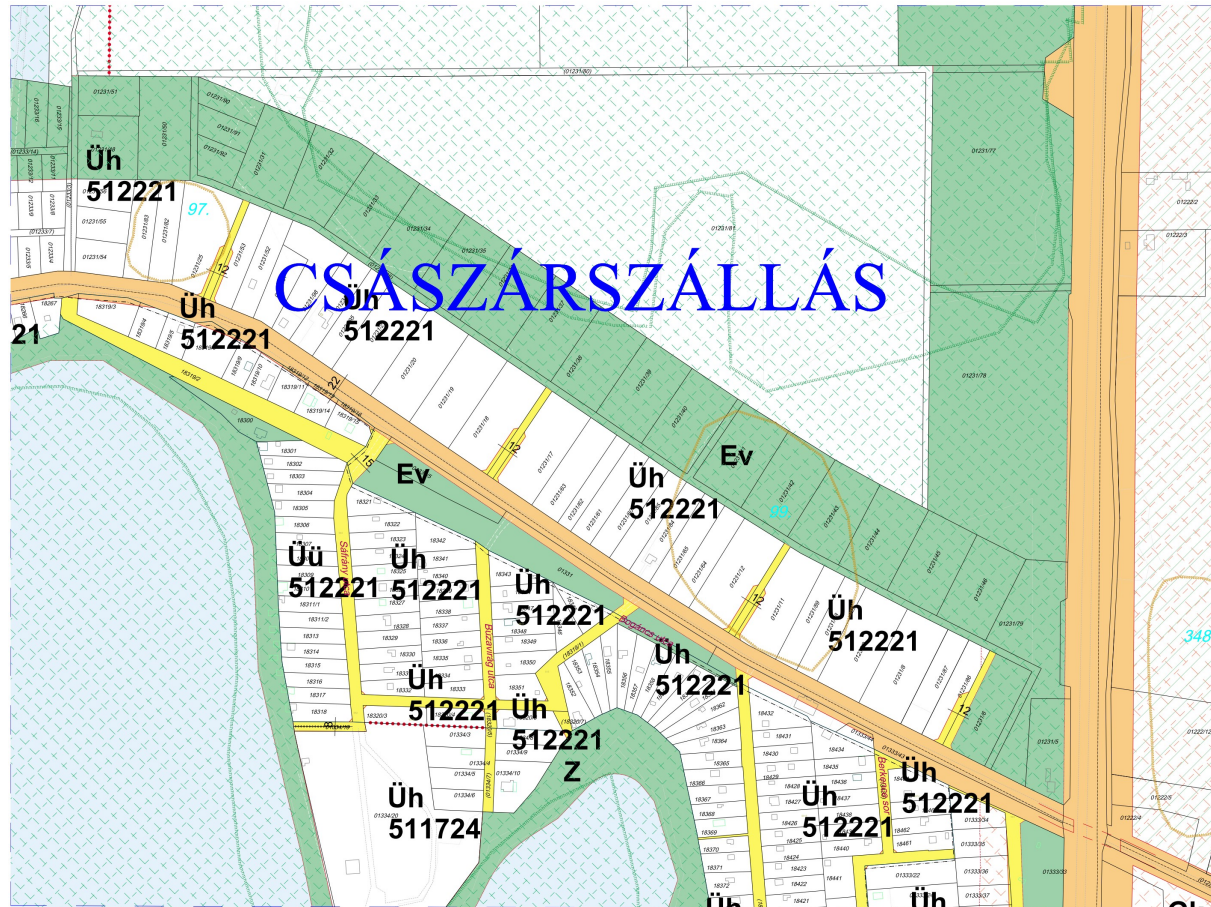




Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – VII./2020.  
- Egyszerűsített eljárás, véleménykérő dokumentáció -

5. Beavatkozási pont

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



Ügyiratszám: FŐÉP/8-20/2021.

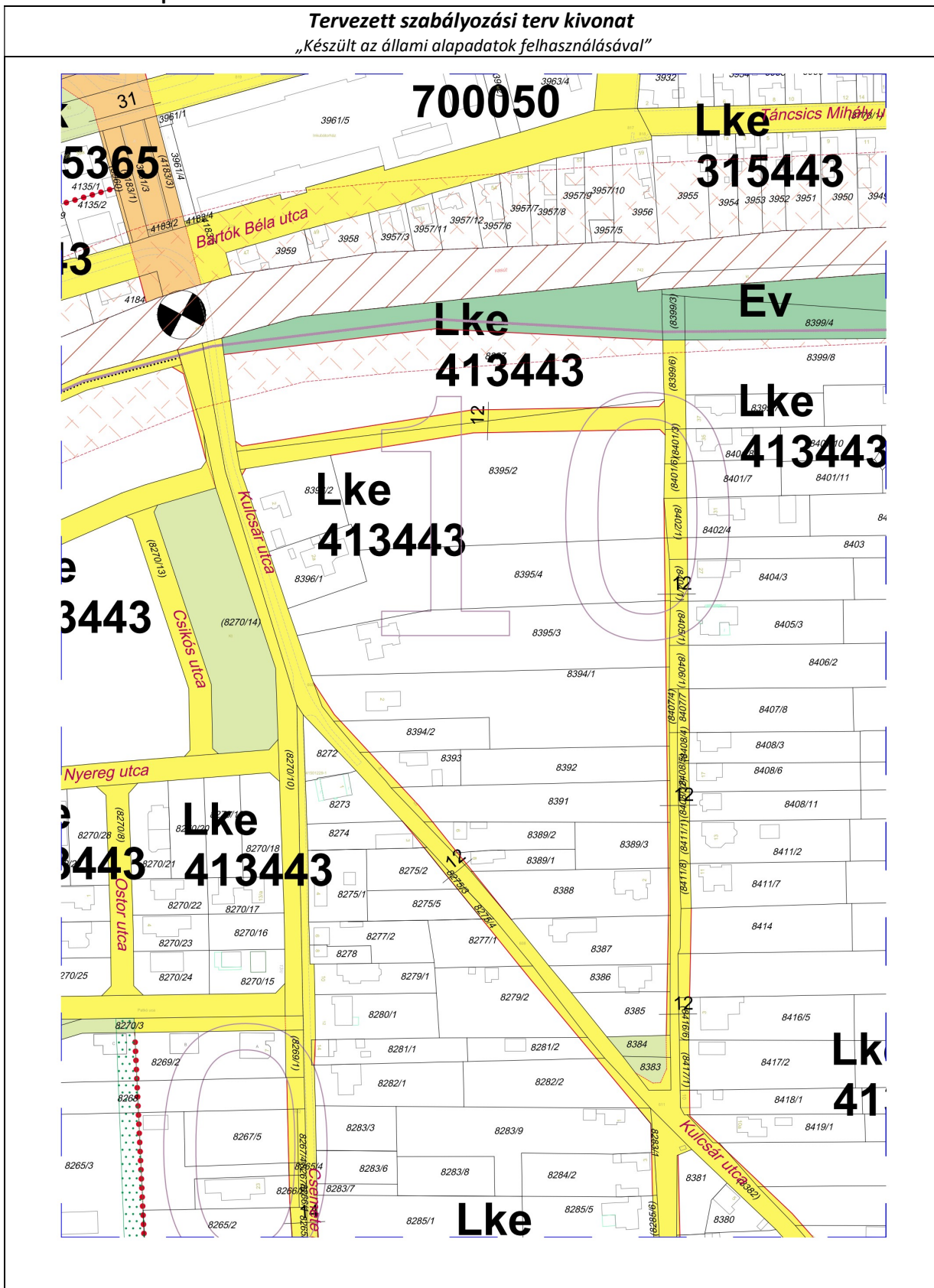
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

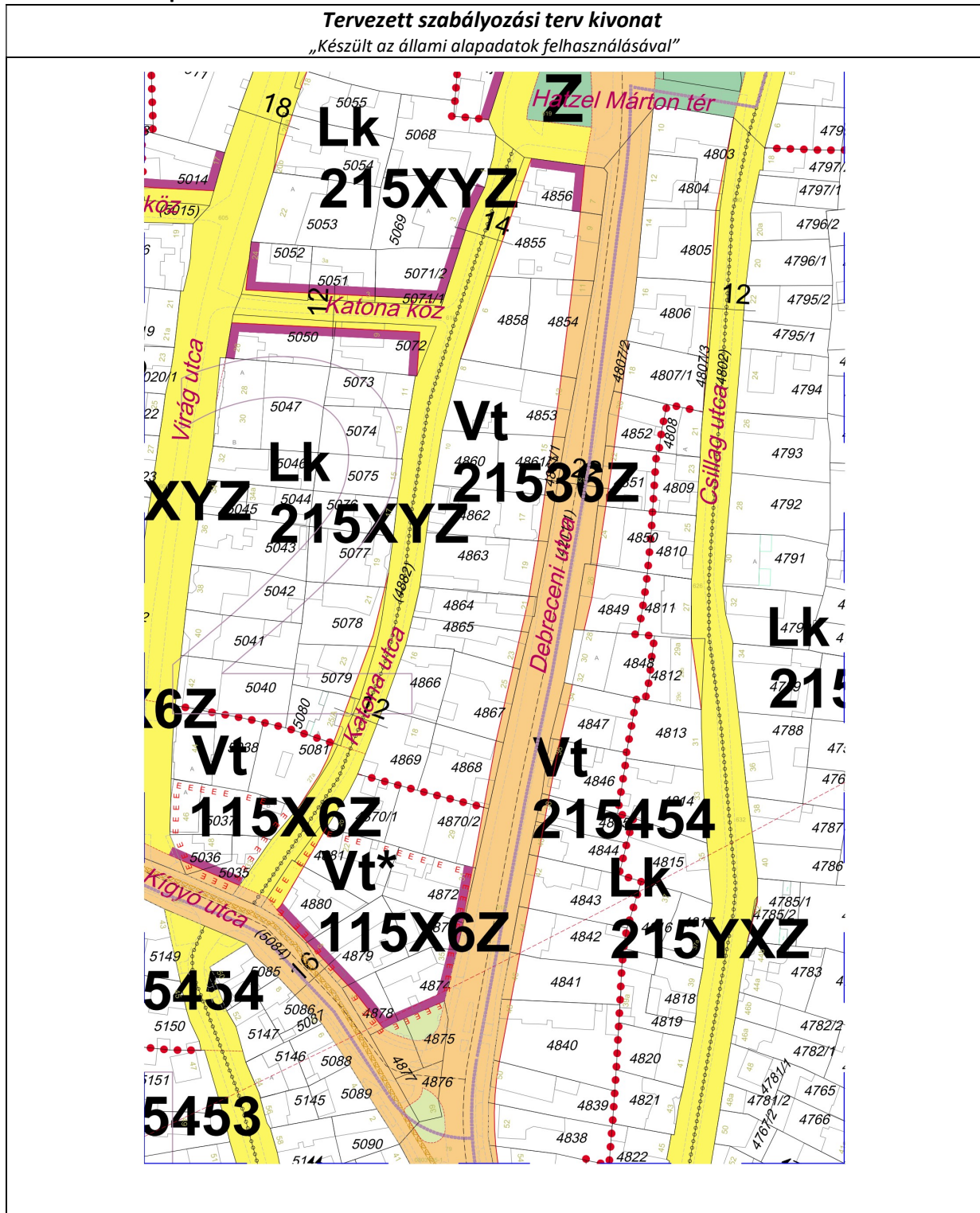


## 6. Beavatkozási pont





## 7. Beavatkozási pont





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

### 6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2021. április

  
.....  
**Lábancz András**  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

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



## 6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,  
a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),  
a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

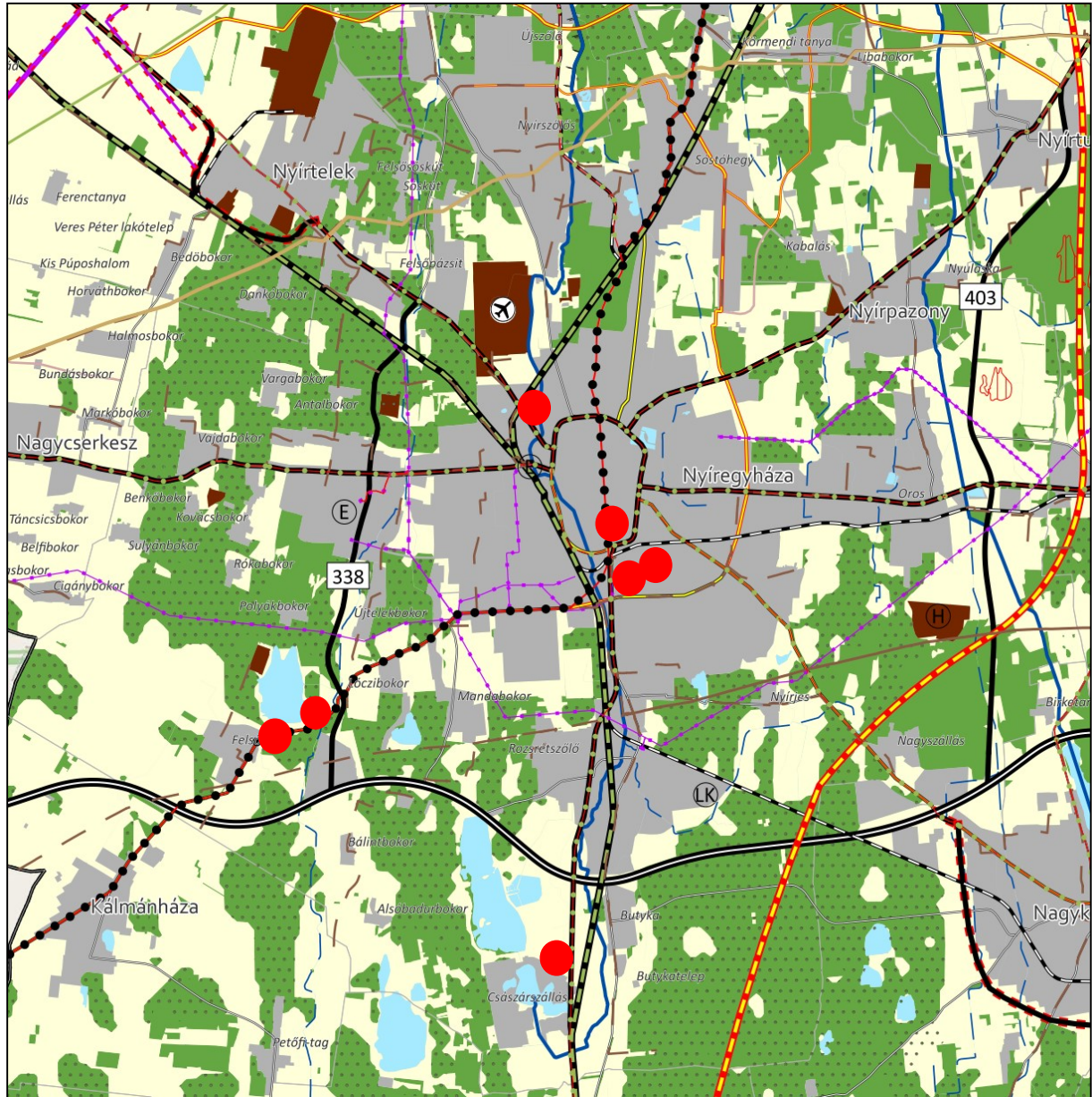
**megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.)sz. megyei önkormányzati rendelet**

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9724,660	6932,753	71,29	6939,743	71,36	+6,99	+0,07
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti							
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Országos jelentőség Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti							
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdő telepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti							
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti							
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség- védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00				
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti							
18.	VTT- tározó övezete	nem érinti	nem érinti							
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	nem érinti							
24.	Térségi együttműködések övezete	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 tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti							
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	nem érinti							








### 6.3 Rajzi melléletek

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








#### Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

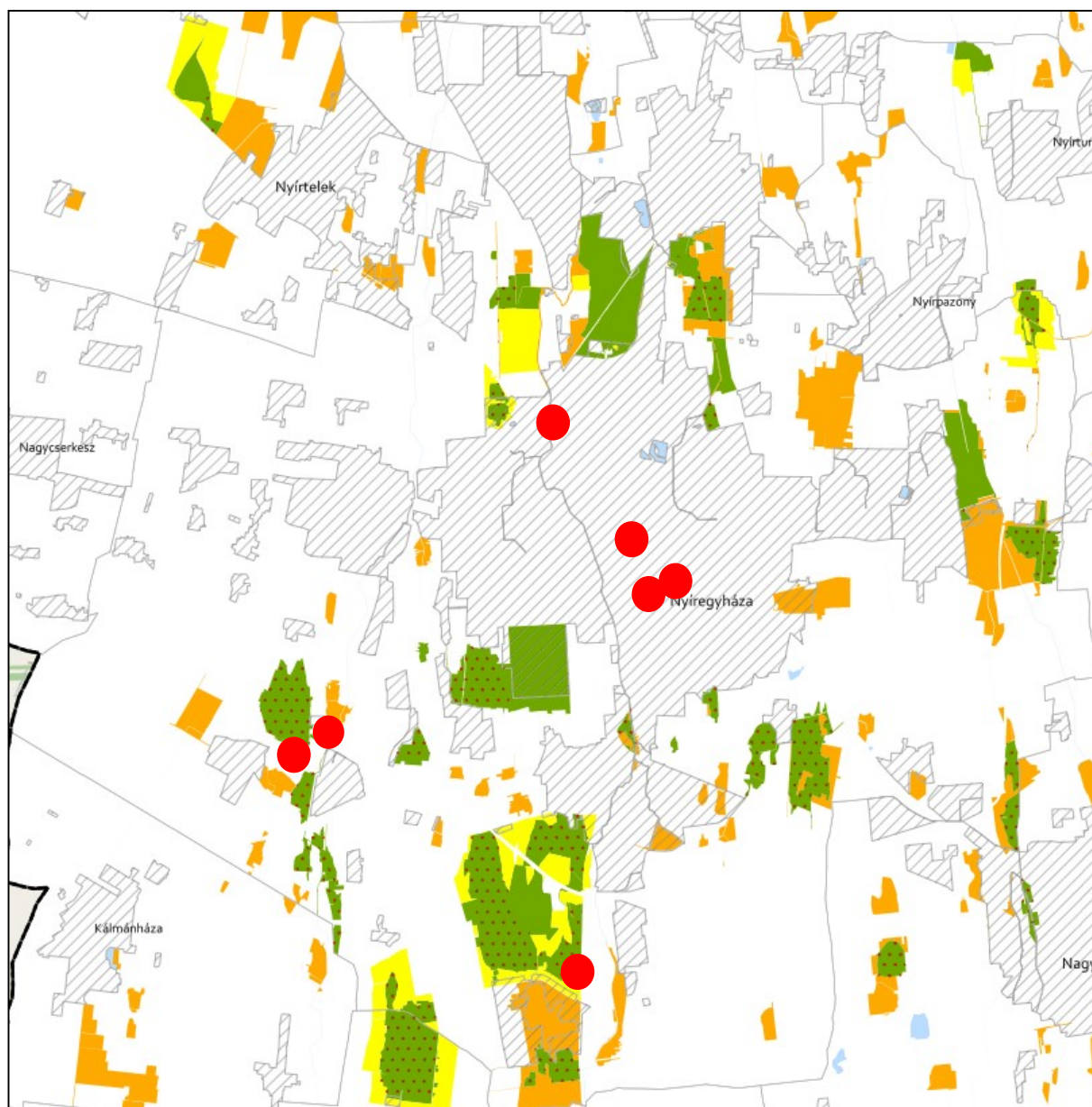
#### Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - meglévő
-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett



**ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

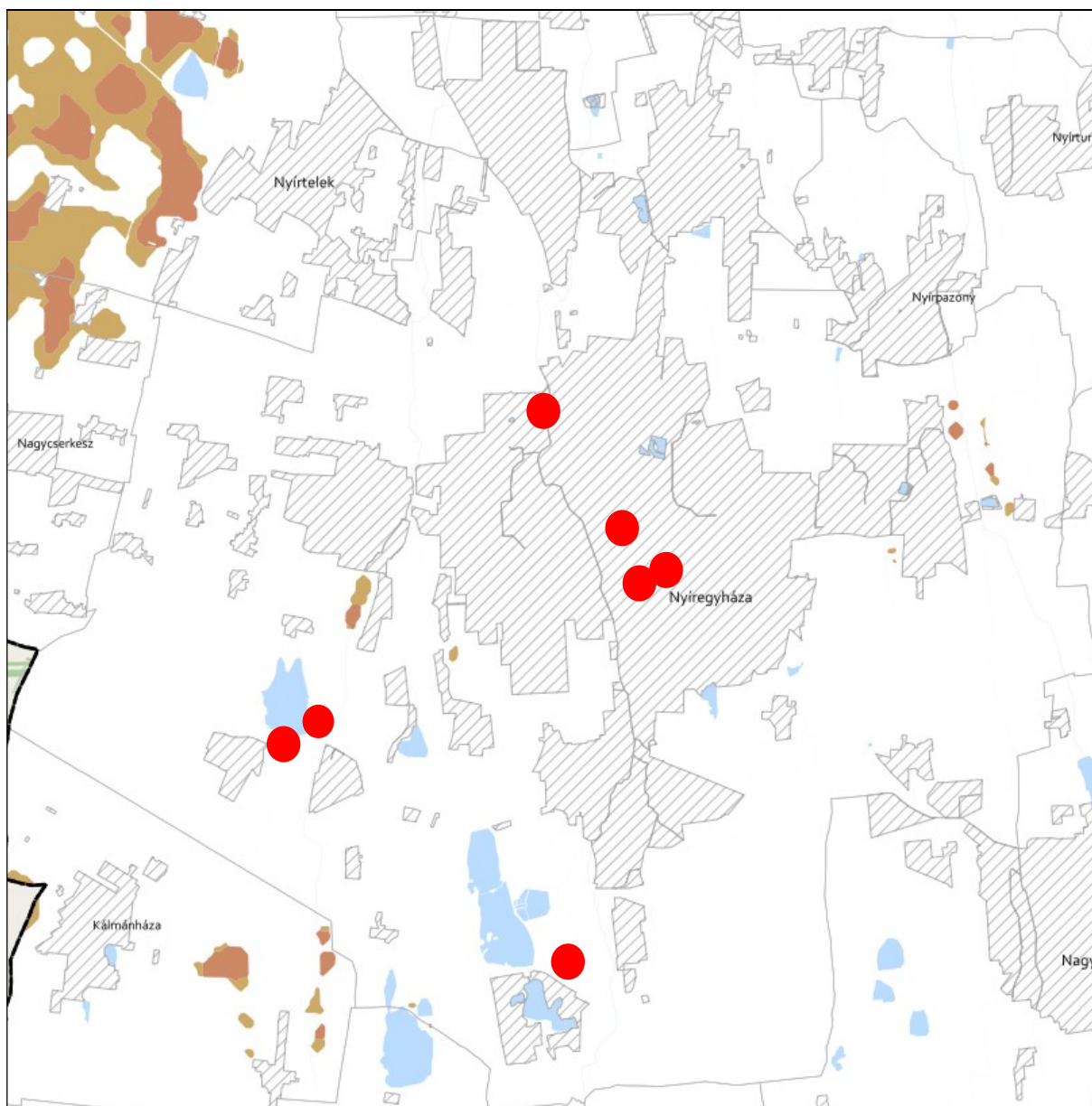
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

**Tájékoztató elem**



- Védett természeti területek








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

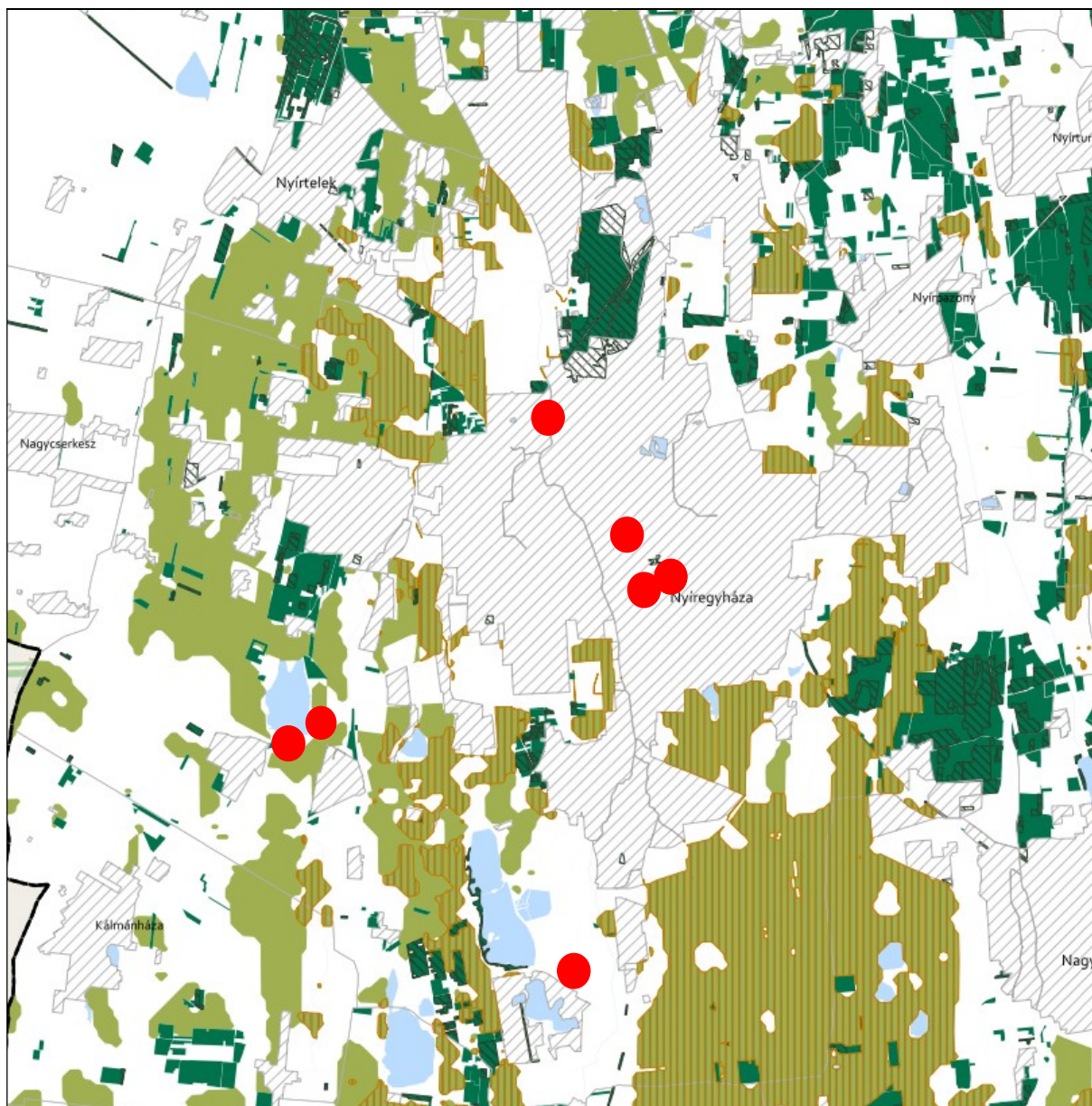
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



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





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

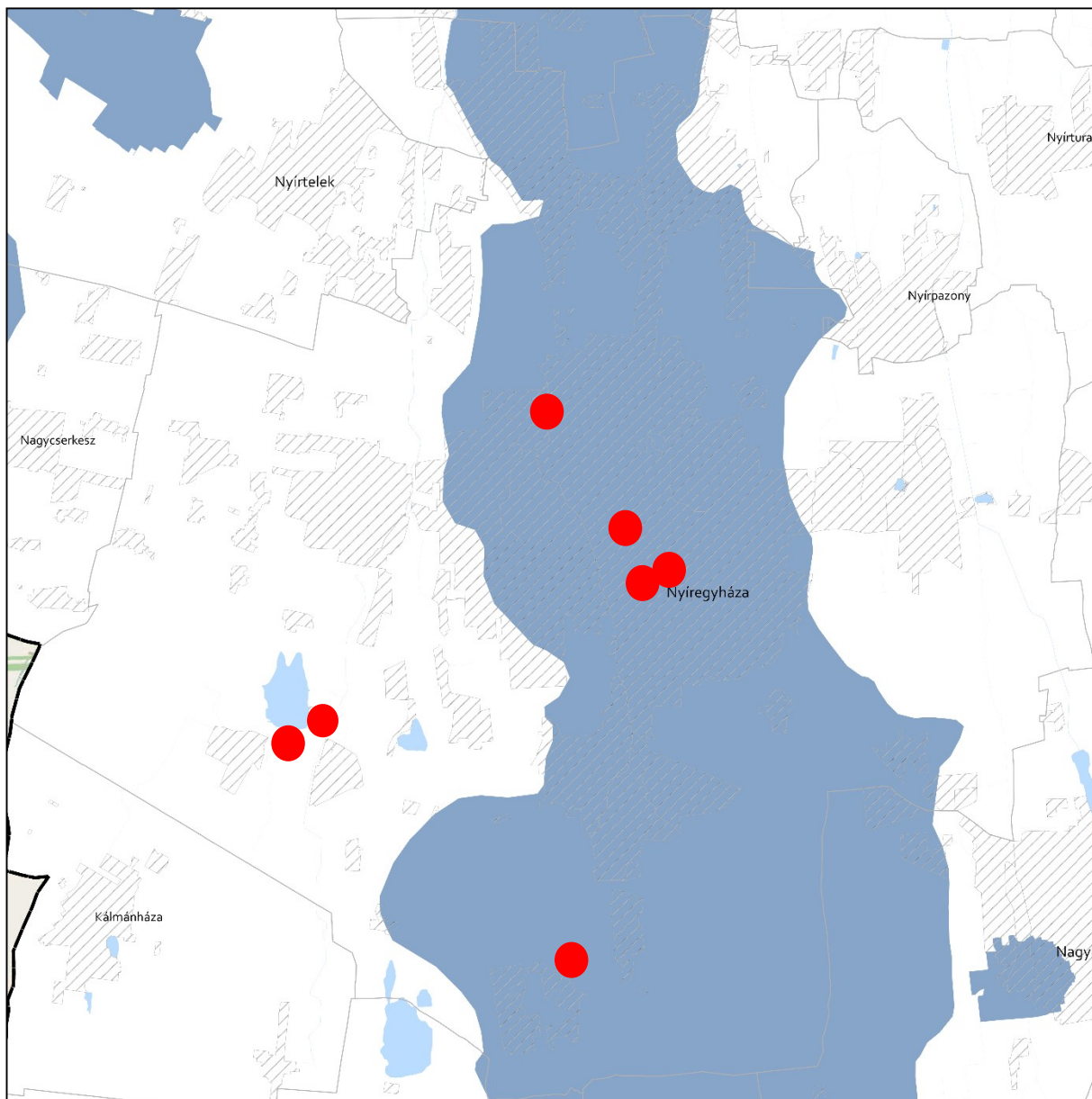
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár







**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Vízminőség-védelmi terület övezete


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

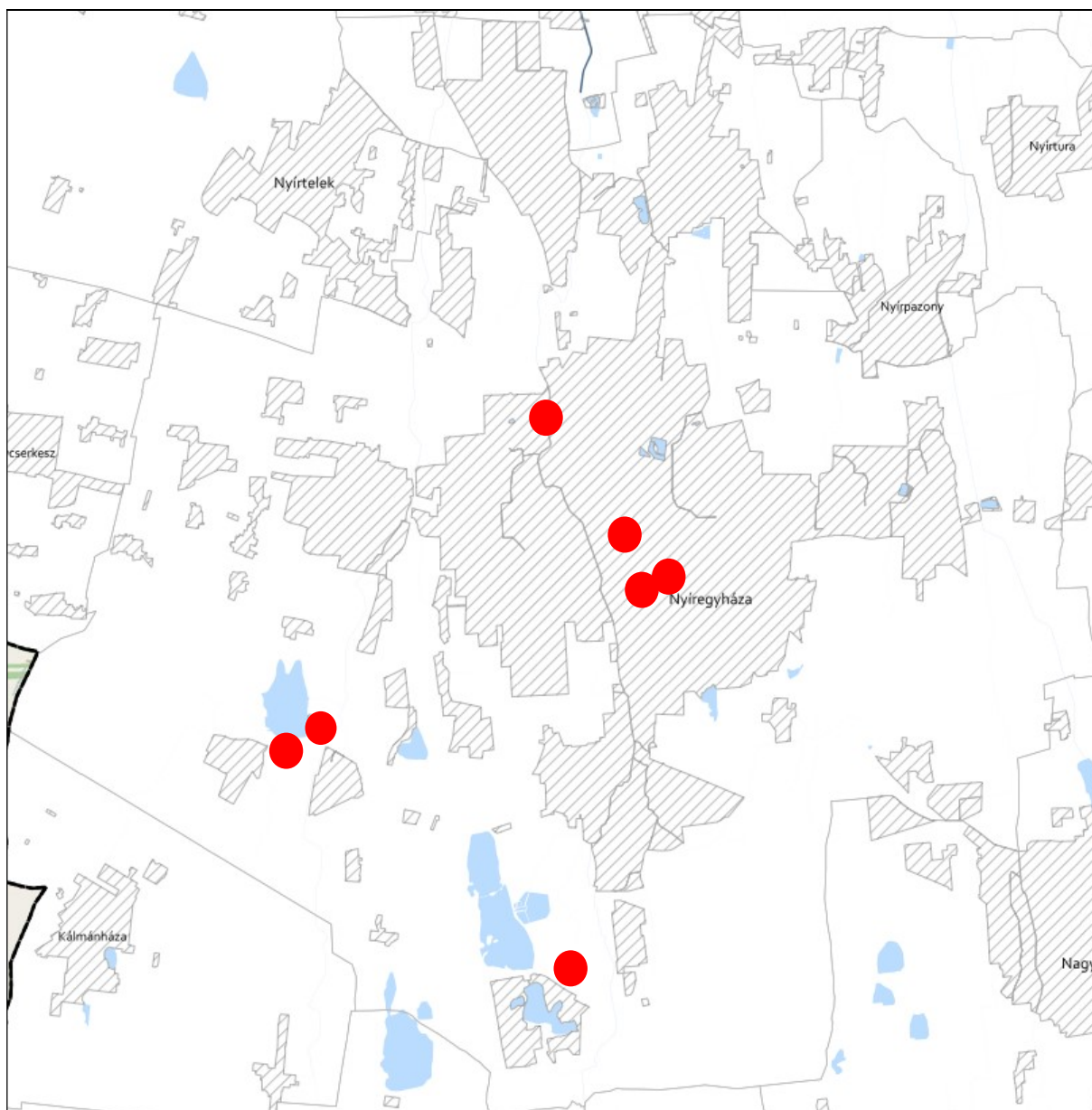
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

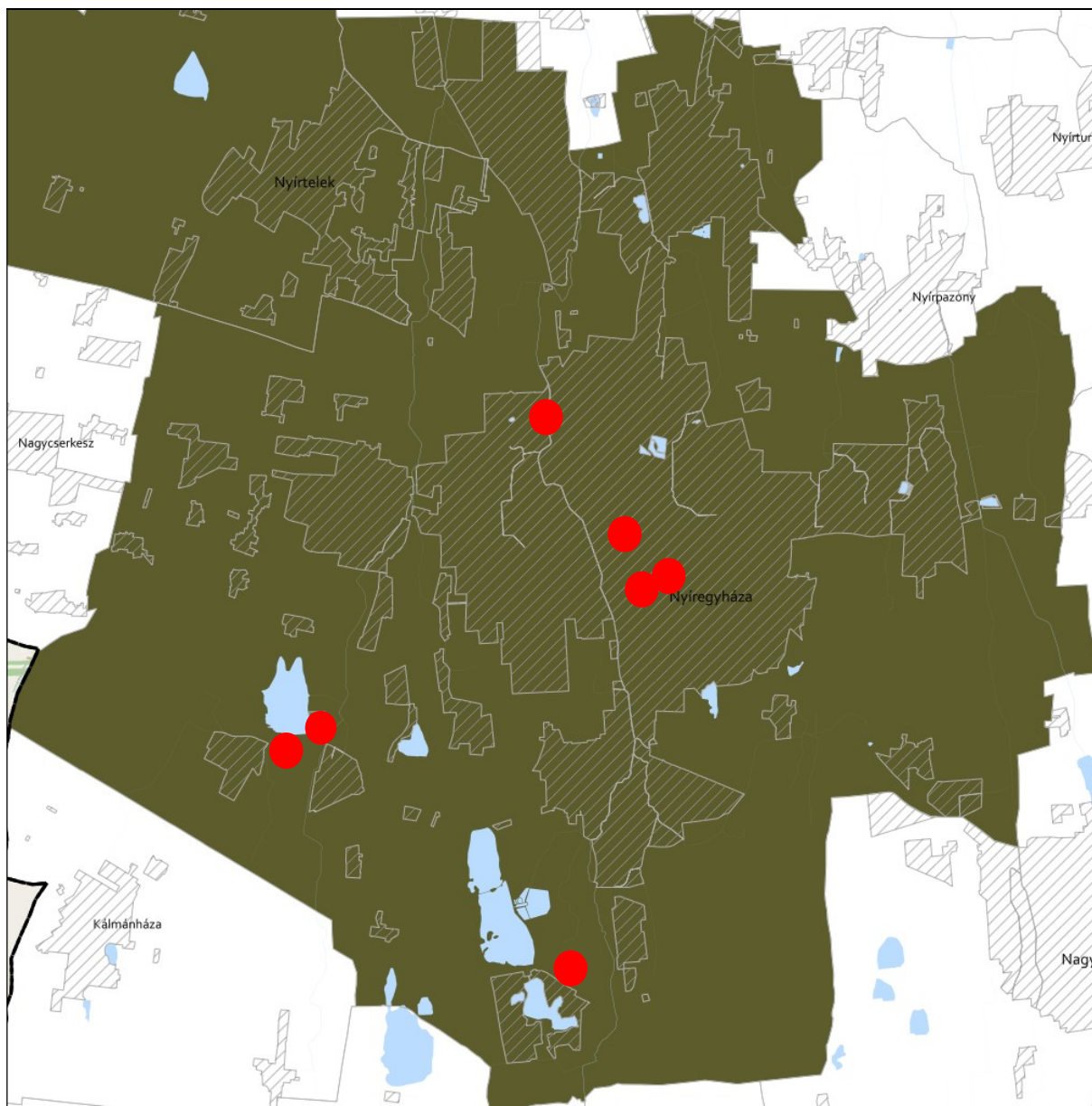
- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

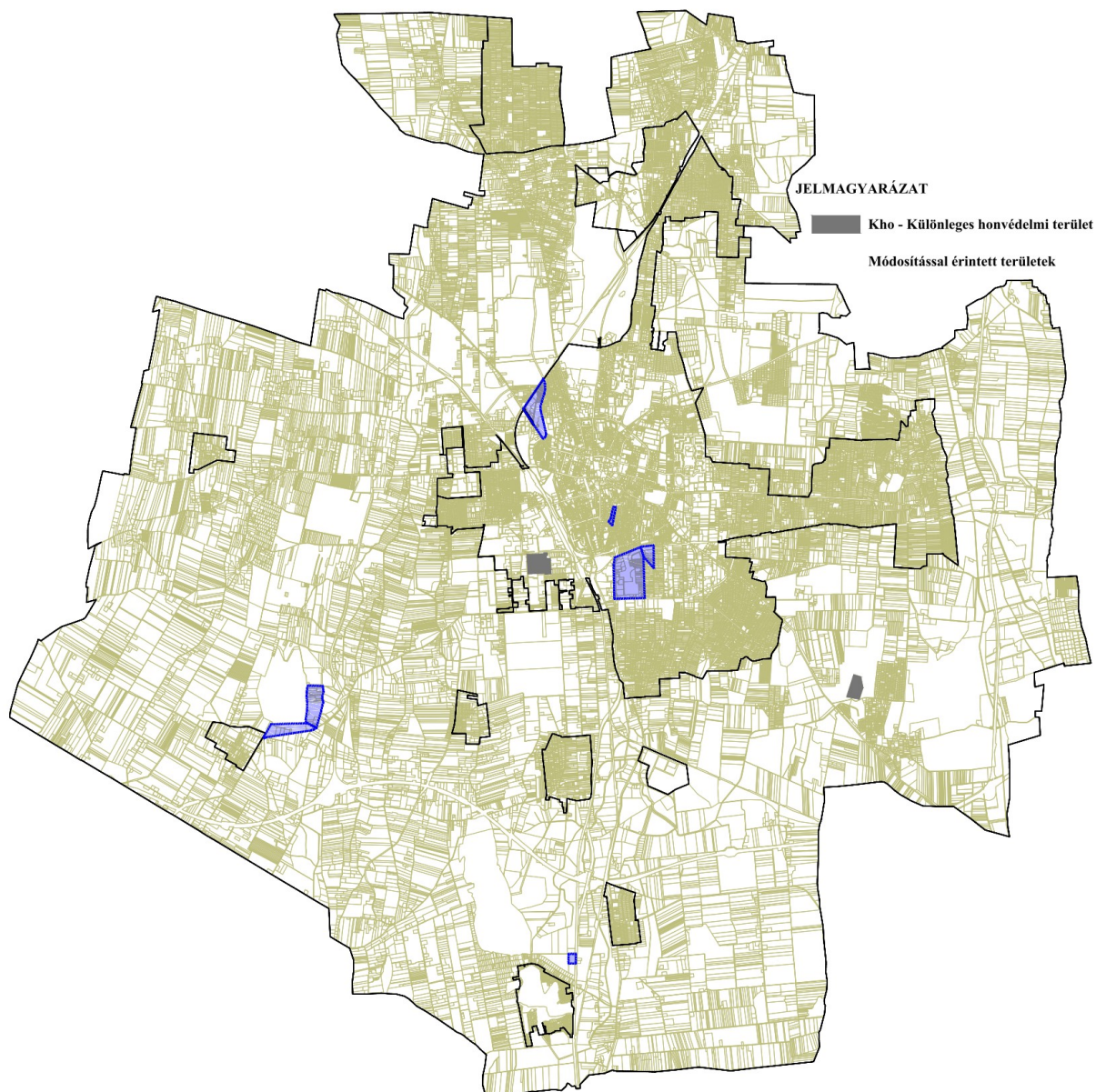
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:

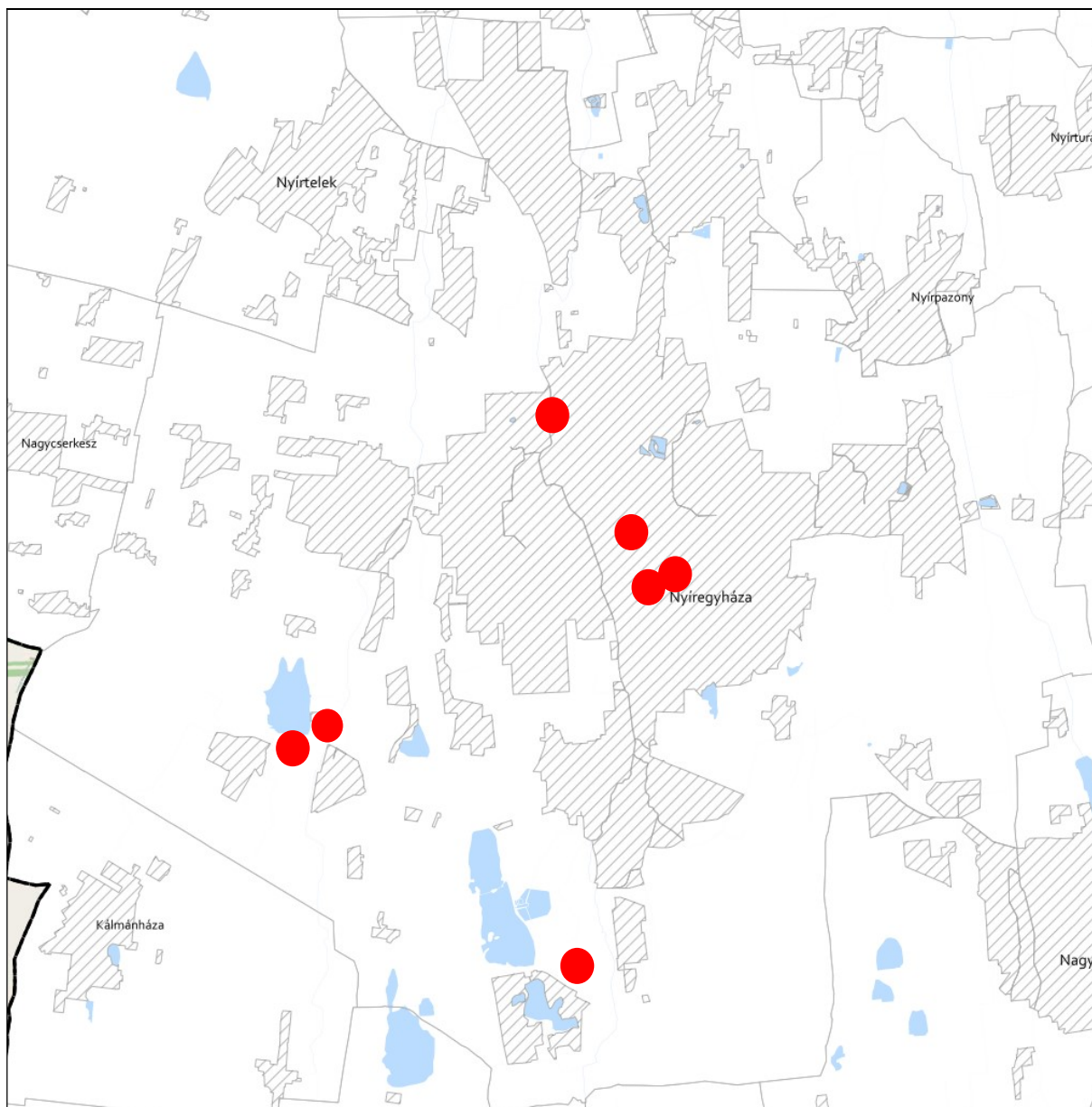


Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban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











**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

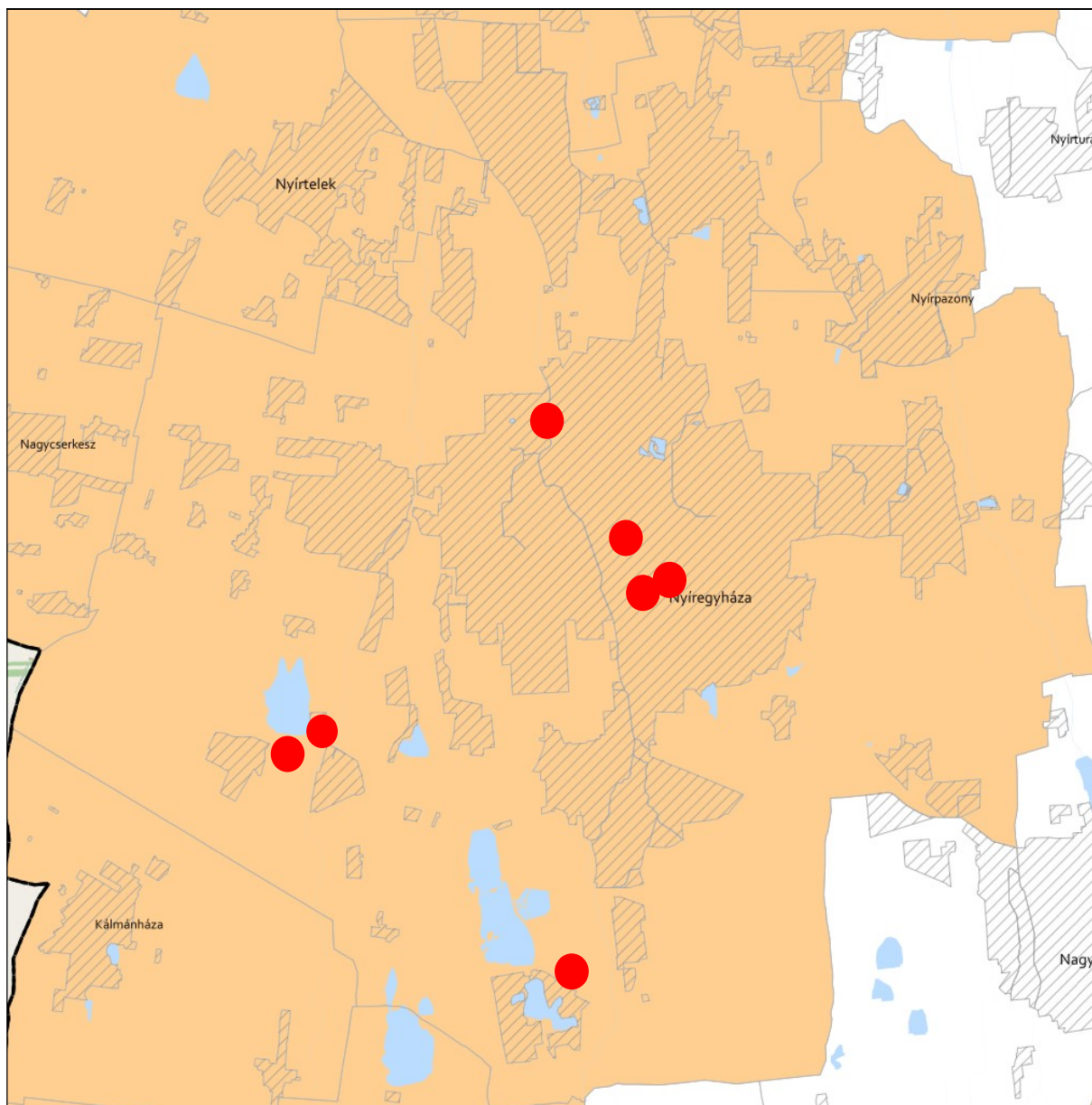
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








**TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

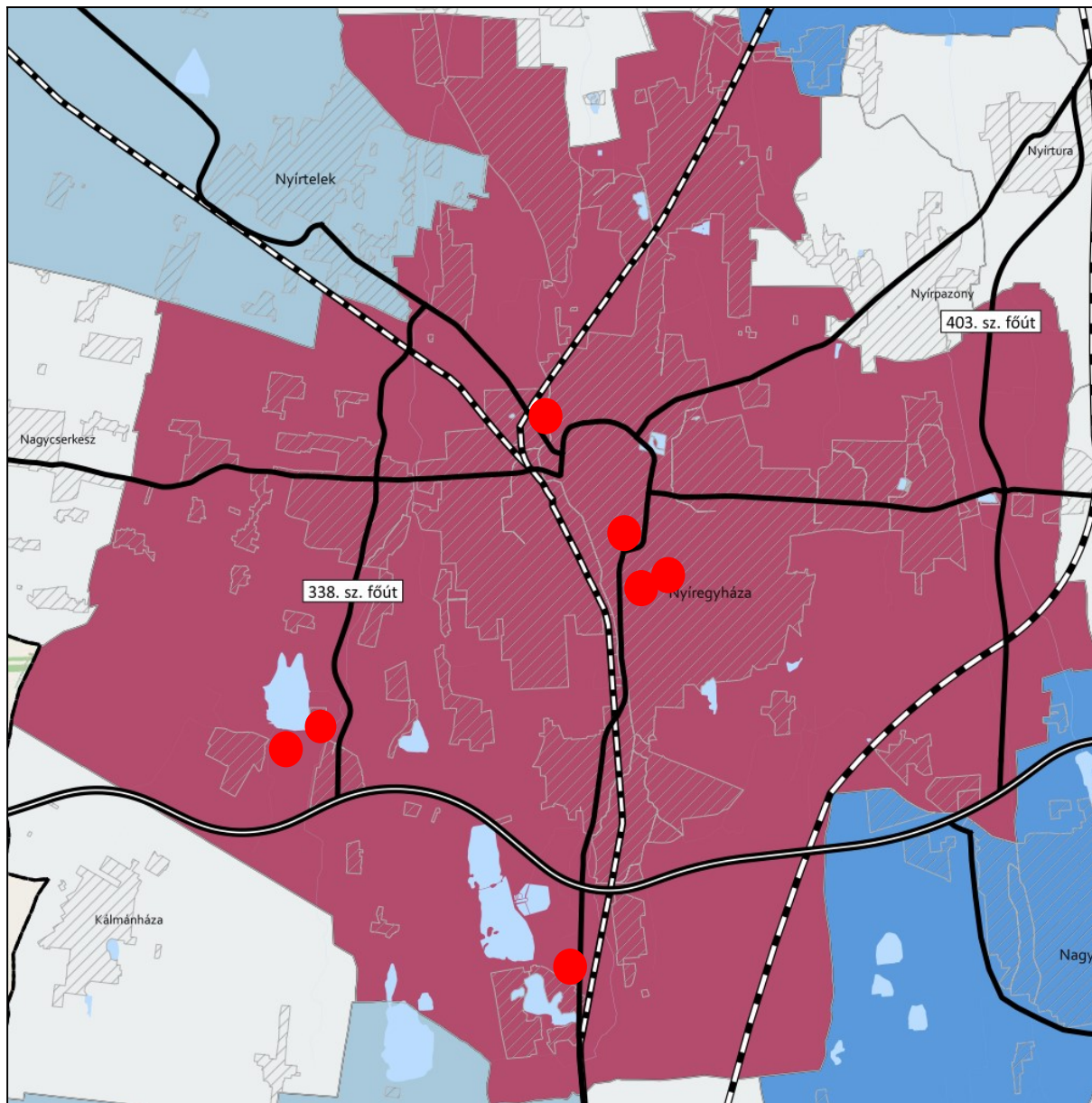
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSONK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) 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

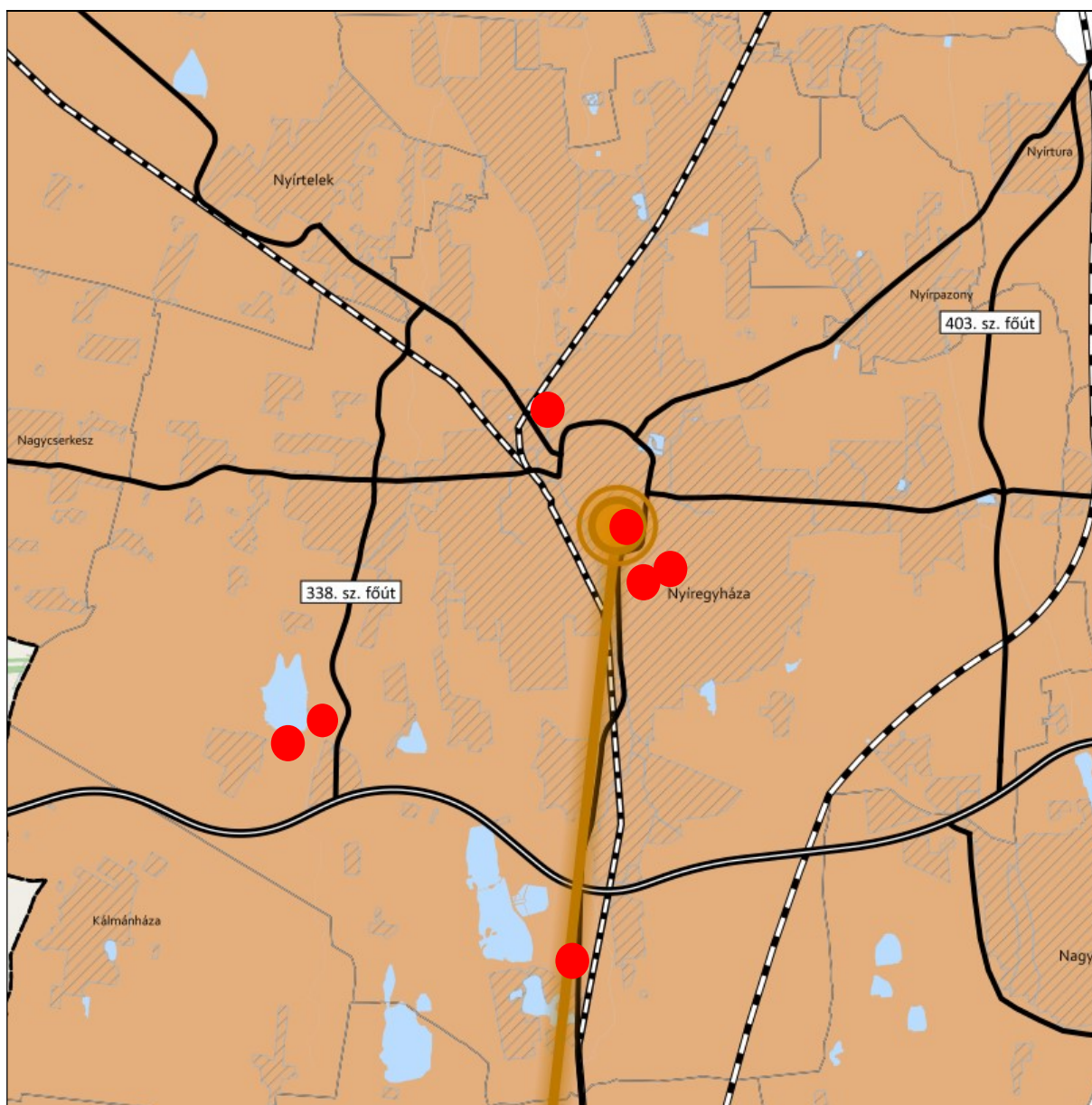
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/8-20/2021.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
101 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

**Tájékoztató elem**

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

**Alaptérkép elemei**

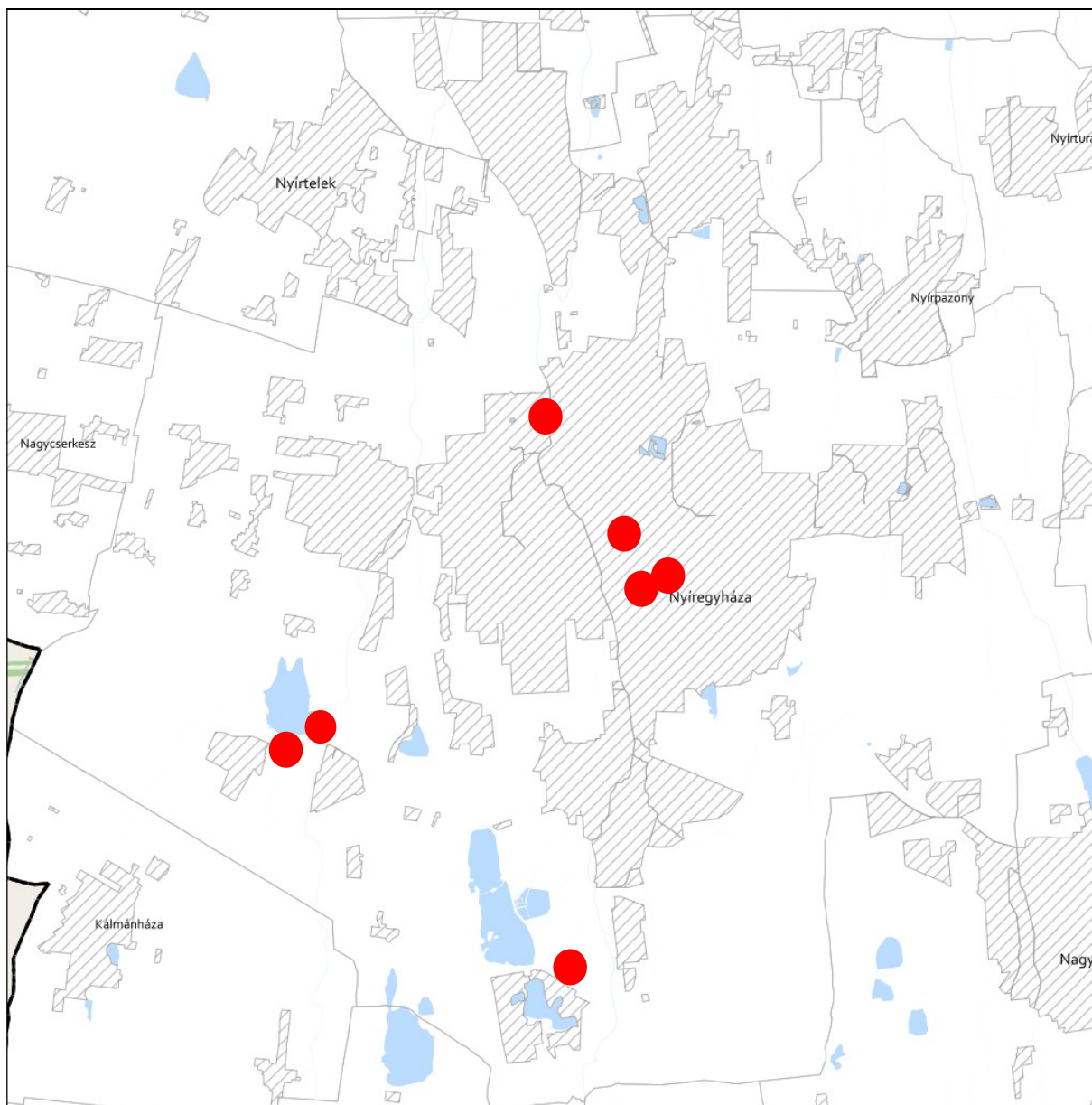
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Regisztrációs szám: FŐÉP/8-20/2021.

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



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

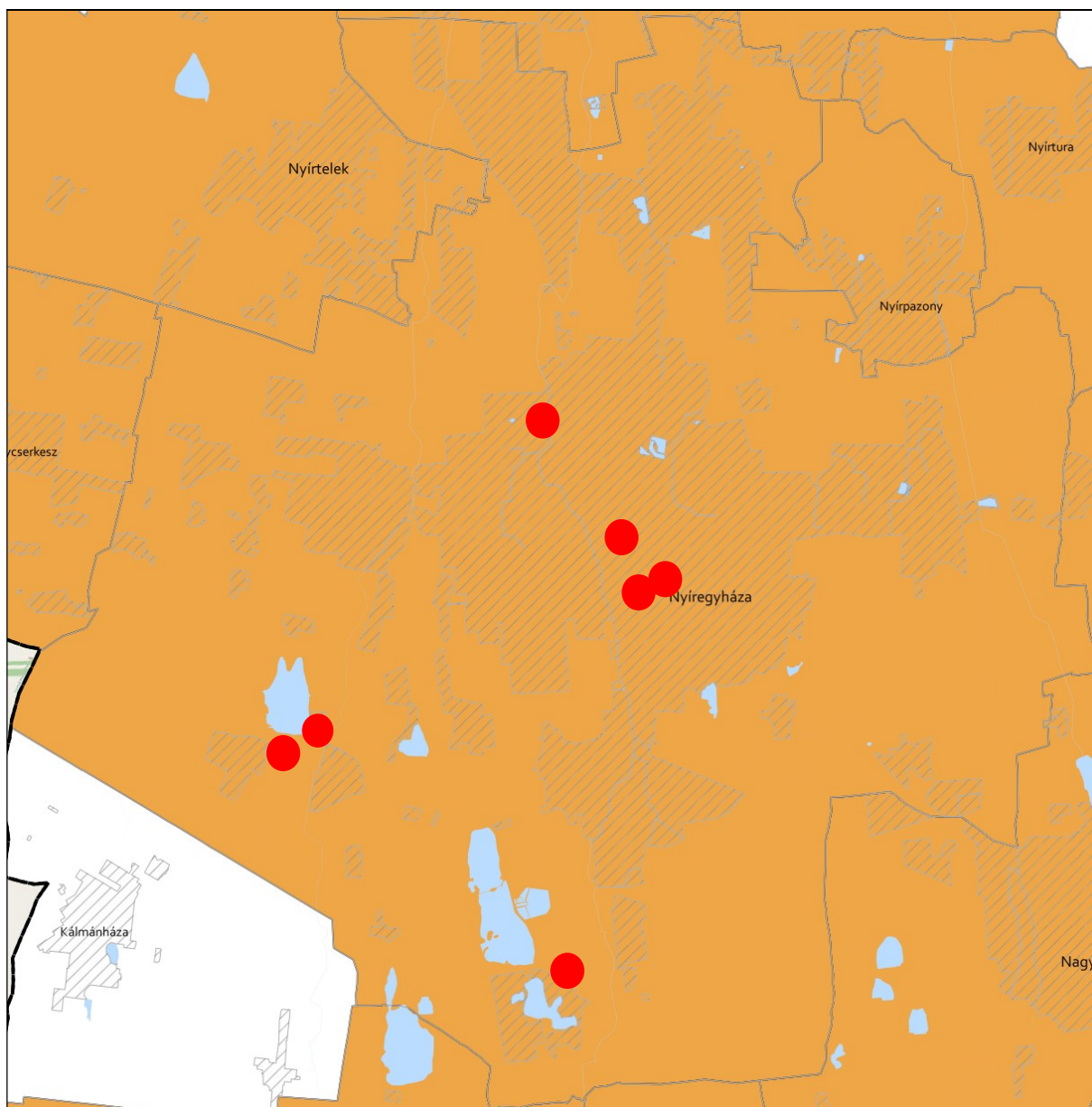
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár



**GYÜMÖLCSTERMESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

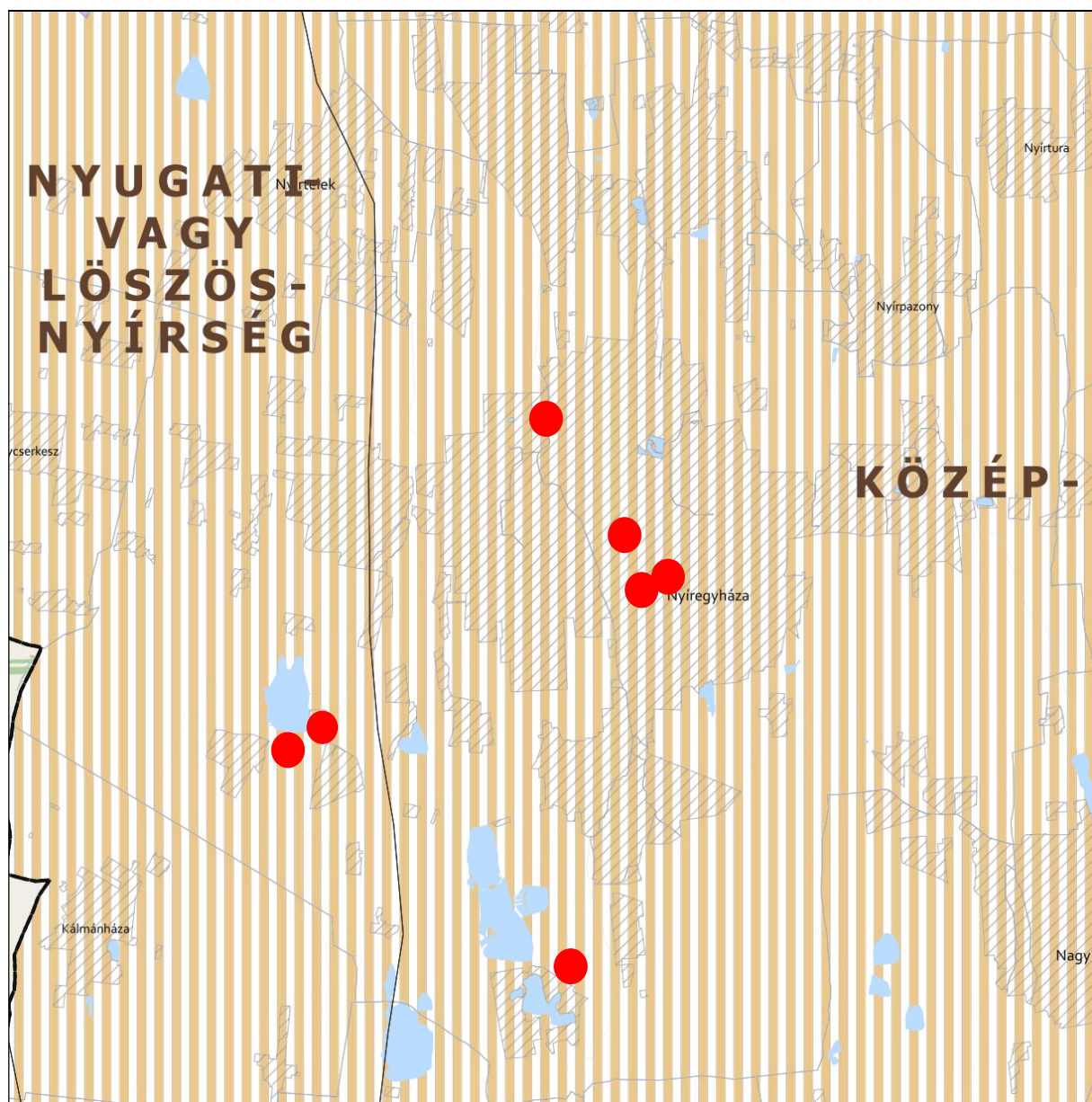
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár



**FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK**  
**3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) 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



<b>11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni; b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható; d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető
<b>a lehetőség kihasználása:</b>	<b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b> - Településközpont vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

<b>13. Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (1):</b> Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken a kijelölt övezete az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (2):</b> Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (3):</b> A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (4):</b> Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala nem kerül kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (5):</b> Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 25.§ (6):</b> Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében erőművek elhelyezésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.</b>

<b>17. Erdők övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 29.§ (1):</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A 3-as beavatkozási pont esetében az OTrT-nek megfelelően az erdők övezetébe tartozó területnek megfelelően a tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése történik.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 29.§ (2):</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.</b>

<b>19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (1):</b> A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (2):</b> Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 32.§ (3):</b> A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.</b>



5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.</b>	

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



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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):</b> 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.
a követelmény teljesítése:	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
követelmény:	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):</b> 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.
a követelmény teljesítése:	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):</b> Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):</b> A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahatszolgáltatását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahaznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A módosítás nem érint barnamezős területet.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az utépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> <i>Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):</b> <i>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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5):</b> <i>A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>

<b>8. Térségi együttműködések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):</b> <i>Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> <i>A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl: vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonosságát.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (3):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járasközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járasközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (5):</b> A városspárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeként és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (6):</b> 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.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

#### 10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcs gazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcs turizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26) 10.§ (3):</b> 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:	5/2020 (VI. 26.) 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:	5/2020 (VI. 26.) 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:	5/2020 (VI. 26.) 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:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 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:	5/2020 (VI. 26.) 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.



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):</b> A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2):</b> Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3):</b> Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során elveszett biológiai aktivitási érték visszapótlása új erdőterület kijelölésével történt.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1):</b> A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2):</b> A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.



<b>követelmény:</b>	<b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):</b> <i>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.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.



## 7 Biológiai aktivitási érték számítás

**Tekintettel arra, hogy a módosítás során építési övezetek területfelhasználási jellegének átsorolása történik, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.**

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitás érték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	- 26,598
<u>A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:</u>	<u>+ 63,569</u>
<b>Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:</b>	<b>+ 36,971</b>

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+37,059), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával **fenntartható**.



**Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint –  
nem differenciált számítás**

**1. számú beavatkozási pont**

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Ge	Egyéb ipari gazdasági zónának	0,402	0,4	0,161	Vt	Településközpont vegyes zóna	0,402	0,5	0,201

**2. számú beavatkozási pont**

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Vt	Településközpont vegyes zóna	1,145	0,5	0,573	Ge	Egyéb ipari gazdasági zónának	1,145	0,4	0,458

**3. számú beavatkozási pont**

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Má	Mezőgazdasági általános zóna	6,990	3,7	25,864	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	6,990	9	62,910

**Összesen**

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték				
	8,537		26,598	8,537		63,569				