



Ügyiratszám: FŐÉP/390-30/2021.
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 (MÓDOSÍTÁSOK II./2021 – 3 terület, tárgyalásos 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 **3 területre vonatkozóan a 1/2021. (II.1.)** számú határozatával 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*)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata 2020. februárjában Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése átruházott hatáskörében eljárva a Polgármester elfogadta a **13/2021. (II.1.)** sz. határozatával 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. § (6) c) pontja alapján az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható területeket, így a módosítás tárgyalásos eljárás keretein belül lefolytathatóvá vált.

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.



Az eljárás 2021 márciusában 3 területre vonatkozóan FŐÉP/390/2021. ügyiratszámom kezdődött meg. 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 veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi 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



1. sz. melléklet a FŐÉP/390-30/2021. sz. előterjesztéshez

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
(MÓDOSÍTÁSOK II./2021 – 3 terület, tárgyalásos 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

- tárgyalásos eljárásban 3 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 20.

Erről értesülnek:

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/390-30/2021. számú előterjesztéshez

Partnerségi Véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)		
FŐÉP/390/2021. - Rendezési terv módosítás 3 terület (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok
1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara 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 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Óz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A tervezett módosításokkal egyetértenek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3 Nyírségi Civilház 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsejcivilhaz@enyft.hu	2021. május 17.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-
4 E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	2021. május 17.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-

A 2021.04.30-05.17 között elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

2021.április

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület

Eljárás típusa:
Tárgyalásos 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


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Módosítások II./2021.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	5
1.1	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	5
1.2	Átnézeti térkép.....	5
1.3	Módosítással érintett területek	5
1.4	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
1.4.1.	1. Beavatkozási pont.....	7
1.4.2.	2. Beavatkozási pont	12
1.4.3.	3. Beavatkozási pont	19
2	Beavatkozási pontok ismertetése	20
3	Településszerkezeti módosítások	23
4	Alátámasztó munkarész	28
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	28
4.2	Környezetalakítási munkarész.....	29
4.3	Közlekedési munkarész	40
4.4	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	42
4.5	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	43
5	Szabályozási módosítások	44
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések	44
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	44
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	50
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	50
6.2	Övezeti lehatárolás.....	51
6.3	Rajzi mellékletek.....	52
7	Biológiai aktivitási érték számítás	82



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Polgármesterének

1/2021. (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 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 2021. év januári megindítása tárgyalásos 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 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 módosítás az alábbi területeket érinti:

- *Sirály rét – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónából (Gk) Gazdasági rendeltetésű erdőzónába (Eg) történő átsorolás,*
- *Déli Ipari Park – Mezőgazdasági általános zónából (Má) Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő átsorolás és építési előírások módosítása,*
- *Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1.i. / Déli Ipari Park bekötő út) tervezett nyomvonalának módosítása.*

3. A Polgármester **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, 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



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének**

13/2021. (II.1.) számú

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva meghozott

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

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 a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja értelmében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** az alábbi területeket:

1. **Nyíregyháza vasúti terület – 02411 és 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 és 01517/2 hrsz.-ú út – belterületi határ által határolt terület.**
2. **Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület**
3. **Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca - 4-es számú főút által határolt terület.**

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Erről értesülnek:

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



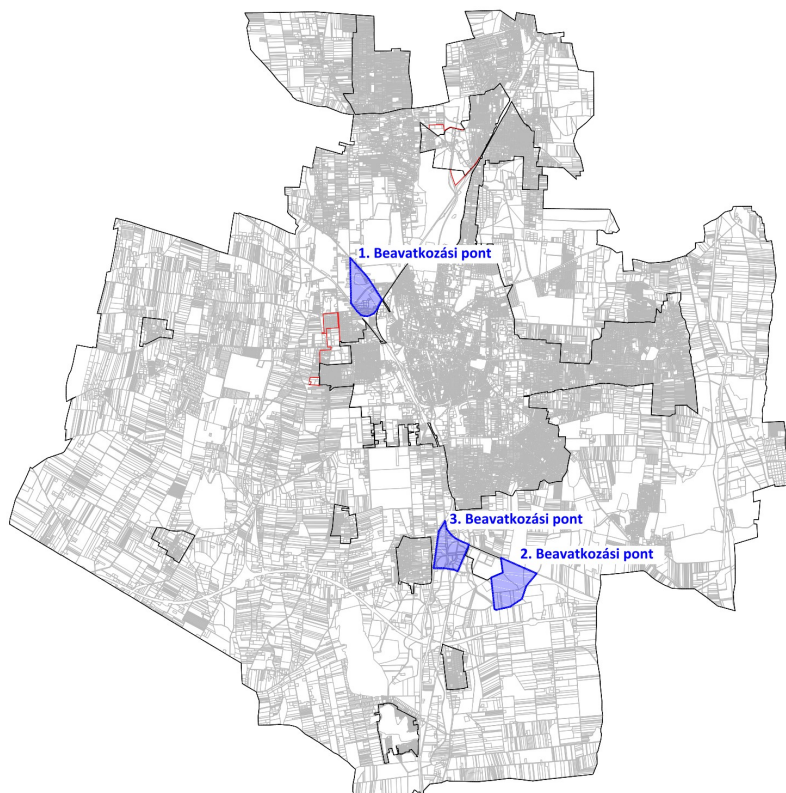
1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

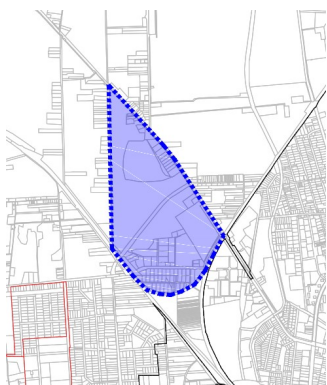
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágatok

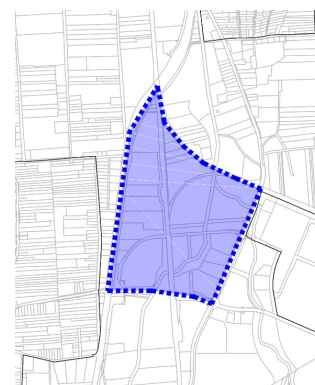
Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



1.3 Módosítással érintett területek



Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	1/2021. (II.1.)	D4, E4	Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti és övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz.-ú ingatlanokon. Az érintett területen áthaladó tervezett I. rendű közlekedési célú közterület törlése, illetve annak kiváltása történik egy új nyomvonalon vezetett II. rendű közlekedési célú közterület kijelölésével. Gk→Eg, Mko
2.	1/2021. (II.1.)	I5	Nyíregyháza vasút terület – 02411 hrsz.-ú csatorna – 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 hrsz.-ú út – 01517/2 hrsz.-ú út – belterületi határ által határolt terület.	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5 és a 01512/6 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Nyíregyháza 01516, 01546 és a 02412 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg meghatározott építménymagasság módosítása. Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területre vonatkozóan az ökológiai hálózattal érintett területek lehatárolásai pontosításra kerültek. Má→Ge
3.	1/2021. (II.1.)	I5	Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca-4-es számú főút által határolt terület.	A Nyíregyháza, Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalának módosítása történik. Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területen újabb ökológiai hálózattal érintett terület lett kijelölve, mely a tervezett szabályozási tervekivonaton már ábrázolásra került.

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.4.1. 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület észak-nyugati részén a Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.googl.hu/maps)

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata EU-s támogatás keretén belül erdősítést tervez Nyíregyháza Sirályrét területén. A pályázat megvalósításához szükséges a Nyíregyháza 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz-ú ingatlanok építési övezeti illetve övezeti besorolásának módosítása. A módosítási területen a jelenleg hatályos szabályozási terven egy I. rendű közlekedési célú közterületként tervezett út halad át, melynek célja az Alkotás utca Tokaji úttal történő összekötése. Ennek kiváltására egy II. rendű közlekedési célú közterületként tervezett út lesz kijelölve.



A Hortobágyi Nemzeti Park 3503-13/2019. iktatószámú tájékoztatása alapján:

- „ a Nemzeti Park Igazgatósága támogatja a lárterület védelmét szolgáló gyepfelület és őshonos fa- és cserjefajok telepítését, a puffertérületen kívüli arborétumi területeken nem inváziós, vízkedvelő fajok ültetését, bemutató tanösvény létesítését. Megvalósíthatónak tartja a déli részen szabad vízfelszín kialakítását is. Természetvédelmi szempontból a terület szilárd hulladéktól való mentesítése és annak ismételt kihelyezésének megakadályozása, valamint az inváziós növényfajok elleni védekezés is mindenképpen szükséges.”

Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza észak-keleti 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:

Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Építési övezeti kód	Gk 711865
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Építési övezeti kód	Gk 711966
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m
Övezeti kód	Eg
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-



Övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	KÖá
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) **8. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) **Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)**

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

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.”

A Hész 13. § (3) bekezdése értelmében:

„(3) **Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)**

a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdőrendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.”

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.

Ügyiratszám: FŐÉP/390-22/2021.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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.”

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Építési övezeti kód	Gk 711865
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Övezeti kód	Eg
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	KÖá
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) **8. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) **Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)**

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

b) A területen



- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.”

A Hész 13. § (3) bekezdése értelmében:

„(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

- a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.
- b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdőrendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.”

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) 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.”

1.4.2. 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Nyíregyháza vasút terület – 02411 hrsz.-ú csatorna – 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 hrsz.-ú út – 01517/2 hrsz.-ú út – belterületi határ által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata fejlesztési elképzelései megvalósításához szeretné a 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5, 01512/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok övezeti besorolását módosítani. A területen a már meglévő iparterület bővítésével gazdaságfejlesztő, munkahelyteremtő beruházások kivitelezését tervezi.

Beruházó a Nyíregyháza 01516, 01546 és a 02412 hrsz.-ú ingatlanain a jelenleg előírt építménymagasság módosítását kéri gazdaságfejlesztő, munkahelyteremtő beruházások megvalósíthatósága érdekében.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) 23. § (2) bekezdése alapján:

(2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.



A fent említett jogszabály és a Felső–Tisza–vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 11408-24/2007. ügyszámú nyilatkozata alapján a Nyíregyháza 01546 hrsz.-ú ingatlan „b” alrészletét érintő ökológiai hálózat jelölés törlésre kerül.



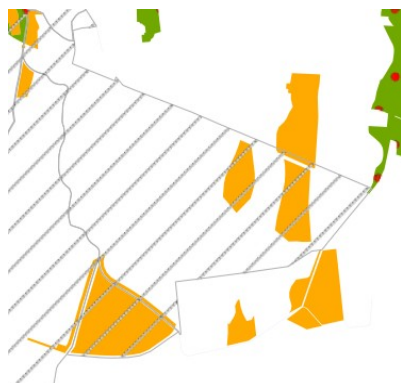
A megye területrendezési tervének jóváhagyásakor hatályos MoTrT 22.§ alapján:

„A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.”

A településrendezési tervek készítése során az ilyen területek mérlegelésének alapja az adott övezet típusától eltérő lehet. De a mérlegelés lehetősége az adott település kezében van, nem pedig az érintett államigazgatási szerv kezében. Így a mérlegelés eredménye lehet akár az átfedett területek teljes elhagyása a készülő településrendezési eszközökben, egyetértés vagy konszenzus sem szükséges hozzá.

Ezt erősíti meg az MoTrT 23.§-ának további két bekezdésében lévő, a 22. §-t kivételként hozó előírásai.

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



(SZSZB Megyei Területrendezési Terv – részlet
Ökológiai hálózat övezetei)



(SZSZB Megyei Területrendezési Terv - részlet
Térségi Szerkezeti Terv)



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

Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Építési övezeti kód	Ge 711967
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

A Hész 13. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK 63 előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m²-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak
 1. szabadon álló beépítési mód szerint,
 2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
 3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
 1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
 2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

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.”



A Hész 36. § (9) bekezdése értelmében:

„(9) IPARI PARK TERÜLETÉRE (9. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 9. sorszámú területekre terjednek ki.

b) A területre vonatkozó általános előírások

1. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.
2. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit kertészeti kiviteli tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítani.
3. A zöldterületen épület építése nem engedélyezhető.
4. Az út menti fasorok beültetési kötelezettségű területek, amelyek kialakításáról az út kiépítésével / rekonstrukciójával egyidejűleg az út kezelőjének kell gondoskodni.
5. Telken belüli kötelező zöldfelülettel terhelt 203, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig az építtetőnek kell gondoskodni.
6. A VIII. sz. főfolyás melletti közparkok zöldfelületeinek kialakításához a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes állásfoglalása szükséges.
7. Az erdőterületeket beültetési kötelezettség terheli, amit az erdőterületek területével szomszédos építési telkek kialakításától számított két éven belül
 - védett erdő esetében az erdőterület tulajdonosának,
 - védőerdő esetében annak az építtetőnek kell megvalósítani, amelytől a védelmet kell biztosítani.
8. Az útburkolat alá kerülő közművek megvalósításáról a burkolatok megépítése előtt kell gondoskodni.
9. A meghatározott előkert minimális méretén belül a terepszint alatti létesítmény megközelítését szolgáló lehajtó rámpa nem helyezhető el.
10. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változást csak az egész tömbre vonatkozó, az előírt műszaki tartalmú tereprendezési terv alapján lehet engedélyezni.
11. Az előkertben portaépület és hídmérleg építése engedélyezhető.
12. Ha a csatorna menti zöldterület a szabályozási terv szerint 20 m, a zöldterület melletti építési telek 10 m-es csatlakozó sávja zöldterületként alakítandó ki, melyet nem lehet lekeríteni. Az építési telekhatáron belül így kialakított terület a telek zöldfelületébe beszámítható.

c) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Ge)

1. A gazdasági zónában jelentős mértékű zavaró hatású, és különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás, fertőzés-), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.
2. Telken belül az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok gépkocsi-közlekedésre alkalmas, megfelelő szélességű és teherbírású úttal körbejárhatók legyenek.
3. A zóna telkeinek telken belüli kötelező zöldfelületű területeit az építtető a használatbavételig köteles fákkal és cserjékkel, kertészeti kiviteli terv szerint megvalósítani.

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Ge 711967
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Építménymagasság	12,5-16,0 m



Építési övezeti kód	Ge 71186Y
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Építménymagasság	26,0 m
Építési övezeti kód	Z, Z-KK
Terület-felhasználás	Közpark –Köztér zóna (Z, Z-KK)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Építménymagasság	-

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.”

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, gyermekjátsszótér, 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, ideiglénés, 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 terepcsatlakozás fölé.
 - c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”



A Hész 31. § (7) bekezdése értelmében:

„ A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén

a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,

b) A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti Ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.

c) Ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.”

A Hész 36. § (9) bekezdése értelmében:

„(9) IPARI PARK TERÜLETÉRE (9. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 9. sorszámú területekre terjednek ki.

b) A területre vonatkozó általános előírások

1. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.

2. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit kertészeti kiviteli tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítani.

3. A zöldterületen épület építése nem engedélyezhető.

4. Az út menti fasorok beültetési kötelezettségű területek, amelyek kialakításáról az út kiépítésével / rekonstrukciójával egyidejűleg az út kezelőjének kell gondoskodni.

5. Telken belüli kötelező zöldfelülettel terhelt 203, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig az építtetőnek kell gondoskodni.

6. A VIII. sz. főfolyás melletti közparkok zöldfelületeinek kialakításához a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes állásfoglalása szükséges.

7. Az erdőterületeket beültetési kötelezettség terheli, amit az erdőterületek területével szomszédos építési telkek kialakításától számított két éven belül

– védett erdő esetében az erdőterület tulajdonosának,

– védőerdő esetében annak az építtetőnek kell megvalósítani, amelytől a védelmet kell biztosítani.

8. Az útburkolat alá kerülő közművek megvalósításáról a burkolatok megépítése előtt kell gondoskodni.

9. A meghatározott előkert minimális méretén belül a terepszint alatti létesítmény megközelítését szolgáló lehajtó rámpa nem helyezhető el.

10. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változást csak az egész tömbre vonatkozó, az előírt műszaki tartalmú tereprendezési terv alapján lehet engedélyezni.

11. Az előkertben portaépület és hídmérleg építése engedélyezhető.

12. Ha a csatorna menti zöldterület a szabályozási terv szerint 20 m, a zöldterület melletti építési telek 10 m-es csatlakozó sávja zöldterületként alakítandó ki, melyet nem lehet lekeríteni. Az építési telekhatáron belül így kialakított terület a telek zöldfelületébe beszámítható.



c) *Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Ge)*

1. A gazdasági zónában jelentős mértékű zavaró hatású, és különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás, fertőzés-), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.

2. Telken belül az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok gépkocsi-közlekedésre alkalmas, megfelelő szélességű és teherbírású úttal körbejárhatók legyenek.

3. A zóna telkeinek telken belüli kötelező zöldfelületű területeit az építető a használatbavételig köteles fákkal és cserjékkel, kertészeti kiviteli terv szerint megvalósítani.

d) *A Ge 71186Y gazdasági egyéb zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

1.1 legkisebb telekszélesség: 50 m

1.2 legkisebb telekmélység: 70 m

1.3 legkisebb telekterület: 4.000 m²

1.4 legnagyobb beépíthetőség: 50 %

1.5 legkisebb zöldfelület 20 % /a c)pont 4. pont szerint/

1.6 (Y)legkisebb/legnagyobb építménymagasság 26,0 m”



1.4.3. 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca- 4-es számú főút által határolt terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

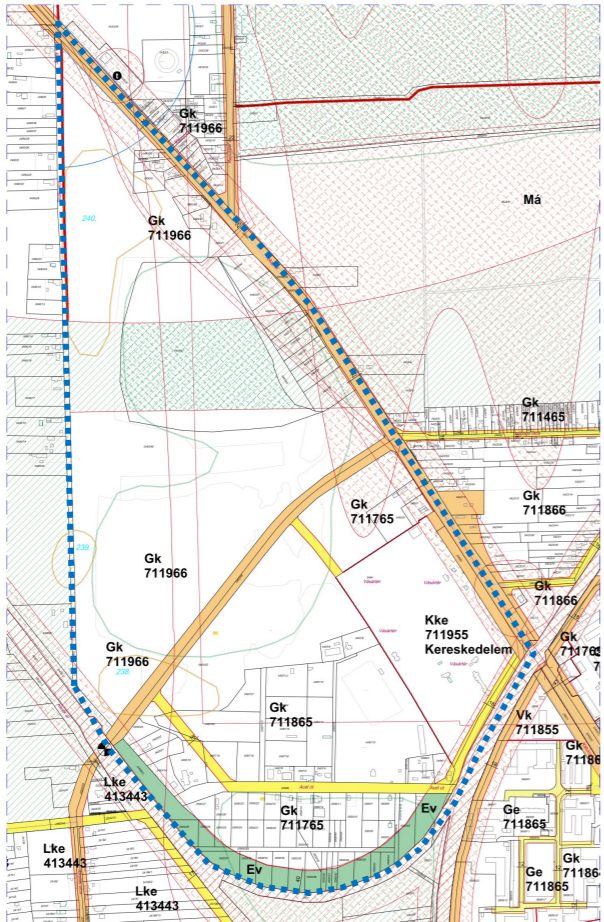
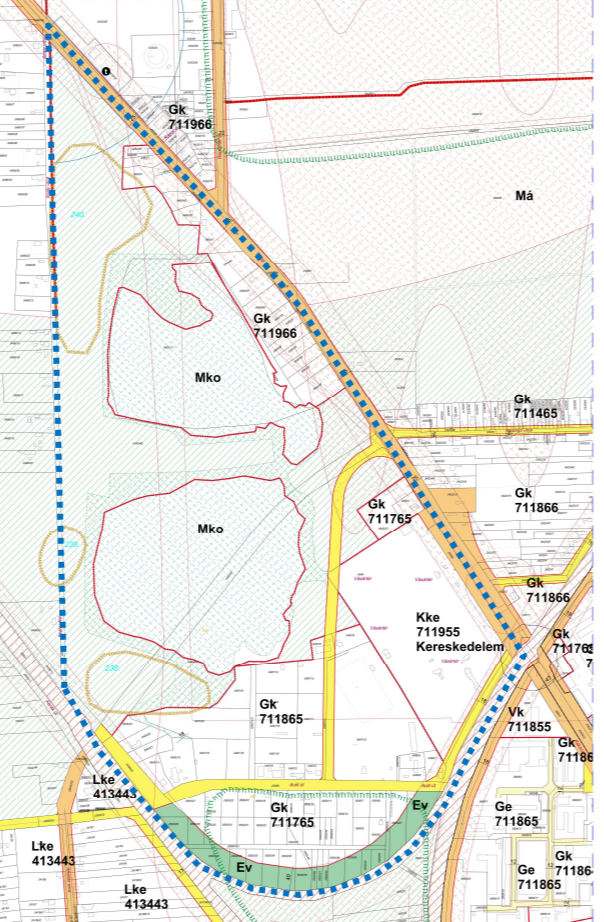
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata fejlesztési elképzelései megvalósításához szeretné a Nyíregyháza, Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalát módosítani.

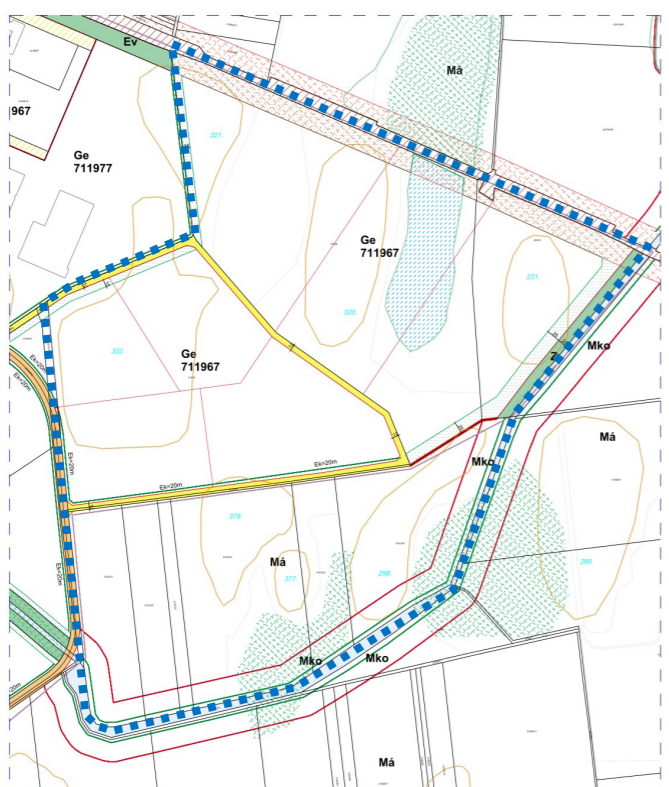
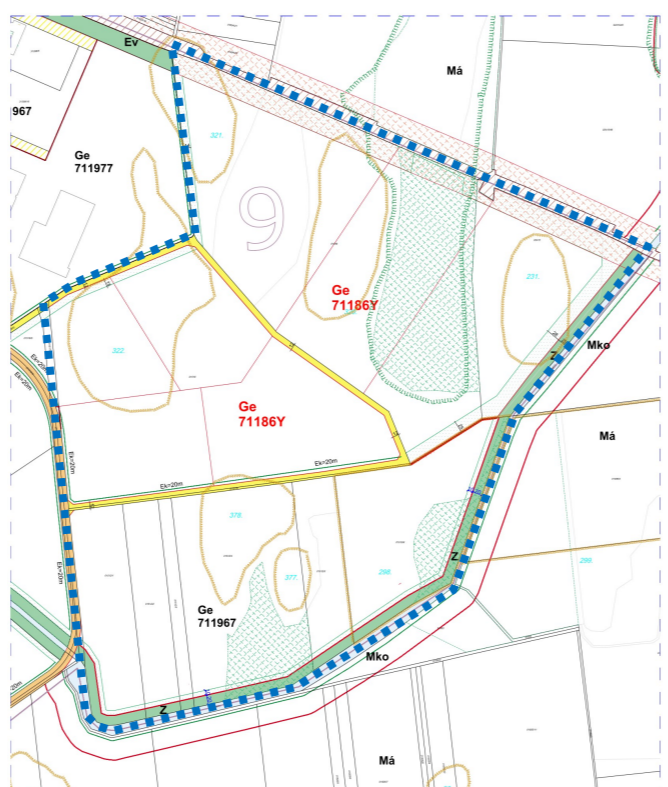
A TOP-6.1.5 kódszámú, Gazdaságfejlesztést és munkaerő mobilitást ösztönző közlekedésfejlesztés című pályázatra a Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) felújítása című beruházás megvalósításához szükséges tervek Kovács Marcell (okl. építőmérnök – KÉ-K/15-0917) készítette ÚT-38/2020 törzsszámmal.

A 3. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Debreceni útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

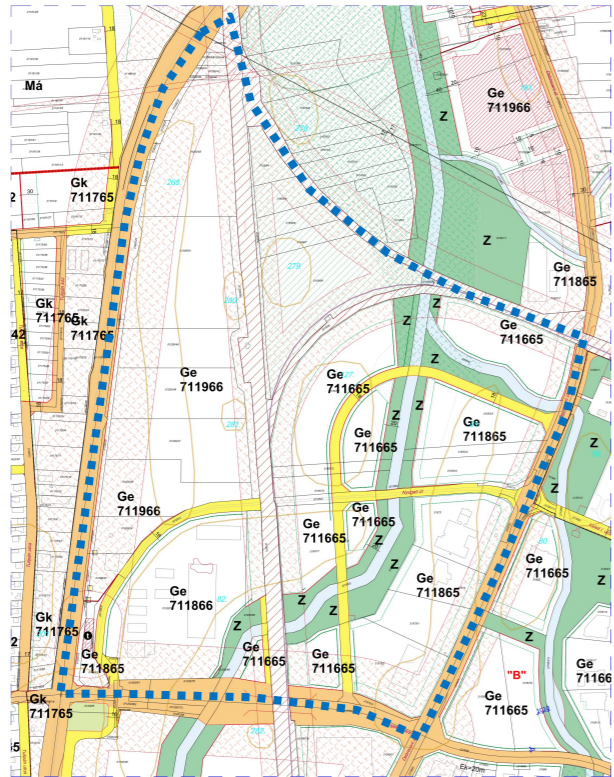
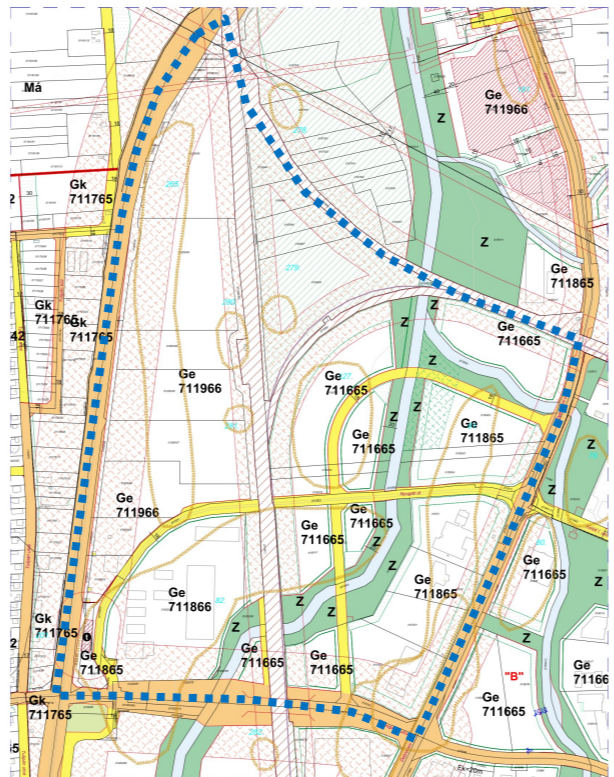


2 Beavatkozási pontok ismertetése

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, Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület.	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz.-ú ingatlanokon. Gk→Eg	- legelő - szántó - nádas	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	42,106	60,55	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	42,106	357,031			
 <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						 <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>					
HATÁSOK						A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.					
						A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A tervezett erdőállomány telepítése elősegíti Nyíregyháza város légszennyezettségének csökkentését, ezáltal a lakosságának egészségügyi állapotára is pozitív hatást gyakorol.					
						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 infrastruktúrális 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 módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.					
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.					
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele 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: 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
2. Nyíregyháza 01515 hrsz.-ú út – 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 hrsz.-ú út által határolt terület.	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5 és a 01512/6 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Nyíregyháza 01516, 01546 és a 02412 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg meghatározott építménymagasság módosítása. Má→Ge	- szántó - rét	Mezőgazdasági általános zóna (Má) Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	31,917	145,045	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	31,917	27,266	Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területre vonatkozóan az ökológiai hálózattal érintett területek lehatárolásai pontosításra kerültek.
<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>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: A módosítás során a tervezett beruházás megvalósulhat, így a meglévő épület bővítésével további munkahelyek jöhetnek létre.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: 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
3. Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca- 4-es számú főút által határolt terület.	A Nyíregyháza, Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalának módosítása történik.	- kivett beruházási terület - szántó - kivett telephely, vulkanizáló üzem, raktárcsarnok, műhelyek, iroda, szervíz, gumibroncs futó üzem, tűzivíztároló, raktár és szervíz, autószerelő műhely, autómosó, gumibroncs raktár	II. rendű közlekedési célú közterület (KÖÁ)	0,176	n.a.	II. rendű közlekedési célú közterület (KÖÁ)	0,176	n.a.	Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területen újabb ökológiai hálózattal érintett terület lett kijelölve, mely a tervezett szabályozási tervkivonaton már ábrázolásra kerül.
 <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>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: A módosítás során a tervezett beruházás megvalósulhat.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>					



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

a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) 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

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

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/390/2021. 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>	+24,781
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>	- 26,598
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	+ 63,569
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	+ 61,752



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Számterület-sűrűség m ² /m ²	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

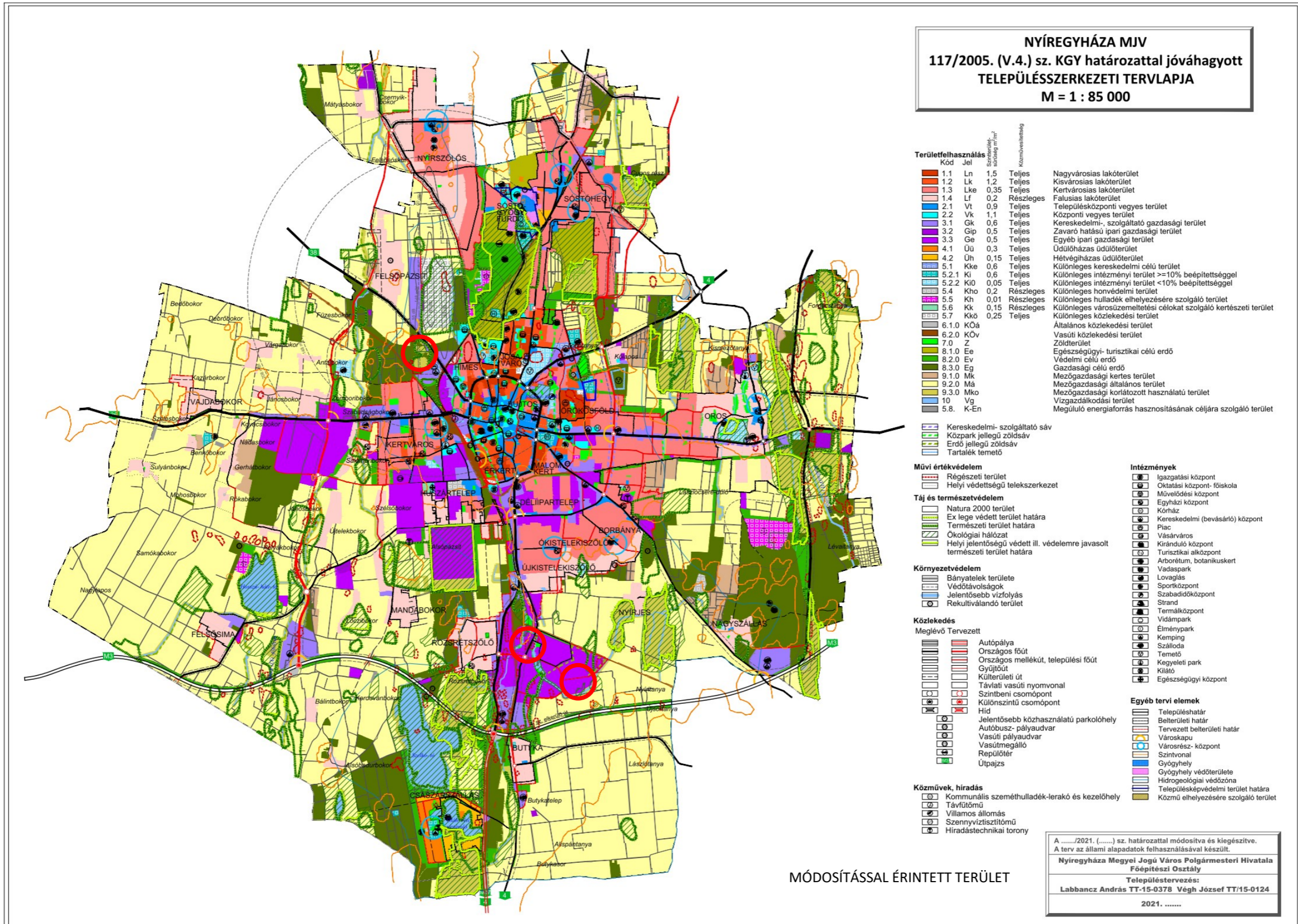
- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- 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

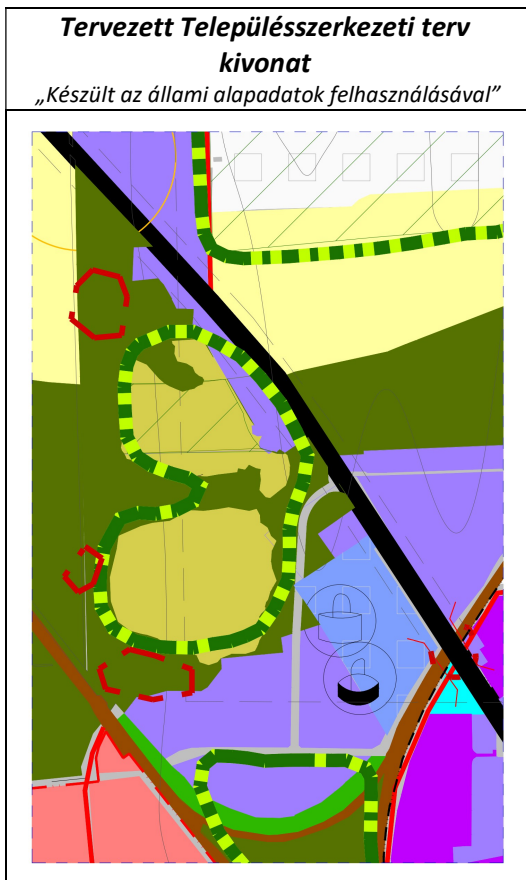


Tervezett Szerkezeti Terv





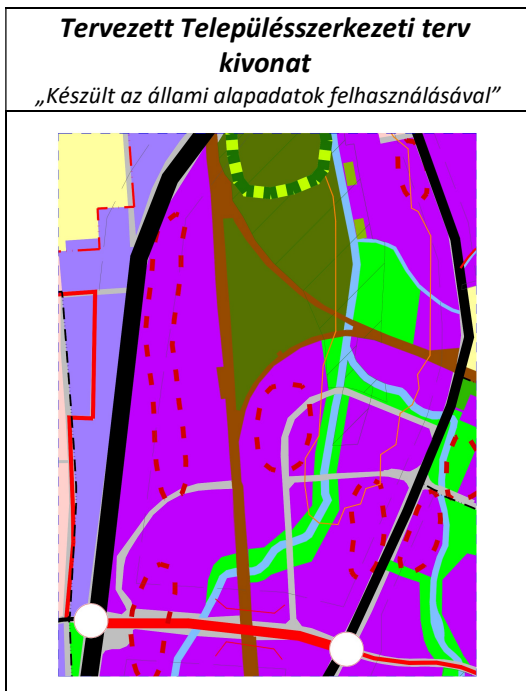
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont





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.
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, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Környezetalakítási munkarész

1. Beavatkozási pont

A módosító eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában a Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésben adott felhatalmazása alapján a környezeti vizsgálat szükségességének *eseti meghatározásához* a Rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban: Igazgatóság) az érintett területre vonatkozóan a **337-21/2021.** iktatószámom megküldte véleményét.

Az 1. beavatkozási ponttal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tette:

„a megküldött dokumentációban szereplő lápterület területi kiterjedése nem azonos a 2019. decemberében kihirdetett határozatban szereplő lehatárolt láp területével. a tervezett szabályozási terven jelölt Mko területek határai a kihirdetett határozatban szereplő lápterület határaival legyenek azonosak.”

A módosítással érintett területre Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városi Főkertésze projekttervet készített a telepíteni kívánt növényzetről és azok pontos helyéről. A dokumentációt előzetes egyeztetés céljából megküldte az Igazgatóságnak. A tervezett projektterv megvalósíthatósága ellen 1275-2/2020. iktatószámom tett véleményében kifogást nem emelt.



Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
4024 Debrecen, Sűmen u. 2. Telefon: (52) 529-920 Fax: (52) 529-940
Levelezési cím: 4002 Debrecen, Pf. 216. E-mail: hnp@hnp.hu
Adószám: 15323871-2-09 Bank: 10034002-01743654-00000000

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Sigmond Sándor
városi főkertész

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Nyíregyháza
Kossuth tér 1.
4400

sigmond.sandor@nyiregyhaza.hu

Ikt.sz: 1275-2/2020
Ea: Moldován Orsolya
Melléklet: -
Ü.i. mód: e-mail
Tárgy: Tájékoztatás - „Sirályrét”
revitalizációja - projekt tervezet
egyeztetés

Tisztelt Főkertész Úr!

Hivatkozva a fenti tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.
A dokumentációban megküldött projekttervezet ellen természetvédelmi szempontból nem emelek kifogást.

Kérem, amennyiben a jelenleg még nem tervezett, illetve tervezés alatt álló elemek véglegesítésre kerülnek, arról egyeztetés céljából tájékoztassák Igazgatóságomat is.

Debrecen, 2020. március 31.

Tisztelettel:



Dr. Kovács Zita
igazgató



Az 1. beavatkozási pontra elkészített projektterv:

„NYÍREGYHÁZA „SIRÁLYRÉT” REVITALIZÁCIÓJA

Környezet- és természetvédelem, turisztika – közösség – gazdaság fejlesztés

PROJEKT TERV

ÖSSZEÁLLÍTOTTA: SIGMOND SÁNDOR VÁROSI FŐKERTÉSZ

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSFELJESZTÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY**

2019. augusztus 10. -

A koncepció terv elkészítésében közreműködtek:

*MEGAKOM Tanácsadó Iroda, 4400 Nyíregyháza, Kölcsey Ferenc u. 28.
- Róka László ügyvezető, vezető tanácsadó*

Nyíregyházi Egyetem

Környezettudományi Intézet

- Dr. Hörcsik T. Zsolt Ph.D., kapcsolattartó

- Dr. Szabó Sándor Ph.D.

Műszaki és Agrártudományi Intézet

- Prof. Dr. Habil Simon László MTA Doktora

Enviroexpert Környezetvédelmi, Szolgáltató és Tanácsadó KFT, 4028 Debrecen, Hadházi út 7.

- Barna Sándor ügyvezető,



13. A BERUHÁZÁS ÉS A MEGLÉVŐ ÉLŐHELYEK



A projektek a lápi élőhelyeket érintetlenül hagyják, de céljuk, azok védelme a tájidegen, invazív élőlényfajok özönhatásától és a klímaváltozás negatív hatásaitól. Ezt a védelmet a természeti rendszer kiegészítésével, diverzitásának növelésével, a lápok környezetének fásításával, erdősítésével és a láp szegélyi természetes élőhelyek védelmével, újak kialakításával kívánja biztosítani.

A koncepció arra épül, hogy jelen korunkban a természetes élőhelyek fogyása ökológiai katasztrófával fenyeget, így utolsó lehetőségként mindent meg kell tenni helyi szinten ezek fenntartható módon történő "konzerválására". Erre akkor van esély, ha a helyi társadalom számára nyitva áll ennek megismerése és a társadalom részvétele a megvalósításban, fenntartásban az együttműködés szintjére emelkedik. Ezért a lápvédelmi koncepciót ki kell egészíteni társadalom vonzó, tájékoztató, az együttműködés különböző lehetőségeit felkínáló, valamint a fenntartás gazdaságosságát segítő projekkel.

13.1. Projektek megfeleltetése

S.Sz.	ÁNÉR 2011 KÓD	Leírás	PROJEKT ELEM
1	S6	Bálványfás fasor törmelék lerakásos halmokkal	Terület előkészítés, Gyepsáv, Láperdő
2	OC	Száraz, szegényes parlag gyepl	Arborétum, védő erdősáv, láperdő
3	OAxOB	Jellegtelen, gyomos gyepl-ápl átmenet, helyenként törmeléklerakásokkal	Terület előkészítés, Láperdő
4	SG	Ezüstfás facsoport	Védő erdősáv
5	SG	vegyes, tájidegen cserjés, fás növényzet	Terület előkészítés, Gyepsáv



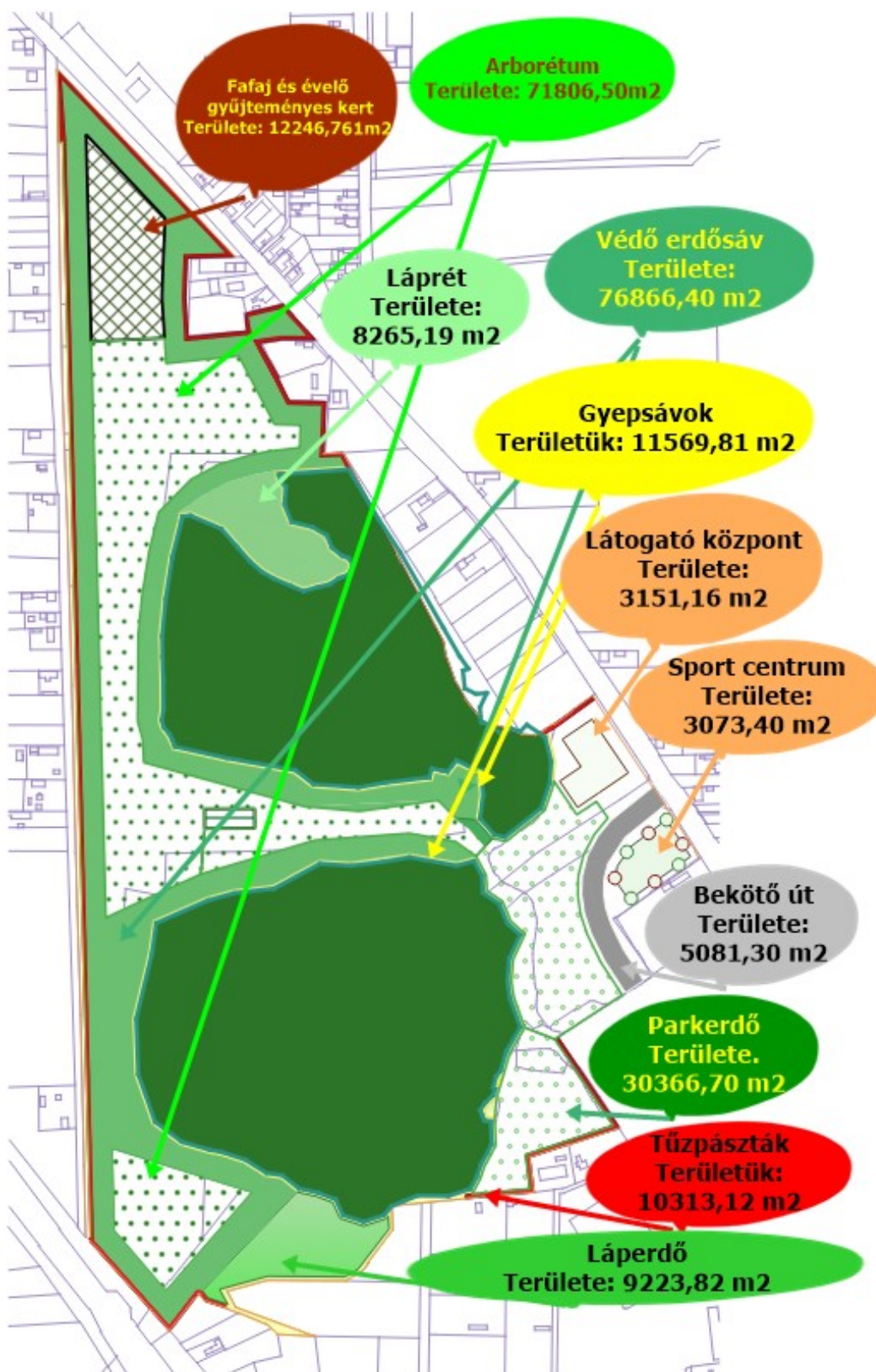
6	OB	Üde, félszáraz gyep	Terület előkészítés, Gyepsáv
7	ObxOA	Siskanádas, üde, szegényes lápszegélyi facsoport	Nem önkormányzati terület, nem része a projektnek
8	RA	Puhafás lápszegélyi facsoport	
S.Sz.	ÁNÉR 2011 KÓD	Leírás	PROJEKT ELEM
9	B1b	Lápi, tőzeges, nádas, keskenylevelű gyékényes foltokkal, helyenként tartós vízborítással	Déli lapterület
10	U9xA24	Mesterségesen a tőzeges nádasba kotort tavacska vízfelülete, minimális, de lápi növényzettel	Víztározó medence zsilipművel, csatornával bekötve a Sirály utcába, a beruházásnak nem része
11	OC	Szegényes, száraz gyep részben törmelék lerakásokkal	Terület előkészítés, Láperdő
12	S7	Fasor	Tűzpászta, Véderdősáv
13	T1	Szántó	Tűzpászta, Véderdő, Arborétum
14	S7	Fasor	Tűzpászta, Véderdősáv
15	OCxS7	Gyomos, gyepes mezsgye fákkal, cserjékkel	Tűzpászta, Véderdősáv
16	U11	Út	Tűzpászta, Véderdősáv
17	U11	Út	
18	OCxS7	Gyomos, gyepes mezsgye fákkal, cserjékkel	Tűzpászta, Véderdősáv
19	U3	Beépített terület, kertek, telkek pereme, (vsz. elbirtokolt terület)	Tűzpászta, Véderdősáv
20	U4xU3	Telephelyek, elbirtokolt telekszegélyek, kertek	Gyepsáv, Véderdősáv, Arborétum
21	T1	Szántó	Terület előkészítés, Parkerdő
22	B1a	Gyomos, száraz nádas	Nem önkormányzati terület, nem része a projektnek
23	OB	Gyomos, félszáraz gyep, és néhány	Terület előkészítés, Véderdősáv, Láperdő



		<i>akác, törmelék lerakás halmok</i>	
24	OA	<i>Cserjésedő üde nádas-füves jellegtelen száraz lápszegélyi mocsár</i>	<i>Nem önkormányzati terület, nem része a projektnek</i>
25	OB	<i>Üde-félszáraz részben nádasodó gyepl</i>	<i>Gyepsávok, Véderdősáv, Arborétum</i>
26	OAxOB	<i>Lápszegélyi nádas-füves, gyomos növényzet</i>	<i>Terület előkészítés, Gyepsáv, Véderdősáv</i>
27	S6	<i>Vegyes tájidegen fás növényzet törmeléklerakásos, egyenetlen felszínen</i>	<i>Nem önkormányzati terület, nem része a projektnek</i>
28	S1xS7	<i>Akácós erdőfolt, erdősáv</i>	<i>Gyepsáv, Parkerdő</i>
29	OC	<i>Keskeny szegélyi, igen szegényes száraz gyepl</i>	<i>Terület előkészítés, É-i része: Tűzpászta, Gyepsáv, Parkerdő</i>
30	OAxOB	<i>Lápszegélyi átmeneti füves-zsizsókás vegetáció</i>	<i>Láprét, Véderdősáv</i>
31	B1b	<i>Lápi tőzeges, nádas, keskenylevelű gyékényes foltokkal, helyenként tartós vízborítással</i>	<i>Északi lápterület</i>
S.Sz.	ÁNÉR 2011 KÓD	Leírás	PROJEKT ELEM
32	OBxOC	<i>Üde-félszáraz jellegtelen gyepl</i>	<i>Terület előkészítés, Látogató központ, Parkerdő, Bekötő út, Sport centrum, Tűzpászta</i>
33	OAxOB	<i>Szántó, ugar</i>	<i>Terület előkészítés, Gyepsáv, Parkerdő</i>
34	B1xOA	<i>Lápszegélyi átmeneti nádas-gyepes, zsizsókás, részben cserjésedő vegetáció</i>	<i>Gyepsáv, Véderdősáv</i>
35	T1xT10	<i>Szántó, ugar</i>	<i>Véderdősáv, Arborétum, Fafaj és évelő gyűjtemény</i>
36	OB	<i>Gyomos, üde parlaggyepl</i>	<i>Gyepsáv, Véderdősáv, Arborétum</i>
37	ST	<i>Rövid fasor, facsoport</i>	<i>Véderdősáv</i>
38	B1b	<i>Lápszegélyi átmeneti nádas, szegényes, szárazabb típus</i>	<i>Gyepsáv, Véderdősáv</i>



14. ÖNÁLLÓAN MEGVALÓSÍTHATÓ PROJEKTEK





- Természeti terület és környezetének kármentesítése
- Erdőtelepítés
- Országfásítás
- Sport célú fejlesztés
- Gazdaságfejlesztés
- Környezet- és természetvédelmi fejlesztés
- Kiegészítő beruházások

14.2. Az önállóan megvalósítható projektek a megvalósíthatóság tervezhető sorrendjében

14.2.1. Terület előkészítése - Természeti terület és környezetének kármentesítése

SSZ	Projekt neve	Érintett hrsz	Terület	Jellemzés
1.	Terület előkészítése	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	még nem tervezett	A kiviteli terv tartalmazza

14.2.2. Védő erdősáv, Gyepsáv, Láperdő, Parkerdő, Sétányok – Erdőtelepítés - Országfásítás

SSZ	Projekt neve	Érintett hrsz	Terület	Jellemzés
1.	Védő erdősáv	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	76866,4	átlagosan 20 m széles
2.	Gyepsáv	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	11569,8	átlagosan 4 m széles
3.	Láprét	0493/17	8265,2	
3.	Láperdő	0493/52	9223,8	
5.	Parkerdő	0493/48, 0493/49, 0493/52	30366,7	
6.	Sétányok	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	még nem tervezett	Érintettek: a parkerdő, az arborétum, a láperdő, a láprét

14.2.2. Kerítés, Tűzpászta, Kerékpársáv, Tanösvény, Kilátó - Erdőtelepítés

SSZ	Projekt neve	Érintett hrsz	Terület	Jellemzés
1.	Kerítés	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	5521 m	
2.	Tűzpászta	0493/48, 0493/49, 0493/52	10313,1	4 m széles
3.	Kerékpársáv	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	még nem tervezett	A védő erdősáv része
4.	Tanösvény	0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52	még nem tervezett	Érintettek: a gyepsávok, a védő erdősáv, a parkerdő, az arborétum, a láperdő, a láprét és a



				lápok is
5.	Csoportos kilátó	0493/48	20 x 50 m	a két lápterület között

14.2.3. Fafajgyűjtemény, gyűjteményes kert – Gazdaság fejlesztés külön forrásból

SSZ	Projekt neve	Érintett hrsz	Terület	Jellemzés
1.	Fafajgyűjtemény	0493/48,	12246,8	
2.	Gyűjteményes kert	0493/48,		

14.2.4. Látogató központ, Sportcentrum, Arborétum – Környezet- és természetvédelmi célú fejlesztés, Sport célú fejlesztés, Országfásítás

SSZ	Projekt neve	Érintett hrsz	Terület	Jellemzés
1.	Látogató központ	0493/48,	3151,2	
2.	Sportcentrum	0493/49, 0493/52	3073,4	
3.	Arborétum	0493/48, 0493/49	71806,5	

14.3. Projektek rövid ismertetése

14.3.1. Védő erdősáv, Gyepsáv - Láprét, Láperdő, Parkerdő, Sétányok

A/ Védő erdősáv – A lápok védelmi rendszerének külső sávja, valamint az egész területet körbe vevő védő sáv. Szélessége átlagosan 20 m, ami a faállomány szélső fáinak töben mért átlagos távolságát is jelenti. Így a gyepsávokkal, tűzpáztákkal pályázatos erdőtelepítésként valósulhat meg. Szerepe szerint a védelmi rendszer alapja, mert többszintű, őshonos, keményfás kialakításával fizikális védelmet, valamint ökológiai szolgáltatásaival klíma- és élőhely védelmet is ad a lápterületek természetességének növelése, invazív növények és állatok betelepítésének megakadályozása, élőlénytársulásainak kiteljesedése, stabilitásának növelése céljából.

B/ Gyepsáv-Láprét – A gyepsávok a lápok védelmi rendszerének belső sávjai. Szélessége átlagosan 4 m. Szerepe kifejezetten ökológiai védelmi tekintettel arra, hogy őshonos jellegzetes növényállománya a lápi, lápszéli növényzettel és az erdősáv növényzetével harmonizálva átmenetet biztosít a lápi és erdei ökoszisztémák között. A láprét, mint tájba és a jelen ökológiai rendszerbe is illeszkedő elem egyrészt az ökorendszert gazdagítja, másrészt a környező arborétum bemutatató jellegét erősíti.

C/ Láperdő – Az arborétum részeként a lápi környezet adta lehetőséget kihasználva az alföldi lápok természetes átalakulása folyamatában az erdei ökoszisztéma megjelenésének bemutatását tervezzük. Kapcsolódása a védő erdősávhoz lehetőséget biztosít pályázatos erdőtelepítésként történő megvalósítására.

D/ Parkerdő - A „Sirályréti” Parkerdő rendeltetését aktív rekreáció – pihenés – ban határozhatjuk meg. Ez alapján a köztéri bútorokkal bőven ellátott sétányok között helyezkednek el egyrészen a kondipark eszközeit, másrészen a játszópark elemeit. Közös jellemzője, hogy minden korosztály számára és a szülő-gyermek együtt játszásra is szolgál, valamint pelenkázó – mosdó WC egység is megfelelő számban biztosított.

Természeti terület védelme az arborétum növényállományával és a lápok védelmi rendszerével együttműködő rendszerben, szolgálja a lápterületek természetességének növelését, invazív növények és állatok betelepítésének megakadályozását, élőlénytársulásainak kiteljesedését, stabilitásának növelését.

Megvalósítása pályázatos erdőtelepítéssel célszerű, kapcsolódó szakaszain a gyepsávval,



tűzpásztával kiegészített területként.

E/ Sétányok – a parkerdőt, az arborétumot és a láperdőt érintik. Nem épített objektumok, így az erdők részei. Sétányok mentén köztéri padok elhelyezésével, a parkerdőben és az arborétum nyíltabb részein asztalokkal kiegészítve, valamint információs és ismertető táblák elhelyezésével, QR-olvasóval elérhető többlet információkkal kiegészítve.

14.3.2. Kerítés, Tűzpászta, Kerékpársáv, Tanösvény, Kilátó

A/ Kerítés – Hossza 5521 m. Praktikus faoszlopos, vadhálós kerítés. A Tokaji út mentén érdemes betonalapos és beton oszlopos acélhálós kerítést kialakítani, ennek hossza 500 m.

B/ Tűzpászta – védő erdősávhoz kapcsolódik 4367 m, parkerdőhöz kapcsolódik 290 m, nem kapcsolódik 47 m hosszakon. Rendszeresen tárcsázott, átlagosan 4 m széles növénymentes terület a tűz betérésének megakadályozása céljából.

C/ Kerékpársáv – a védő erdősáv része – vonalas létesítmény – nem épített objektum, gyepes felülettel.

D/ Tanösvény – a lápokban, lápréten, láperdőben, védő gyepsávokban, védő erdősávban, arborétumban tervezendő. Nem épített objektum, gyepes felületű. A lápi szakaszaiban betekintő állásokkal, teljes hosszán információs táblákkal, QR-olvasóval elérhető többlet információval.

E/ Csoportos kilátó – célja a lápterületek növény és állatvilágának megfigyelése rálátás biztosításával. Fontos kellékei a távcsövek, valamint az akadálymentesítés mozgáskorlátozott rámpa és lift beépítésével. Kialakítása szerint megfelelő alapozással fa gerendaszerkezettel, faburkolással készül, fedéllel.

14.3.3. Fafaj gyűjtemény és gyűjteményes kert

A/ Fafaj gyűjtemény – Célja a beszerzett 1-2 éves magcsemete és vegetatív gyökeres dugvány csemeték továbbnevelése parkfa minőségű csemetévé és a kiültethető csemeték hasznosítása az arborétum fa- és cserje ültéseihez, az érdeklődő látogatók számára értékesítési lehetőséggel, valamint a városi faültetésekhez konténeres parkfa csemete biztosítása.

B/ Gyűjteményes kert – célja természetközeli növénytársulás alkotó élő lágyszárú növények helyben magról történő palánta nevelése az egynyári és élő növénytársulások létesítésére az arborétum, a gyepsáv és a parkerdő számára, valamint a látogatók számára megvásárolható módon.

14.3.4. Látogató központ, Sportcentrum

A/ Látogató központ – Szerepe a látogatók fogadása, tájékoztatása, vendéglátása, kiszolgálása, konferenciák lebonyolítása, tanuló csoport és családi közös foglalkoztatás, kutató bázis a természeti folyamatok monitoringozása, folyamatmodellezése érdekében, irányító bázis, bolti eladási lehetőséggel. Különös jelentőséget ad a Tokaj – Nyíregyháza kerékpárút közelsége, indulási – érkezési bázisként, kapcsolódó szolgáltatásokkal.

B/ Sportcentrum – **Elhagyható.** Javaslat: Trambulin ház a társasági és egyéni játékhöz és verseny edzőterem a nyíregyházi tornász csapat számára. Ez és működtetése előzetesen egyeztetett, de még nyitott.

C/ Arborétum – Területi kiterjedésének lecsökkenése miatt a bemutatópark kifejezés kifejezőbb lenne, mert ugyan sétára, pihenésre, kikapcsolódásra alkalmas lesz attrakciókkal változatossá tehető, számos különleges fa- (pl.: kocsányostölgy fajta bemutató felajánlásból), cserje bemutatható, fő elemei azok a közterületeken, parkokban, intézményi és magánkertekben alkalmazható növény kompozíciók lesznek, melyek közös jellemzője az alacsony létesítési és fenntartási költség és a magas ökológiai és esztétikai érték. Ezzel



összefüggésben helyet biztosít szabadtéri parképítő versenyek lebonyolítására és workshop-ok rendezésére is.

14.4. Projektek megvalósíthatósága

14.4.1. Terület előkészítés.

A projektek megvalósítását megelőzően területrendezés szükséges. Ez jelenti egyrészt a területen korábbi években elhelyezett építési-bontási törmelékek szükséges mértékig történő eltávolítása, másrészt a felszín alakítása a projektek kialakítási igénye szerint.

14.4.2. A megvalósíthatóság idő-, költségelemzése

- **Projektek csoportosítása az együtt megvalósíthatóság szerint**

1. Terület előkészítése - Természeti terület és környezetének kármentesítése

2. Erdőtelepítés (pályázatos): védő erdősáv tűzpáztával, erdőszegéllyel, parkerdő erdőszegéllyel, láperdő erdőszegéllyel, vonalas létesítményekkel, kerítéssel, kerítés, tűzpászta, kilátó

3. Vonalas létesítmények: Gyepsávok, sétányok, tanösvény, kerékpársáv

4. Fafajgyűjtemény, gyűjteményes kert, arborétum, láprét

5. Látogatóközpont (FELHÍVÁS: Élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetének javítása, a természetvédelmi kezelés és bemutatás infrastruktúrájának fejlesztése

Természetvédelmi és élővilág-védelmi fejlesztések megvalósítására), sportcentrum

- **kivitel tervezés, megvalósítás, költség, EU-s támogatás idő rendje – GNATT diagram – mellékletben, egyelőre csak az erdőtelepítési támogatással számoltam.”**



2. Beavatkozási pont

A módosító eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában 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. 6.) Korm. rendelet alapján a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban: Igazgatóság) az érintett területre vonatkozóan a **337-21/2021.** iktatószámon megküldte véleményét a kért adatszolgáltatással együtt.

A 2. beavatkozási ponttal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tette:

*„A vizsgálati dokumentáció alapján a 01546 helyrajzi számú ingatlan b alrészletének Ge-ként történő hasznosítása a keleti **mocsárfolt érintetlenül hagyása esetén természetvédelmi szempontból elfogadható.**”*

A tervezett szabályozási tervekivonaton a Nyíregyháza 01546 hrsz.-ú ingatlan „d” alrészlete ökológiai hálózatként lett jelölve. A Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletének 29/A. § (5) bekezdésének b) pontja alapján:

„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.”

A fentiek alapján kijelenthető, hogy az Igazgatóság által tett javaslat (mocsárfolt szabadon hagyása) a tervezett szabályozási terven ökológiai hálózatként került ábrázolásra.



4.3 Közlekedési munkarész

A TOP-6.1.5 kódszámú, Gazdaságfejlesztést és munkaerő mobilitást ösztönző közlekedésfejlesztés című felhívásra benyújtandó, a Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) felújítása című beruházás Engedélyes tervdokumentáció műszaki leírás – részlet

„A projekt megvalósításával az érintett szakaszokon valamennyi közlekedő számára biztonságosabb infrastruktúra építendő ki. A fejlesztések során érintett csatlakozások szükség szerinti közlekedésbiztonságot növelő átépítése egyaránt tervezendő.

Tekintettel arra, hogy a beruházások a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 8. § (1a) bekezdésével összhangban kell, hogy megvalósuljanak, ezért valamennyi érintett közlekedő igényeinek figyelembevételével kell tervezni oly módon, hogy a tervezés és megvalósítás során a közlekedésbiztonság és annak javítása is kiemelt szempont.

Erre tekintettel, az akadálymentesítés a fejlesztés során érvényesítendő, azaz a tervezés és beruházás a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 8. § (1a) bekezdésével összhangban történhet, valamennyi érintett közlekedő igényeinek figyelembevételével.

Tervezés során továbbá minden közlekedő számára biztonságos szabályozás tervezendő. Ezért tervezéskor elvégzendő a meglévő forgalmi rend felülvizsgálata is, és szükség esetén a tervező feladata a megbízó felé történő biztonságos szabályozásra vonatkozó javaslattétel megtétele.

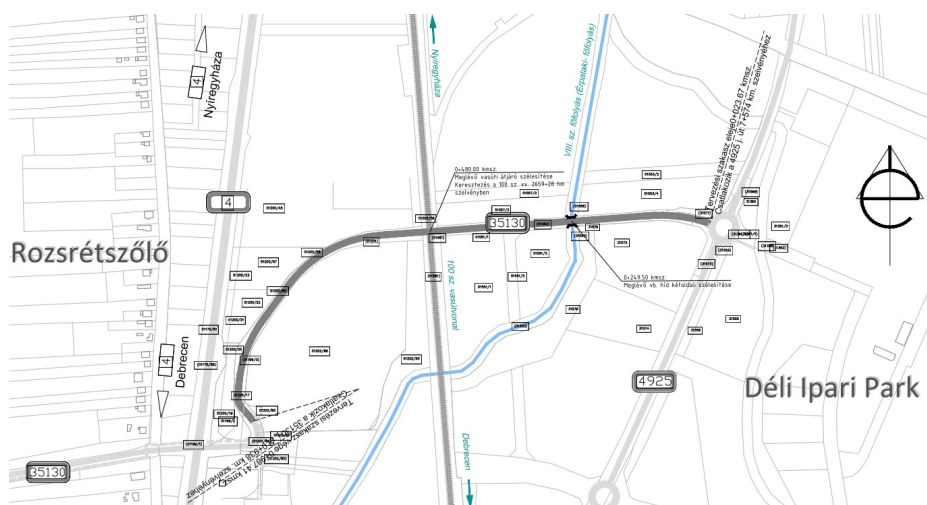
A fejlesztésekkel a fenntartható közlekedési módok feltételeinek javítása megvalósítandó.

A tervezési szakasz kezdete a Debreceni utcai körforgalom körpályájának elméleti burkolatszélé. A kezdő csomópont 4925. j. bekötőúti ágának felülvizsgálata, szükség szerinti tervezése feladat. A tervezés megközelítőleg a 35130 j. bekötőút 0+950 km szelvényben, a Marso kapubejáratnál, azzal bezárólag ér véget. Azaz a Marso és LUKOIL csatlakozásaival érintett bekötőúti szakasz, még a tervezési feladat része.

A Debreceni utcán, valamint a kezdő csomópont környezetében nincs meglévő kerékpáros létesítmény. A beavatkozásokkal érintett nyomvonal végszelvényének környezetében, a Marsó felőli oldalon meglévő egyesített rendszerű gyalog-kerékpárút vezet egészen a Marsó bejáratáig. A nyomvonal mellett nincs meglévő kerékpáros létesítmény.

A Magyar Közút NZrt. 2017 évi Közúti forgalmi adatai alapján a bekötőúton 3 kp/nap forgalom van, az általam számlált kerékpárosok száma 5 kp/nap. A közút jelenlegi forgalma 645 E/nap, tervezett forgalma 2500 E/nap.

Az út beépítési körülményeire figyelemmel $v = 60 \text{ km/h}$ -s tervezési sebesség alkalmazása javasolt, amit a Magyar Közút NZrt. - Megbízó egységesen elfogadott. A tervezési feladat meghatározásban szereplő önálló kerékpáros létesítmény kialakítása jelentős többlet terület igénybevétellel jár. A SUMP illetve a Kerékpárosforgalmi hálózati terv tárgyi nyomvonal mentén, annak környezetében tervezett kerékpárhálózati elemet, létesítményt nem tervez. Az önálló kétirányú kerékpárút jelentős építési költséget igényel.”

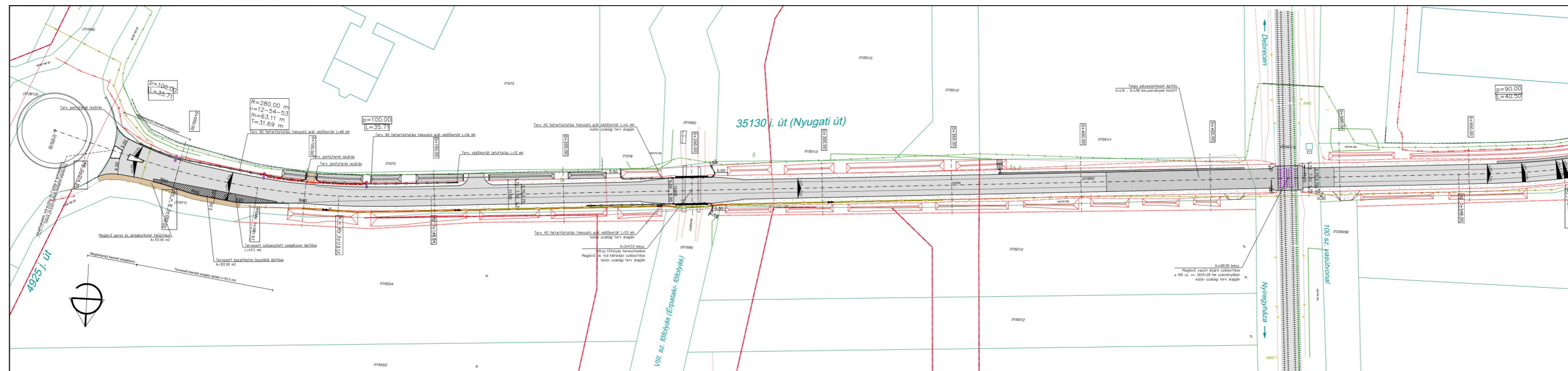


Nyíregyháza Rozsrétszölő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) – átnézeti helyszínrajz

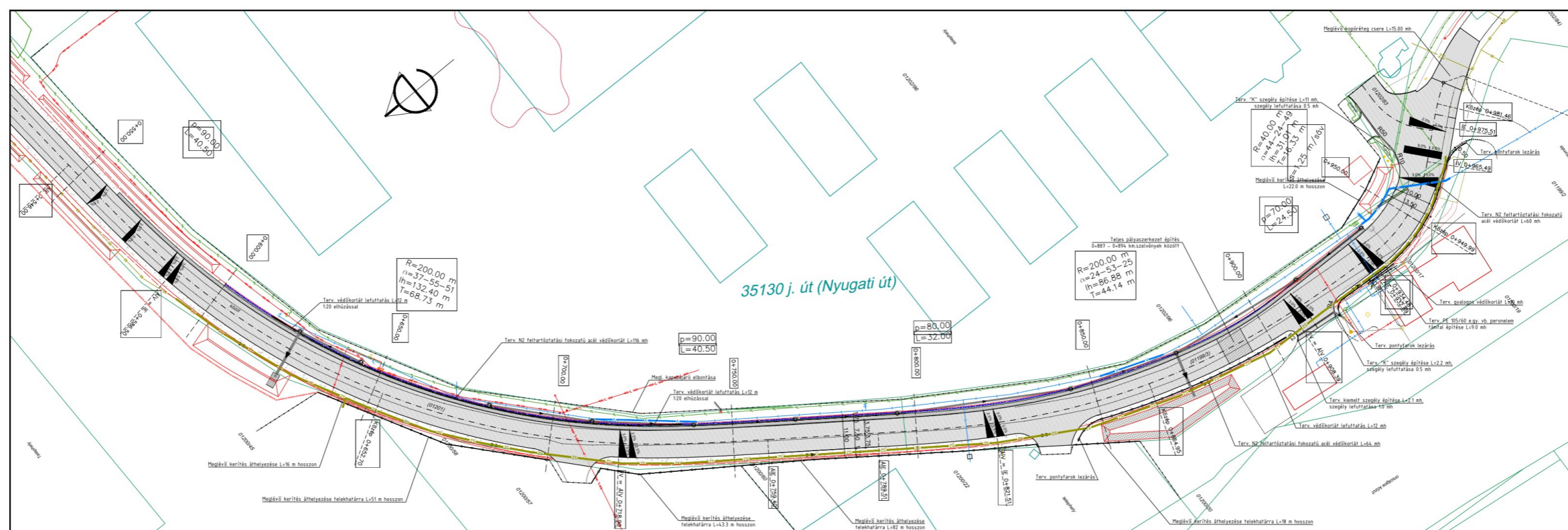
Tervező: ÚTTERV Kft. (4400 Nyíregyháza, Nyírfa tér 2. III/7.)
felelős közmű tervező: Kovács Marcell KÉ-K/ 15-0917



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2021.
- Tárgyalásos eljárás, véleménykérő dokumentáció -



Nyíregyháza Rozsrétszőlő bekötőtűt (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) – útépitési helyszínrajz I.
Tervező: ÚTTERV Kft. (4400 Nyíregyháza, Nyírfa tér 2. III/7.)
felelős közmű tervező: Kovács Marcell KÉ-K/ 15-0917



Nyíregyháza Rozsrétszőlő bekötőtűt (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) – útépitési helyszínrajz II.
Tervező: ÚTTERV Kft. (4400 Nyíregyháza, Nyírfa tér 2. III/7.)
felelős közmű tervező: Kovács Marcell KÉ-K/ 15-0917



4.4 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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



4.5 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) 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 az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.
(2) 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.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
(3) 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 1. számmal jelölt módosítással érintett területen új zöldterület kijelölése történik, mely meghaladja a területre előírt 5%-os zöldfelület növekményt.
13. § (1) 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.
(2) 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

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

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 II./2021. – 3 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) 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 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 42. § (4) 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 Repülőtéri
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 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási terlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

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

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

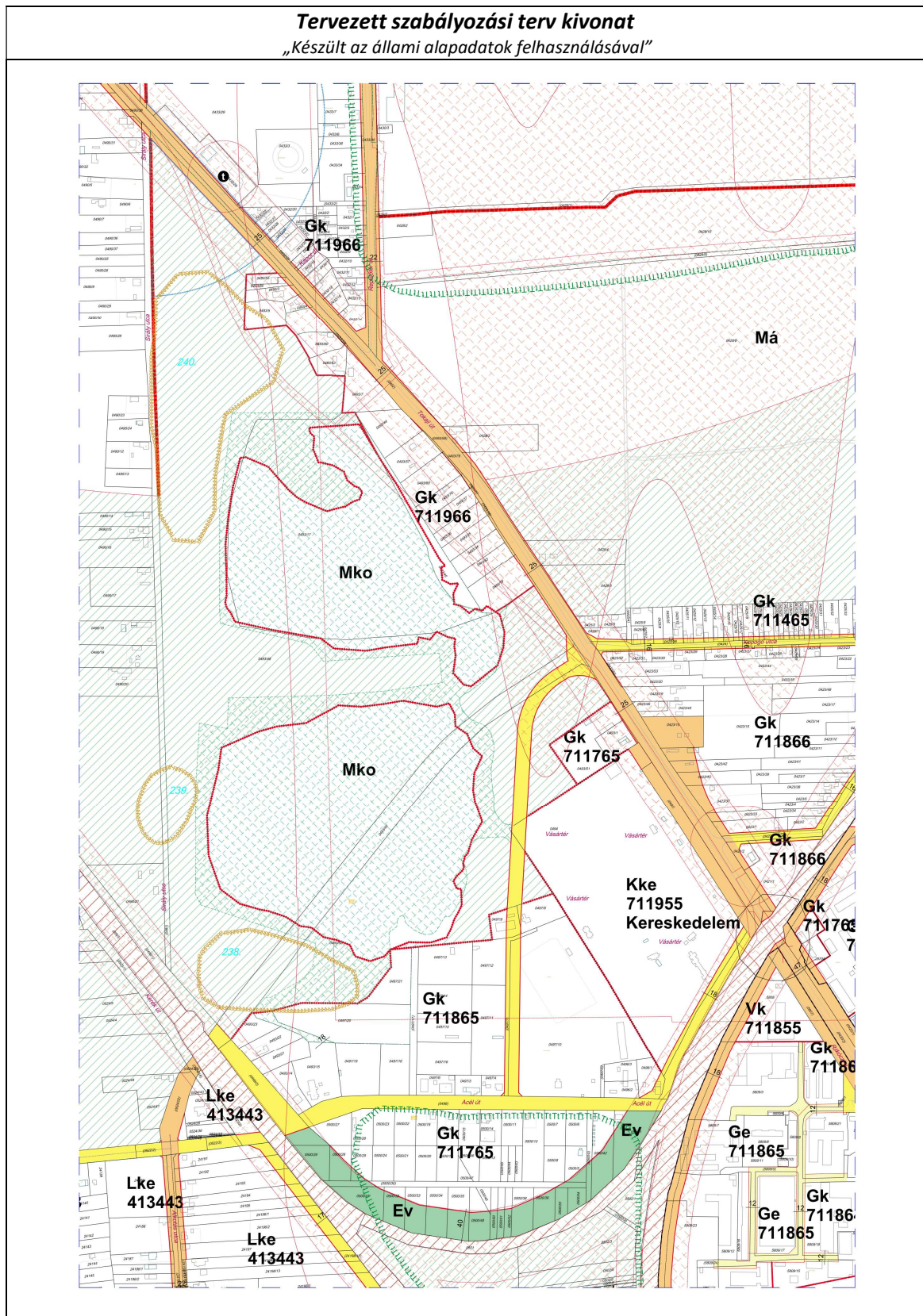
Nyíregyháza, 2021. április

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

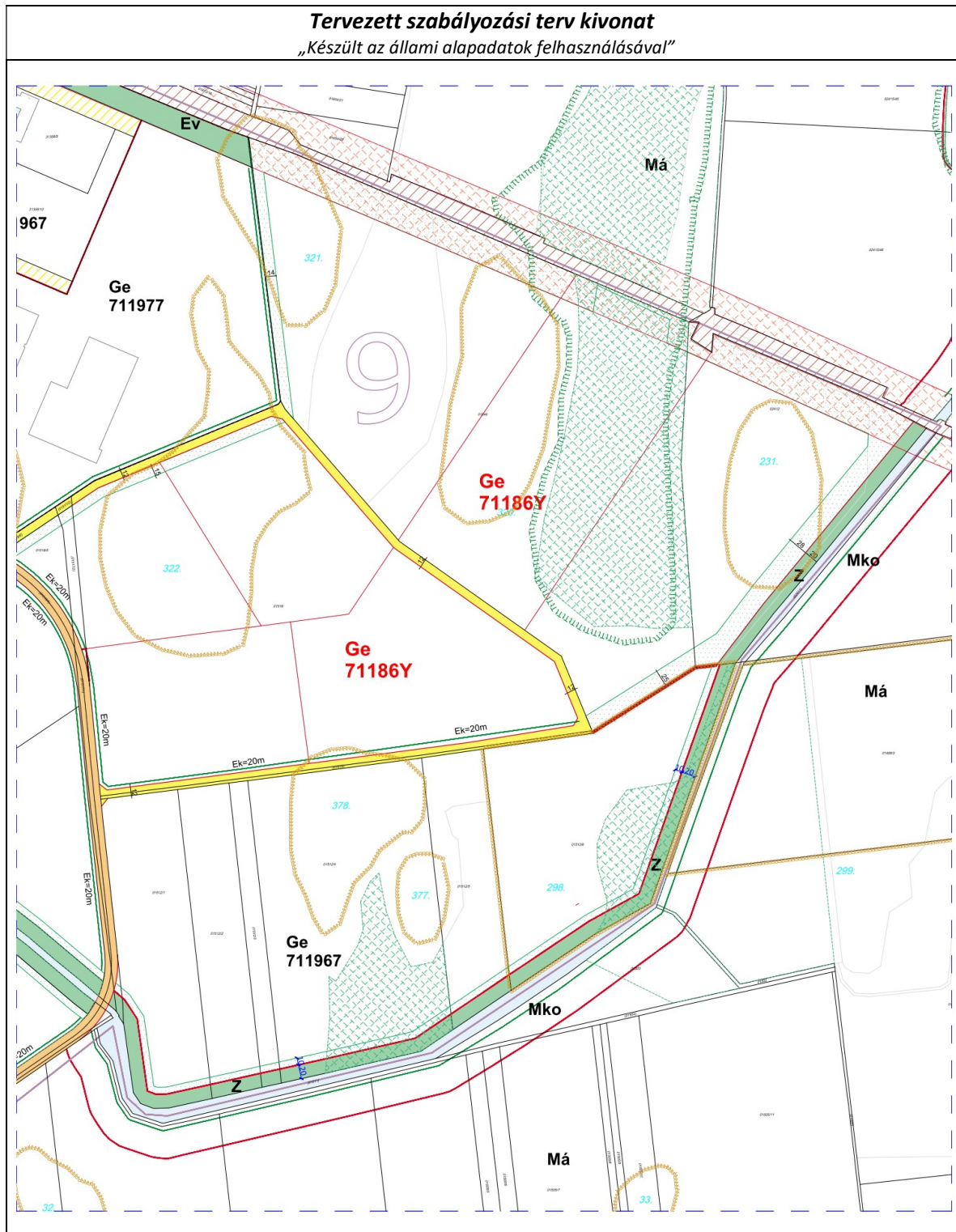


1. Beavatkozási pont





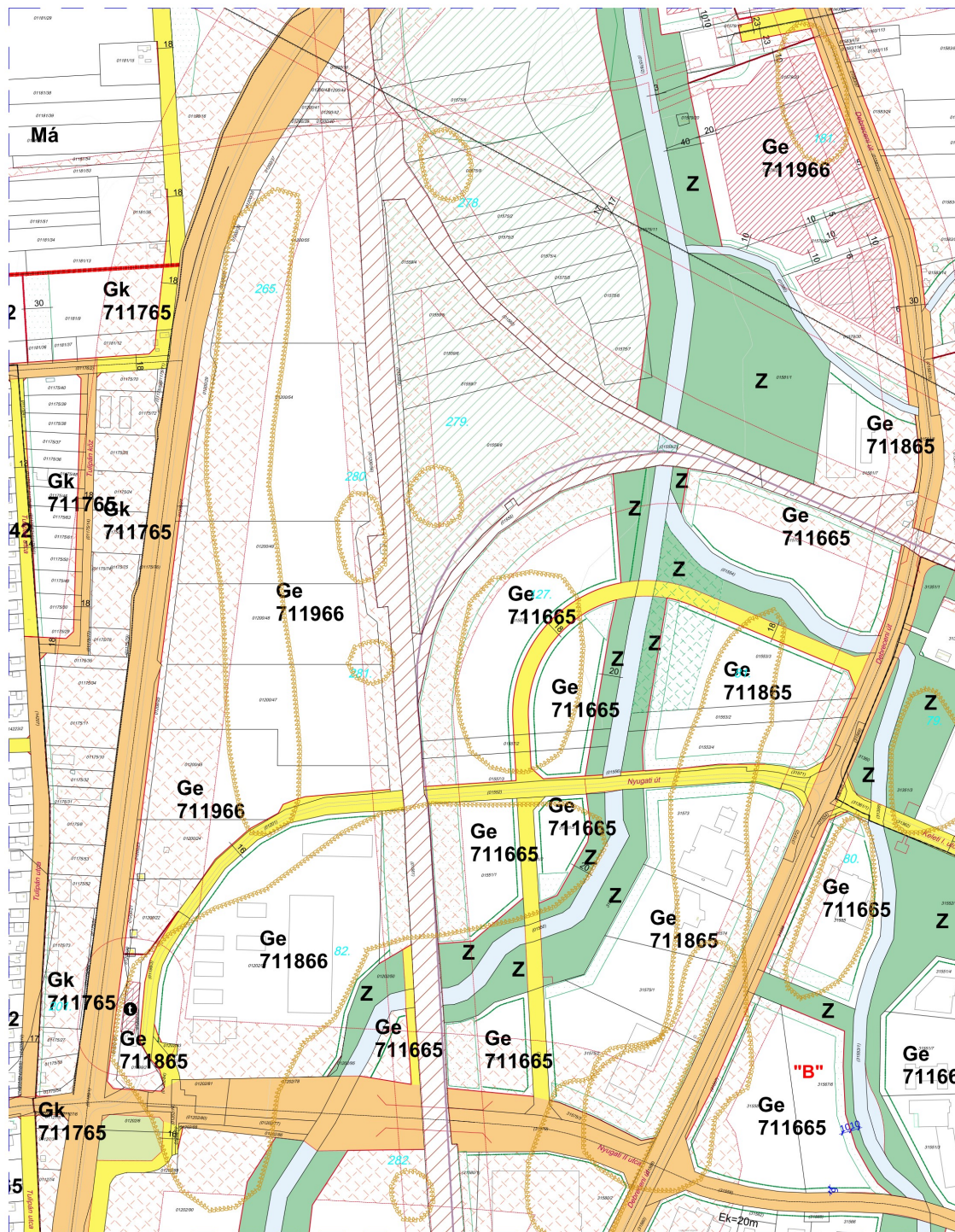
2. Beavatkozási pont





3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





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:

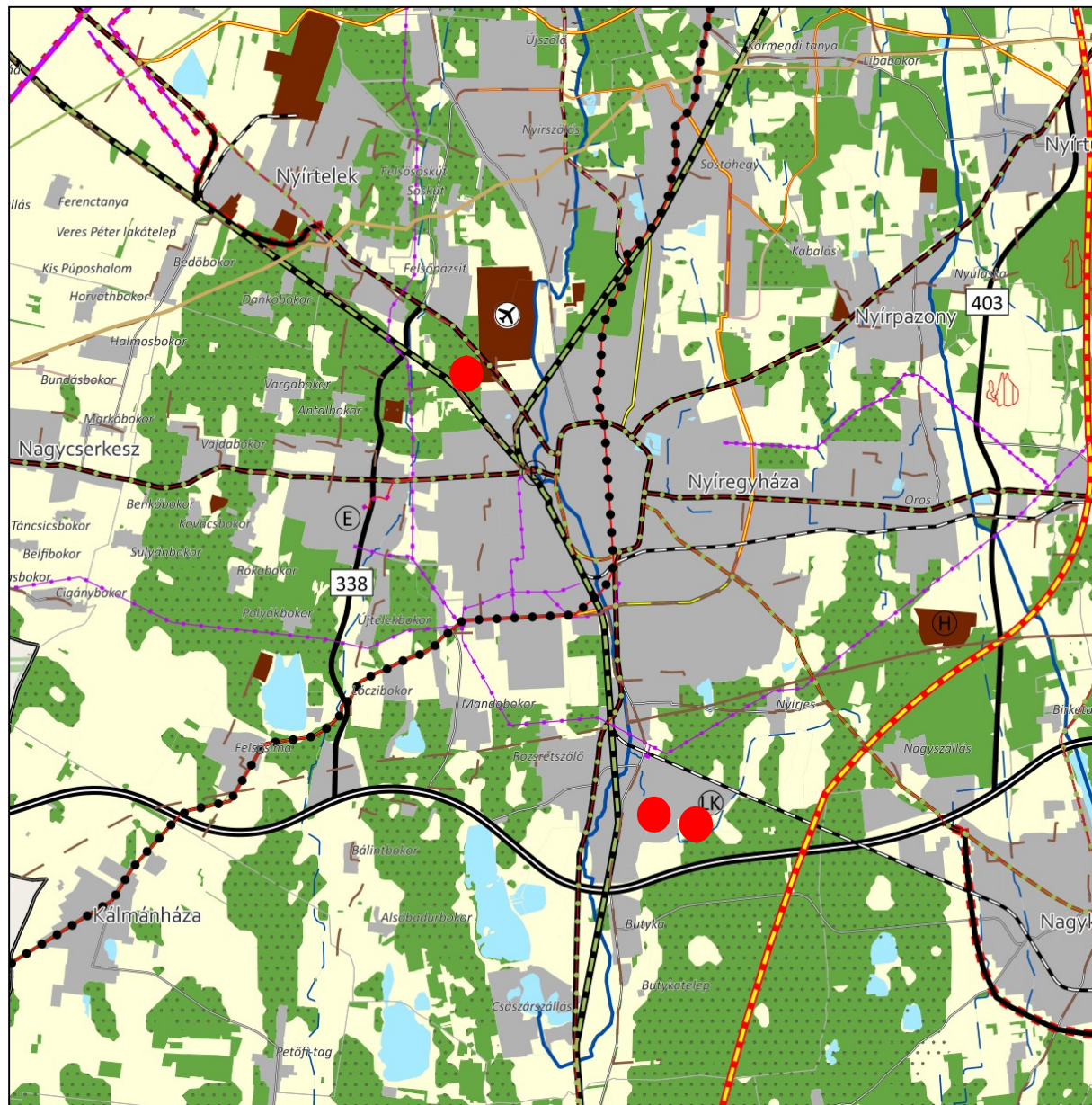
megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.)sz. megyei önkormányzati rendelet

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	6996,322	71,94	+63,569	+0,65
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 jelentőségű 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

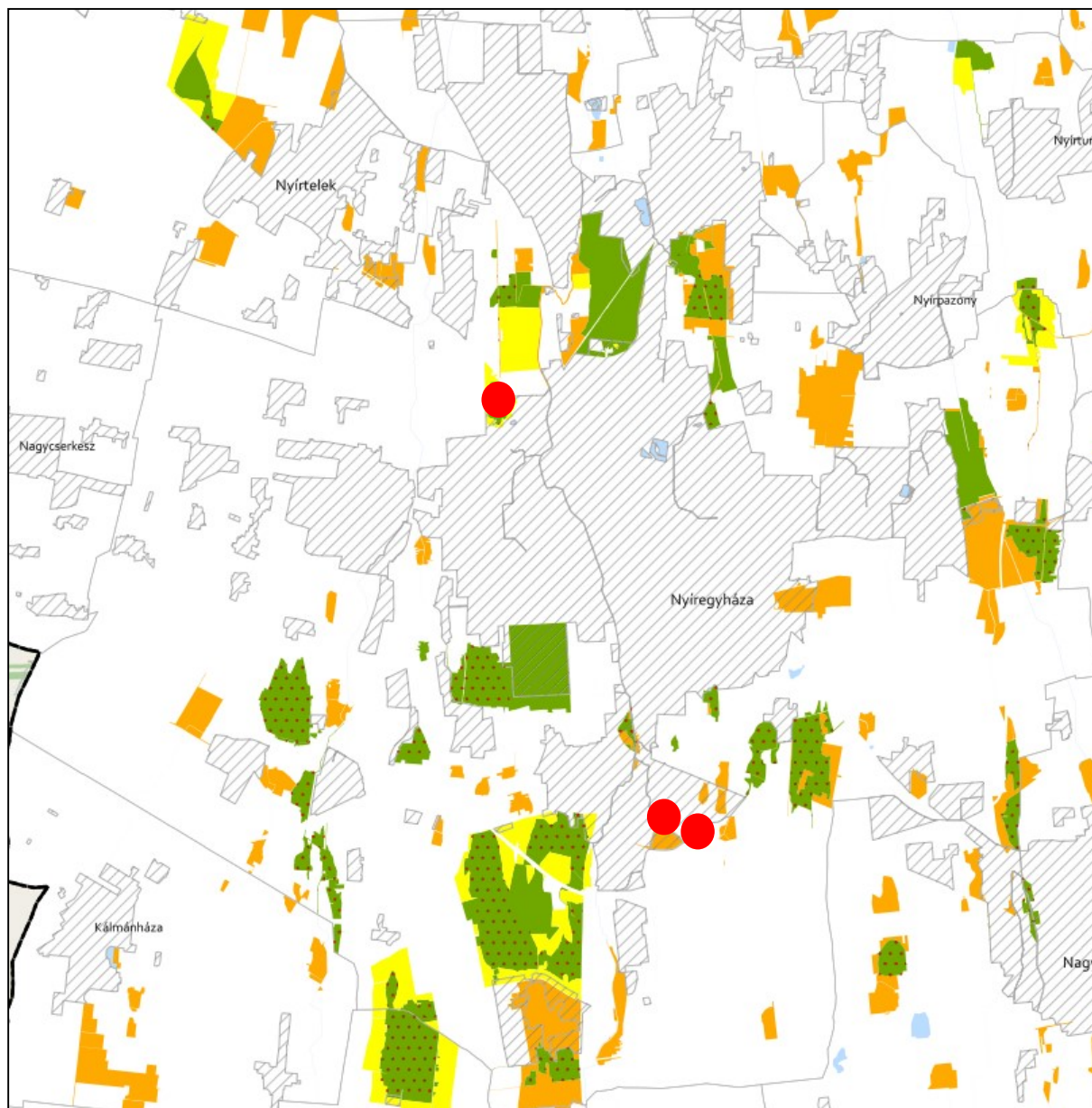
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

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

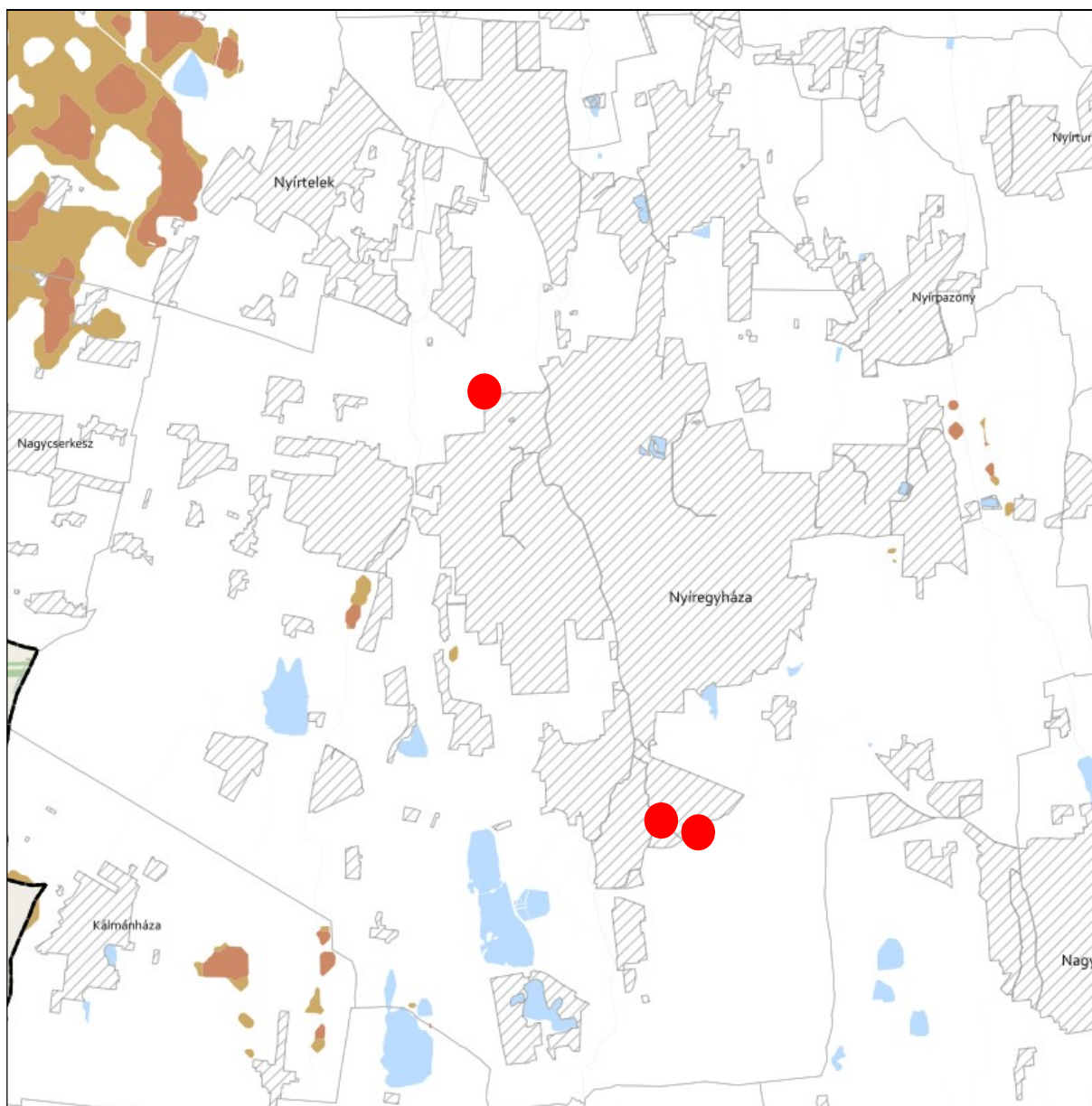
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek



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



JELMAGYARÁZAT

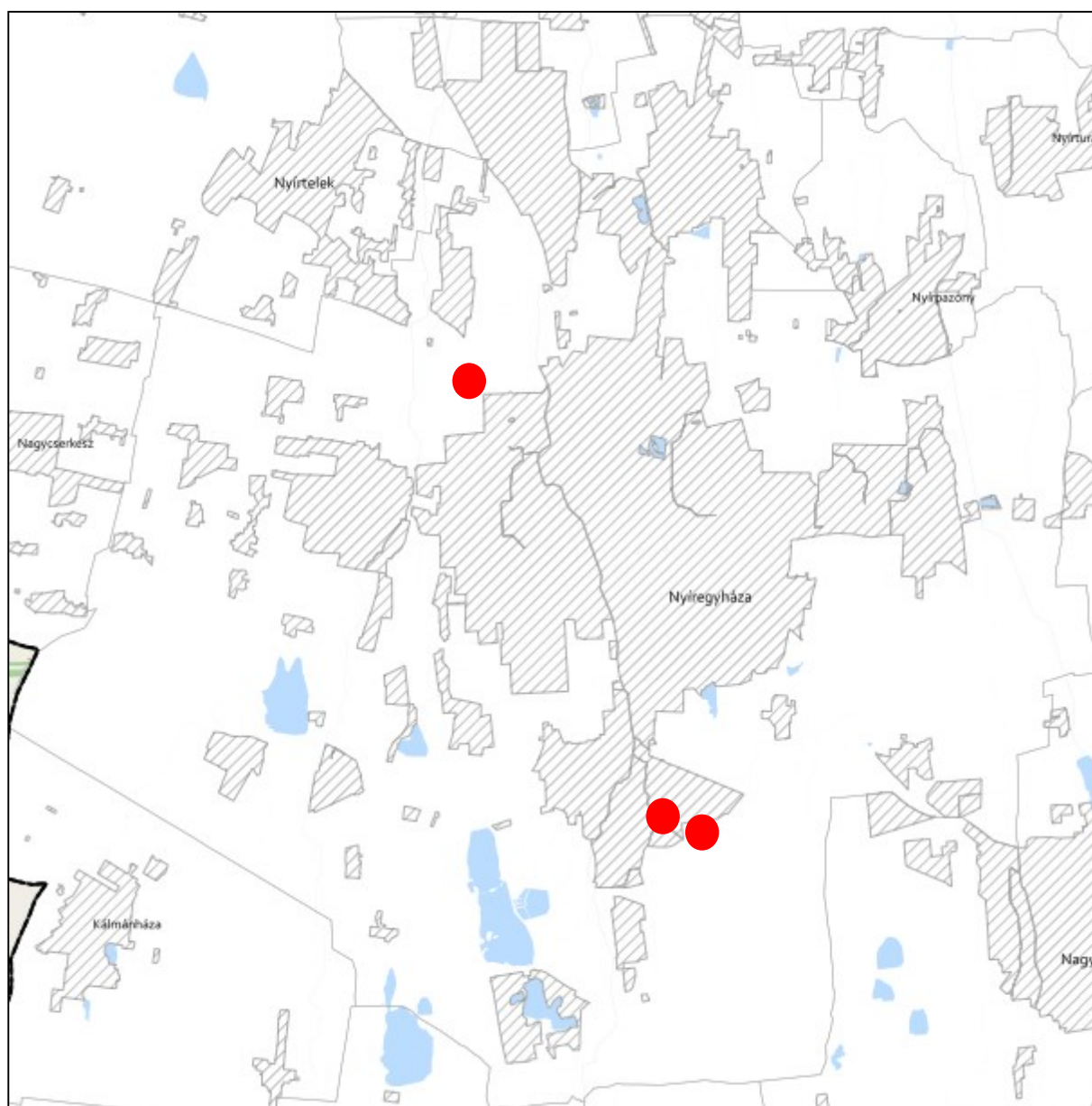
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei


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








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

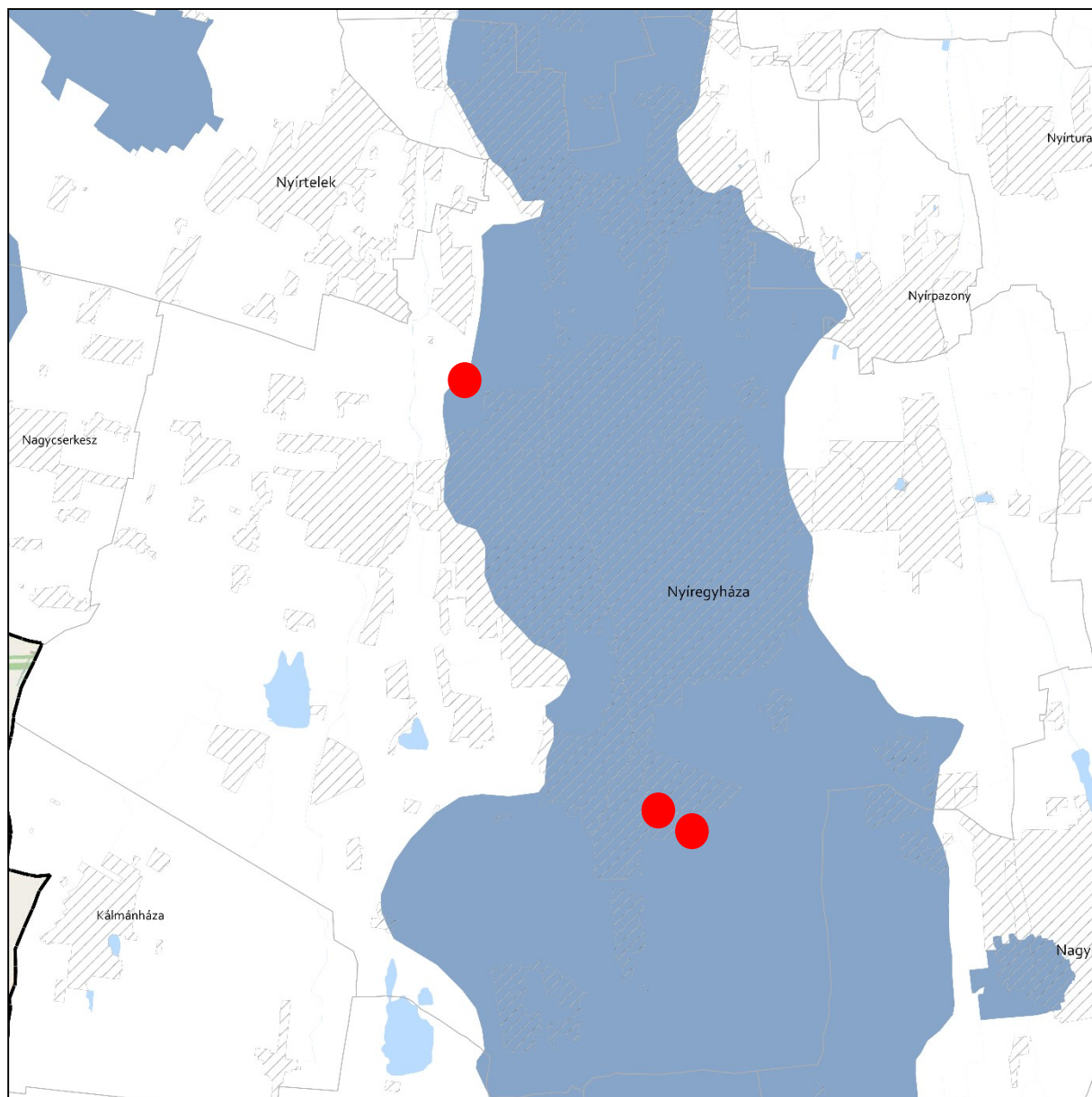
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei


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



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



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

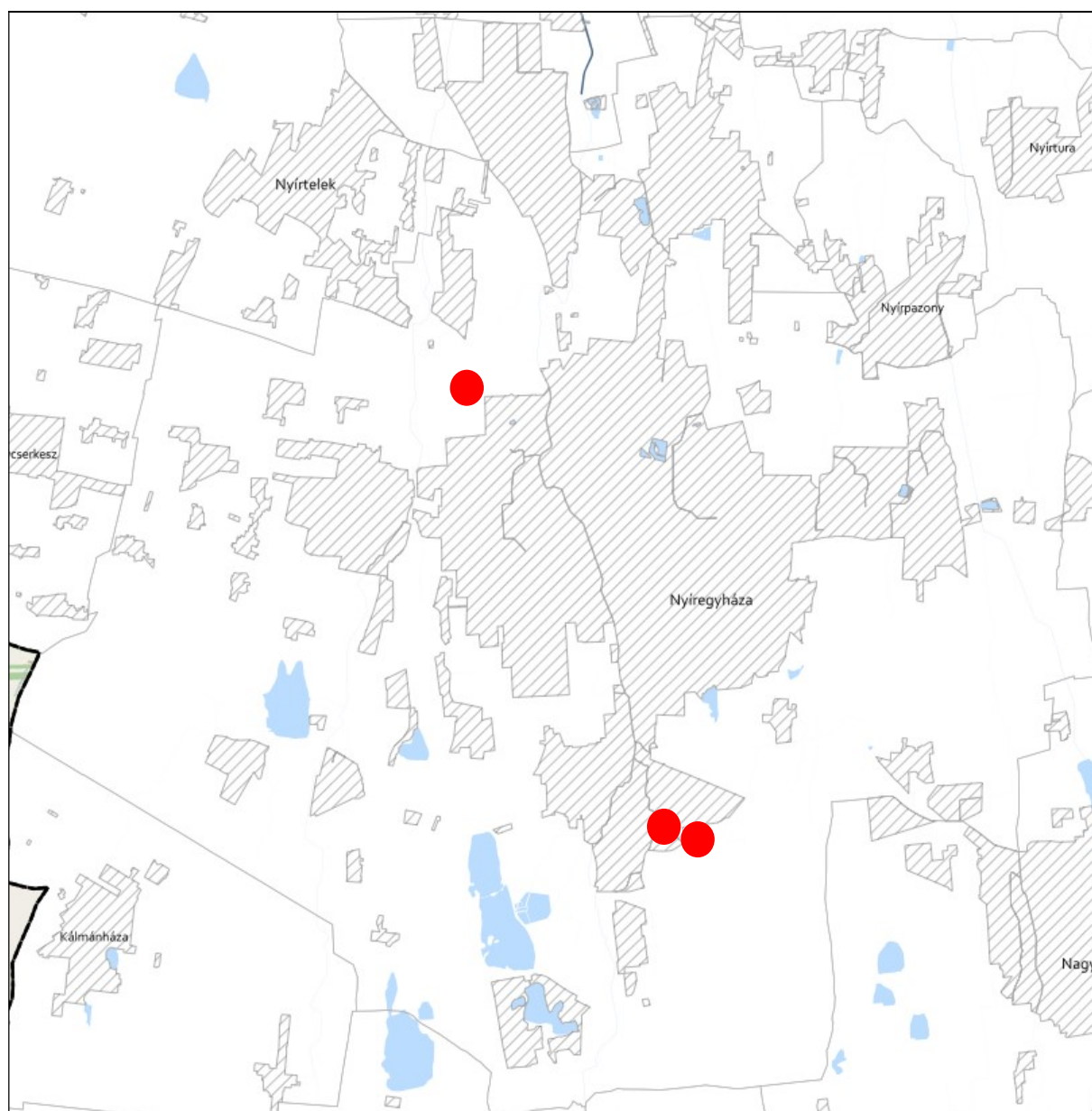
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

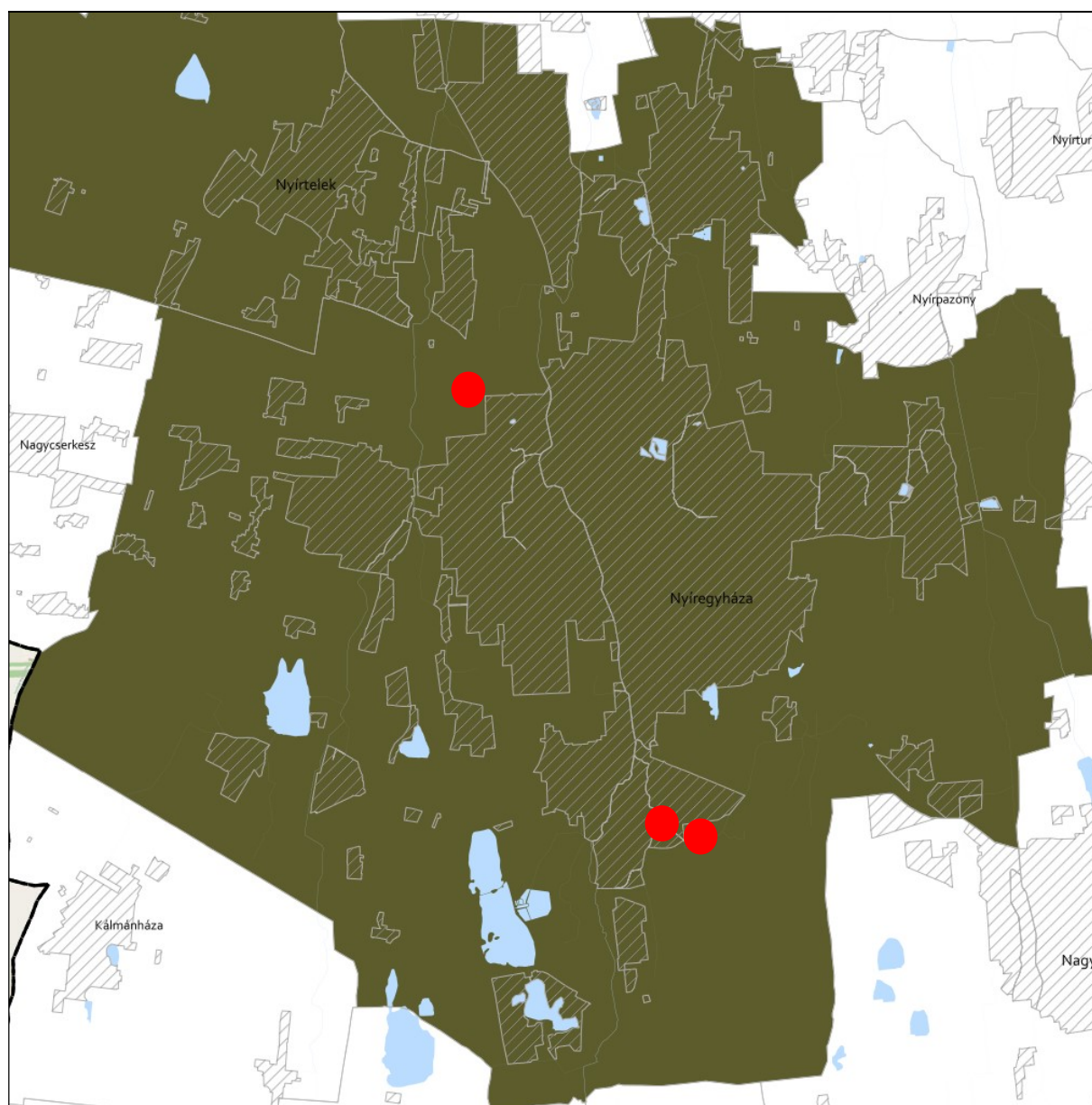
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

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

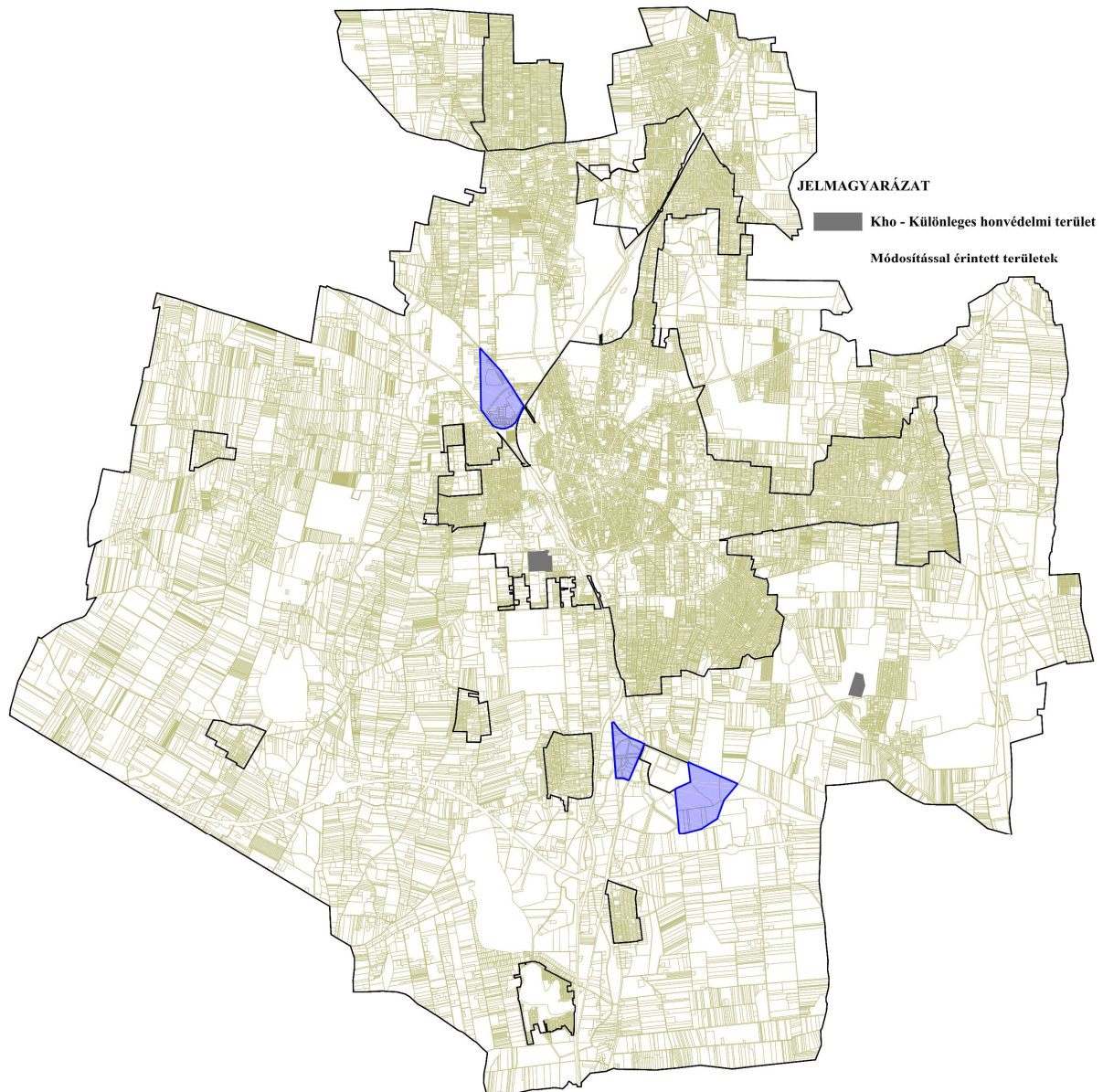
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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



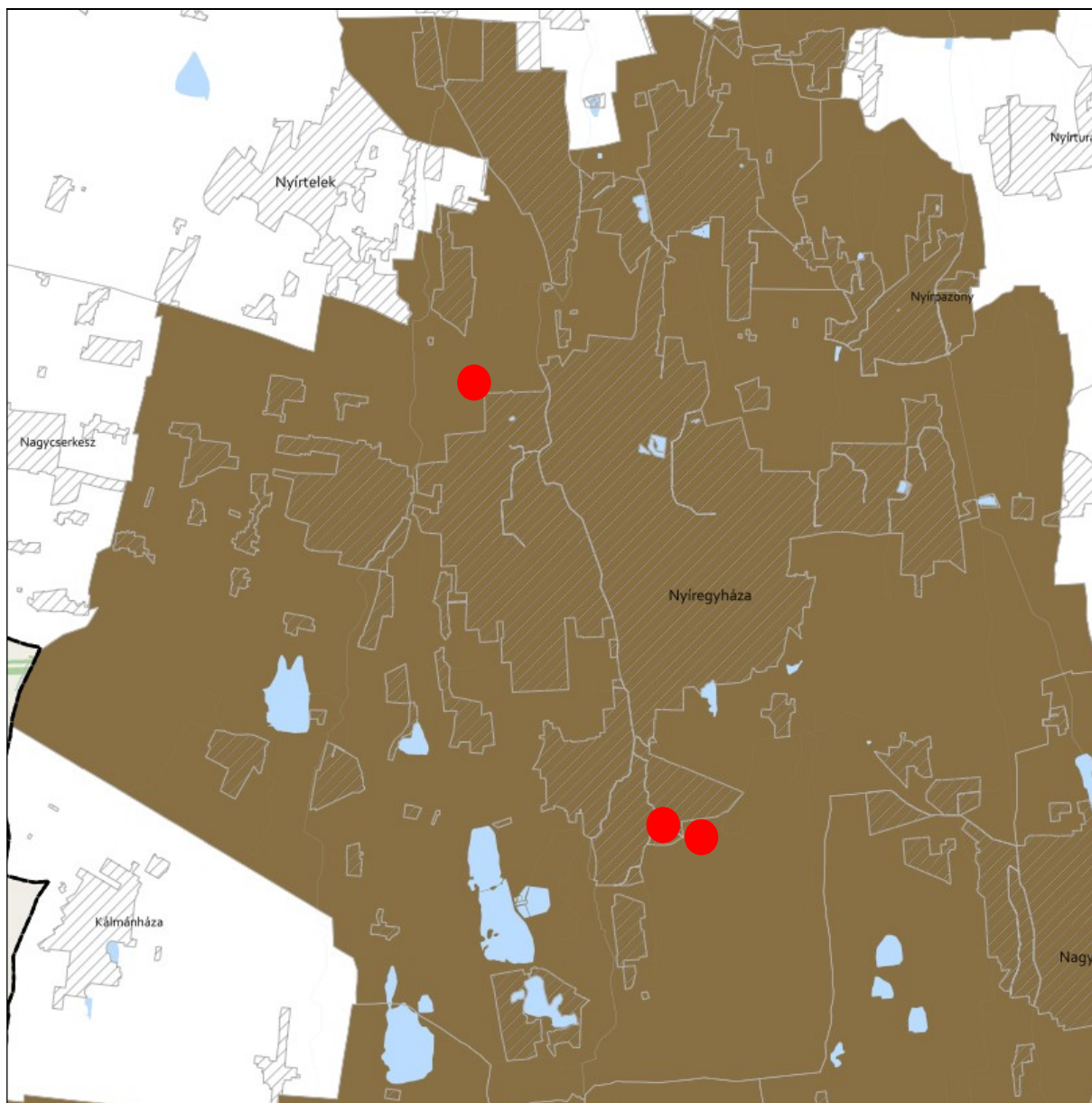
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:




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”.








**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

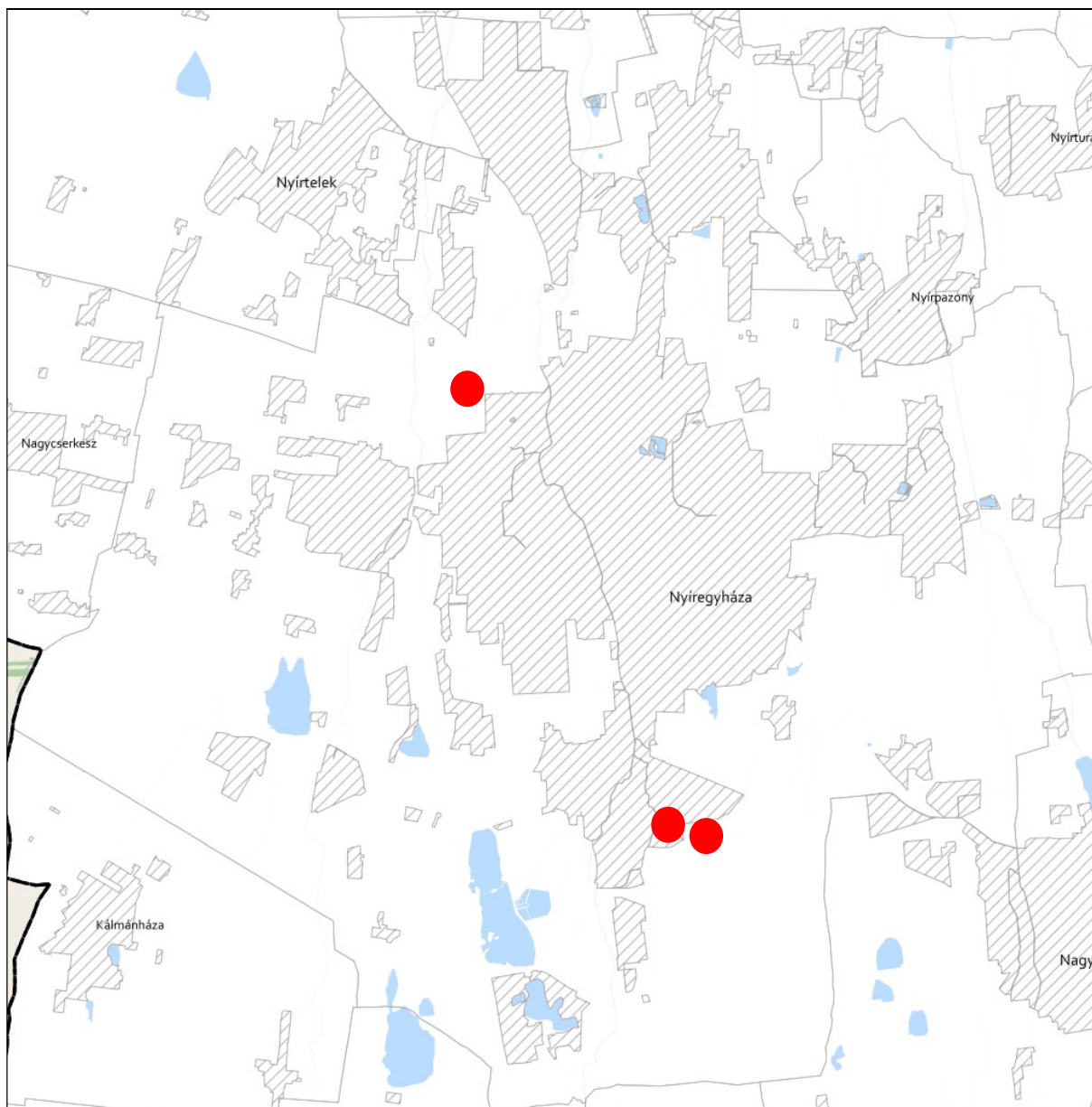
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-22/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647








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



JELMAGYARÁZAT

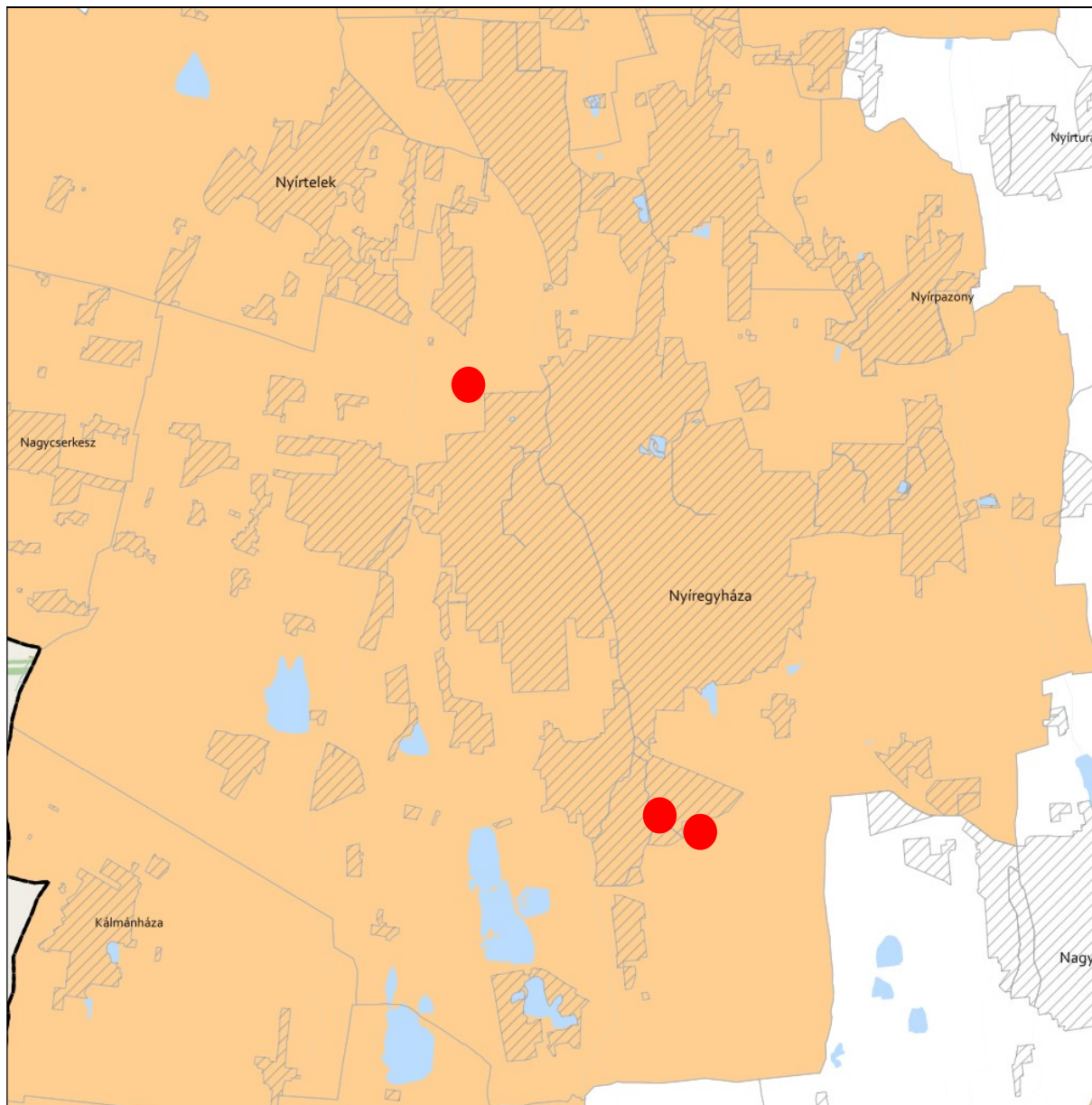
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


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








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



JELMAGYARÁZAT

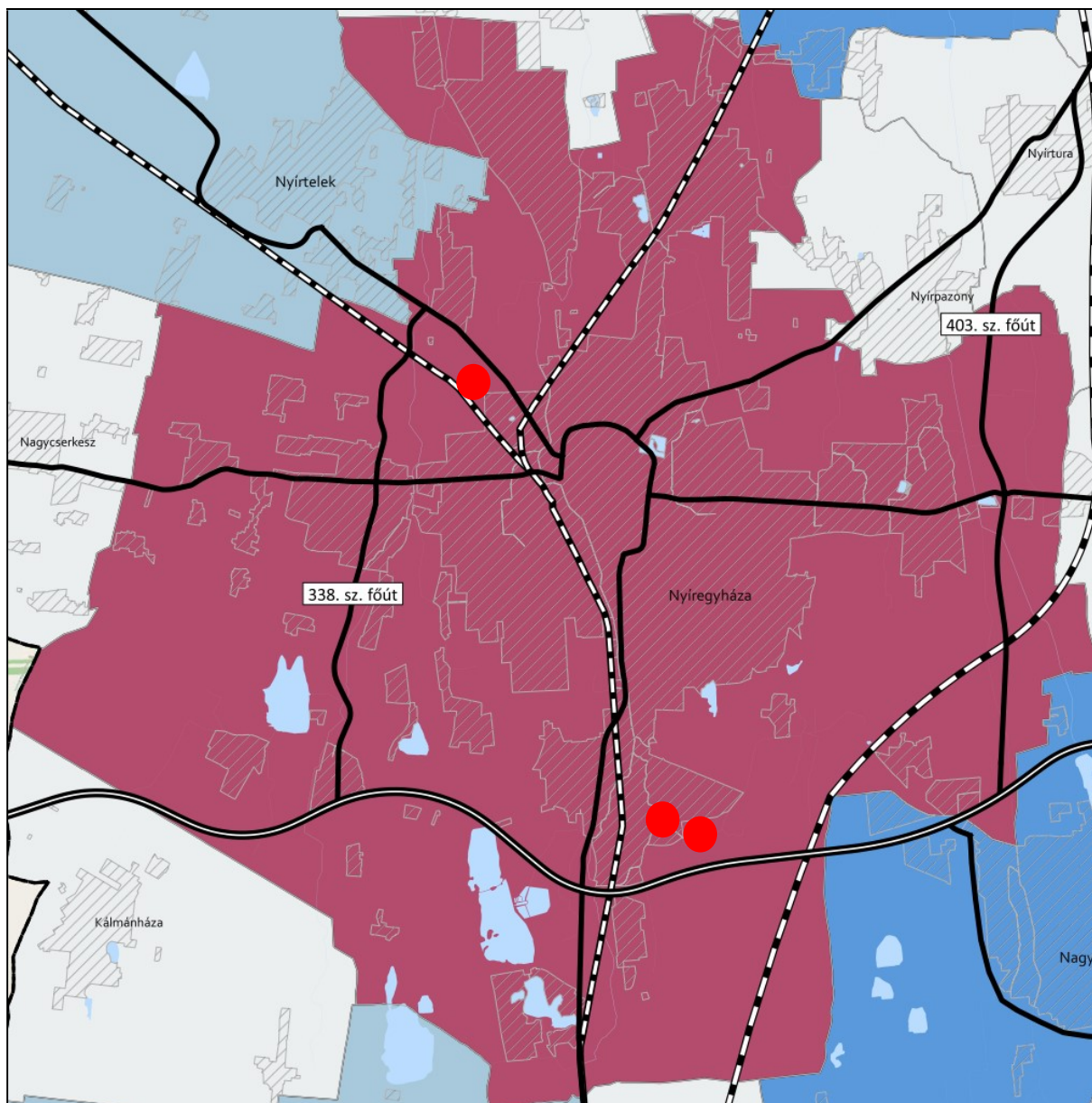
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKOR 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

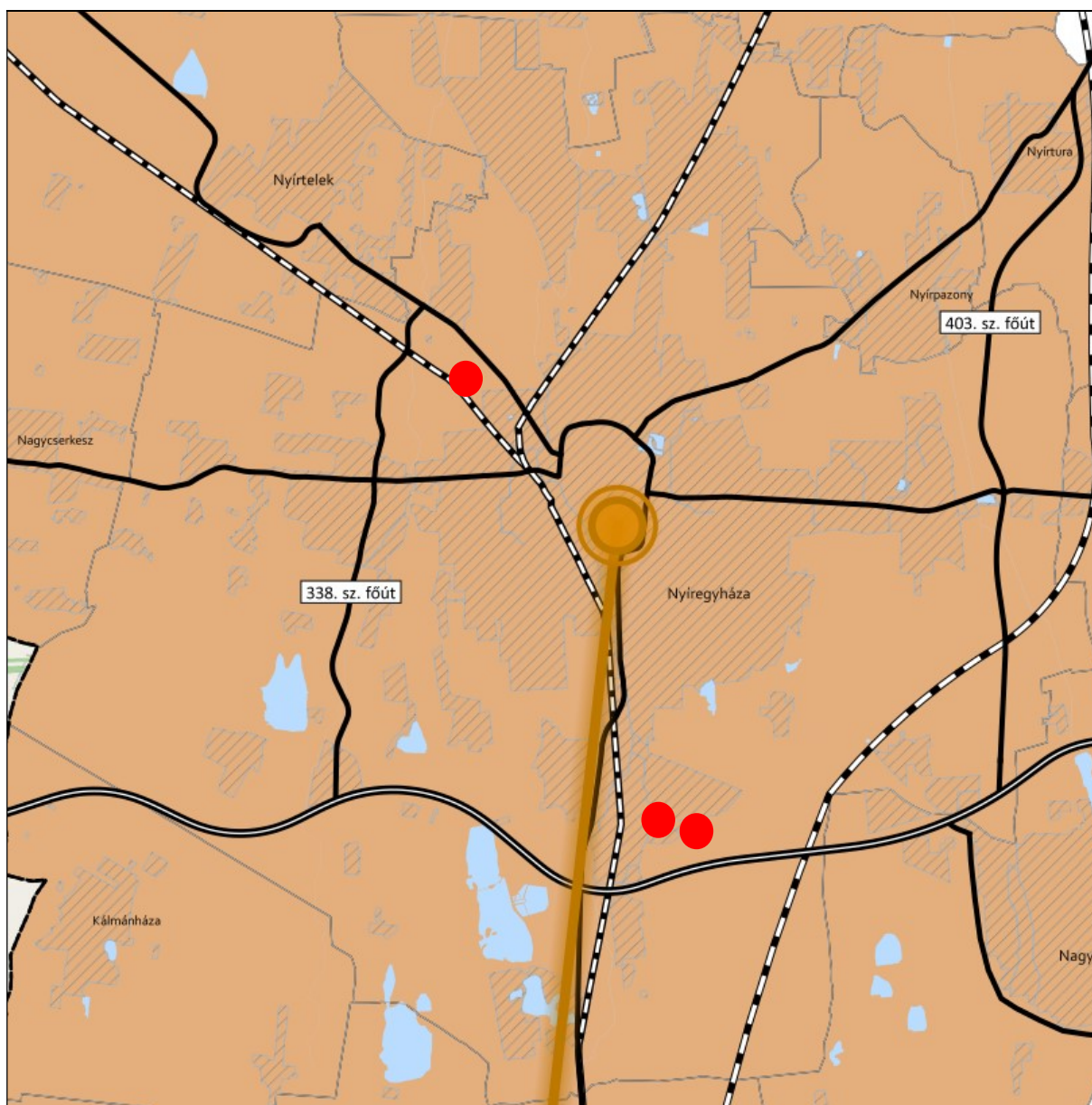
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-22/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-22/2021.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

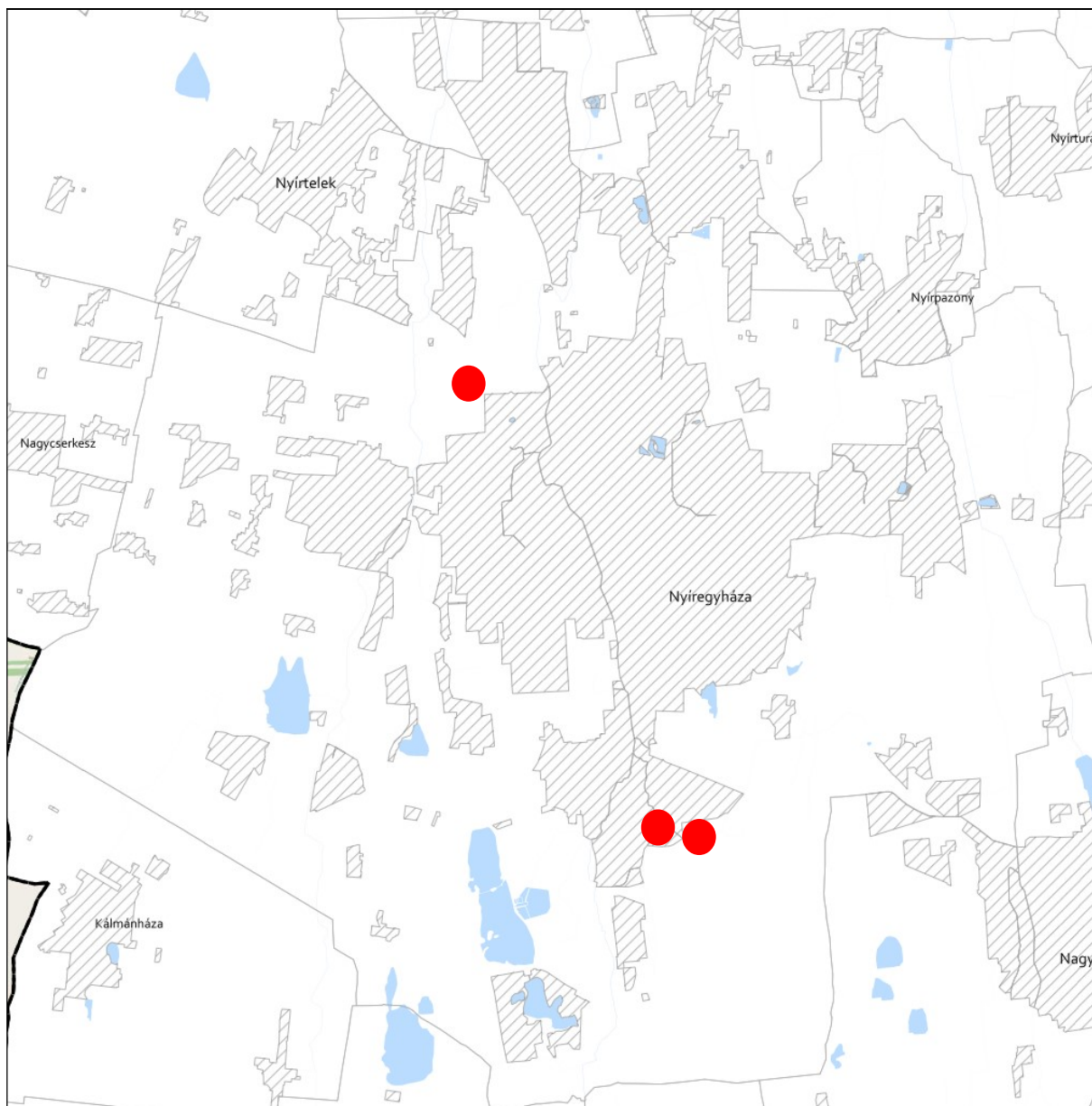
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

Alaptérkép elemei


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



**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

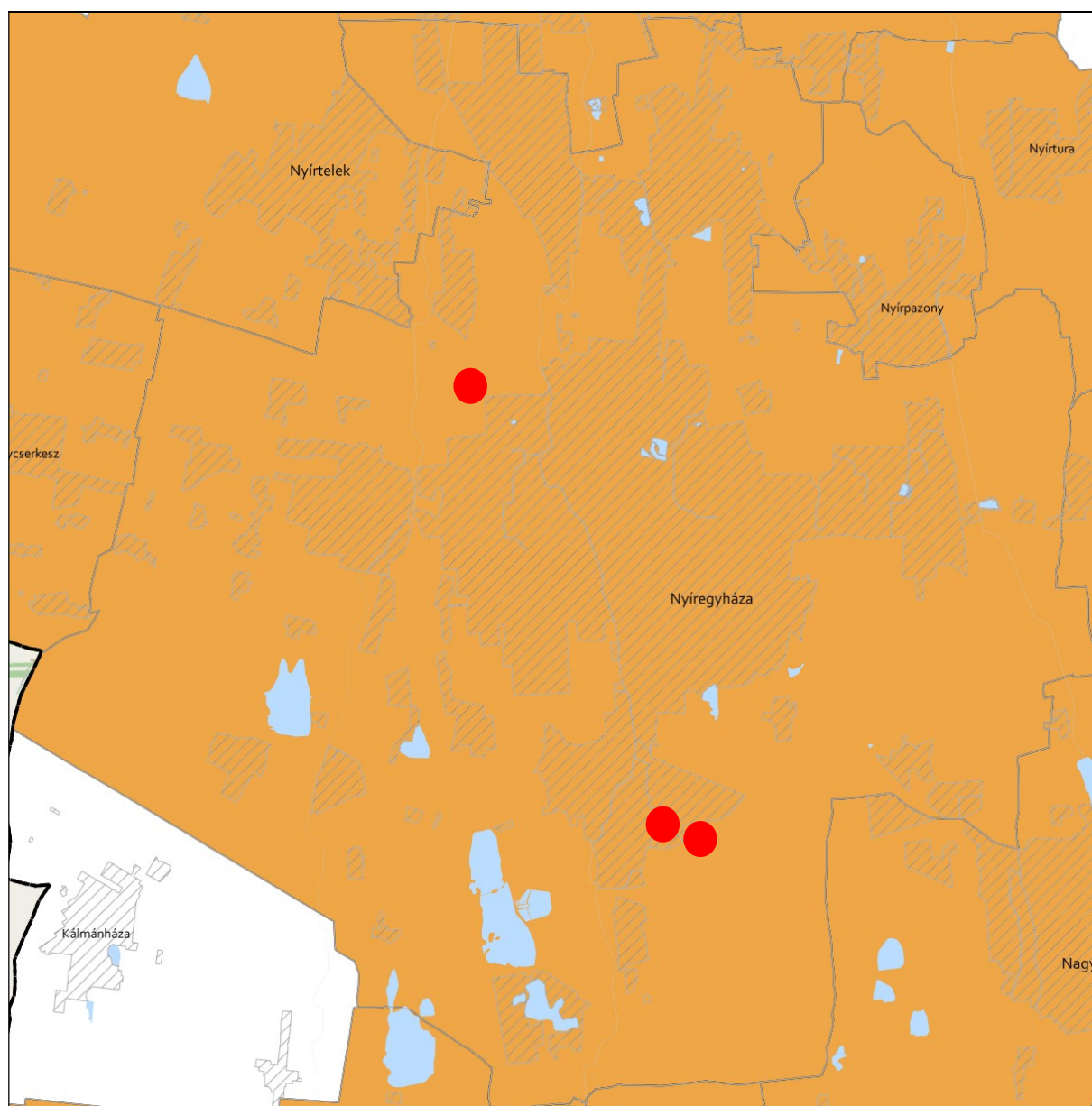
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

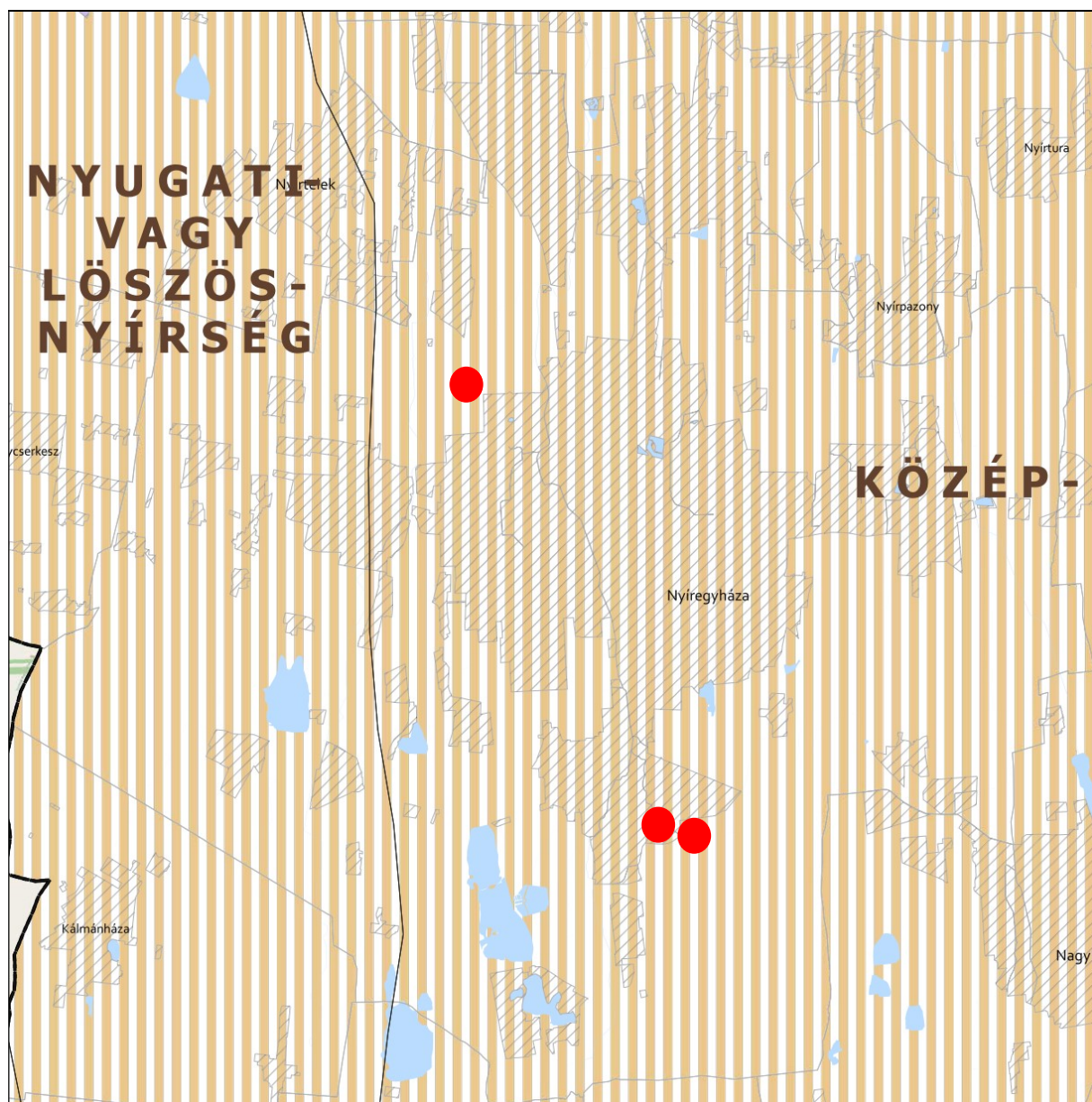
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során 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
a lehetőség kihasználása:	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Településközpont vegyes terület - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete	
követelmény:	OTrT 25.§ (1): 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.
a követelmény teljesítése:	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.
követelmény:	OTrT 25.§ (2): 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.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 25.§ (3): 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



	<i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 25.§ (4): <i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala nem kerül kijelölésre.
követelmény:	OTrT 25.§ (5): <i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.
követelmény:	OTrT 25.§ (6): <i>Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</i>
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében erőművek elhelyezésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
követelmény:	OTrT 26.§ (1): <i>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, 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 folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</i>
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken a kijelölt övezete az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
követelmény:	OTrT 26.§ (2): <i>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</i> a) <i>a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá</i> b) <i>a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</i>



a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 26.§ (3): A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak 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.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 26.§ (4): Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala nem kerül kijelölésre.
követelmény:	OTrT 26.§ (5): Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.

17. Erdők övezete	
követelmény:	OTrT 29.§ (1): Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az 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.
a követelmény teljesítése:	A 3-as beavatkozási pont esetében az OTrT-nek megfelelően az erdők övezetébe tartozó területnek megfelelően a tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése történik.
követelmény:	OTrT 29.§ (2): Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.
----------------------------	---

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
követelmény:	OTrT 32.§ (1): A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 32.§ (2): Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges 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.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 32.§ (3): A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.

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

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

10. Tanyás terület övezete

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



a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.
----------------------------	---

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1): 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:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2): 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:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3): 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.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4): 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.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahatszósítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): 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.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrhasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint barnamezős területet.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvevett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1): Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (3): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (4): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (5): A város párok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).



a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	<i>5/2020 (VI. 26) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	<i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.
követelmény:	<i>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</i>



	<i>megvalósítására.</i>
a követelmény teljesítése:	Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3): <i>A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4): <i>Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5): <i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6): <i>Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7): <i>A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12§ (1): <i>A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközpontokhoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2): Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3): Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során elveszett biológiai aktivitási érték visszapótlása új erdőterület kijelölésével történt.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1): A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2): A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.



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 területhasználton 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-tól 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>
Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:	+ 36,971

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+36,971), 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)	Terület (ha)	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)	Terület (ha)	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
		8,537			26,598			8,537		63,569