



Ügyiratszám: FŐÉP/1408-17/2021.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

**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 VII./2021. – 4 terület, tárgyalásos eljárás)**

### Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **4 területre vonatkozóan** döntött a 117/2005.(V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A területek bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (3. számú melléklet)

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza Megyei Jogú Város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” című projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési projektek 3.27. pontja alapján  **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

Nyíregyháza MJV Polgármestere *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 2021. májusában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a **76/2021. (V.28.)** sz. közgyűlési hatáskörében eljárva meghozott határozatával a Botanikus kert területét és Sóstógyógyfürdő területét, 2021. júniusában pedig a **91/2021. (VI.10.)** sz. közgyűlési hatáskörében eljárva meghozott határozatával a kisvasút új végállomása területét. A Korm. rendelet 32.§ (6) és (6a) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a **tárgyalásos eljárás** szabályai szerint lefolytatható.



2021 júniusában FŐÉP/1408-7/2021. ügyiratszámom MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. néven 4 területre Nyíregyháza MJV **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációkat az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület) A véleményeket kiértékeljük.

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

A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeljük, 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. Bizottságot a mellékelt határozat tervezetek jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2021. július 1.

Tisztelettel:



Határozat-tervezet

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

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

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 4 terület, tárgyalásos eljárás)**

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. néven Nyíregyháza IMCS, Kisvasút végállomás, Botanikus Kert, Sóstógyógyfürdő területen történő 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. július

**Erről értesülnek:**

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



Partnerségi Véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)		
FŐÉP/1408/2021. - Rendezési terv módosítás, tárgyalásos eljárás MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 4 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	A tervezett módosításokkal egyetértenek.	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: nyirsegicivilhaz@enyft.hu	2021. július 5.-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. július 5.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-
5 Hudivók Róbert	Az 1. és 2. beavatkozási pontok esetében a tervmódosításokkal kapcsolatban észrevételeket tesz.. A kisvasúti végállomás és telephely eredeti helyén való meghagyása célszerű. (régii tervek szerinti megoldások előnyösebbek lehetnek a város számára)	Az IMCS megvalósíthatóságát akadályozza a régi kisvasút végállomás megtartása. A módosítás a végállomás épületet, mint építményt nem érinti.

A 2021.06.18-07.05 között elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

2021. június

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 4 terület

**Eljárás típusa:**  
Tárgyalásos eljárás  
Véleménykérő dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi határolása

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

  
.....  
Kukucska Zsolt  
okl. építőmérnök

  
.....  
Telekfiné Bódi Mária  
településmérnök

  
.....  
Máriás Éva  
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
módosításához

**Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció**

*Módosítások VII./2021.*

**Tartalomjegyzék**

1	Előzmény .....	6
1.1	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	6
1.2	Átnézeti térkép.....	6
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	7
1.4	Módosítással érintett területek .....	9
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	10
1.5.1	<b>1. Beavatkozási pont - IMCS.....</b>	<b>10</b>
1.5.2	<b>2. Beavatkozási pont – Kisvasút végállomás .....</b>	<b>16</b>
1.5.3	<b>3. Beavatkozási pont - Botanikus Kert .....</b>	<b>20</b>
1.5.4	<b>4. Beavatkozási pont - Sóstógyógyfürdő.....</b>	<b>23</b>
2	Beavatkozási pontok ismertetése .....	25
3	A térségi övezetek lehatárolása .....	29



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

**93/2016. (V.24.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv 2016. év májusi módosítási kérelmeinek megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV településszerkezeti terve és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- Sóstógyógyfürdő, Berenát utca északi oldala
- Kórház utca - Árok utca - Északi körút által határolt tömb
- LEGO játékelem gyár területe
- Szeder utca – Gesztenye utca
- Tüzér utca – Kállói út közötti átkötő út
- Vécsey utca - Deák Ferenc utca közötti tömb
- Vasútállomás környezete (IMCS)

2. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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: Veres István városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2016. május 24.**

**Tormássi Géza**  
bizottság elnöke

**A határozatot kapják:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének

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

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

**A Polgármester**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. december 17.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének

31/2021. (VI.10.) 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 júniusi megindítása)

**A Polgármester**

a veszélyhelyzet kihirdetéséről 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 és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- 01878/4 hrsz.-ú ingatlan belterületi határ módosítása a Szilvavölgy Lakóparkban,
- a Botanikus Kert beépítési előírásainak módosítása,
- Sóstógyógyfürdő sajátos előírású területének lehatárolása,
- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének Közparkból (Z) egyéb ipari gazdasági övezetbe (Ge) sorolása.

3. A Polgármester **utasítja** a városi főépítészt, 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. június 10.



**Erről értesülnek:**

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

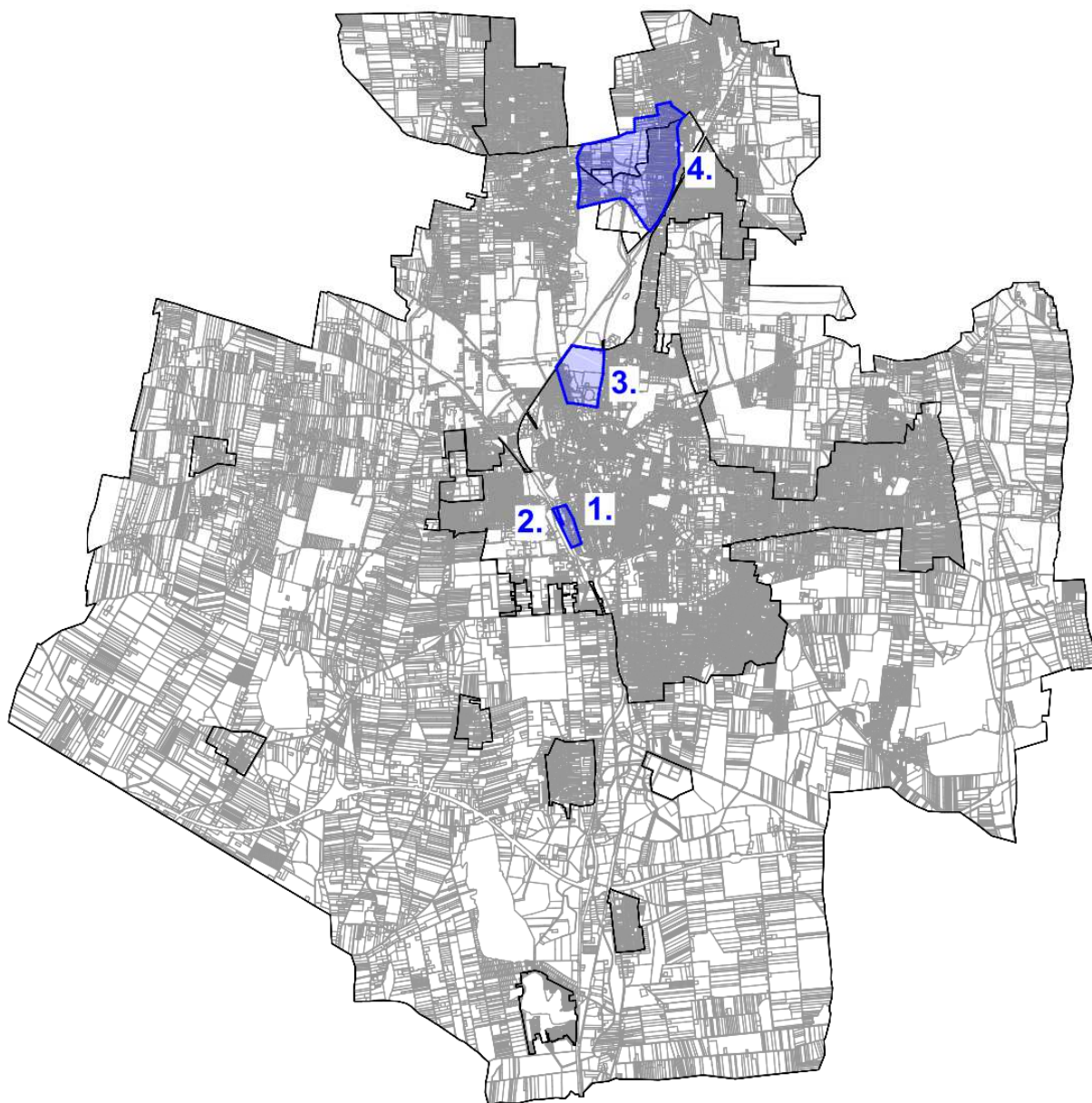


## 1 Előzmény

### 1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

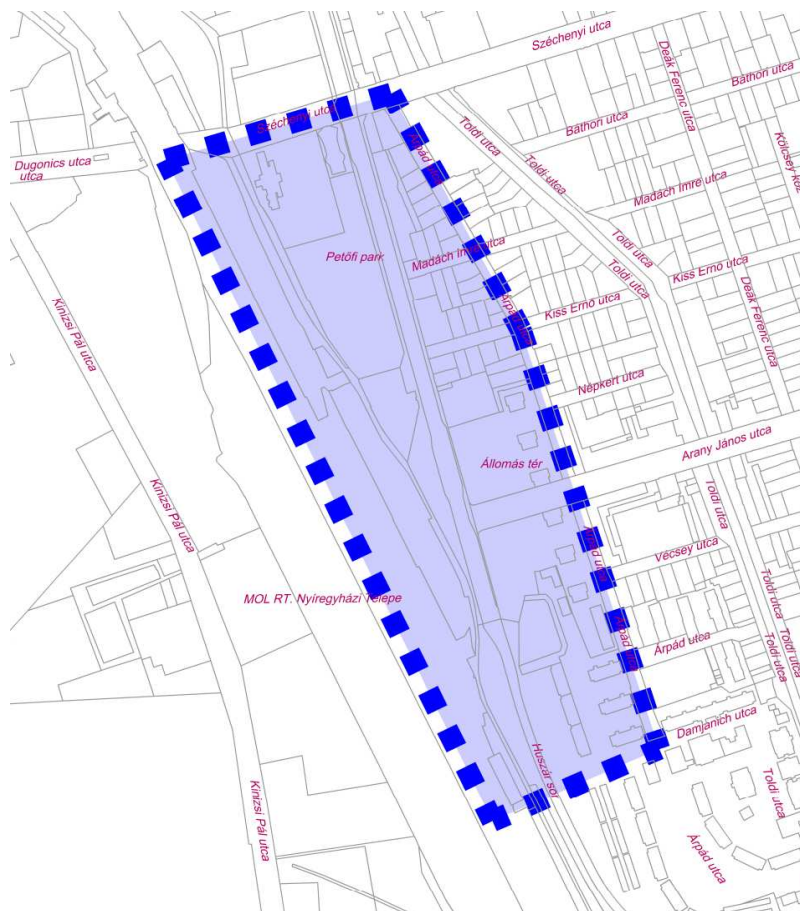
### 1.2 Átnézeti térkép



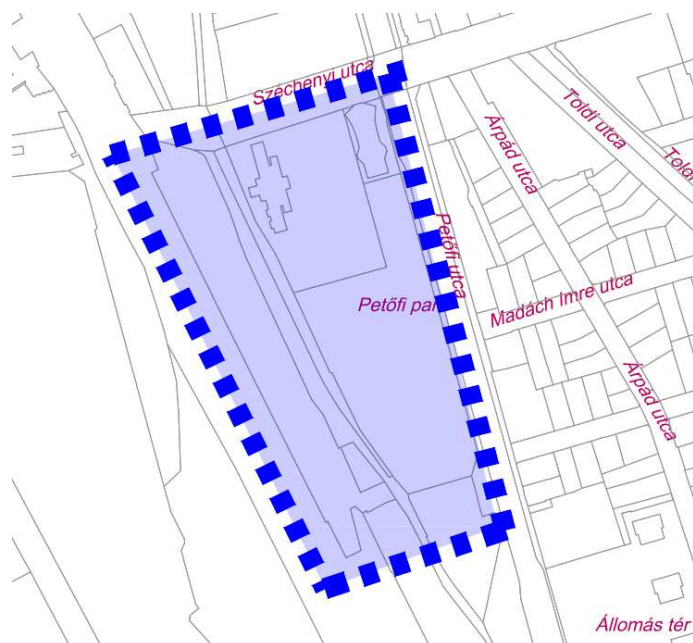


### 1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

#### 1. beavatkozási pont - IMCS

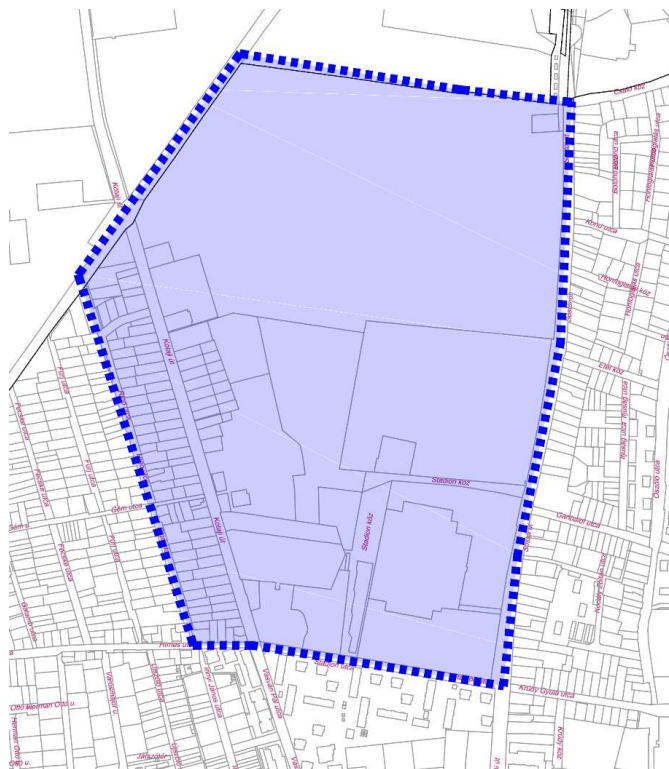


#### 2. beavatkozási pont – Kisvasút végállomás

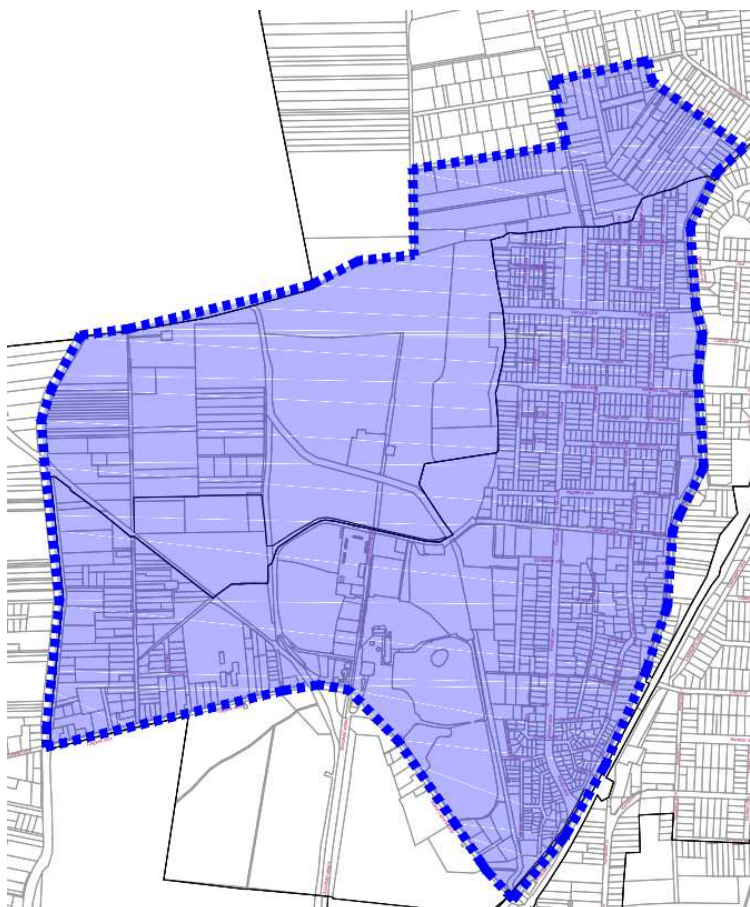




### 3. beavatkozási pont - Botanikus Kert



### 4. beavatkozási pont - Sóstógyógyfürdő





#### 1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	93/2016.(V. 24.)	F4	Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca -vasúti területe által határolt terület	Az <b>IMCS</b> területéhez szükséges a hatályos szabályozási terv módosítása: az Állomás téri 2x2 sávós I. rendű közlekedési út nyomvonala kissé elhúzásra kerül az Arany János utca felé, térszín alatti parkoló, valamint különleges közlekedési zóna kerül kijelölésre.
2.	170/2020. (XII.17.)	F4	Nyíregyháza, Széchenyi utca – Petőfi utca – 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület	A <b>Nyírvidéki kisvasút</b> Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő vonalszakaszának helyreállításához új végállomásként és járműtelepként javaslatul a szabályozási tervben vasútterületként jelölt 6705/12, 6705/15-16 hrsz.-ú ingatlanok területe merült fel. Ennek megvalósításhoz a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.
3.	31/2021. (VI.10.)	E4	Sóstói út – Stadion utca – Hímes utca - Rigó utca – 0418 hrsz.-ú és 0107 hrsz.-ú vasúti terület - 1375/25 hrsz.-ú erdő északi határán húzódó belterületi határ által határolt terület.	A <b>Tuzson János Botanikus Kertként</b> ismert 1375/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant bővíteni és turisztikai fejlesztéseket megvalósítani készül az Önkormányzat TOP-os pályázat keretében (többek között épület- és parkoló bővítést). Ennek megvalósításhoz a terület beépítési előírásainak módosítása és az ingatlanról a közlekedési célú közterület törlése szükséges.
4.	31/2021. (VI.10.)	C4, C5, B5	Blaha Lujza sétány - 15008/5 hrsz.-ú vasúti terület - Tölgyes utca – 0301 hrsz.-ú és 0297 hrsz.-ú Érpataki (VIII.)-főfolyás – Közigazgatási határ - 0277/9 hrsz.-ú erdő északi határa - 0275 hrsz.-ú és 0274/68 hrsz.-ú út - Bozót út - Sövény út - Lepke út - Kemecei út által határolt terület	A Helyi Építési szabályzatban <b>Sóstógyógyfürdő területére</b> vonatkozóan a 36.§. (17) és (18) bekezdése szerinti sajátos előírásokhoz tartozó szabályozási tervi lehatárolás kijelölése történik

## 1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1.5.1 1. Beavatkozási pont - IMCS

Nyíregyháza belterületén a Nagykörút dél-nyugati részén a Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca -vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbusz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház). 2015-ben a közösségi értékhatárt elérő nyílt közbeszerzési eljárás nyerteseként a „Nyíregyháza Közlekedésfejlesztési Konzorcium”-mal elkészítette a „Városi és elővárosi közösségi közlekedési rendszer és intermodális csomópont fejlesztése Nyíregyházán” című pályázat Részletes Megvalósíthatósági Tanulmányát. A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség, ezért a beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45. AB porta, a továbbiakban: NIF Zrt.) lett, aki a tervezési feladatokkal az UTIBER Kft.-t (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) bízta meg közbeszerzési eljárás nyerteseként.



Az intermodális csomópont megvalósíthatóságához szükségessé vált a város rendezési tervének a módosítása. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 93/2016.(V.24.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását. 2016-ban a projekthez kapcsolódó rendezési terv módosítási javaslat előzetes véleményezése megtörtént.

A Nyíregyházi vasútállomás környezetében tervezett intermodális csomópont (a továbbiakban: IMCS) átszállókapcsolatainak fejlesztése érdekében az Állomás téri 2x2 sávú I. rendű közlekedési út elhúzásra került volna félkör ívben az Arany János utca felé. A környezetvédelmi hatóság a beruházás létesítése és üzemeltetése során várhatóan fellépő jelentős környezeti hatások miatt a megelőzés elve, az egészséges környezethez való jog érvényesülése érdekében környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, ill. környezeti értékelés kidolgozását tartotta szükségesnek és **Környezeti hatástanulmányt** kért. Ennek a tervező által történő elkészítéséig a módosító eljárás folytatása felfüggesztésre került.

A 2014-2018 közötti időszakban bekövetkezett kivitelezői árak jelentős növekedése miatt az IMCS-hez tervezendő műszaki tartalom alapján a megvalósíthatóság költsége is jelentősen megnövekedett, ezért szükségessé vált a projekt áttekintése, racionalizálása.

Időközben Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza Megyei Jogú Város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” című projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési projektek 3.27. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

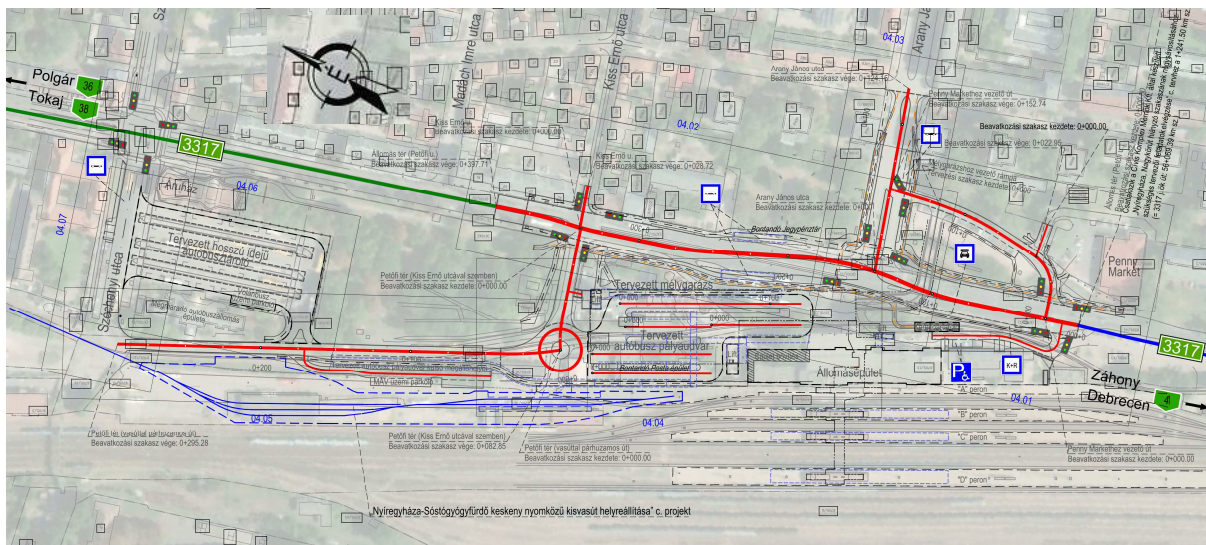


Az Innovációs és Technológiai Minisztérium, a MÁV Zrt., az ÉMKK Zrt., (későbbiekben Volánbusz Zrt.), a Magyar Posta Zrt. és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részvételével az egyeztetési folyamatok végén 2021. májusára elkészült a **Bírálati engedélyezési terv**, ami már alapja lehetett a rendezési terv folytatásának tárgyalásos eljárás keretein belül.

Áttekintő térkép

Tervező:

UTIBER KÖZÚTI BERUHÁZÓ KFT.  
1115 Budapest, Csóka utca 7-13.



Átnézeti helyszínrajz – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:

- 24 db álláshelyet biztosító autóbuszpályaudvar a meglévő helyi- és helyközi buszközeledés integrálására behívásos rendszerben a bontandó posta épület helyén, a peronok felett védőtető készül
- 36 db álláshelyet biztosító hosszú idejű autóbusztároló a meglévő helyközi autóbuszpályaudvar helyén a meglévő peronok elbontásával + 12 db Volánbusz Zrt. üzemi személygépjármű parkoló kialakításával
- 27 állásos MÁV Zrt. üzemi parkoló külső buszperonok mögötti területen
- vasúti felvételi épület belső átalakítása és bővítése MÁV és VOLÁN utasforgalmi és üzemi funkciókkal, az áthelyezett posta résszel (pince, földszint + 2 emelet)
- vasúti felvételi épület előtti téralakítás a meglévő zöldfelületek korszerűsítésével, megújításával, az értékes faállomány lehetőség szerinti megőrzésével, újragondolt burkolt felületekkel, díszburkolatokkal
- mélygarázs a felvételi épület és az autóbuszpályaudvar alatt 211 db parkolóval (ebből 8 db parkolóhely mozgáskorlátozottak számára és 44 db elektromos töltővel felszerelt) + 3 db ideiglenes várakozóhellyel, lift- és lépcsőblokkokkal, lejtés a Penny áruház melletti térről
- gyalogos aluljáró korszerűsítése és részleges akadálymentesítése, mélygarázzsal történő összekötéssel
- vasúti peronok sínkoronaszint+55 cm szintre emelése, peron burkolat cseréje, új perontető
- keskeny nyomközű vágány bontása (tervezés alatt a kisvasút helyreállítási projekt)
- taxi várakozóhely, K+R parkoló és kerékpártárolók kerülnek kialakításra.

A módosítási tervben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- Vasúti közlekedési zónából (KÖk) Különleges közlekedési zónába (Kkő) történő átsorolás
- Közpark zóna (Z) csökkentése a Petőfi téren
- Közpark zóna (Z) növelése az Állomás téren
- Mélygarázs jelölése, lejtő rámpa jelölése
- I. rendű közlekedési célú közterület határvonalának kismértékű módosítása



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Kkö 711945</b>
Terület-felhasználás	Különleges közlekedési zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	9,5 m
<b>Z</b>	
Építési övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5%
Megengedett építménymagasság	-
<b>KÖÁ</b>	
Övezeti kód	<b>KÖÁ</b>
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m
<b>KÖk</b>	
Övezeti kód	<b>KÖk</b>
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
Megengedett építménymagasság	-

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Kkö 711956</b>
Terület-felhasználás	Különleges közlekedési zóna közösségi közlekedés céljából
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	12,5 m



Építési övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5%
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m
Övezeti kód	<b>KÖk</b>
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
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) **10. § (7) bekezdése értelmében:**

**„ (7) Különleges közlekedési zóna (Kkő)**

- a) A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.  
b) A zónában csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) és azok rendeltetészerű működéséhez szükséges építmények területei, illetve nagykapacitású parkolók, és azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.”

**A Hész 12. § értelmében:**

**„12.§ 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, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

**(5) A területen**

- a) *terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstó- gyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,*
- b) *a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.*
- c) *A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”*

**A Hész 11. § értelmében:**

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

- a) *A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.*
- b) *A területen*

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

*2. a közúti közlekedést kiszolgáló*

- *közlekedési építmények,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,*
- *igazgatási épületek,*
- *gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások*

*helyezhetők el.*

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

**(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖK)**

- a) *A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.*
- b) *Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.”*

### 1.5.2 2. Beavatkozási pont – Kisvasút végállomás

Nyíregyháza belterületén a Nagykörút dél-nyugati részén a Széchenyi utca – Petőfi utca – 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

1905-ben épült meg Nyíregyháza–Dombrád között a Nyírvidéki Kisvasútnak egy 760 mm nyomtávolságú, egyvágányú, nem villamosított keskenynyomtávú vasúti hálózata, melynek két vonala mintegy húsz települést és tanyát kötött össze Nyíregyházával. A Nyírvidéki Kisvasút különlegessége, hogy a többi keskenynyomközű vasúttal ellentétben nem csak teherszállítás céljából épült, már korán nagy hangsúlyt kapott a személyszállítás is és Nyíregyháza határát elérve a város belterületén haladt a nyomvonal. 1969. május 30-án Nyíregyházán megszűnt a villamosközlekedés, a belvárosi vasúti pálya felszámolásra került, a belvárosi nyomvonal helyett egy várost elkerülő szakasz épült. 1995-ben megszűnt a Kisvasúton a teherszállítás. 2000 körül kezdődött el a kisvasút fokozatos leépülése az üzemeltetési költségek hiánya, a pálya és a járművek egyre romló állapota miatt. 2009. december 12-től a MÁV Zrt. ideiglenes jelleggel elrendelte a forgalom szüneteltetését.

2017-ben a Kormány kisvasútfejlesztési programot indított. Ennek keretében a MÁV Zrt. a Nyírvidéki kisvasút Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő kb. 8 km hosszú vonalszakaszának helyreállítását tervezi. A projekthez új **végállomásként és járműtelepként** a szabályozási tervben vasútterületnek jelölt **6705/12, 6705/15-16 hrsz.-ú ingatlanok területe** merült fel. Az ideális helyszín megvalósításhoz a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.

A NIF Zrt. megbízásából a projekttel párhuzamosan készülnek Nyíregyháza intermodális csomópont tervei is (IMCS projekt), mellyel összhangban kerül megtervezésre az állomási előtér, illetve a tervezett keskeny nyomközű végállomás. A projekt keretében a meglévő járműtelep és Nyíregyháza tervezett, új végállomás között elbontásra kerül a keskeny nyomközű vasúti pálya.

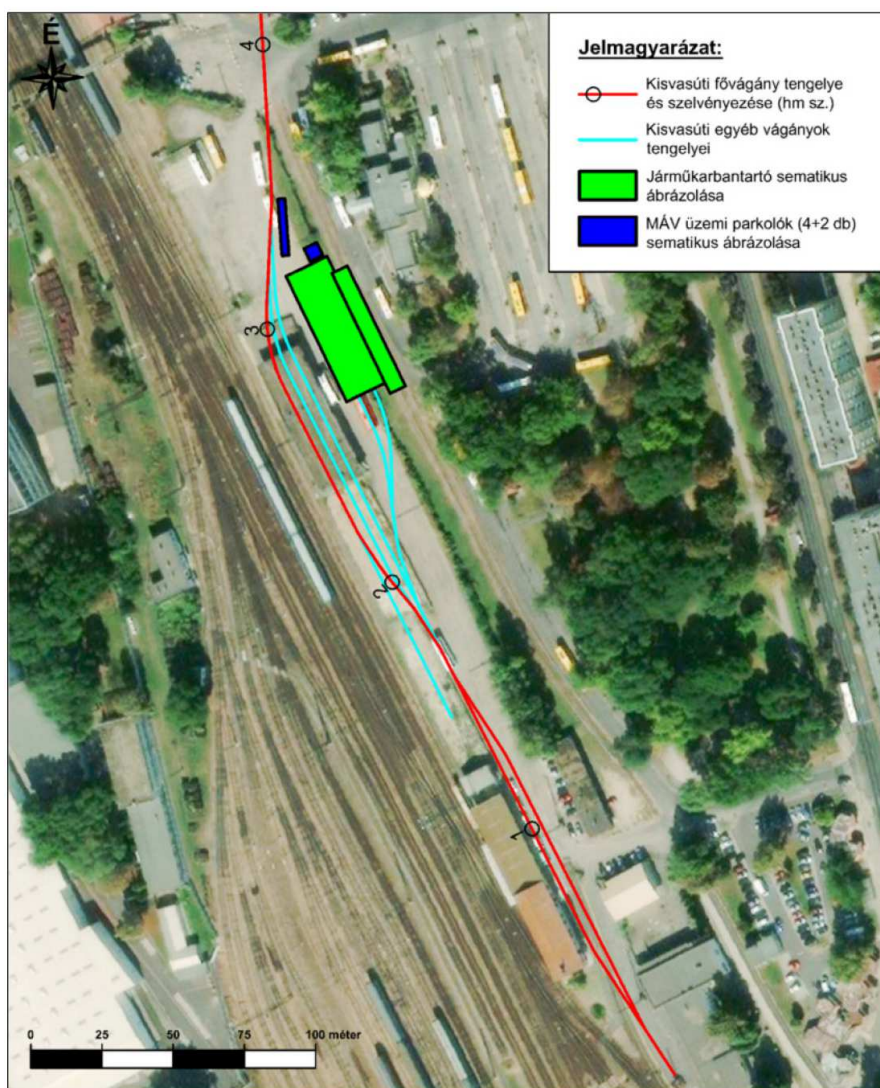
Az új járműtelep a 6705/15 és részben a 6705/12 helyrajzi számú területre, a kisvasúti végállomással közös területre tervezett. A tervezési diszpozíció alapján az új járműtelepen minden, a fenntartási tevékenységhez szükséges infrastruktúrát, technológiai berendezést tervezni szükséges, azaz biztosítani kell a kisvasúti járművek (mozdonyok és személykocsik) tárolását, vizsgálatát, üzemeltetését, karbantartását, üzemszerű javítását és az üzemanyag feladás lehetőségét is).



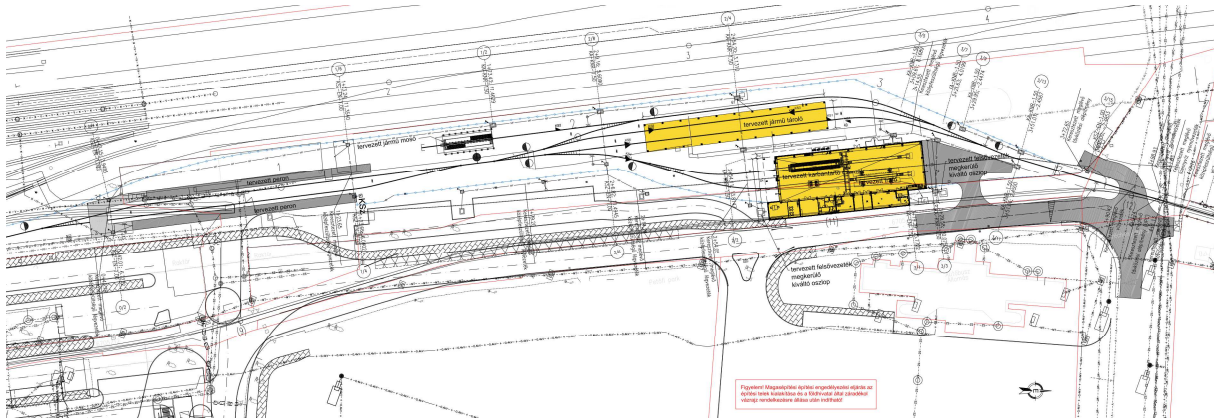
A területen az alábbi műszaki tartalom szerint kerül kialakításra a Járműtelep:

- két vágányos, négy állásos **karbantartócsarnok** előtetővel (53m hosszú, 15 m széles kétvágányos csarnok + 47 m hosszú, 6 m széles épületszárny műhelyekkel, raktárakkal, szociális helyiségekkel, irodákkal)
- **jármű tároló** (9m x 61m): két vágány nyitott oldalfalú, fedett tárolási célú vágány
- járművek **mosására** lehetőséget adó vágány
- 6 db MÁV **üzemi parkoló**
- 6705/12 hrsz-ú területre **új transzformátor** állomás telepítése szükséges.

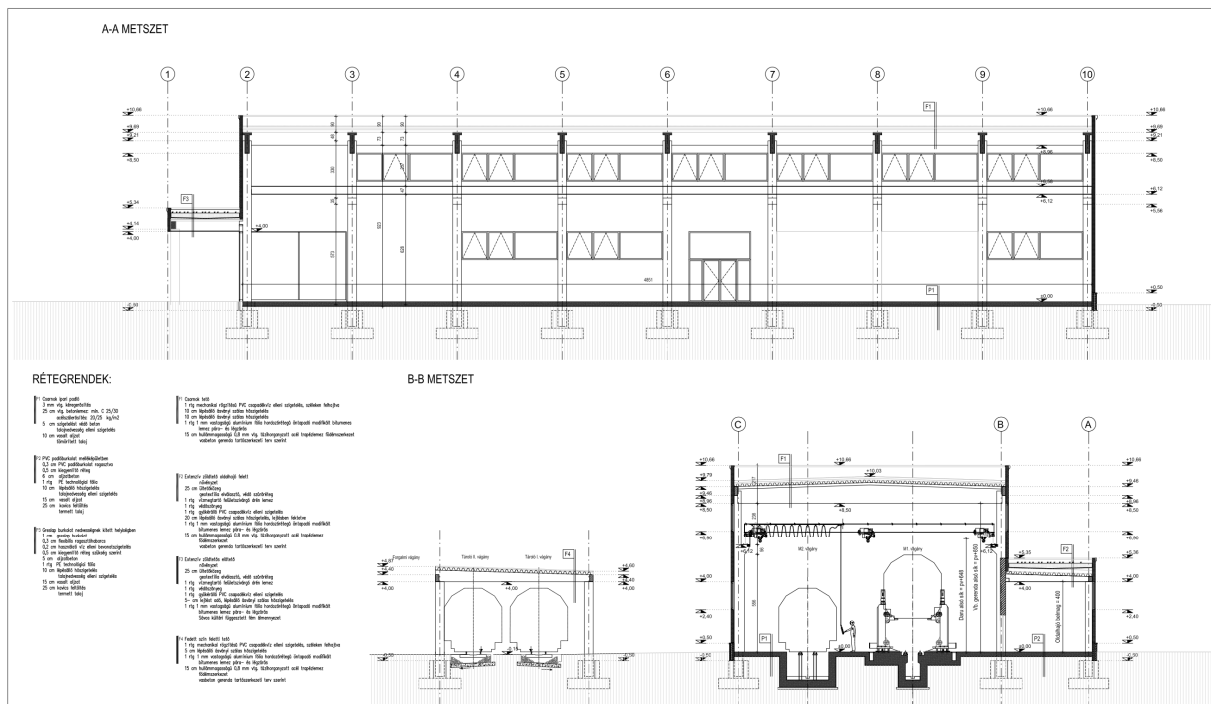
A tervezett járműtelep már meglévő beépítések helyén (vasúti üzemi telephely) valósul meg, így épített környezet szempontjából jelentős változást nem okoz.



Az új járműtelep és az üzemi parkolók elhelyezkedése  
Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)



Az új járműtelep helyszínrajza - Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)  
Szakági tervező: ARCHEN ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖIRODA KFT. (1012 Budapest, Mátray utca 6.)



Az új járműtelep helyszínrajza - Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)  
Szakági tervező: ARCHEN ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖIRODA KFT. (1012 Budapest, Mátray utca 6.)

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	<b>KÖK</b>
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
Megengedett építménymagasság	-



<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Kkö 711956</b>
Terület-felhasználás	Különleges közlekedési zóna közösségi közlekedés céljából
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	12,5 m

**A Hész 11. § (2) bekezdés értelmében:**

**„(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)**

- a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.”

**A Hész 10. § (7) bekezdése értelmében:**

**„ (7) Különleges közlekedési zóna (Kkö)**

- a) A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.
- b) A zónában csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények területei, illetve nagykapacitású parkolók, és azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetőek el.”

### 1.5.3 3. Beavatkozási pont - Botanikus Kert

Nyíregyháza belterületén a Sóstói út – Stadion utca – Hímes utca - Rigó utca – 0418 hrsz.-ú és 0107 hrsz.-ú vasúti terület - 1375/25 hrsz.-ú erdő északi határán húzódó belterületi határ által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata elképzelései megvalósításához szeretné a **Tuzson János Botanikus Kert**ként ismert 1375/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant bővíteni az 1385/12 hrsz.-ú állami tulajdonú ingatlan egy részének bevonásával. A TOP -6.1.4-16-2021-00008 azonosítószámú „Tuzson János botanikus kert fejlesztése” c. pályázat keretében turisztikai fejlesztéseket tervez a város. Új fogadóépület és növényház készülne, valamint ettől elválasztásra kerülne a raktározási terület és a gazdasági épület. A fogadó rész előtt új parkoló létesülne. Ennek megvalósításához a terület beépítési előírásainak módosítása és az ingatlanról a közlekedési célú közterület törlése szükséges.

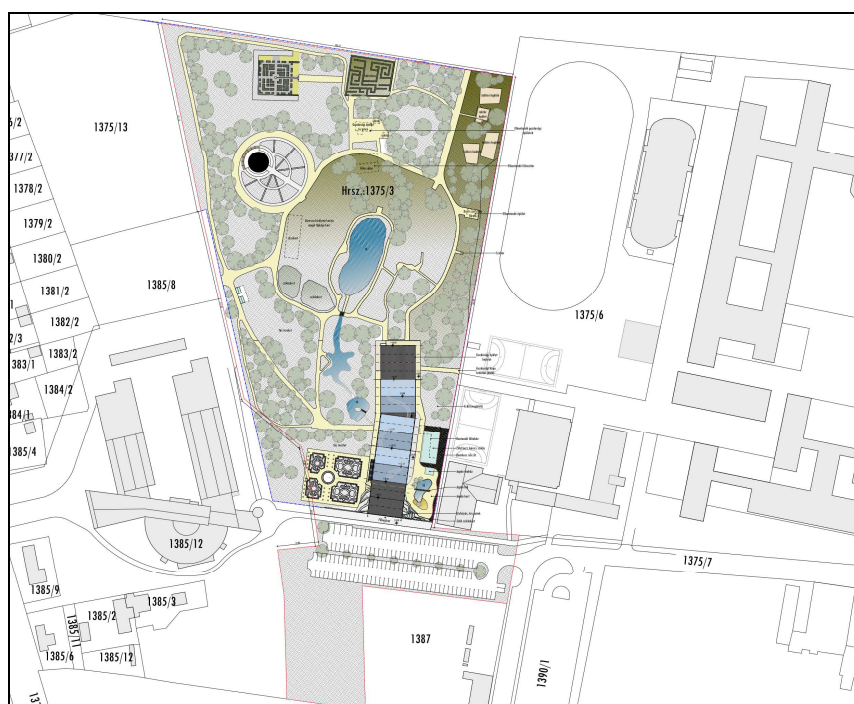
A Botanikus Kert új növényházának optimális kialakításához az alábbi alapvető szempontoknak kell megfelelni a tervezésnél:

- legyen elegendő fény,
- legyen elegendő oxigén,
- legyen ezekkel összefüggésben elegendő tágas élettér a növényeknek
- legyen elegendő élménytér a látogatóknak.

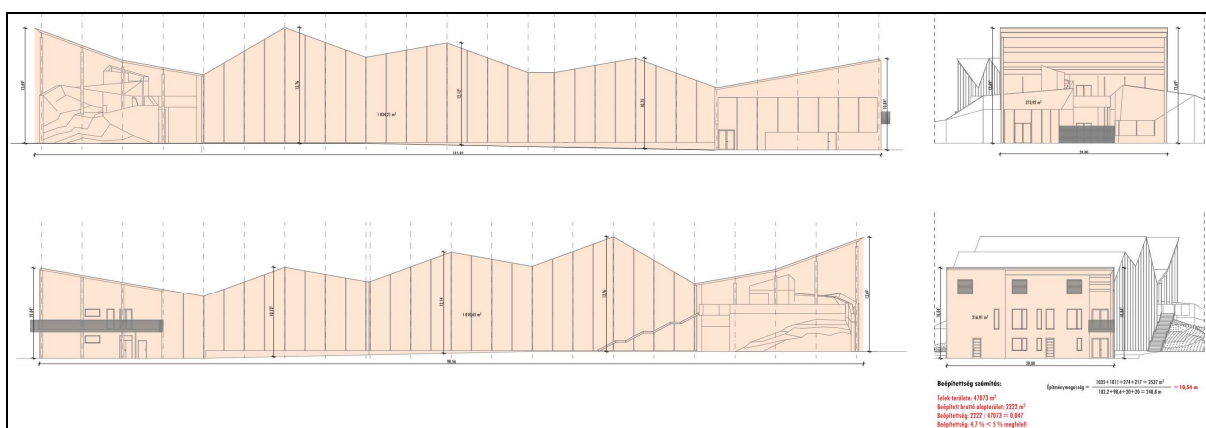
Ezen szempontok alapján az arborétum jelenlegi beépíthetőségét 5%-ról 20%-ra, építménymagasságát 7,5m-ről 12,5-16,00 m közötti értékre emelnék. Az építménymagasság emelése városképi szempontból környezetébe illeszkedő épületet eredményezhet, mert mind nyugat felől, mind kelet felől a Nyíregyházi Egyetem magas épületei tornyosulnak a botanikus kert felé.



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



Botanikus kert tervezett helyszínrajza - Tanulmányterv  
Tervező: GAV-ART STÚDIÓ KFT. (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/a. I/10.)



Botanikus kert növényház tervezett homlokzata - Tanulmányterv  
Tervező: GAV-ART STÚDIÓ KFT. (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/a. I/10.)



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ki0 700014 - Arborétum</b>
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Ki 700037 - Arborétum</b>
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zónák
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	20%
Megengedett építménymagasság	12,5-16,00 m

**A Hész 10. § (2) és (3) bekezdése értelmében:**

**„10.§ KÜLÖNLEGES ZÓNÁK**

**(2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)**

- a) Az építési övezet területén elhelyezhetőek:
  - aa) különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények, kivéve ha egyedi területi lehatárolás másként nem rendelkezik.
  - ab) A Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt területen belül a helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, szálláshely szolgáltató építmények helyezhetőek el. Szálláshely szolgáltató építmények elhelyezése esetén állattartó épülettől, állatkifutótól min. 5,0 méteres védőtávolság tartandó.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezett funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el. Amennyiben a szabályozási tervlapon az építési övezet kódjánál mégsem került rögzítésre az elhelyezhető építmény, építmény-csoport, úgy abban az esetben jelen bekezdés a) pontjában rögzítettek az érvényesek.
- c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.
- d) A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.
- e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.

**(3) Különleges közhasználatú építményi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel (Ki0)**

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el.
- c) A szabályozási terv az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.”

#### 1.5.4 4. Beavatkozási pont - Sóstógyógyfürdő

Nyíregyháza belterületén a Blaha Lujza sétány - 15008/5 hrsz.-ú vasúti terület - Tölgyes utca – 0301 hrsz.-ú és 0297 hrsz.-ú Érpataki (VIII.)-főfolyás – Közigazgatási határ - 0277/9 hrsz.-ú erdő északi határa - 0275 hrsz.-ú és 0274/68 hrsz.-ú út - Bozót út - Sövény út - Lepke út - Kemecei út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület



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

A Helyi Építési szabályzatban a 36.§. (17) és (18) bekezdése szerinti sajátos előírásokhoz tartozó szabályozási tervi lehatárolás kijelölése történik Sóstógyógyfürdő területén. A Helyi Építési szabályzat Sóstógyógyfürdőre vonatkozó sajátos előírásainak anomáliái feloldásra kerülnek.

#### **A Hész 36. § (17) és (18) bekezdése értelmében:**

#### **„36. § A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

(17) A sajátos előírásokkal lehatárolt terület a szabályozási tervlapon 17-es számú területekre terjed ki. A 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területen Kertvárosias és Falusias lakóterületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számának növelhetőségére vonatkozó előírások:

- a) a területen a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely, szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület a jelen rendelet 6. §. (4) bekezdése alapján engedélyezhető.

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, keres- kereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészség- ügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.



A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület legfeljebb 3 %-a mértékéig, valamint az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások:

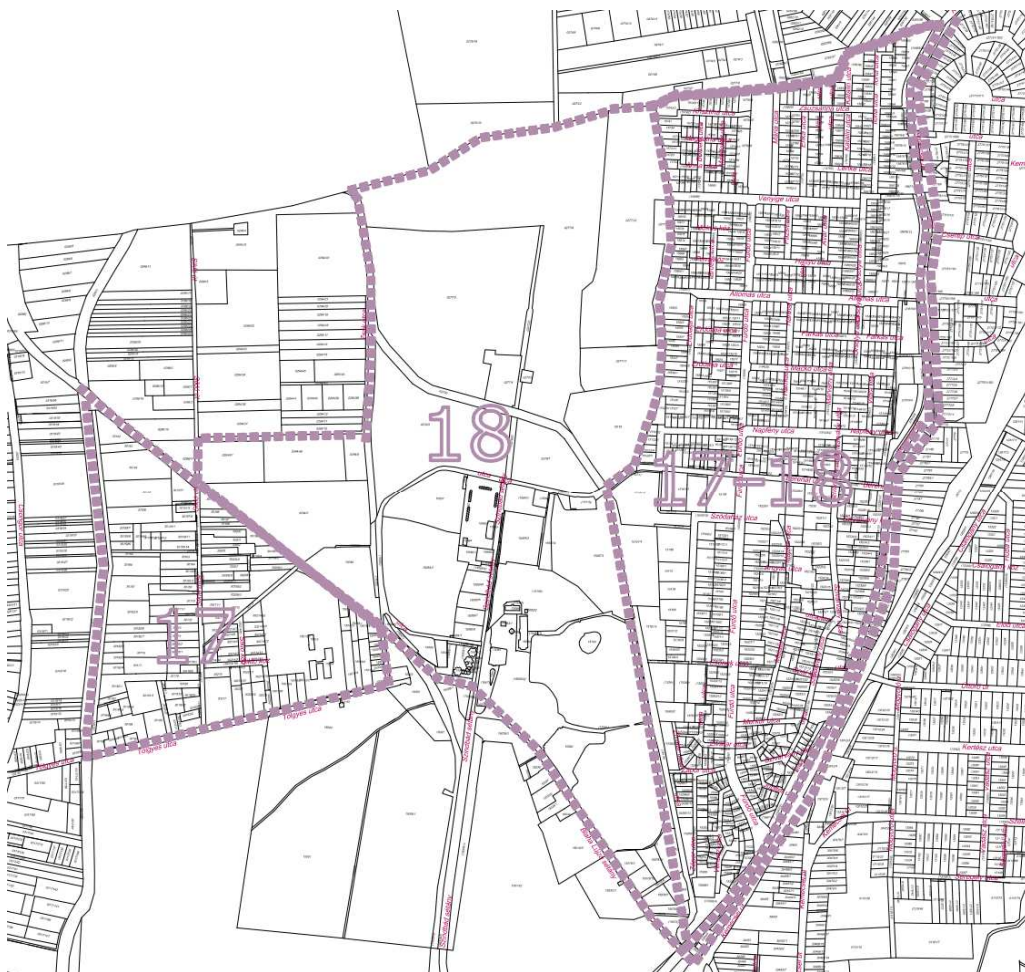
1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek, és a 31.§. (10)-(11) szerinti építmények helyezhetők el.
3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.
4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.
5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.
- 6.

c) Nyíregyháza – Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell.

d) Ki 71005X övezetben legfeljebb 70 méter magas kilátó egyéb előírások betartásával létesíthető

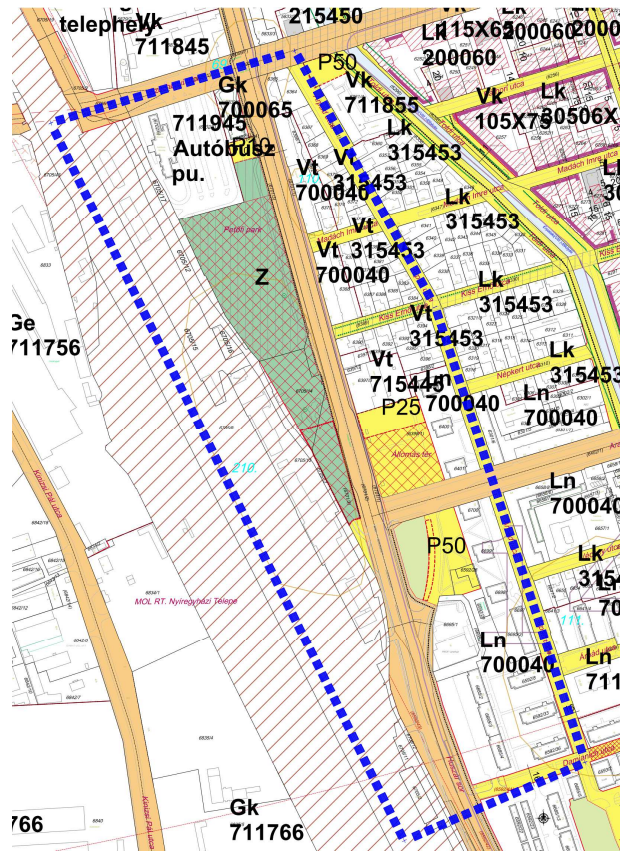
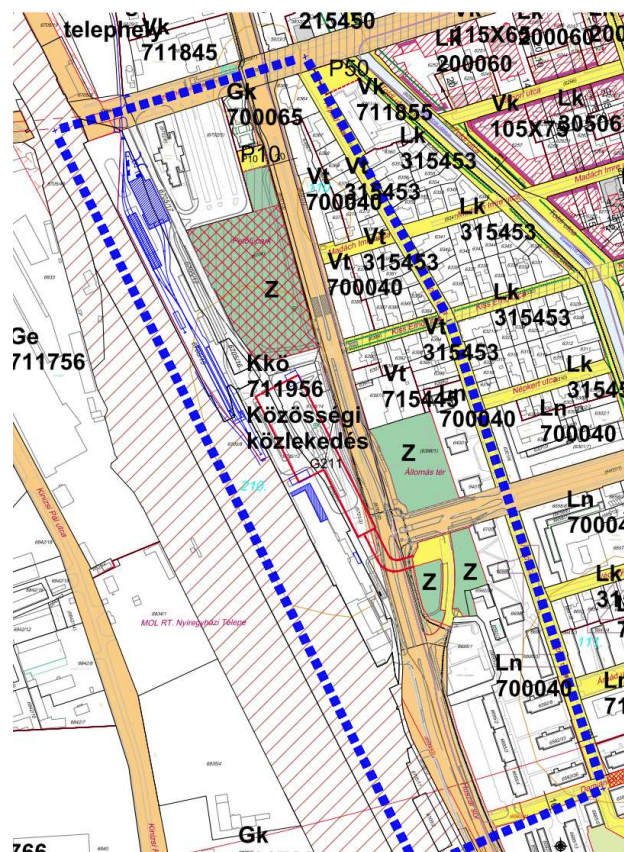
e) Vt 415453\* övezetben a meglévő hírközlési torony megtartható és felújítható

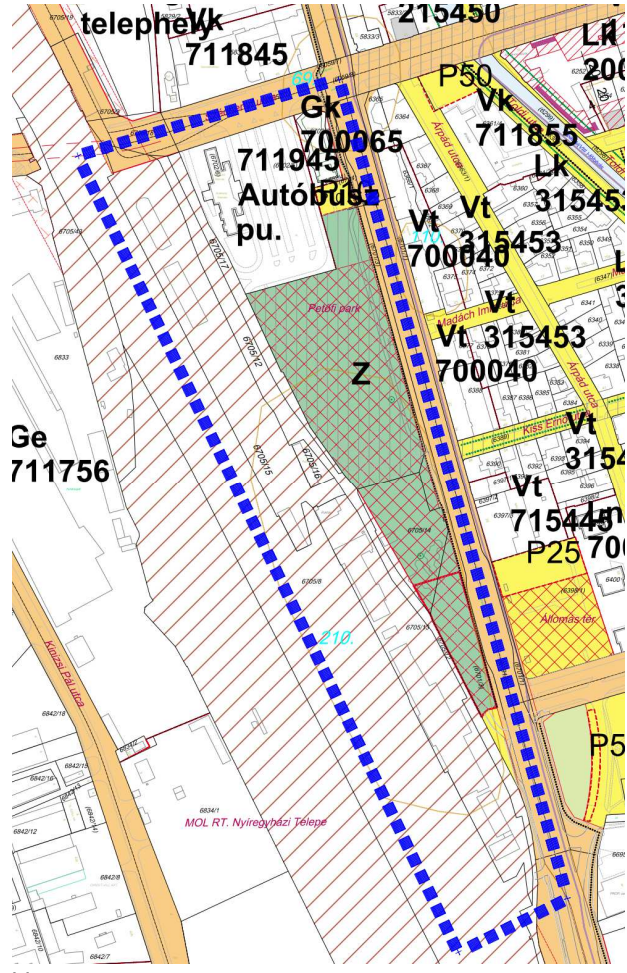
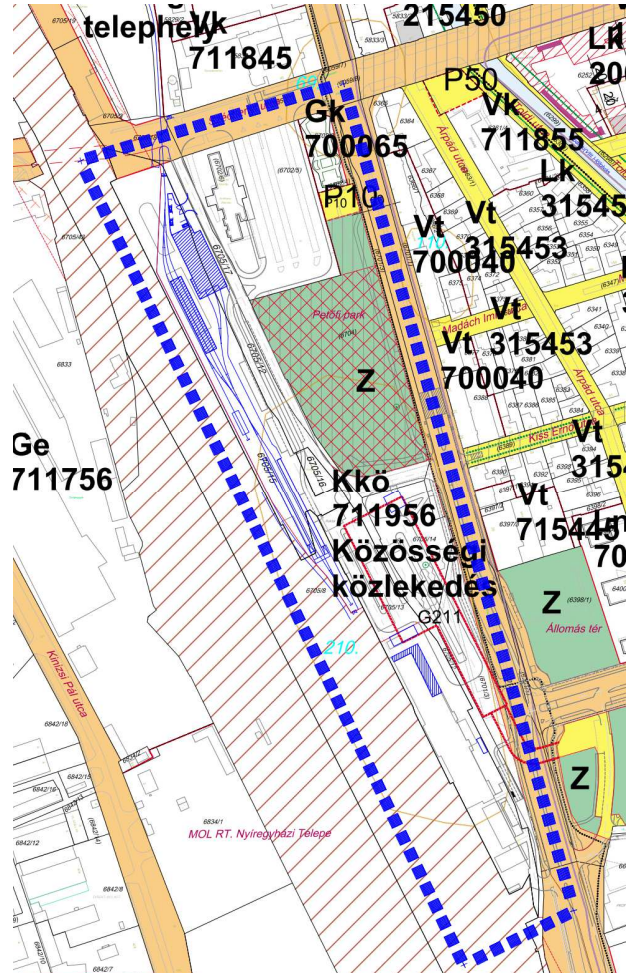
f) Vt 700040\* övezetben a technológiailag szükséges hírközlési torony, kémény elhelyezése a HÉSZ 5.§ (4) bekezdése, valamint a HÉSZ 33/A.§ (6) bekezdés b) pontja alapján engedélyezhető.”



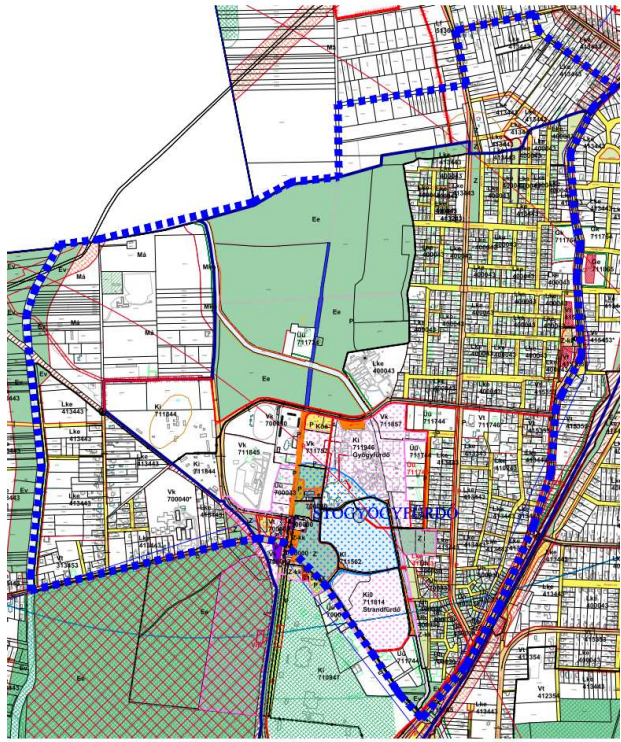
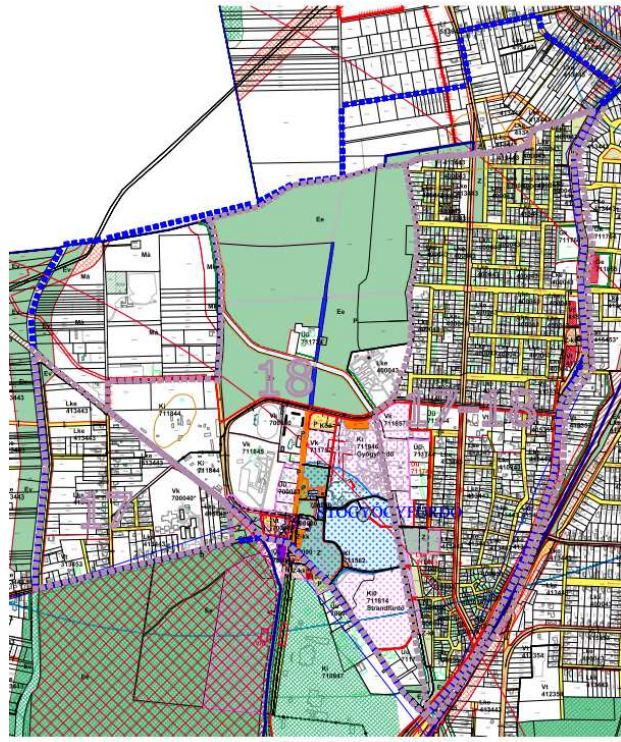
A sajátos övezetek térképi lehatárolása

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, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	Az IMCS területéhez szükséges a hatályos szabályozási terv módosítása: az Állomás téri 2x2 sávós I. rendű közlekedési út nyomvonala kissé elhúzásra kerül az Arany János utca felé, térszín alatti parkoló, valamint különleges közlekedési zóna kerül kijelölésre.	kivett autóbussz pályaudvar, kivett közterület, kivett vasúti terület	Különleges közlekedési zóna (Kkő) Közpark (Z) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	3,13		Különleges közlekedési zóna (Kkő) Közpark (Z) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	3,13		- térszín alatti parkoló jelölése
		<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> A vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre központosítódik a közlekedési infrastruktúra, komfortosabbá válik az átszállási lehetőség.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> A munkába járáshoz a közlekedési lehetőségek könnyebbé válnak.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p>				

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Széchenyi utca – Petőfi utca – 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt tömb	A Nyírvidéki kisvasút fejlesztéséhez új végállomás és járműtelep készül a szabályozási tervben vasútterületnek jelölt 6705/12, 6705/15-16 hrsz.-ú ingatlanok területén. Az ideális helyszín megvalósításához a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.	kivett üzemi terület, kivett vasút	Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	0,813		Különleges közlekedési zóna (Kkő)	0,813		
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> A Nyírvidéki kisvasút újbóli forgalomba helyezése és fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> A kisvasúti közlekedés újból indítása turisztikai jelentőségén túl alternatívaként szolgálhat a Sóstógyógyfürdői közlekedéshez, csökkentheti a túlszűfoltot.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p>						

3.	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	
	Sóstói út – Stadion utca – Hímes utca - Rigó utca – 0418 hrsz.-ú és 0107 hrsz.-ú vasúti terület - 1375/25 hrsz.-ú erdő északi határán húzódó belterületi határ által határolt terület	A Tuzson János Botanikus Kertként ismert 1375/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant bővíteni és turisztikai fejlesztéseket megvalósítani készülő az Önkormányzat TOP-os pályázat keretében (többek között épület- és parkoló bővítést). Ennek megvalósításához a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.	kivett beépített terület, botanikus kert + 3 épület, trópusi ház	Különleges közhasználatú építmenyi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel (KiO)	4,708		Különleges közhasználatú építmenyi zónák (Ki)	4,708			
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="302 630 920 1814"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="920 630 1543 1814"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<b>HATÁSOK</b>		<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> A Botanikus Kert fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> A módosítással a turisztikai fejlesztéshez kapcsolódóan közlekedési fejlesztés is kapcsolódik.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület nem található a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az arborétum összhangban van az ökológiai hálózattal.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p>			

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Blaža Lujza sétány - 15008/5 hrsz.-ú vasúti terület - Tölgyes utca – 0301 hrsz.-ú és 0297 hrsz.-ú Érpataki (VIII.)-főfolyás – Közigazgatási határ - 0277/9 hrsz.-ú erdő északi határa - 0275 hrsz.-ú és 0274/68 hrsz.-ú út - Bozót út - Sövény út - Lepke út - Kemecei út által határolt terület	A Helyi Építési szabályzatban Sóstógyógyfürdő területére vonatkozóan a 36.§. (17) és (18) bekezdése szerinti sajátos előírásokhoz tartozó szabályozási tervi lehatárolás kijelölése történik		A HÉSZ-ben Sóstógyógyfürdő területére vonatkozóan a 36.§. (17) és (18) bekezdése szerinti sajátos előírások	243,5	-	A HÉSZ-ben Sóstógyógyfürdő területére vonatkozóan a 36.§. (17) és (18) bekezdése szerinti sajátos előírások	243,5	-	A (17) és (18) sajátos övezeti előírásokhoz tartozó szabályozási tervi lehatárolás kijelölése történik
		Hatályos szabályozási terv kivonata			Tervezett szabályozási terv kivonata					
										
		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”			„Készült az állami alapadatok felhasználásával”					
						HATÁSOK	<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.			
				<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> A Botanikus Kert fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.						
				<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> A módosítással a turisztikai fejlesztéshez kapcsolódóan közlekedési fejlesztés is kapcsolódik.						
				<b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület nem található a területen.						
				<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az arborétum összhangban van az ökológiai hálózattal.						
				<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.						
				<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.						
				<b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b> A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.						
				<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> Nem változik, hatása nincs.						



### 3 Településszerkezeti módosítások

#### Határozat-tervezet

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

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

#### A Polgármester

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/1408/2021. törzsszámú, 4 beavatkozási területre vonatkozó 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 92/2021. (VI.10.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<b>+26,657</b>
2.	<i>A ...../2021. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Sűrűség számok m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közműveltség	
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	Hétvégi házas 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	Kkö	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
- Gyűjtőtűt
- 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
- Vadásparc
- 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
- Településközpont terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/1408-7/2021.

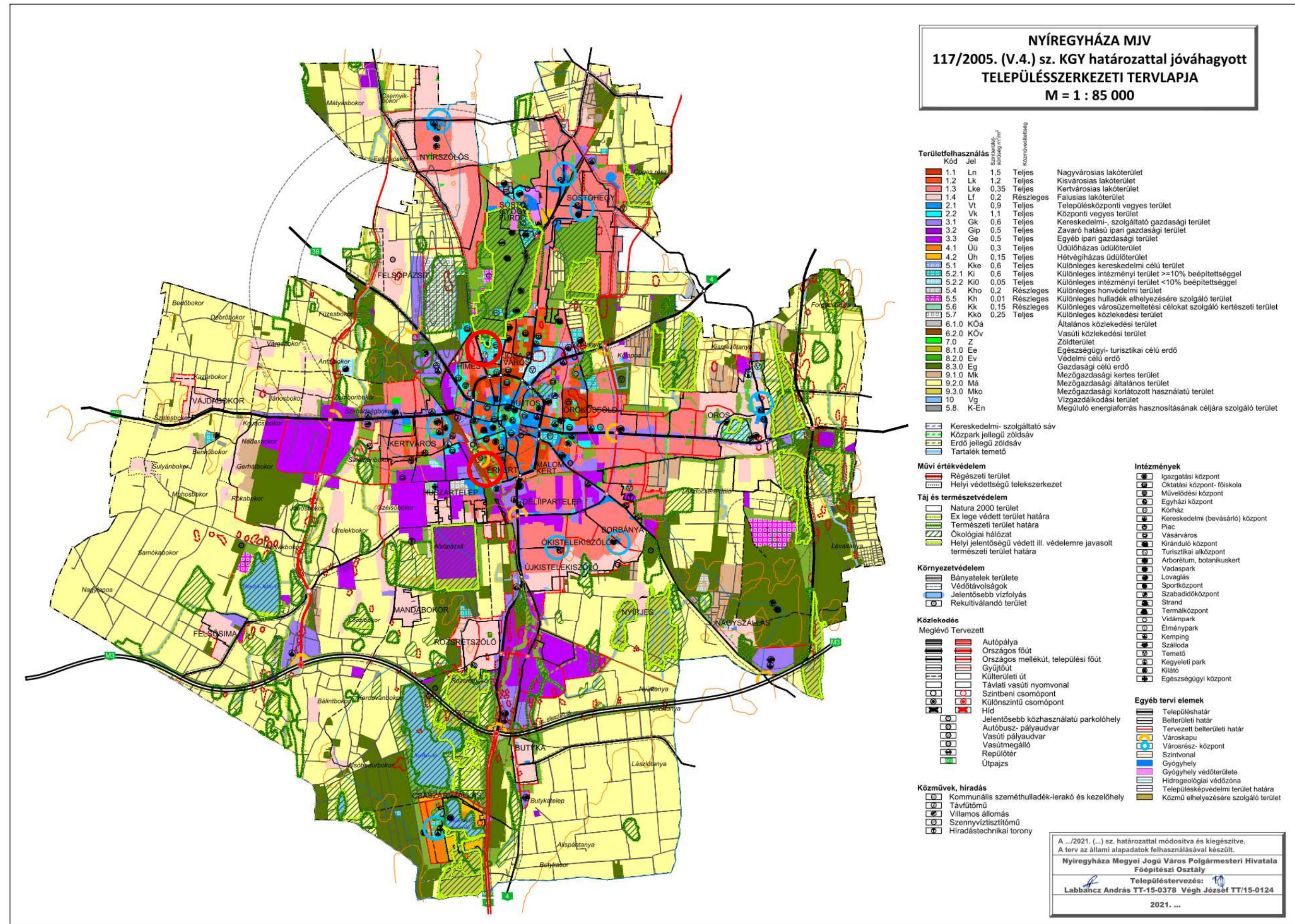
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



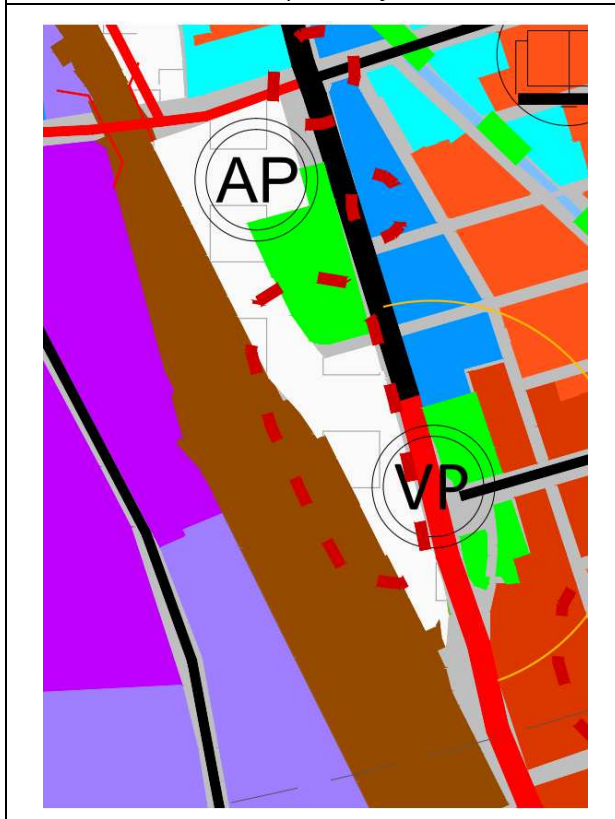
Tervezett Szerkezeti Terv





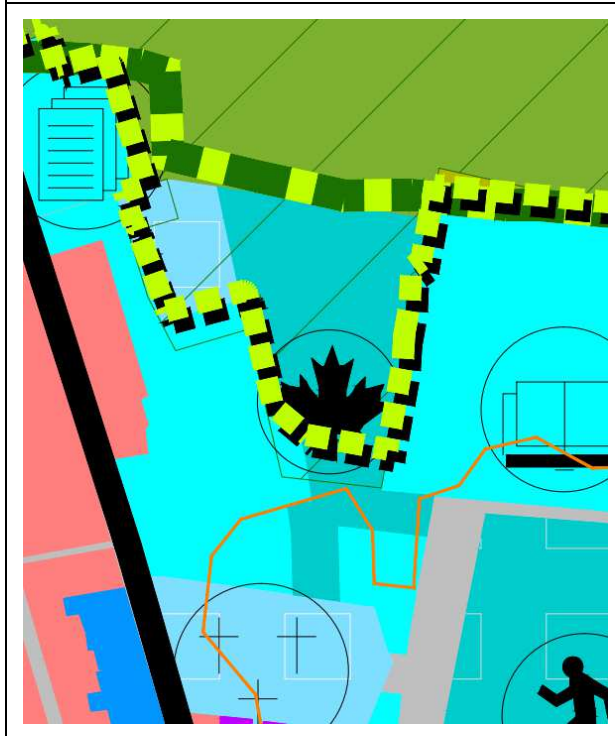
### 1. és 2. Beavatkozási pont

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



### 3. Beavatkozási pont

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





#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
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



## 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 VII./2021. – 4 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 Főépítész

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész 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 tervlapok 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.**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

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

**HATÁRVONALAK**

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

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

**PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK**

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

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

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

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

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

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

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

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

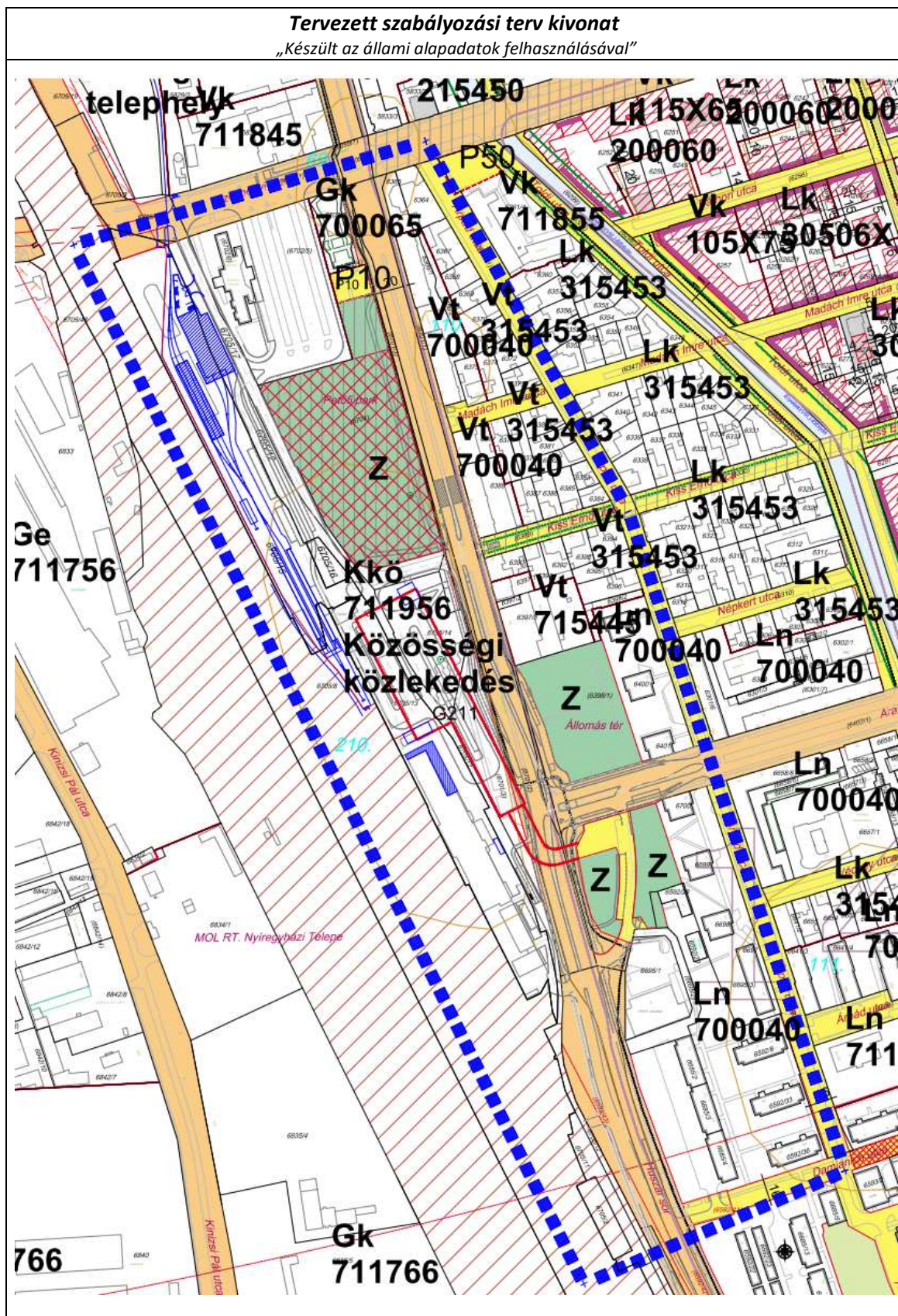
**SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. Beavatkozási pont



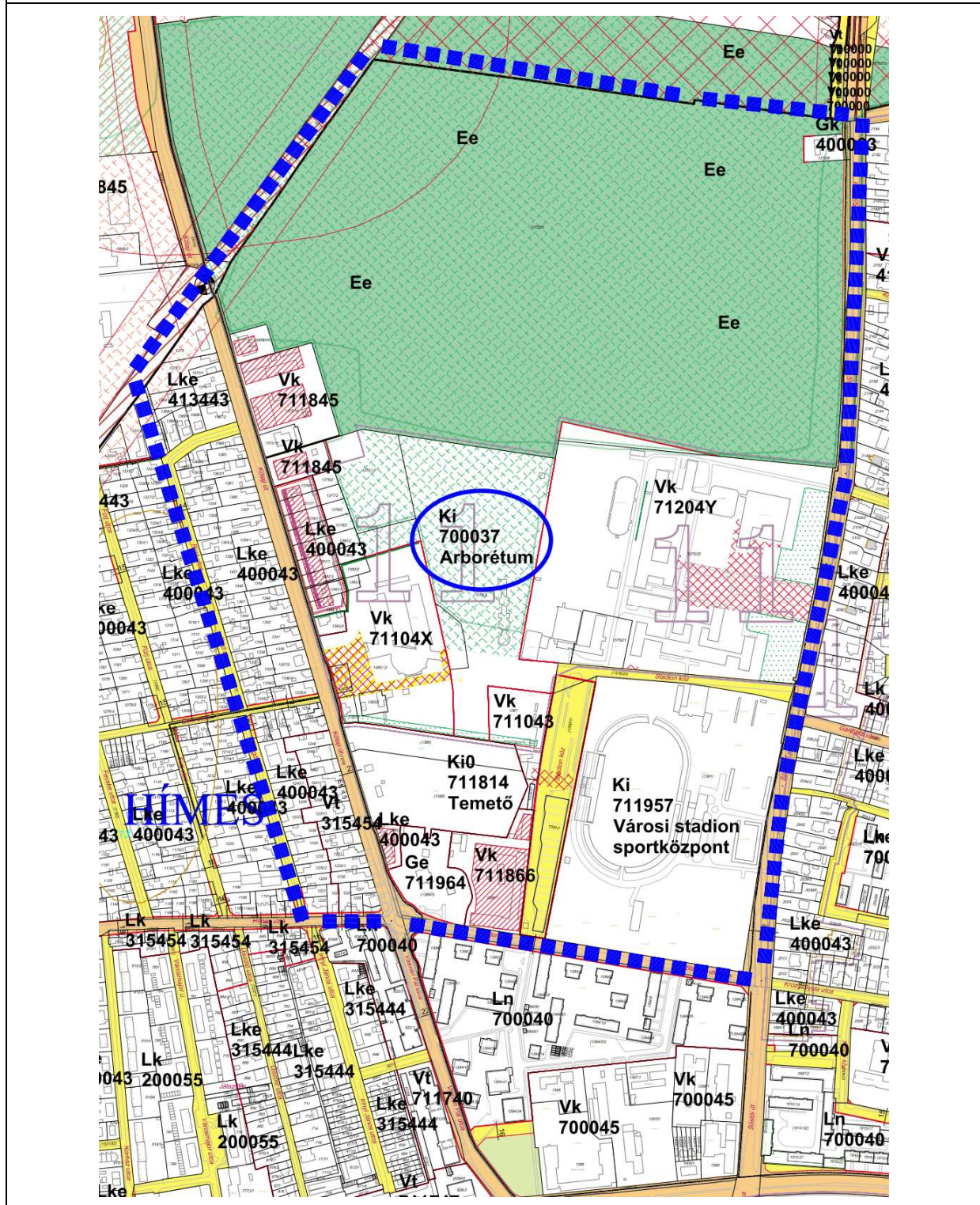




### 3. Beavatkozási pont

#### Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

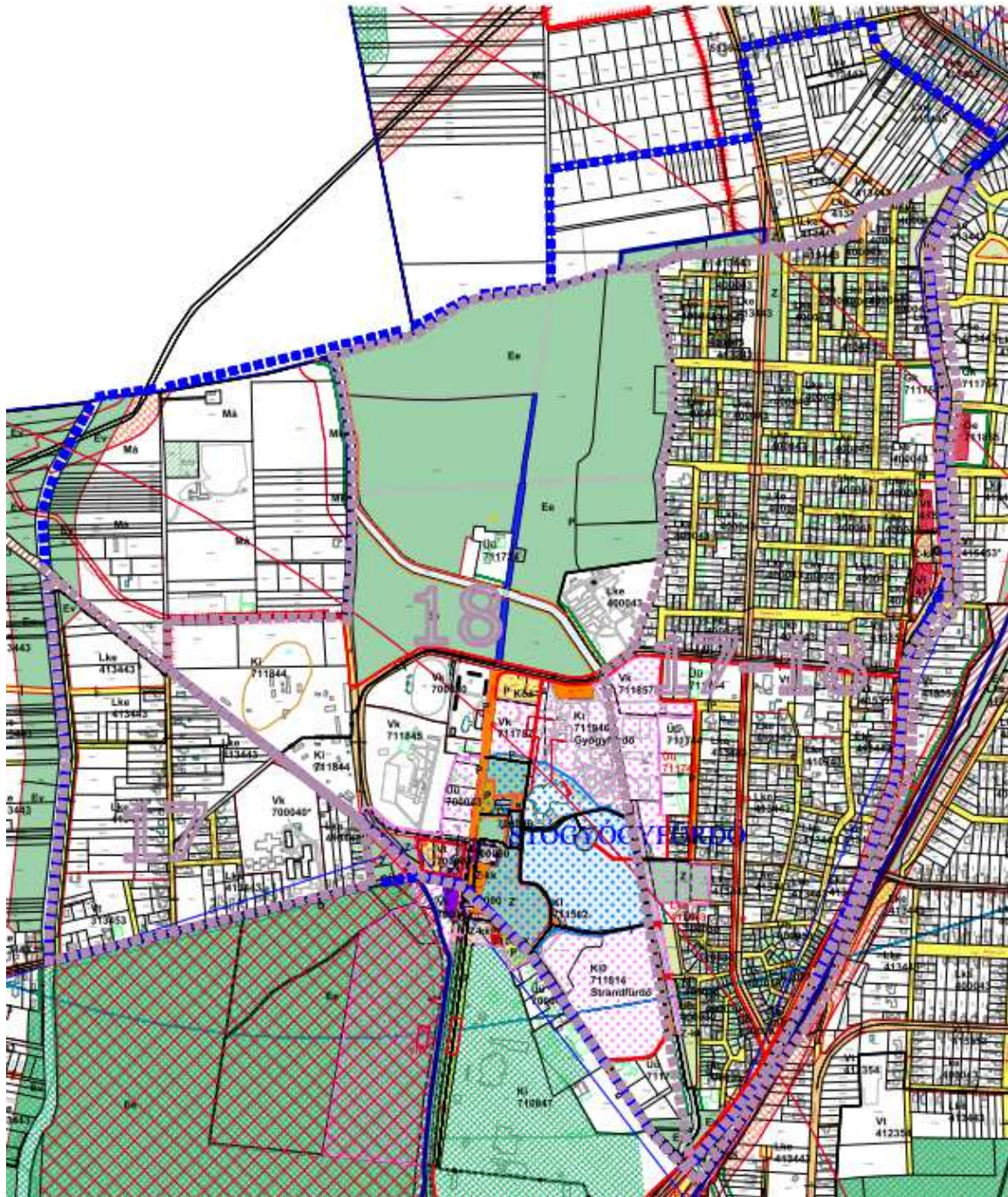




#### 4. Beavatkozási pont

##### **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

  
.....  
**Labbancz 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:

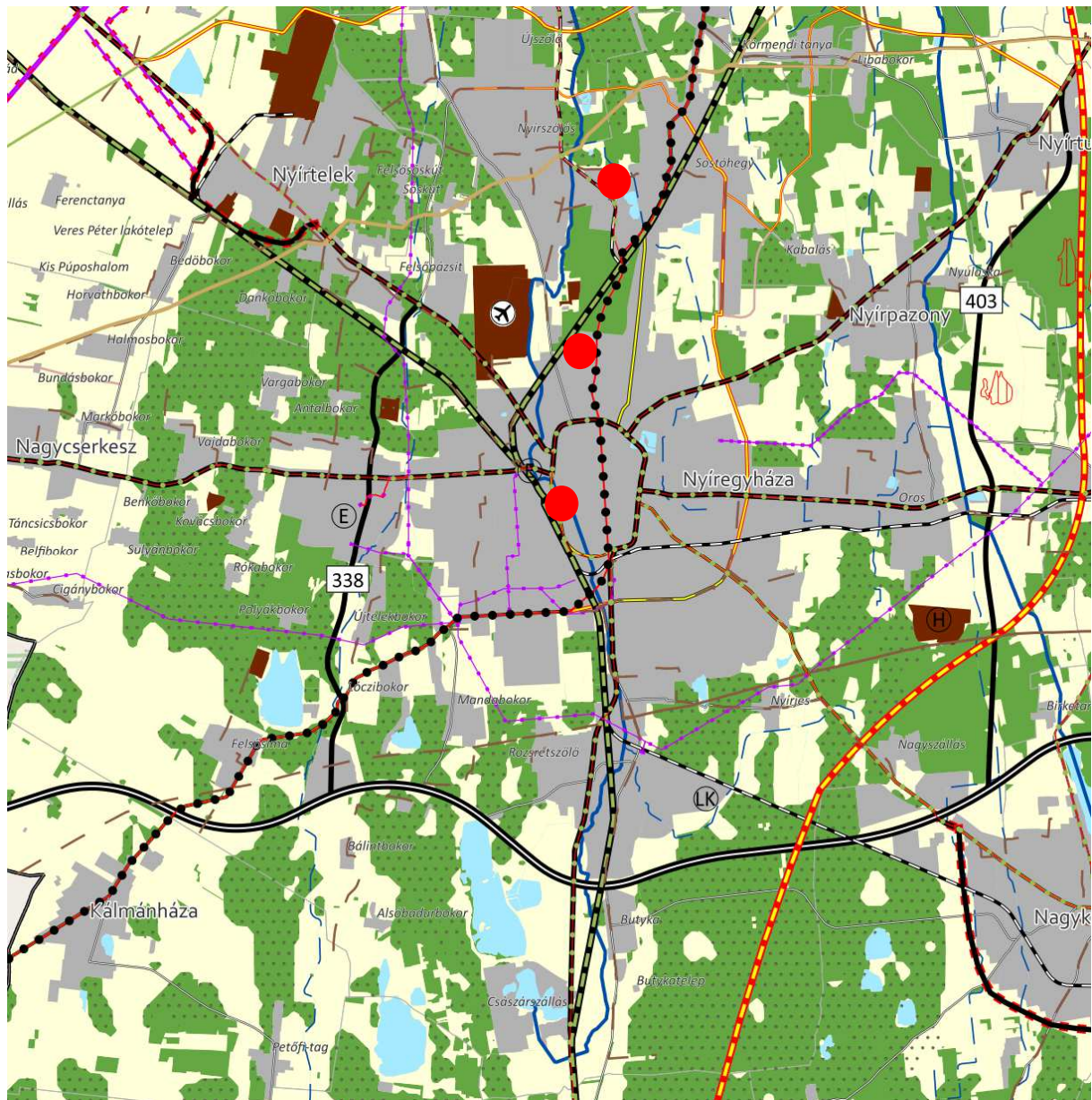
**megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.)sz. megyei önkormányzati rendelet**

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 jelentőség Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti							
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdő telepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti							
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti							
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség- védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00				
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti							
18.	VTT- tározó övezete	nem érinti	nem érinti							
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	nem érinti							
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	nem érinti							
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti							
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti							
27.	Felső- Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti							
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	nem érinti							








### 6.3 Rajzi melléletek






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



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

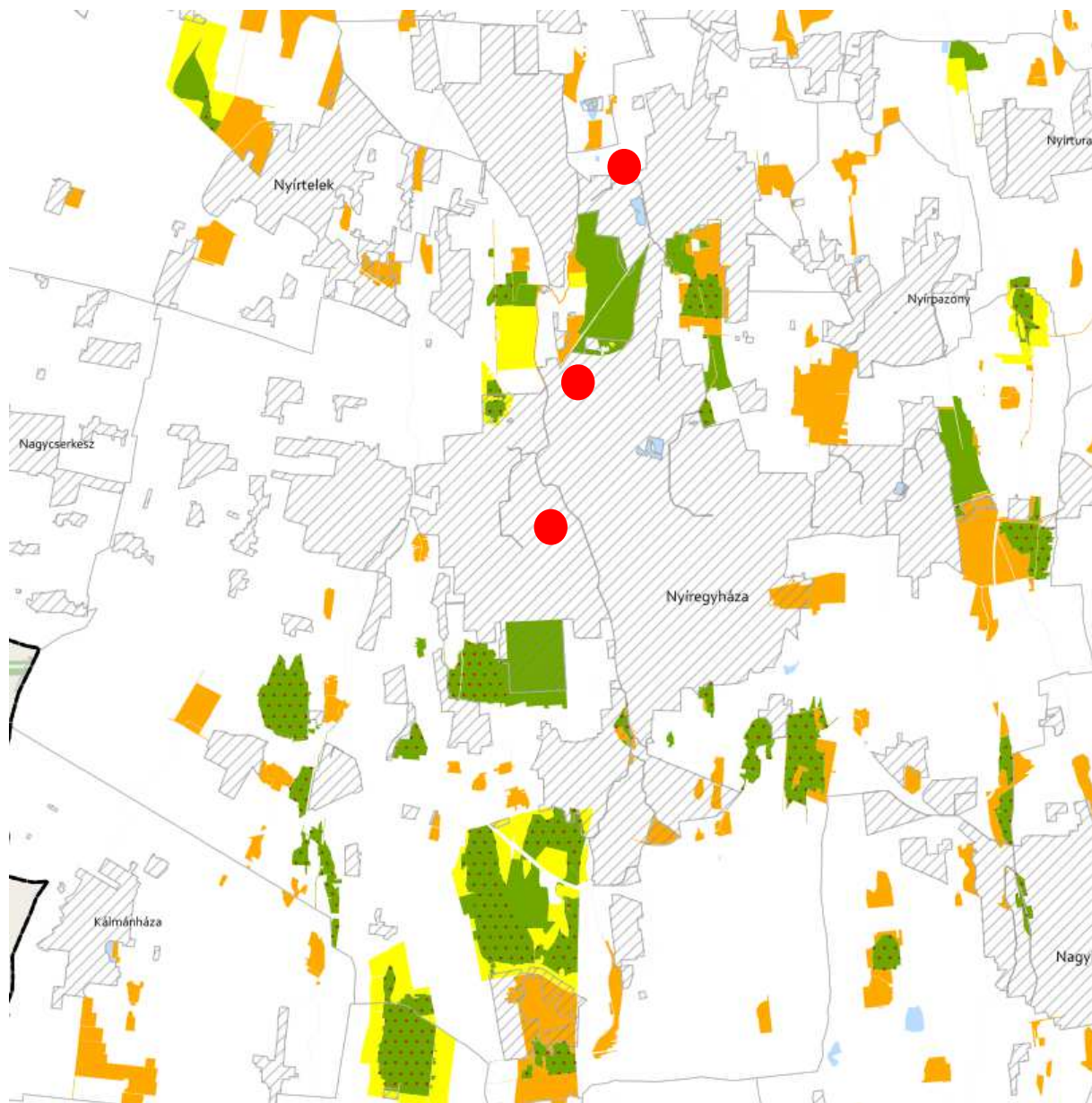
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

#### Műszaki infrastruktúra elemei




- Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
-  Gyorsforgalmi út - meglévő
  -  Gyorsforgalmi út - tervezett
  -  Főút - meglévő
  -  Főút - tervezett
  -  Nagysebességű vasútvonal - tervezett








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



**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

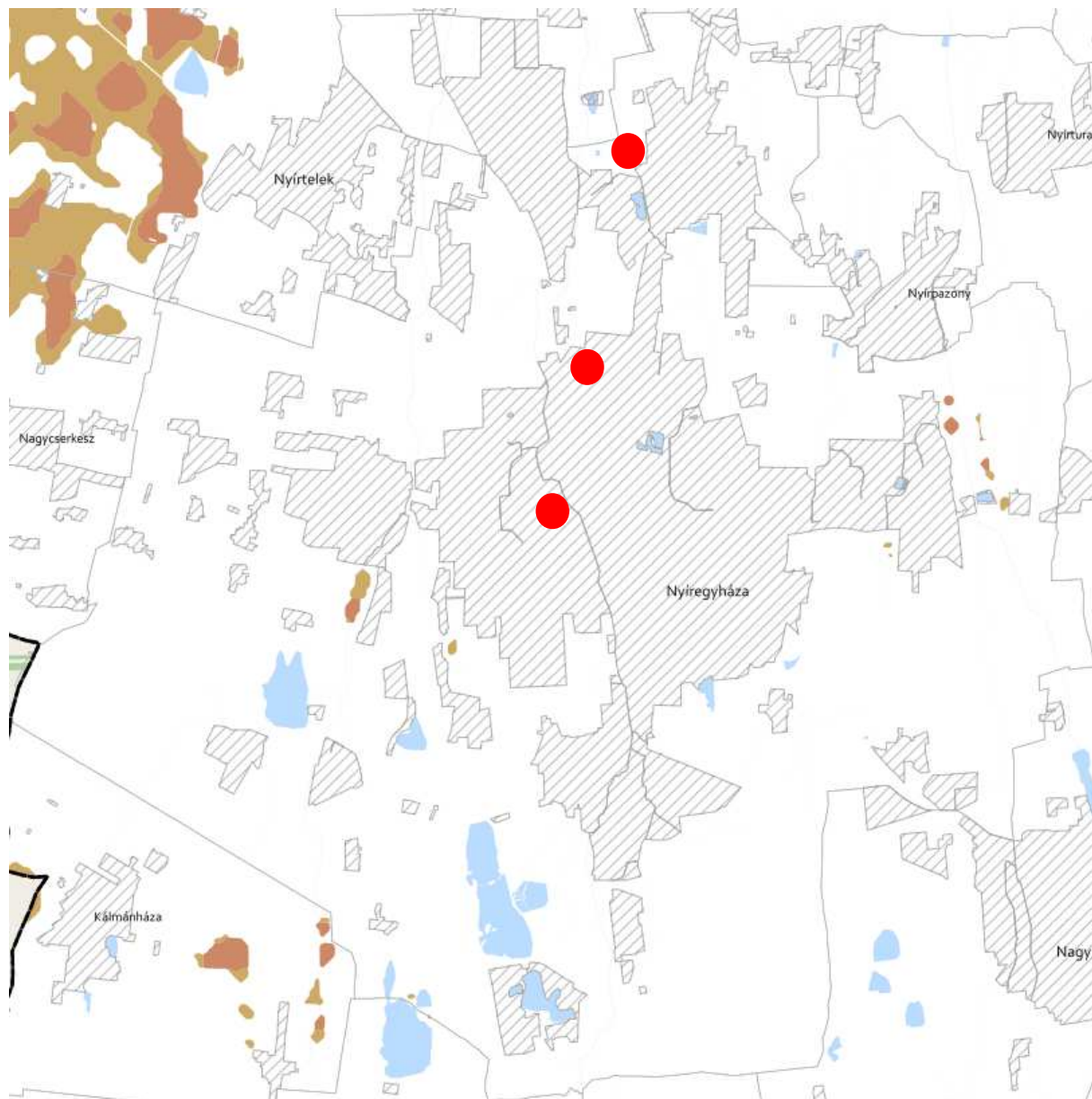
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

**Tájékoztató elem**



-  Védett természeti területek








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



**JELMAGYARÁZAT**

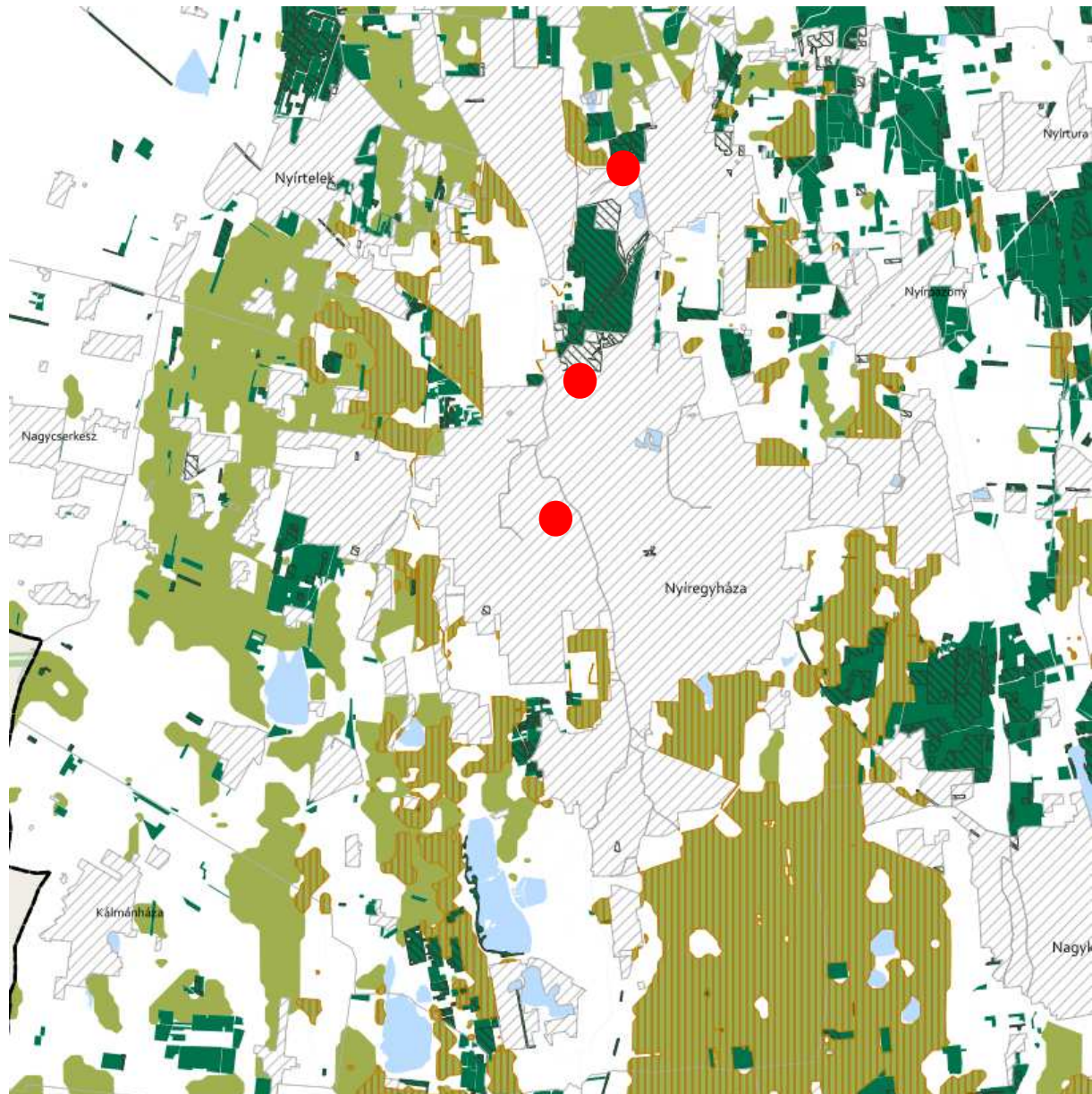
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**





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








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



**JELMAGYARÁZAT**

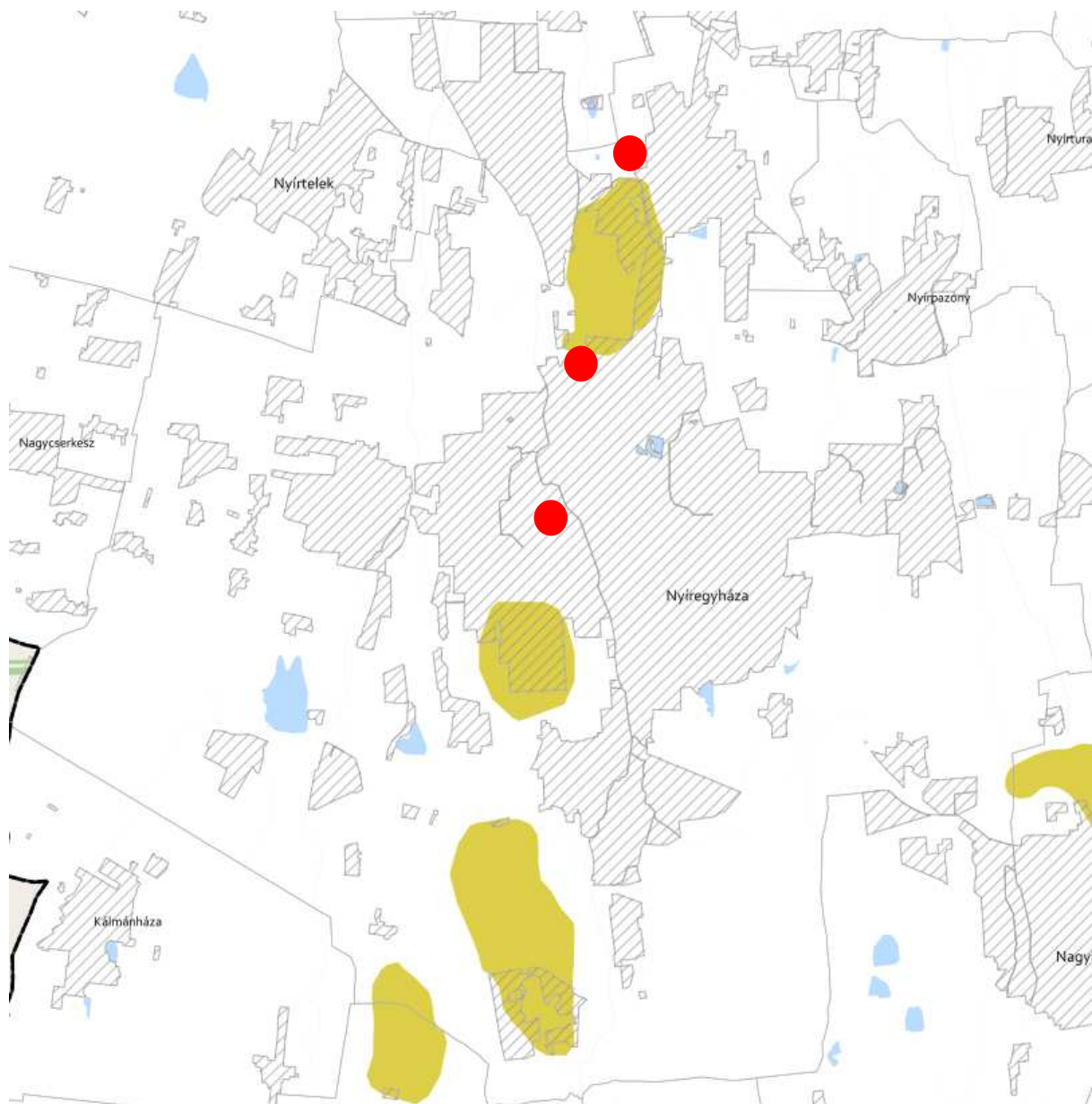
-  Erdők övezete
  -  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájékoztató elem**
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
  -  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**Alaptérkép elemei**

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








**TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

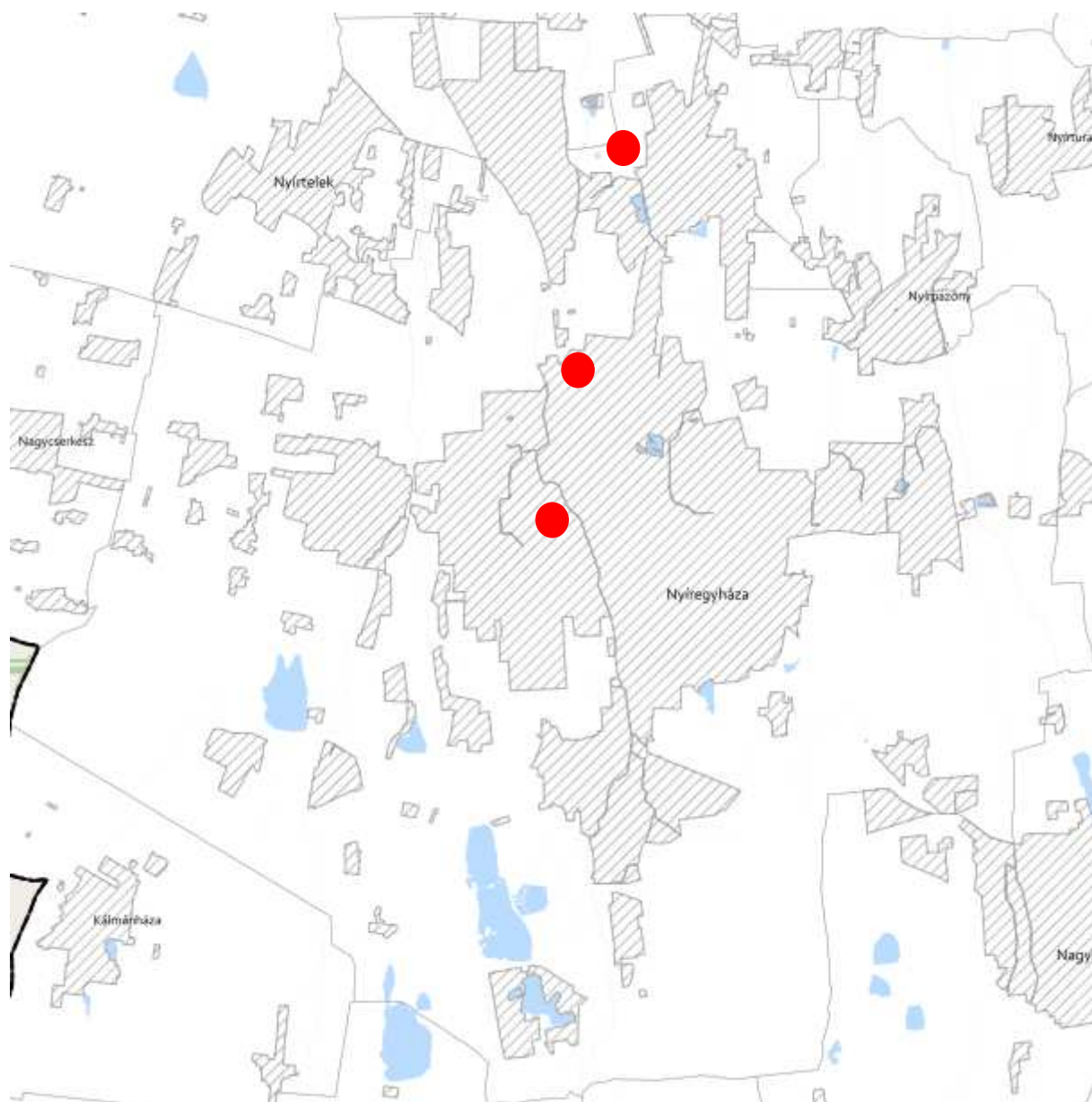
 Tájképvédelmi terület övezete

**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**

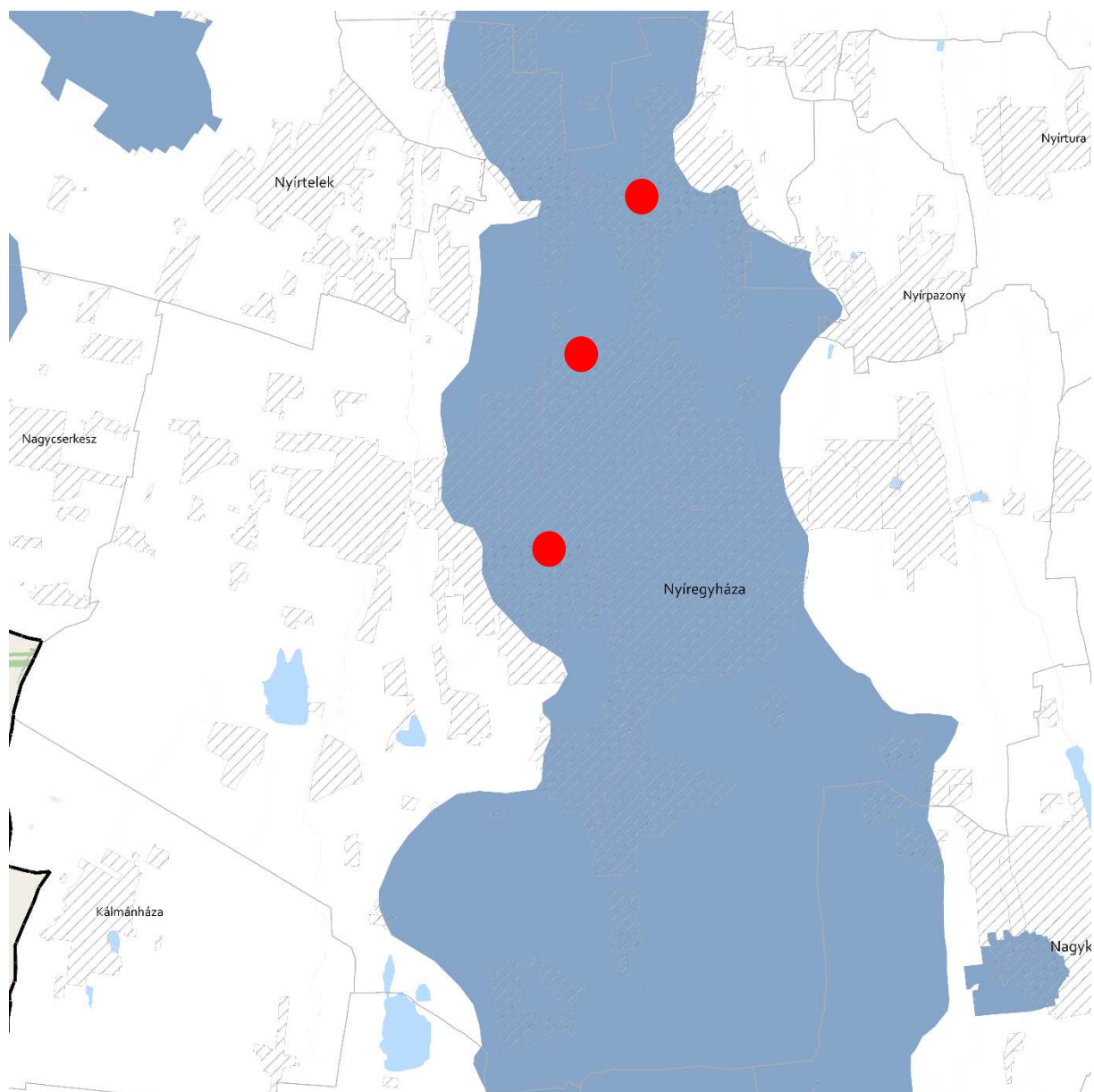
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**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

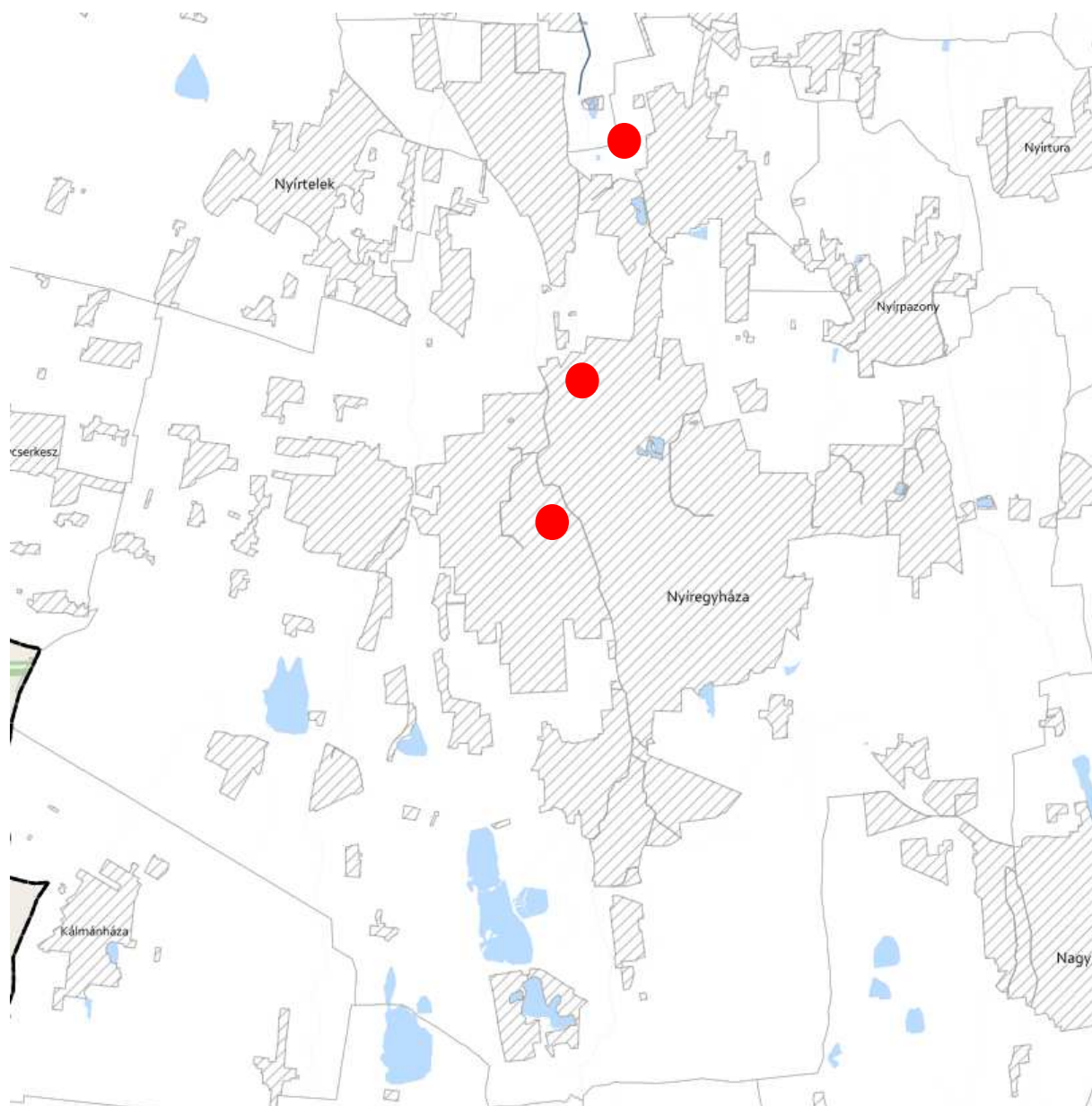
**Alaptérkép elemei**

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



Ügyiratszám: FŐÉP/1408-7/2021.  
NÍYREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647








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



**JELMAGYARÁZAT**

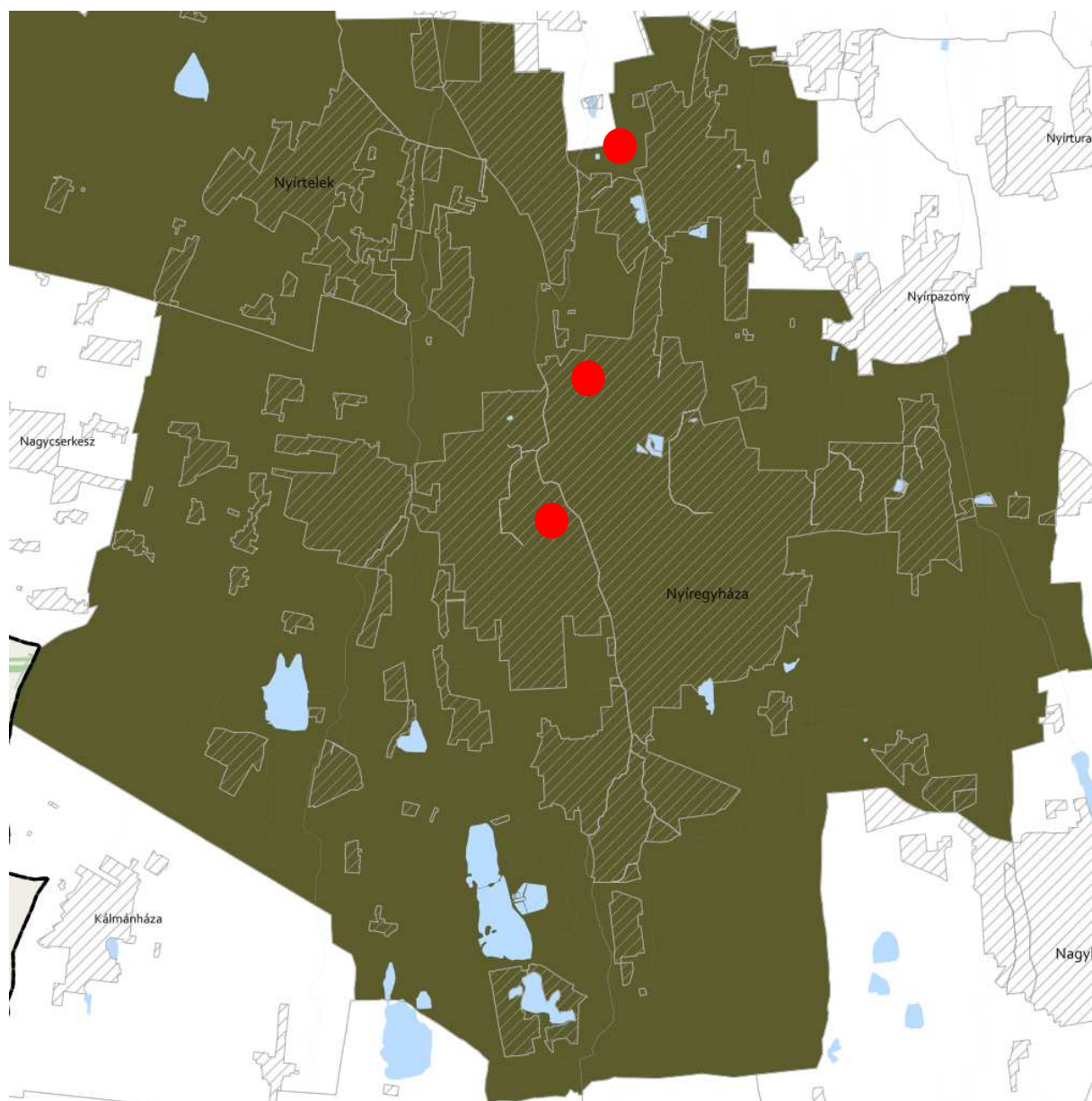
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**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

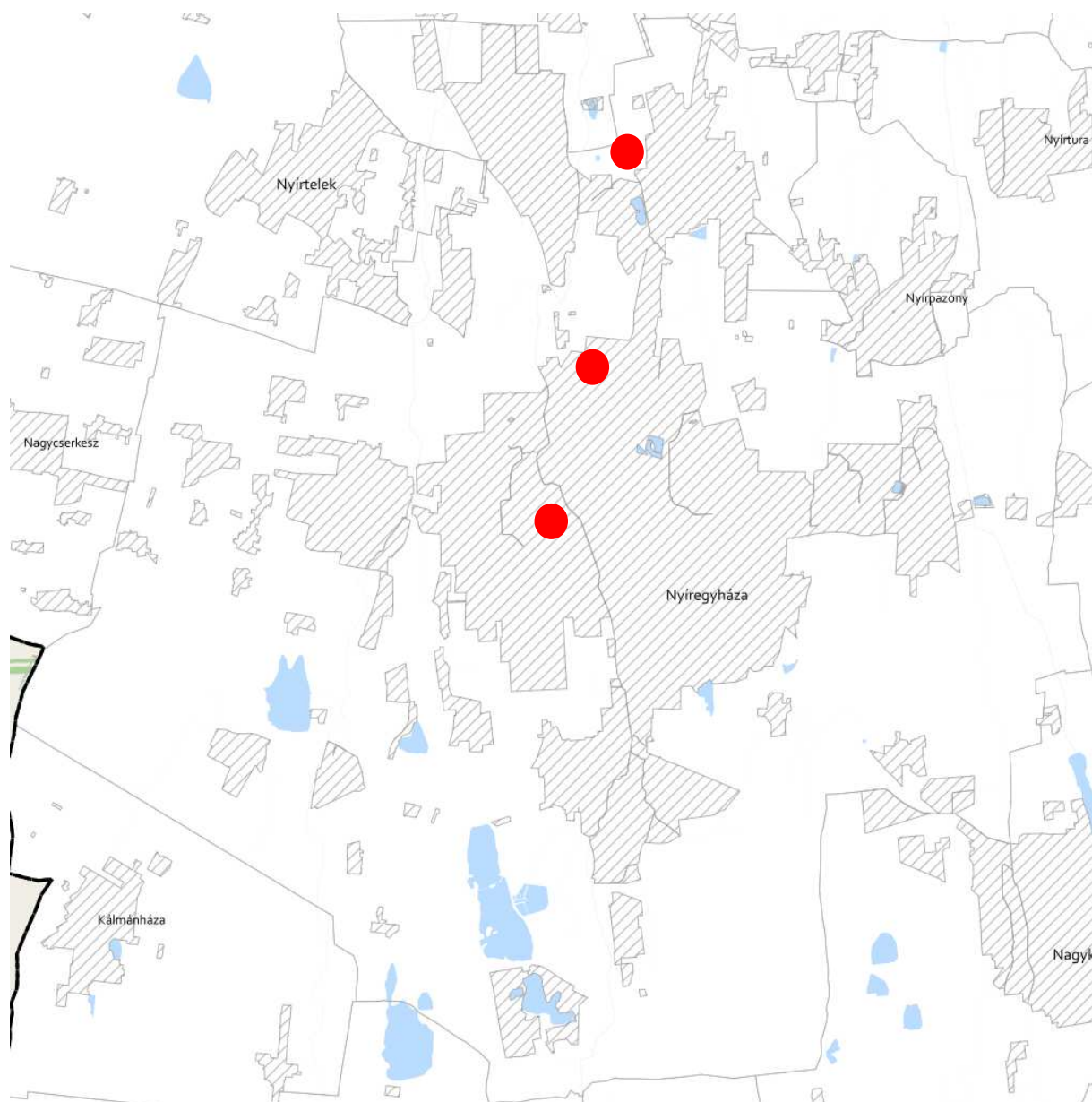
 Megyehatár

 Országhatár











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



**JELMAGYARÁZAT**

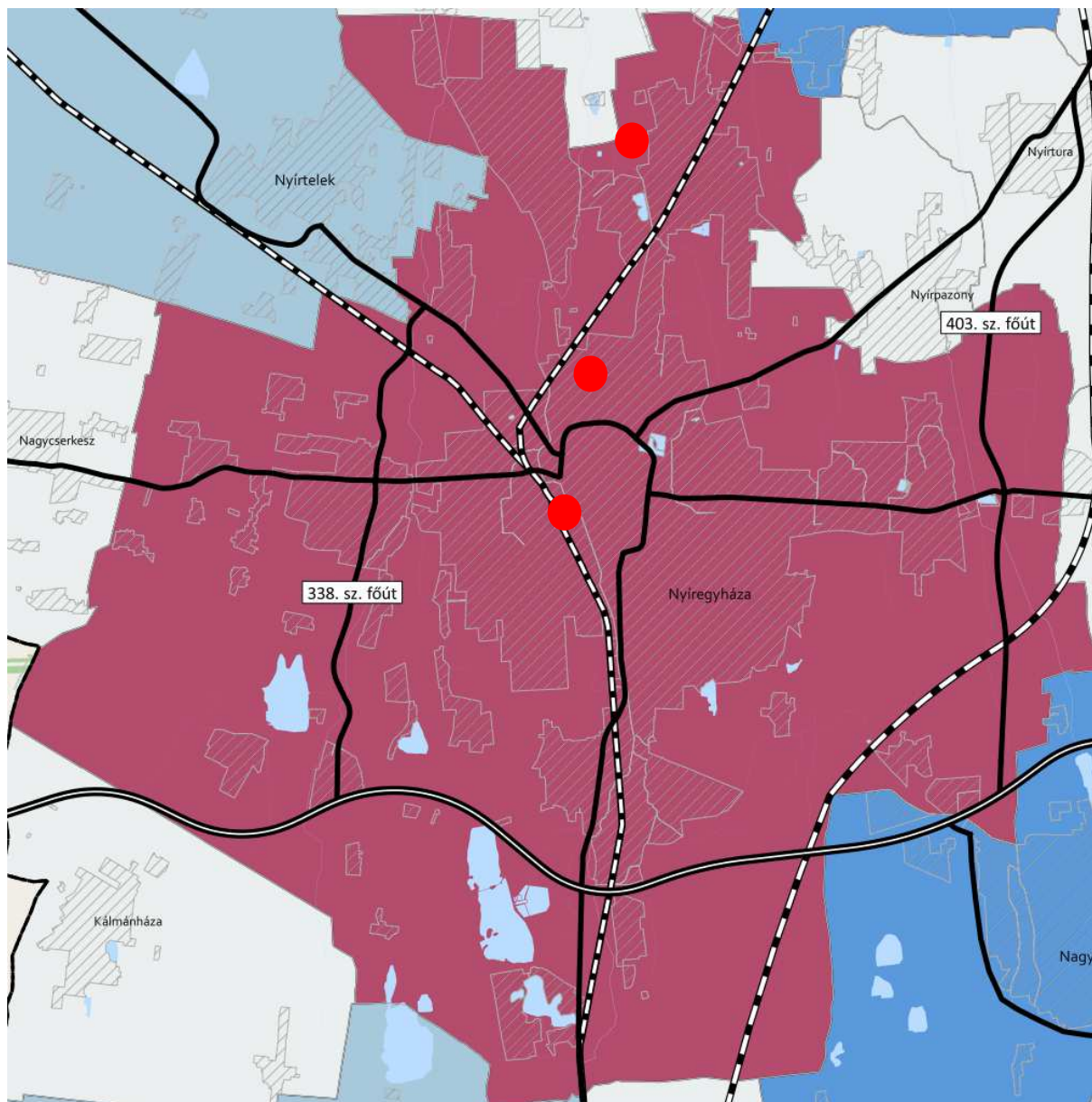
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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








**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉNT 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/1408-7/2021.

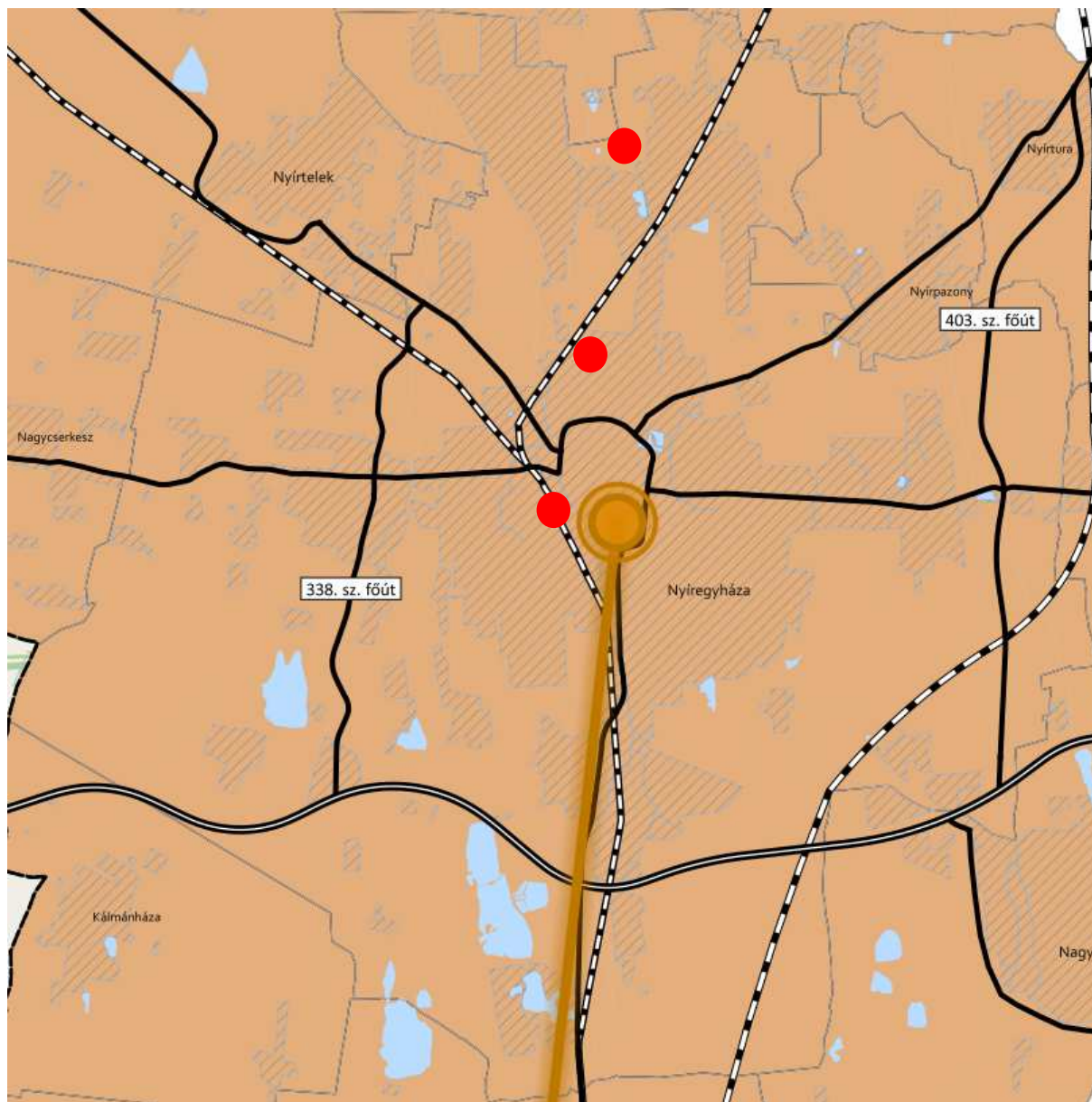
**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

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

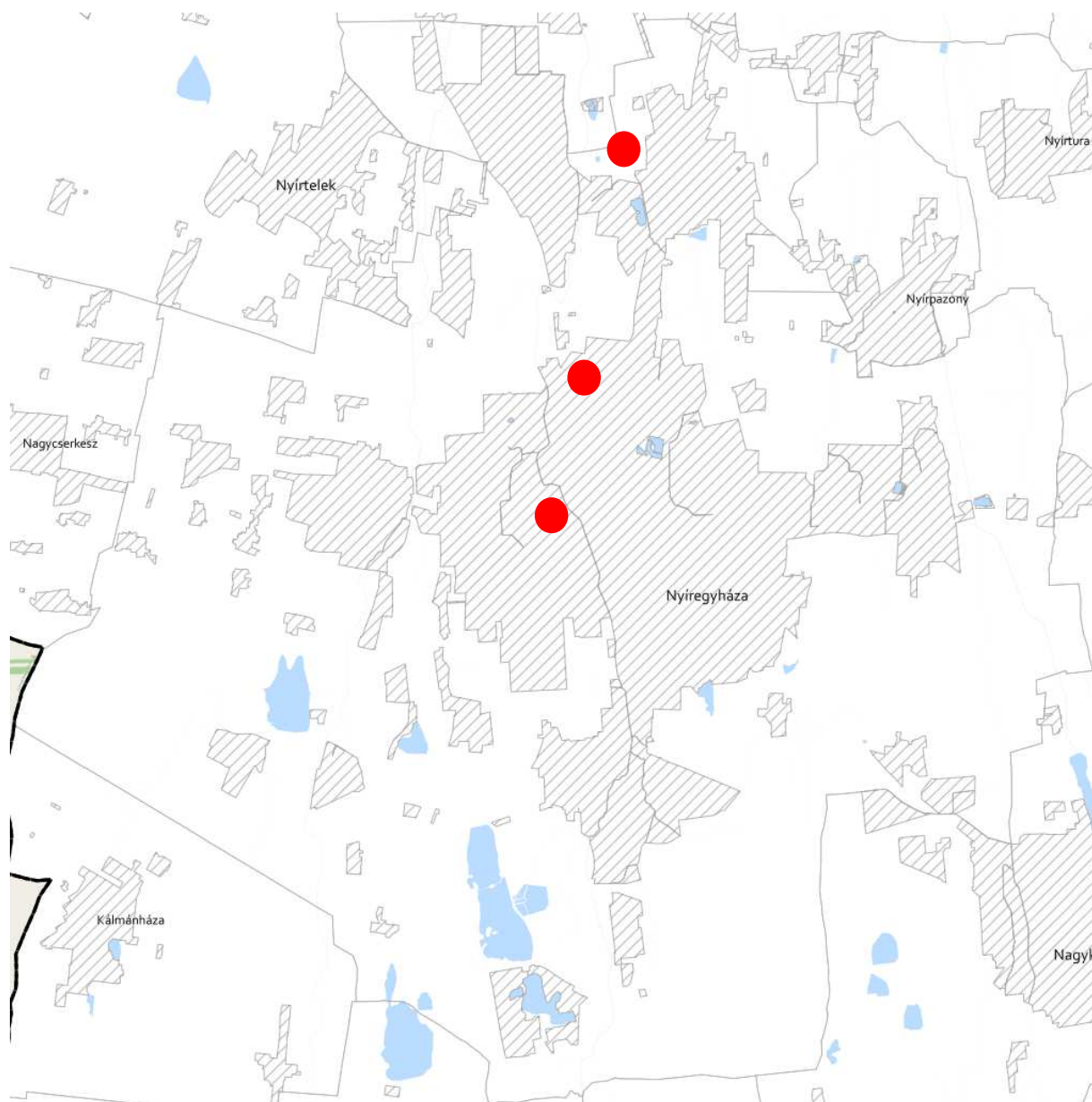
**Alaptérkép elemei**

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

nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala  
nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

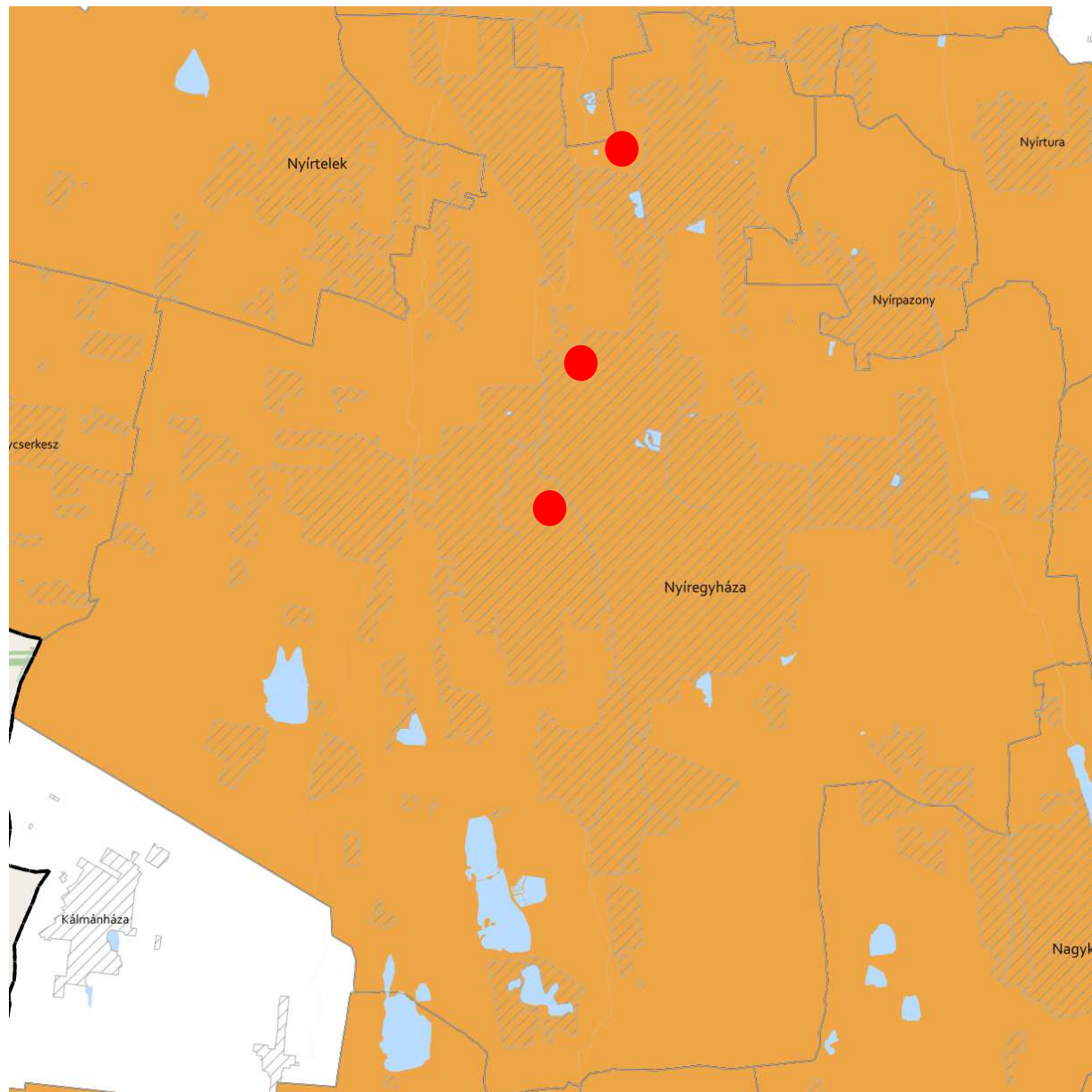
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

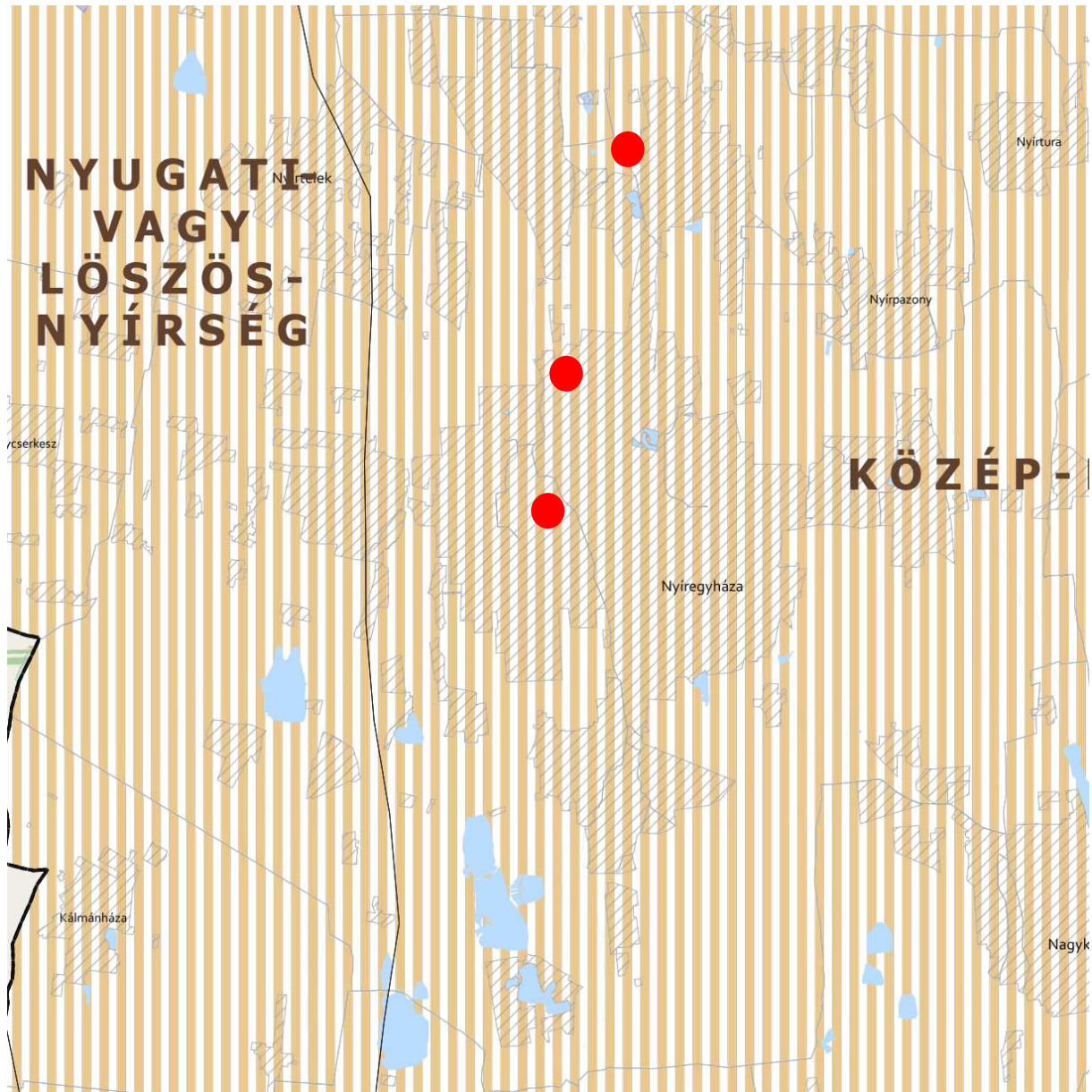
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

**Alaptérkép elemei**



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





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








**JELMAGYARÁZAT**

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
-  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

**Tájékoztató elem**

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
-  Megyét érintő kistájak

**Alaptérkép elemei**

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