NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647
E-MAIL: FOEPITESZIOSZTALY@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/1408-44/2021.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt/Máriás Éva/Telekfiné Bódi Mária

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

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
(Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület állami főépítészi eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban,
és MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:
- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról több területre vonatkoztatva. A módosítási javaslatok jellegükből adódóan többféle eljárástípusba lettek besorolva, az eljárásokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján lefolytattuk.

Módosítások VII./2020. - 7 terület

2020-ban indult el a **Módosítások VII./2020.** nevű módosító eljárás **7 területre** vonatkozóan. Ezen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem történik zöld és vízgazdálkodási terület megszüntetése, erdő- és természetközeli terület kijelölése történik, ezért az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint volt lefolytatható.

2021. elején a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott, lakossági fórumot tartottunk – a veszélyhelyzetre való tekintettel - elektronikus úton. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának hatáskörében eljárva Nyíregyháza Polgármestere a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 3/2021. (II.1.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket, javaslatokat kiértékeltük, a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése hatáskörében eljárva a Polgármester a kiértékelést 75/2021. (V.28.) sz. határozatában elfogadta. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva a Polgármester 22/2021. (V.20.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket. **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét 2021. július 13-án megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** *(Lásd 4. sz. melléklet!)*

Módosítások II./2021. – 3 terület

A **Módosítások II./2021. – 3 területre vonatkozó** módosító eljárás 2021. márciusában indult el három „eljárási beavatkozási ponton", a harmadik beavatkozási pont (Déli Ipari Park) területfelhasználási mód változása további egyeztetések miatt elhalasztásra került a véleményezési szakaszban. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere közgyűlési hatáskörében eljárva elfogadta a **13/2021. (II.1.)** sz. határozatával a Korm. rendelet 32. § (6) c) pontja alapján az **önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható 3 területet**, így a módosítás **tárgyalásos eljárás** keretein belül lefolytathatóvá vált.

Az előzetes tájékoztatási szakasz a 3 területre lezajlott, lakossági fórumot elektronikus úton tartottunk. Nyíregyháza Polgármestere átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 27/2021. (VI.03.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva a Polgármester 24/2021. (V.20.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket. A 3-ból 2 területre 2021. júliusában Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megkértük, a 2021. augusztus 17-én történt egyeztető

tárgyalást követően **záró szakmai véleményét 2021. augusztus 24-én megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** *(Lásd 5. sz. melléklet!)*

Módosítások III./2021. – 2 terület

Szintén 2021. márciusában indult el a **Módosítások III./2021. – 2 területre** vonatkozó módosító eljárás is. Ezen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, nem történik zöld és vízgazdálkodási terület, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint volt lefolytatható.

2021. elején a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott, lakossági fórumot tartottunk – a veszélyhelyzetre való tekintettel - elektronikus úton. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának hatáskörében eljárva Nyíregyháza Polgármestere a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 23/2021. (V.20.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket, javaslatokat kiértékeltük, a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése hatáskörében eljárva a Polgármester a kiértékelést 74/2021. (V.28.) sz. határozatában elfogadta. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva a Polgármester 25/2021. (V.27.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket. **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét 2021. július 13-án megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** *(Lásd 6. sz. melléklet!)*

Módosítások IV./2021. – 4 terület

3 beavatkozási pontra vonatkozóan indult 2021. márciusában FŐÉP/511/2021. ügyiratszámon **állami főépítészi eljárás**. Az eljárás 4. beavatkozási pontja (Nyíregyházi Egyetem) 2020. júliusában indult FŐÉP/1043/2020. ügyiratszámon 9 terület részeként. 2021. márciusában Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében eljárva a 34/2021. (III.8.) számú KGY határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és 11/2021. (III.9.) önkormányzati rendeletével a szabályozási tervlapok 9 területre vonatkozó módosítását jóváhagyta. Az Egyetem területére vonatkozóan azonban az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés ennek az ismételt módosítását vonta maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozott kizárólagosan.

2021. elején a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott, lakossági fórumot tartottunk – a veszélyhelyzetre való tekintettel - elektronikus úton. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának hatáskörében eljárva Nyíregyháza Polgármestere a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 28/2021. (VI.03.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva a Polgármester 29/2021. (VI.03.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket. **Állami Főépítész Úr** 2021. július 7-én megadott **záró szakmai véleményében az 1., 2. és 3. módosítási javaslatot nem kifogásolta.** Véleménye szerint a Nyíregyházi Egyetem területére vonatkozó 4. módosítási javaslat állami főépítészi eljárás keretében történő jóváhagyására a jogszabályok nem adnak lehetőséget, ezért áttettük a Módosítások VII./2021. tárgyalásos eljárásunkba. *(Lásd 7. sz. melléklet!)*

Módosítások VI./2021. – 2 terület

A **Módosítások VI./2021.** néven 2 területre vonatkozó módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése történik, zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése történik, ezért az a **teljes eljárás** szabályai szerint volt lefolytatható. A módosító eljárás 2019 júniusában FŐÉP/957/2019. ügyiratszámon 4 területre vonatkozóan teljes eljárásban indult el, abban az évben a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott. A különböző eljárásokhoz kapcsolódóan Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **112/2019.(IX.10.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Ezután az eljárás megállt a részletesebb vizsgálatok elvégzéséig.

2021. április végén a részletesebb vizsgálat befejeződött. A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket, javaslatokat kiértékeltük, a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése hatáskörében eljárva Nyíregyháza Polgármestere a kiértékelést **84/2021. (VI.3.)** sz. határozatában elfogadta. A partnerségi egyeztetés és az elektronikus úton meghirdetett lakossági fórum lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörében eljárva a Polgármester **26/2021. (V.27.)** sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket. Az eljárás 1. beavatkozási pontjánál a módosítási javaslat szerint új beépítésre szánt terület alakul ki. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) alapján az állami főépítész a végső szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldte az országos főépítésznek. Az országos főépítész válaszlevelében észrevételt nem tett. 2021. július 13-án **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** *(Lásd 8. sz. melléklet!)*

Módosítások VII./2021. – 5 terület

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere közgyűlési hatáskörében eljárva a Korm. rendelet 32. § (6) c) pontja alapján a 76/2021. (V.28.) sz. határozatával az **önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté** nyilvánított 3 területet (Botanikus kert, Egyetem, Sóstógyógyfürdő) és a 91/2021. (VI.10.) sz. határozatával a Kisvasút tervezett végállomásának, járműtelepének területét. 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 a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette. Ezek alapján a módosítások **tárgyalásos eljárás** keretein belül lefolytathatóvá váltak.

A módosító eljárás 2021. júniusában 4 területre indult. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **50/2021. (VII.8.)** sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A lakossági fórum és a partnerségi véleményezés meghirdetésre került a 2021. júniusában. A válaszadó partnerek a módosítást támogathatónak tartották, az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **51/2021.(VII.8.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

A Nyíregyházi Egyetem sportterületének fejlesztése érdekében történő módosítással kiegészítve küldtük a 4 terület végső szakmai dokumentációját véleményezésre. A végső szakmai véleményezési szakasz keretében a Korm. rendelet 42.§ (3) bekezdése alapján 2021. 08. 17-én

Állami Főépítész Úr **egyeztető tárgyalást** kezdeményezett. A módosítási tervezetünket az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján javítottuk. A Korm. rendelet 28. § (3) bekezdése alapján a 2. beavatkozási ponton a Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen a beépítési százalék 2%-ról 5%-ra történő emelése esetében a mellékelt dokumentációban részletezett indokaink figyelembevételével az **OTÉK-tól történő eltéréshez** az Állami Főépítész hozzájárulását megkértük. Az országos főépítész megkeresésre észrevételt nem tett. 2021. szeptember 21-én **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta: a módosításokat nem kifogásolta, az OTÉK-tól történő eltéréshez hozzájárult.** *(Lásd 9. sz. melléklet!)*

A fentebb részletezett 6 db eljárás módosítási javaslatai szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását is, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. *(Lásd 1. sz. melléklet!)* A **Helyi Építési Szabályzat** (HÉSZ) szöveges része is módosul. A **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. *(Lásd 10.-15. sz. melléklet!)* A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek.** *(Lásd 2. és 3. sz. melléklet!)*

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök a tárgyalásos eljárás és az állami főépítészi eljárás esetén az elfogadást követő napon lépnek hatályba, az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadástól számított 15. napon lépnek hatályba, a teljes eljárás esetén az elfogadást követő 30. napon lépnek hatályba.

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ alapján és a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján **a mellékelt határozat tervezetek és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen**.

Nyíregyháza, 2021. szeptember 22.

Tisztelettel:

Kovács Rita
városi főépítész

1. sz. melléklet a FŐÉP/1408-44/2021. számú előterjesztéshez

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2021. (IX.30.) számú
h a t á r o z a t a

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

A közgyűlés

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

- a 92/2021. (VI.10.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítészi Osztálya által
  MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban,
  MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban,
  MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban,
  MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban

lefolytatott rendezési tervi módosításait 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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének
…../2021. (IX.30.) számú határozatának 1. melléklete

A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2021. (IX.30.) számú önkormányzati határozat melléklete

1.

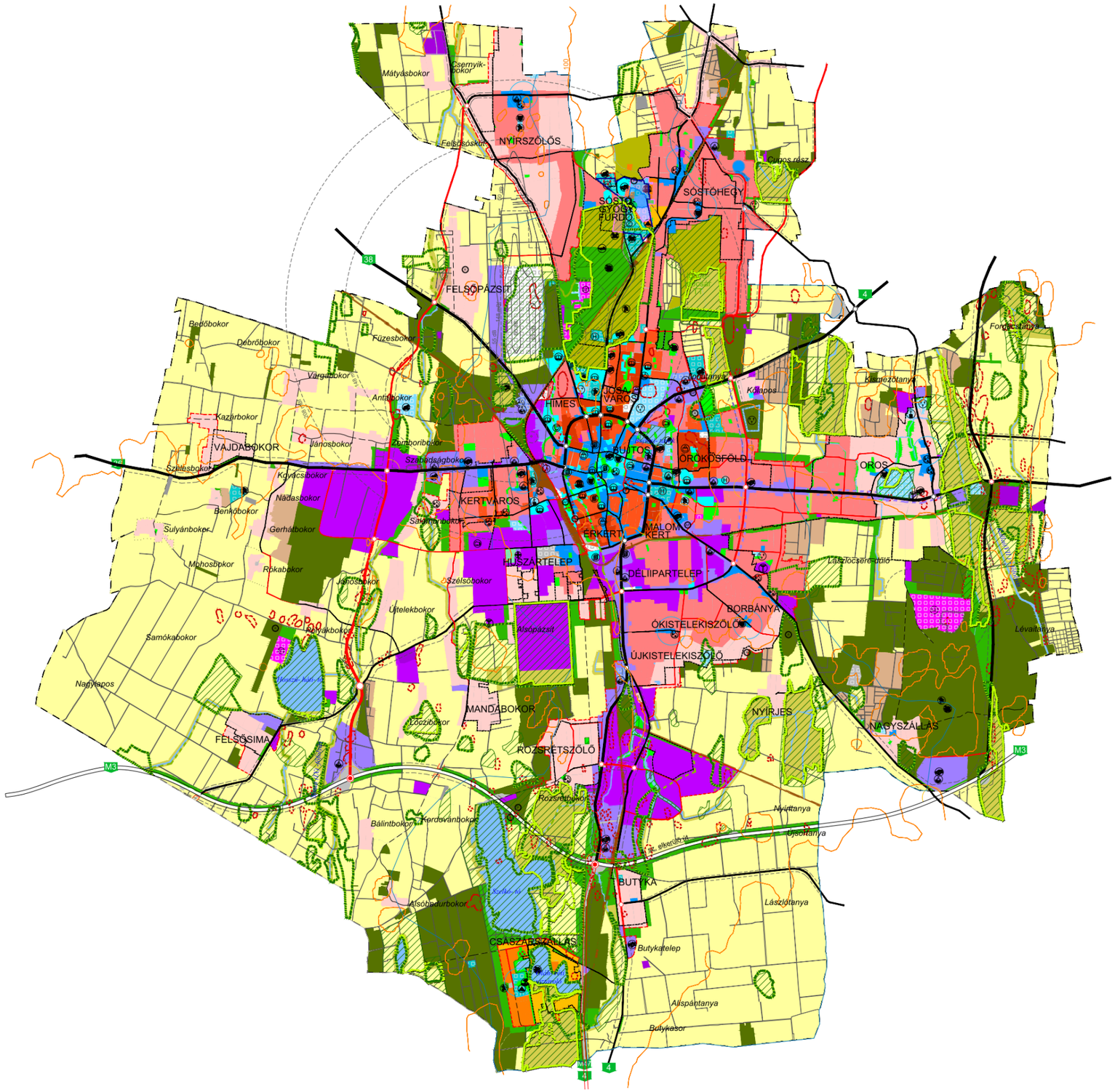
A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet
A Biológiai aktivitás érték változása

Ssz.	*A*	*B*	*C*
1.	*a **92/2021. (VI.10) KGY hatáskörében eljárva meghozott Polgármesteri határozattal jóváhagyott** önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)* *- Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban*	*létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke*	***+26,657***
2.	*Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII. – 2020. néven 7 terület egyszerűsített eljárásban*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	*-26,598*
3.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	*+63,569*
4.	*Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK II. – 2021. néven 3 terület tárgyalásos eljárásban*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	*-63,638*
5.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	*+344,224*
6.	*Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VI. – 2021. néven 2 terület teljes eljárásban*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	*-15,251*
7.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	*+27,937*
8.	*Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII. – 2021. néven 5 terület tárgyalásos eljárásban*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	*-6,797*
9.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	*+3,657*
10.	***A ...../2021. (IX.30.) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott** terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke*	***+353,76***

”

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2021. (IX.30.) számú határozatának 2. melléklete



NYÍREGYHÁZA MJV
117/2005. (V.4.) sz. KGY határozattal jóváhagyott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJA
M = 1 : 85 000

Területfelhasználás

Kód	Jel	Szintterület-sűrűség m²/m²	Közművesítettség	
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	Hétvégiházas 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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			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
5.8.	K-En			Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

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

Közművek, hiradás
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfűtőmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómű
- Híradástechnikai torony

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

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

A ...../2021. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

Településtervezés:
Labbancz András TT-15-0378 Végh József TT/15-0124

2021.

2. sz. melléklet a FŐÉP/1408-44/2021. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<table>
<tr><td>Rendelet-tervezet címe:</td><td colspan="5">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

(Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület állami főépítészi eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban,
és MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban)</td></tr>
<tr><td colspan="6">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</td></tr>
<tr><td>Társadalmi, gazdasági hatás:</td><td>Költségvetési hatás:</td><td>Környezeti, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</td><td colspan="2">Egyéb hatás:</td></tr>
<tr><td>A módosításokat követően az önkormányzat, az állam vagy a tulajdonos elvégezheti a tervezett fejlesztést.</td><td>Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs</td><td>Nincs</td><td>Nincs</td><td colspan="2">Nincs</td></tr>
<tr><td colspan="3">A rendelet megalkotása szükséges, mert:</td><td colspan="3">A módosítások során a beruházók megvalósíthatják a tervezett fejlesztéseket.</td></tr>
<tr><td colspan="3">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</td><td colspan="3">A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek.</td></tr>
<tr><td colspan="6">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi:
Rendelkezésre áll.</td><td colspan="2">Szervezeti:
Adott.</td><td>Tárgyi:
Adott</td><td colspan="2">Pénzügyi:
Adott.</td></tr>
</table>

3. sz. melléklet a FŐÉP/1408-44/2021. számú előterjesztéshez

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

…../2021. (……) 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

(Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület állami főépítészi eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban,
és MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 13. § (1) bekezdésében, *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2), 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

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

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

a Korm. rendelet 40.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

I. Módosító rendelkezések

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör) 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m^2
1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%
1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2
2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2
3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%

3.3 legkisebb zöldfelület: 20%

3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m

3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,

- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.

4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2

4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%

4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet

4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,

- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.

4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:

a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalas homlokzatképzés nem megengedett,

b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.

c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.

d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:

1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,

2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,

3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó,(kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,

e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:

1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítményeként, hátsó telekhatáron tűzfalas kialakítással.

2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalas kialakítással.

f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:

1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.

2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel

3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,

4. *új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.*

g) *Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.*

h) *Térszín alatti beépítés esetén*

1. *kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.*
2. *a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.*
3. *zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.*

i) *Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.*

5. *A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

5.1 *legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető*
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

5.2. *legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető*

5.3. *legkisebb zöldfelület: 10%*

5.4. *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.*

6. *A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

6.1 *legkisebb telekszélesség: 30 m,*
legkisebb telekmélység: 50 m
legkisebb telekterület: 1500 m2

6.2 *legnagyobb beépíthetőség: 80%*

6.3 *legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a*

6.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m*

6.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*

- *9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*
- *9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*

7. *Vt* 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

7.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,*
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2

7.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%*

7.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*

7.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m*

7.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*

- *9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*
- *9,51-11 m építménymagasság között legfeljebb 7.”*

2.§. Az Ör 21. § (7) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek

a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.

b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,

c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:

ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,

cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresesét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.

d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett

- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,

- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,

- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,

- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be."

3.§. Az Ör 36. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. *A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.*
2. *Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető.*

2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.

2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.

3. *A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.*
4. *A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.*
5. *A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.*
6. *Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.*
7. *A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.*
8. *A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:*
   a)
   b)
   c) A Ki Különleges közhasználatú építményi zónában az építménymagasság esetében csak a felső magassági értékre vonatkozó előírásokat kell betartani.
9. *Környezetvédelmi előírások*
   A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. *A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:*
    a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
       - *a legnagyobb beépíthetőség 30%*
       - *a legnagyobb építménymagasság 24 m.*
    b) A Vk 70004Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
       - *a legnagyobb beépíthetőség 30%*
       - *a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*
11. *A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható."*

4.§. Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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.

c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján."

5.§. Az Ör. 21. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságoktól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni."

6.§. Az Ör. 28. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Újonnan épületek csak szabadonálló-telepszerű, szabadonálló-általános, zártsorú-általános, zártsorú-keretes vagy adottságoktól függő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A meglévő és megtartható, önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelken lévő beépítés a zóna területén belüli szabadonálló-telepszerű beépítési módnak minősül."

7.§. Az Ör. 36. § (17) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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 - a Kertvárosias lakózóna kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület 6. §. (4) bekezdése alapján engedélyezhető."

8.§. Az Ör. 39. §-a az alábbi 58. ponttal egészül ki:

„58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak."

9.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 7 beavatkozási pontra jóváhagyja.

10.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő tárgyalásos eljárás szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

11.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 3. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

12.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 4. mellékletében lévő állami főépítészi eljárás szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

13.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 5. mellékletében lévő teljes eljárás szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

14.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 6. mellékletében lévő tárgyalásos eljárás szerinti 5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

15. §.(1) Ez a rendelet a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) Az 9.§ és 11.§ az elfogadást követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(3) A 13.§ az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(4) A hatálybalépést megelőzően érkeztetett 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 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. §-hoz
A Kígyó utca - Debreceni utca mentén az övezet megengedett szintszám növelése történik a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ!) szövegének kiegészítésével.

2. §-hoz
Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a beépítettség meghatározásához a HÉSZ szövegének javítása, pontosítása történik.

3. §-hoz
A Nyíregyházi Egyetem sportterületének fejlesztése érdekében a beépítési előírások módosítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

4. §-hoz
A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen a beépíthetőség 5% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.

5.-6. §-hoz
Az adottságoktól függő beépítési mód pontosítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

7. §-hoz
A 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területek előírásainak az OTÉK-hoz igazítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

8. §-hoz
Többszintes területfelhasználás kerül bevezetésre az IMCS területén az egymás feletti eltérő területfelhasználási módok értelmezhetősége érdekében a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

9. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 7 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

10. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 3 területből maradt 2 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

11. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 3. mellékletében szereplő 2 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

12. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 4. mellékletében szereplő 4 területből maradt 3 területen az állami főépítészi eljárás szabályai szerint.

13. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 5. mellékletében szereplő 2 területen a teljes eljárás szabályai szerint.

14. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 6. mellékletében szereplő 5 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

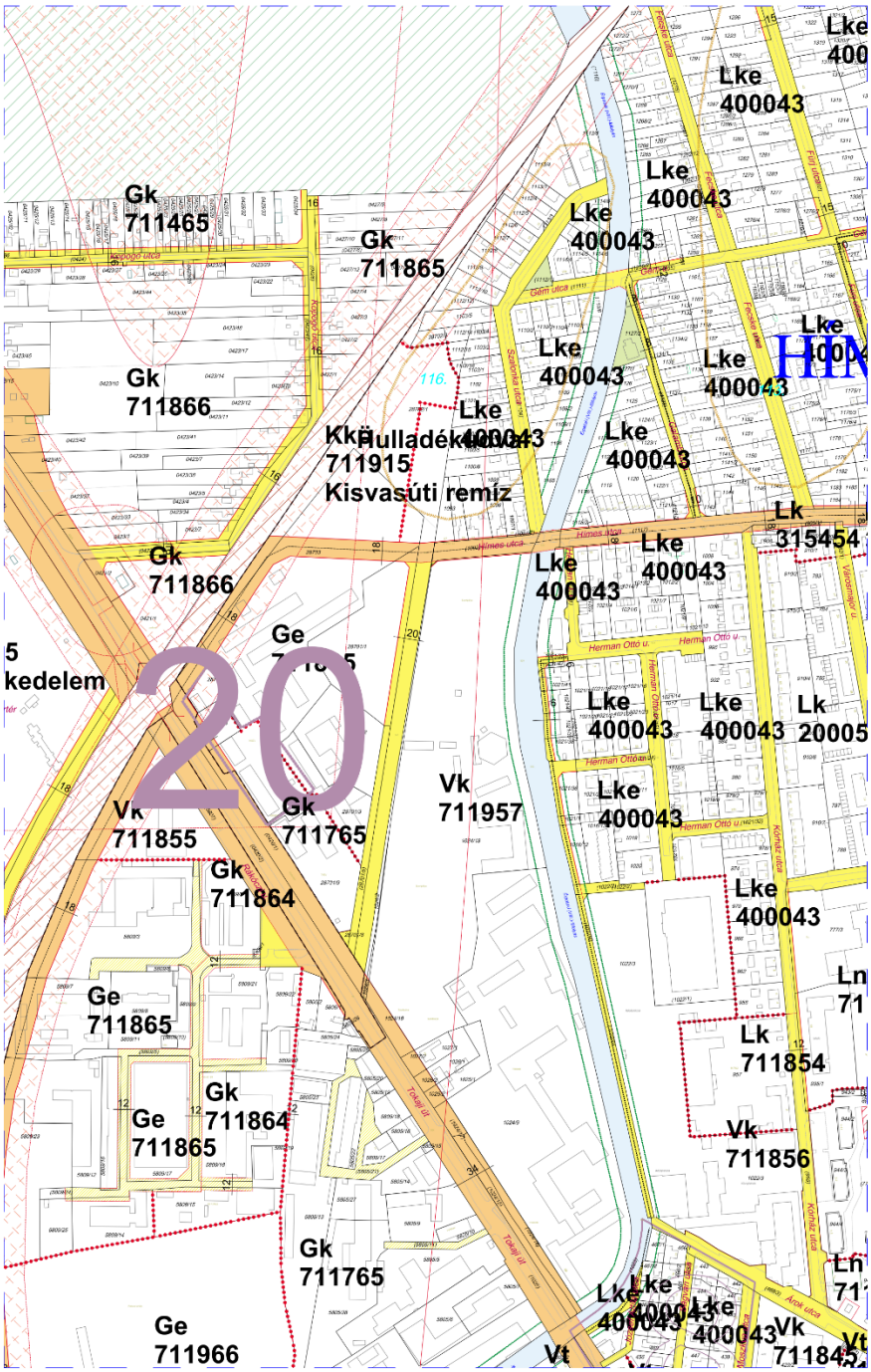
15. §-hoz
A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont

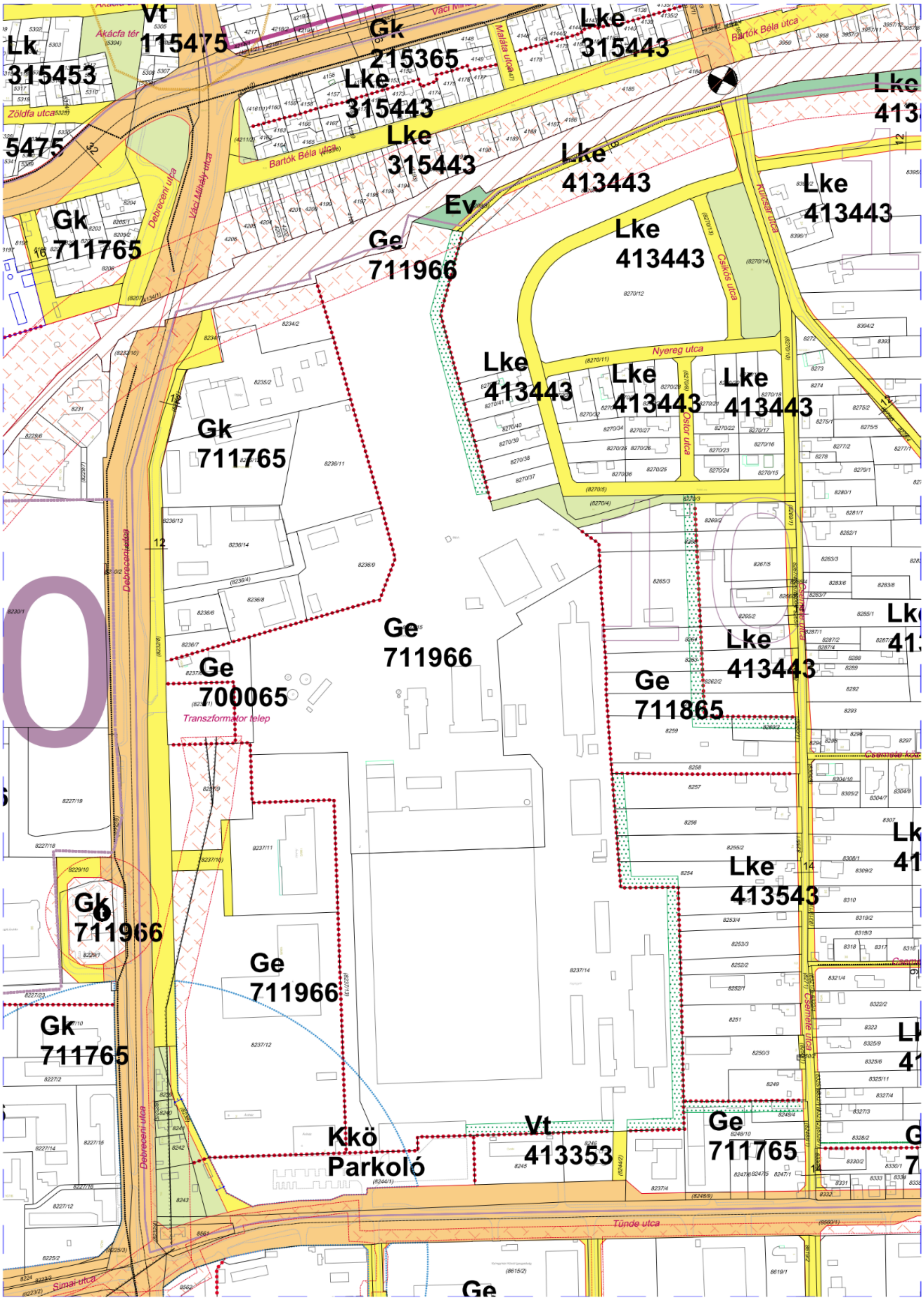
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

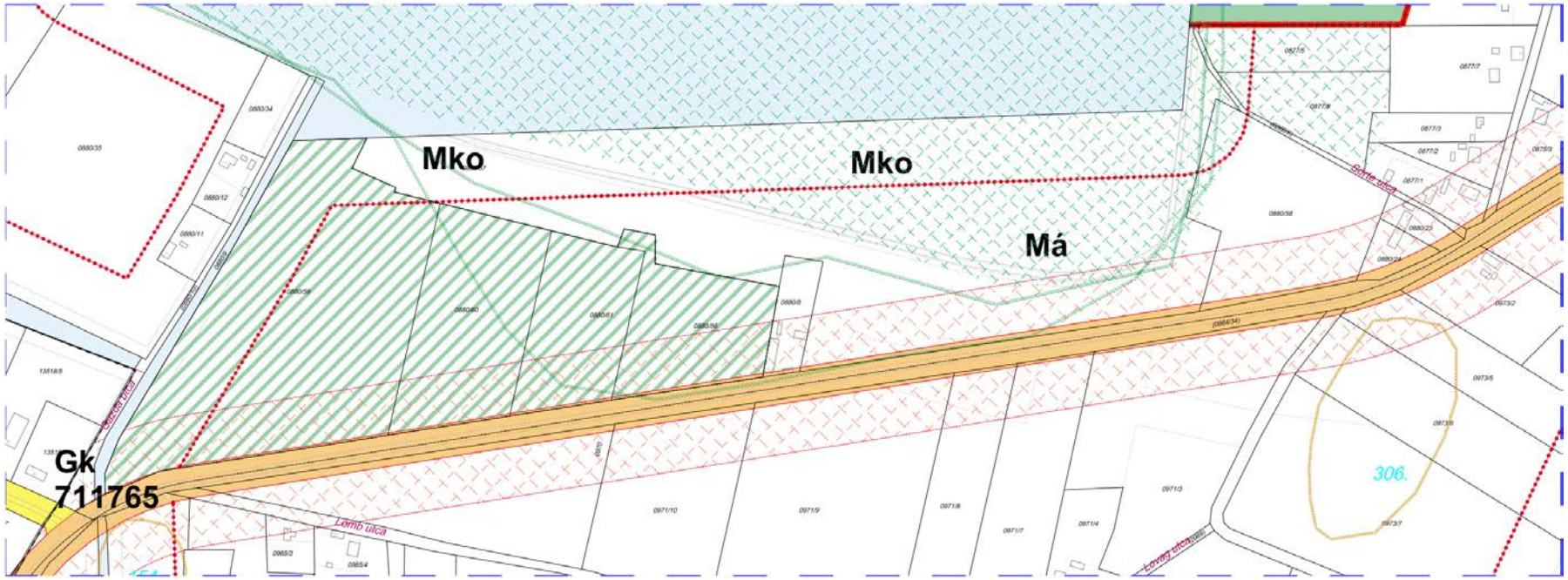
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

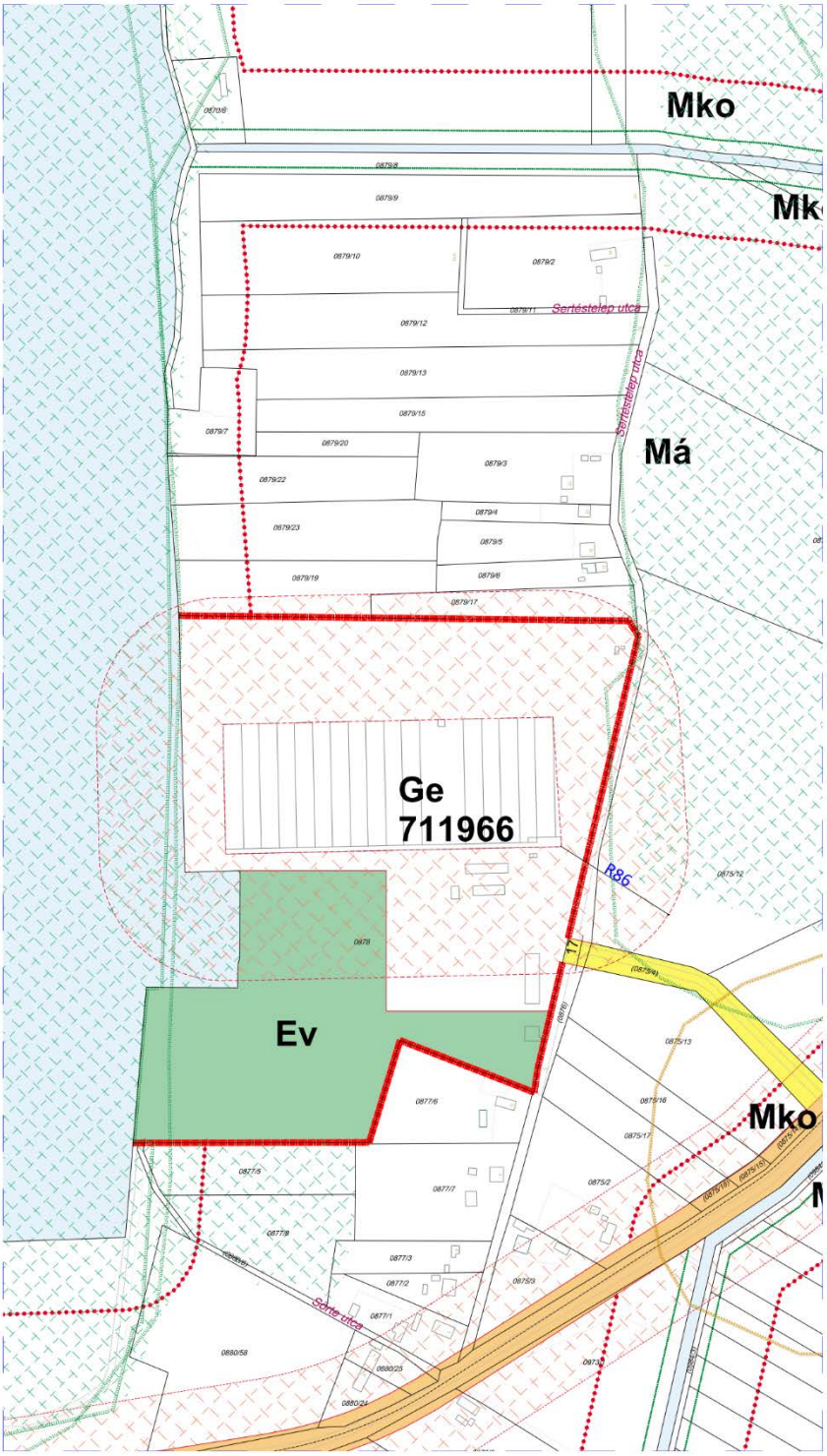
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

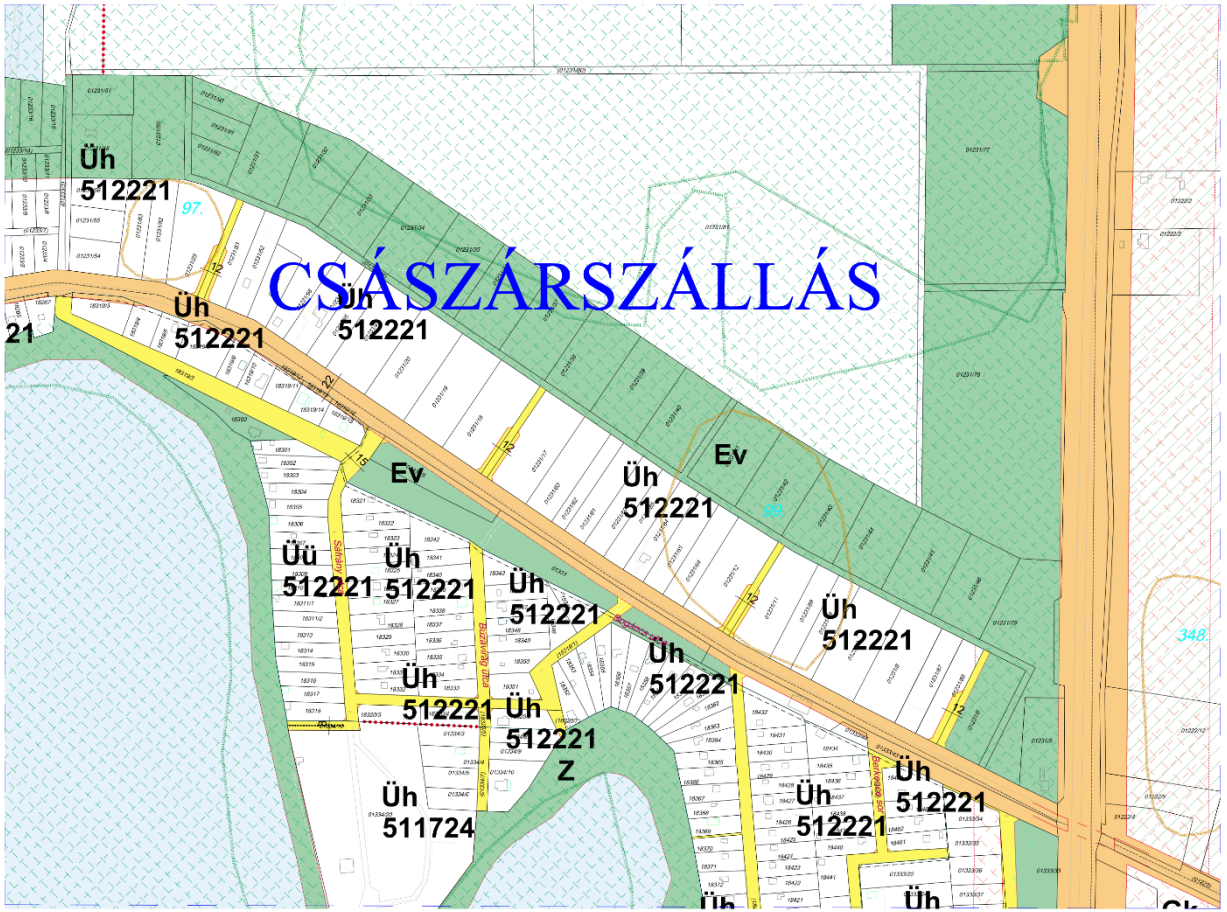
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

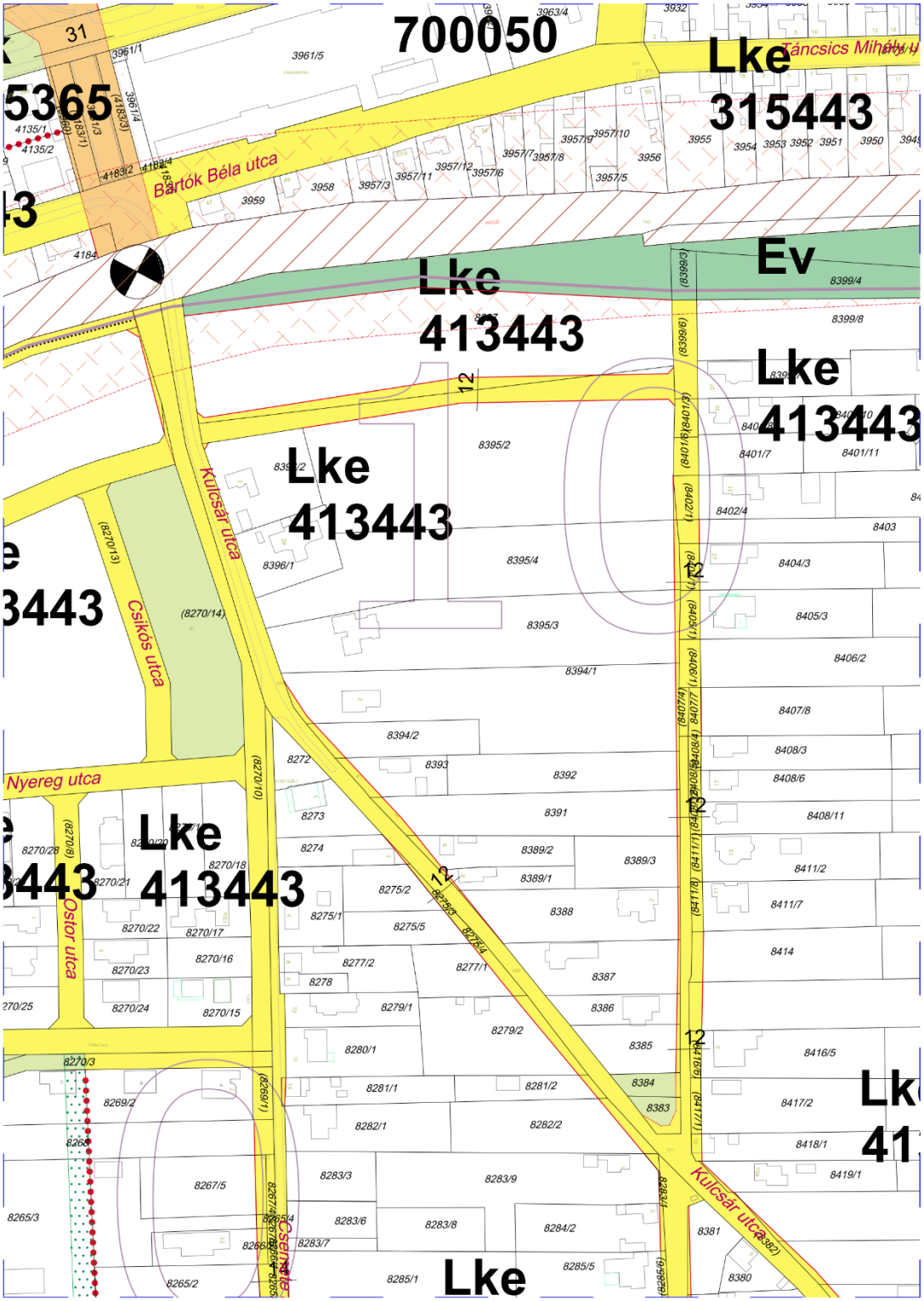
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



7. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

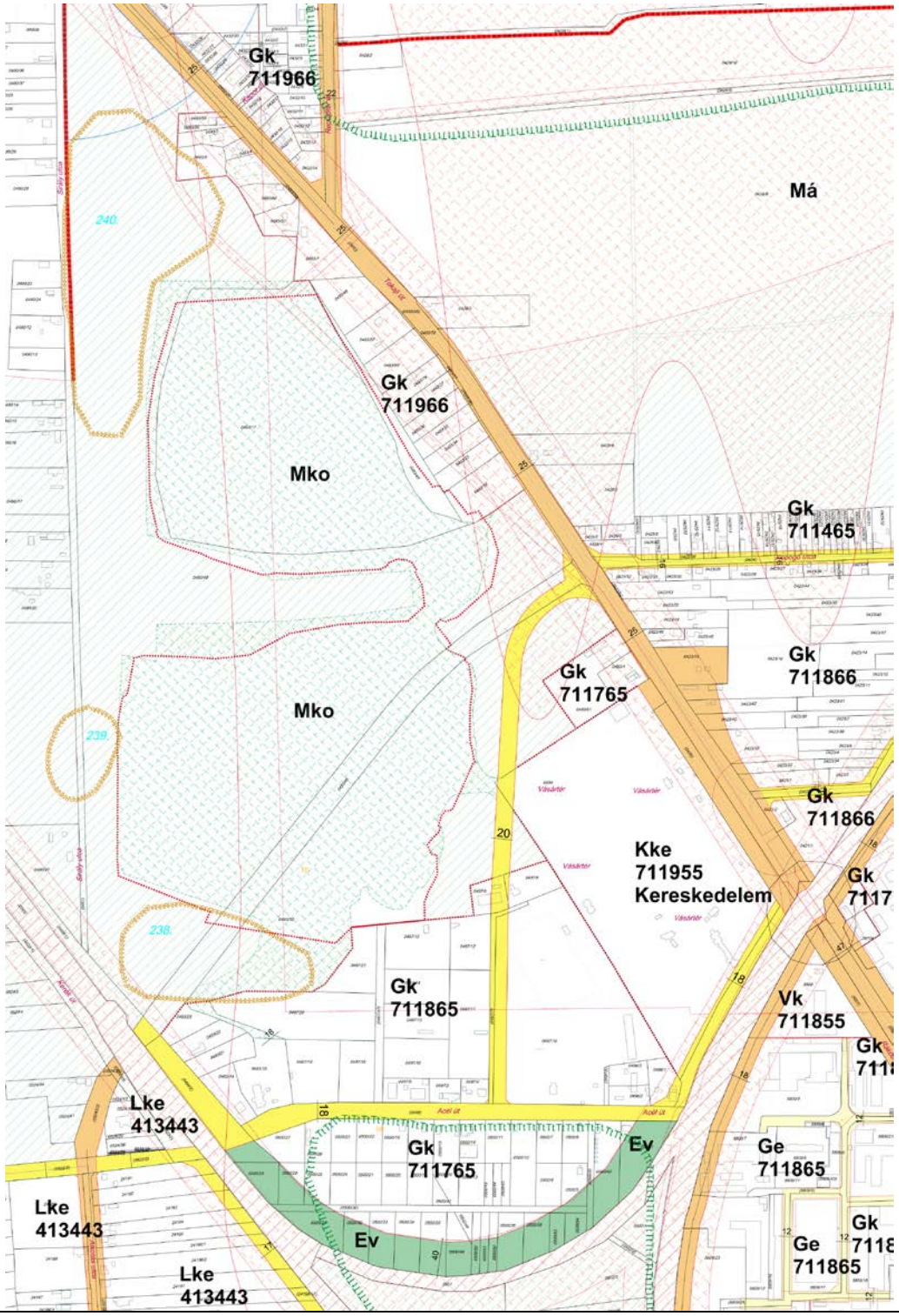
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



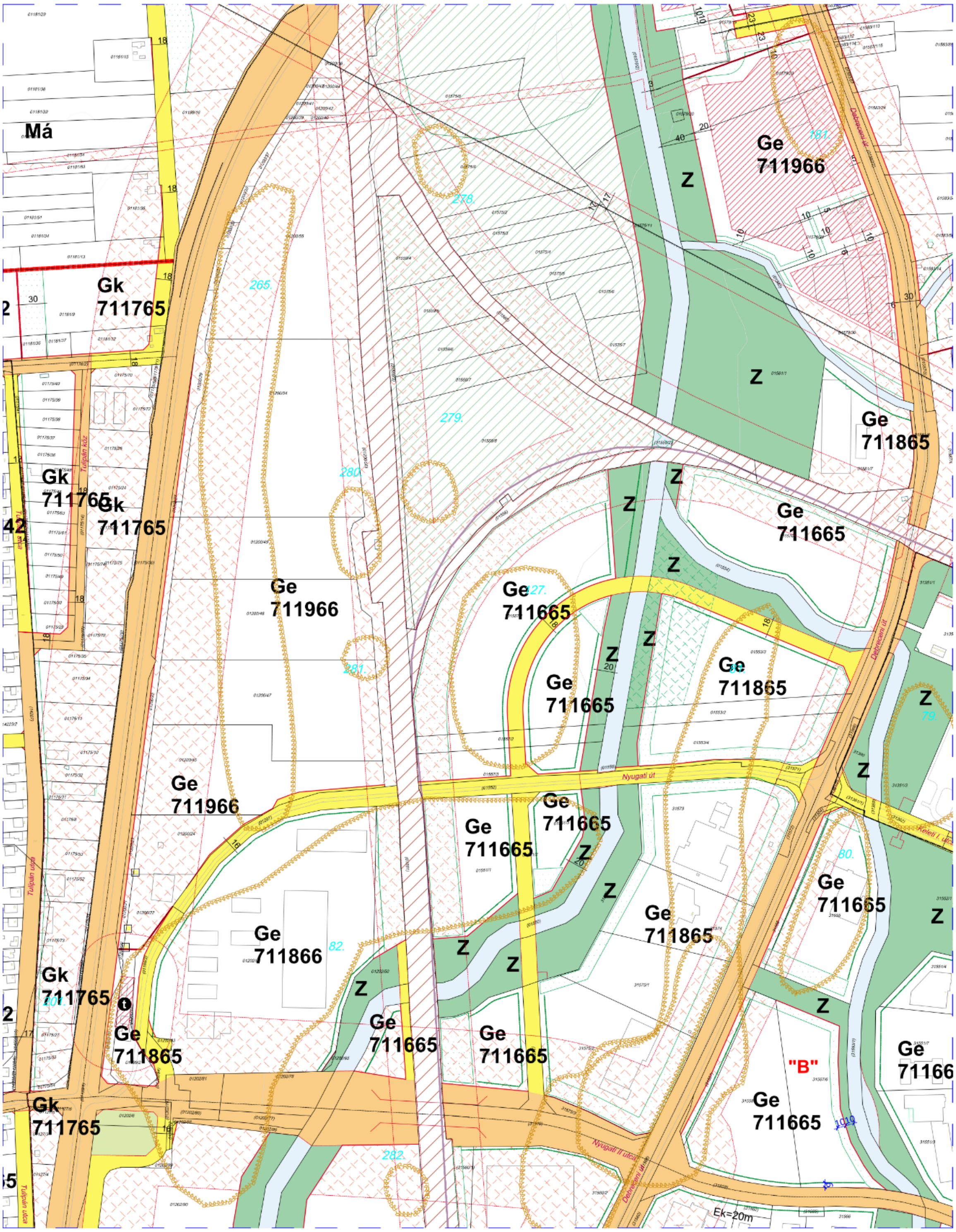
2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet jóváhagyása elhalasztásra került.

3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

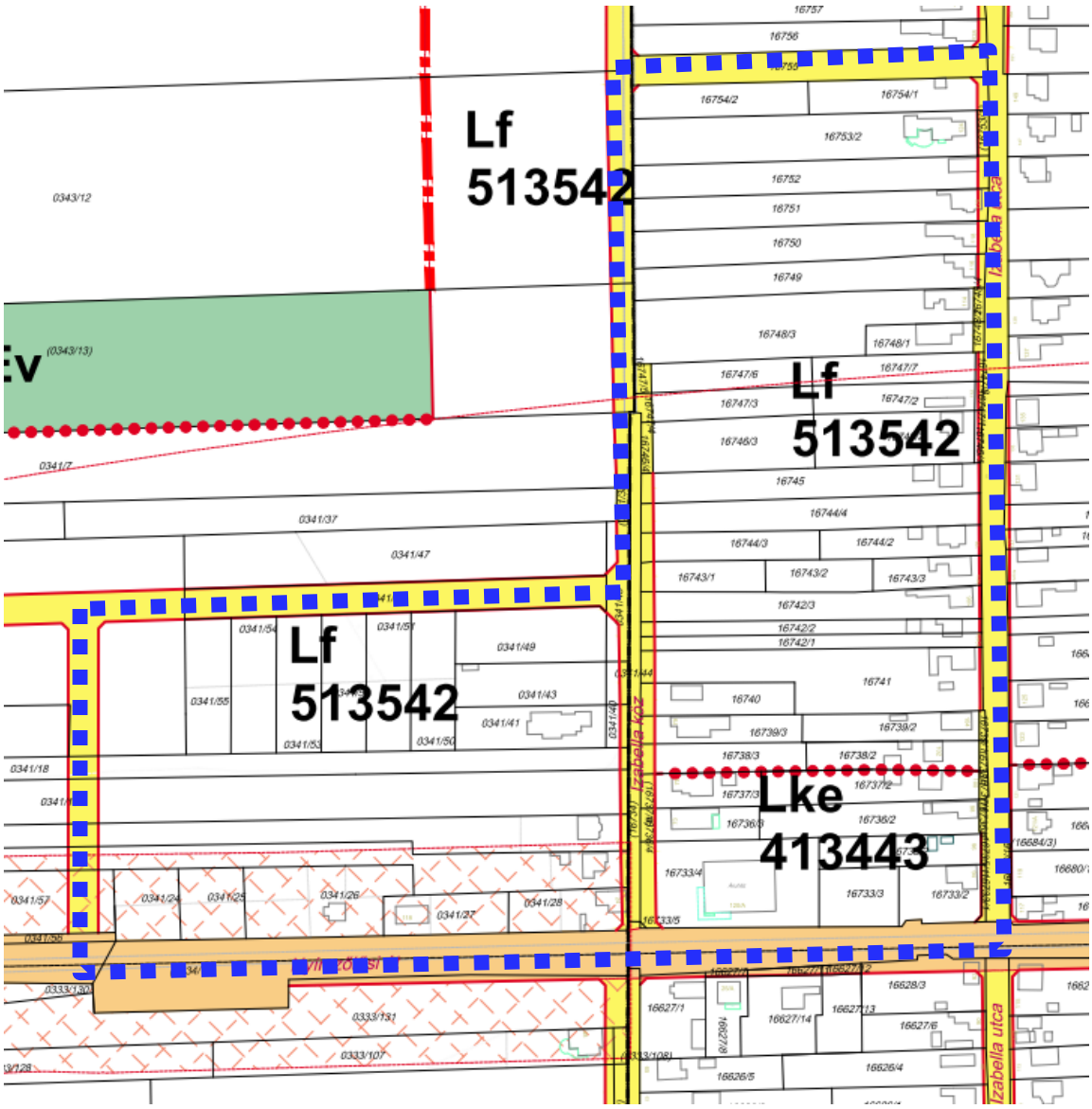


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban

1. Beavatkozási pont

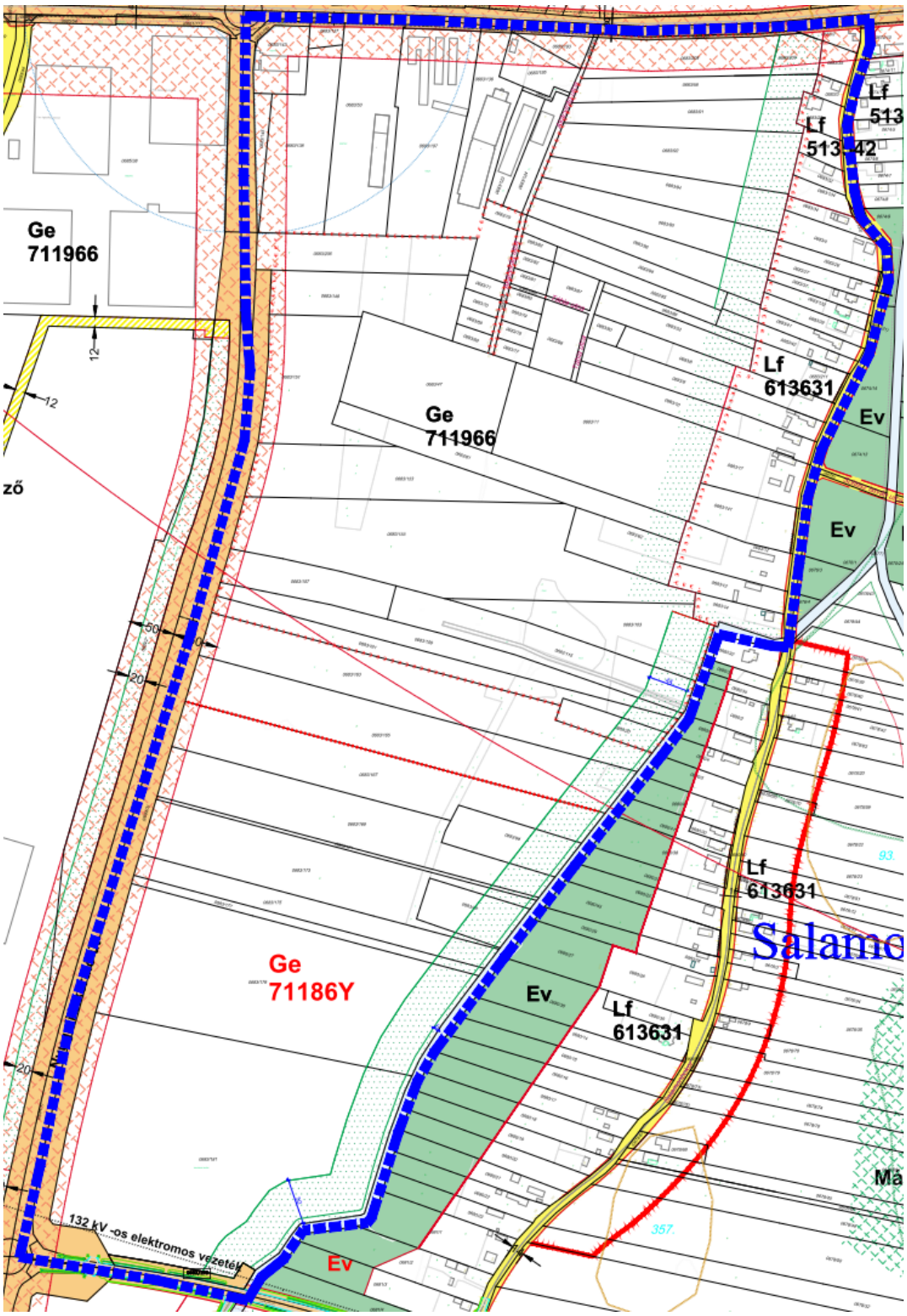
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

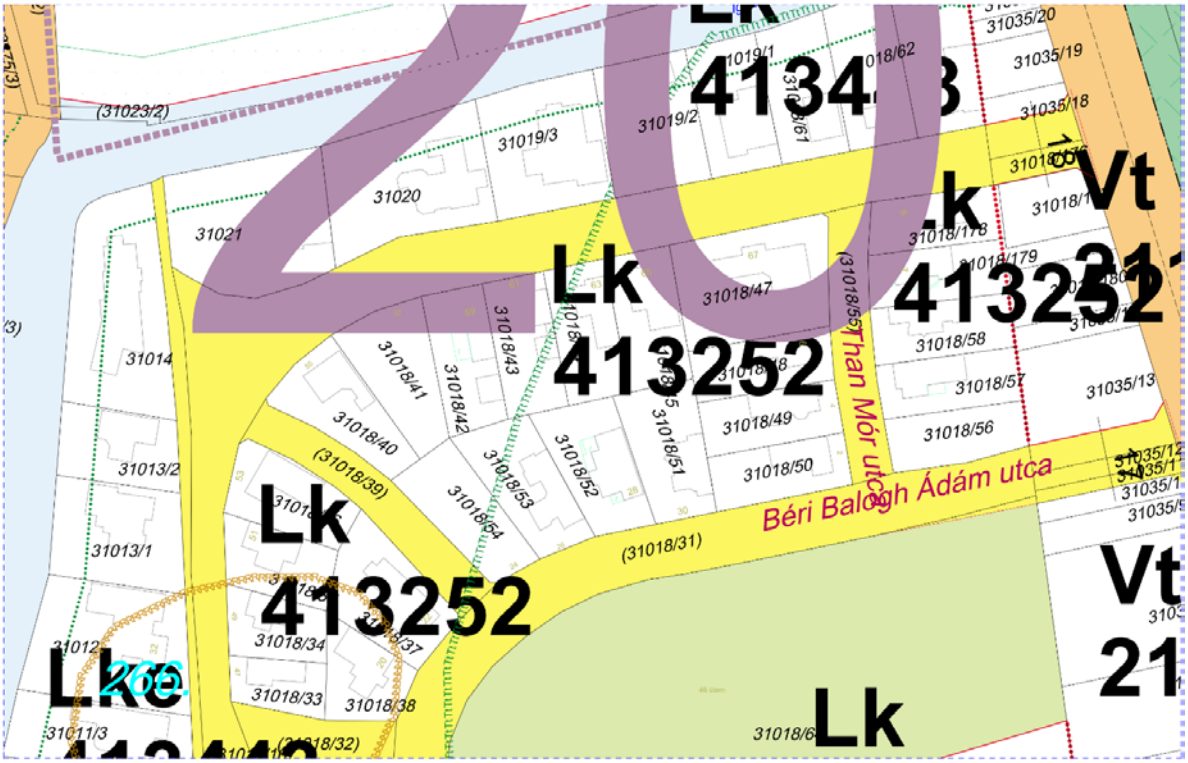


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 4. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület állami főépítészi eljárásban

1. Beavatkozási pont

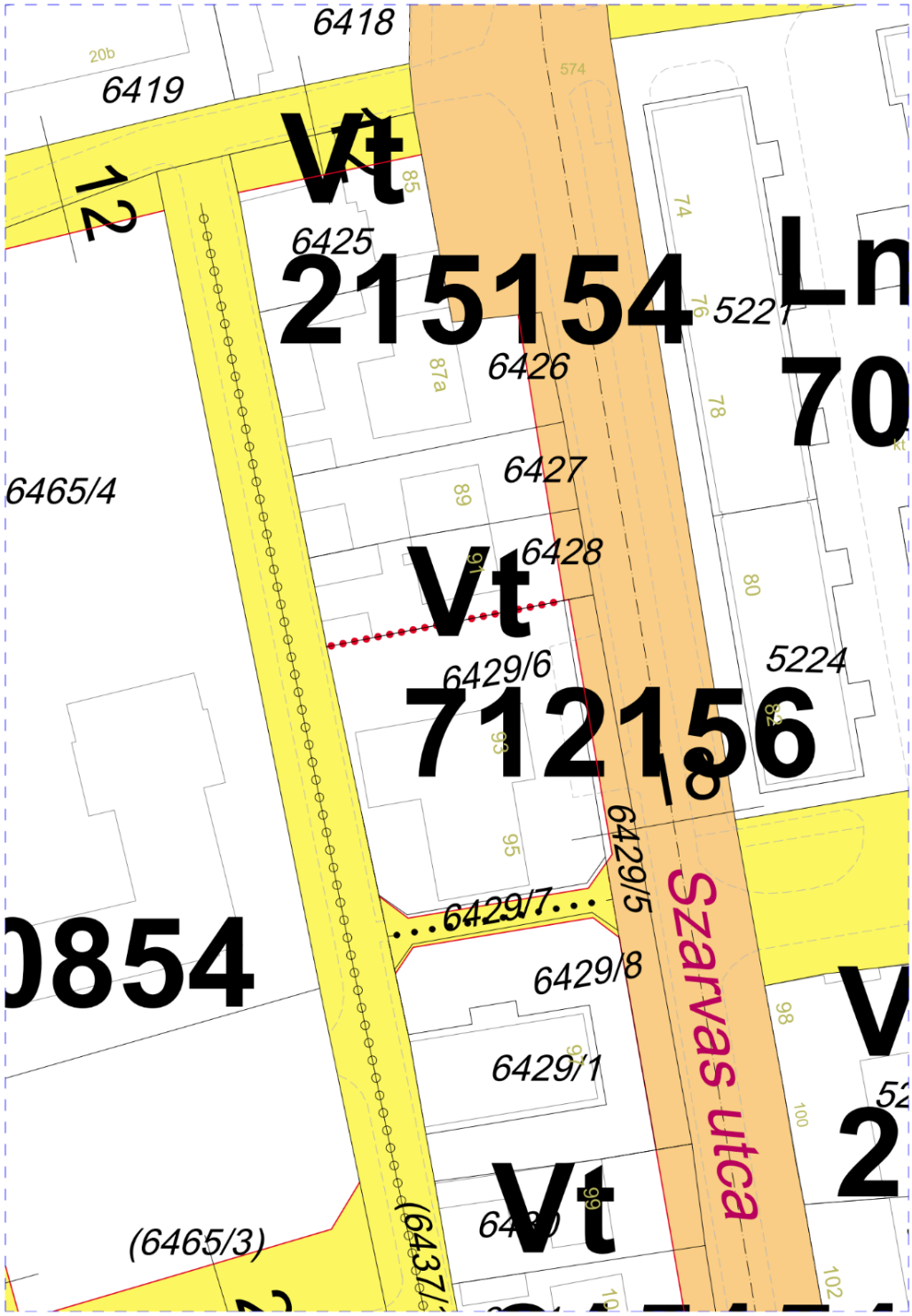
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



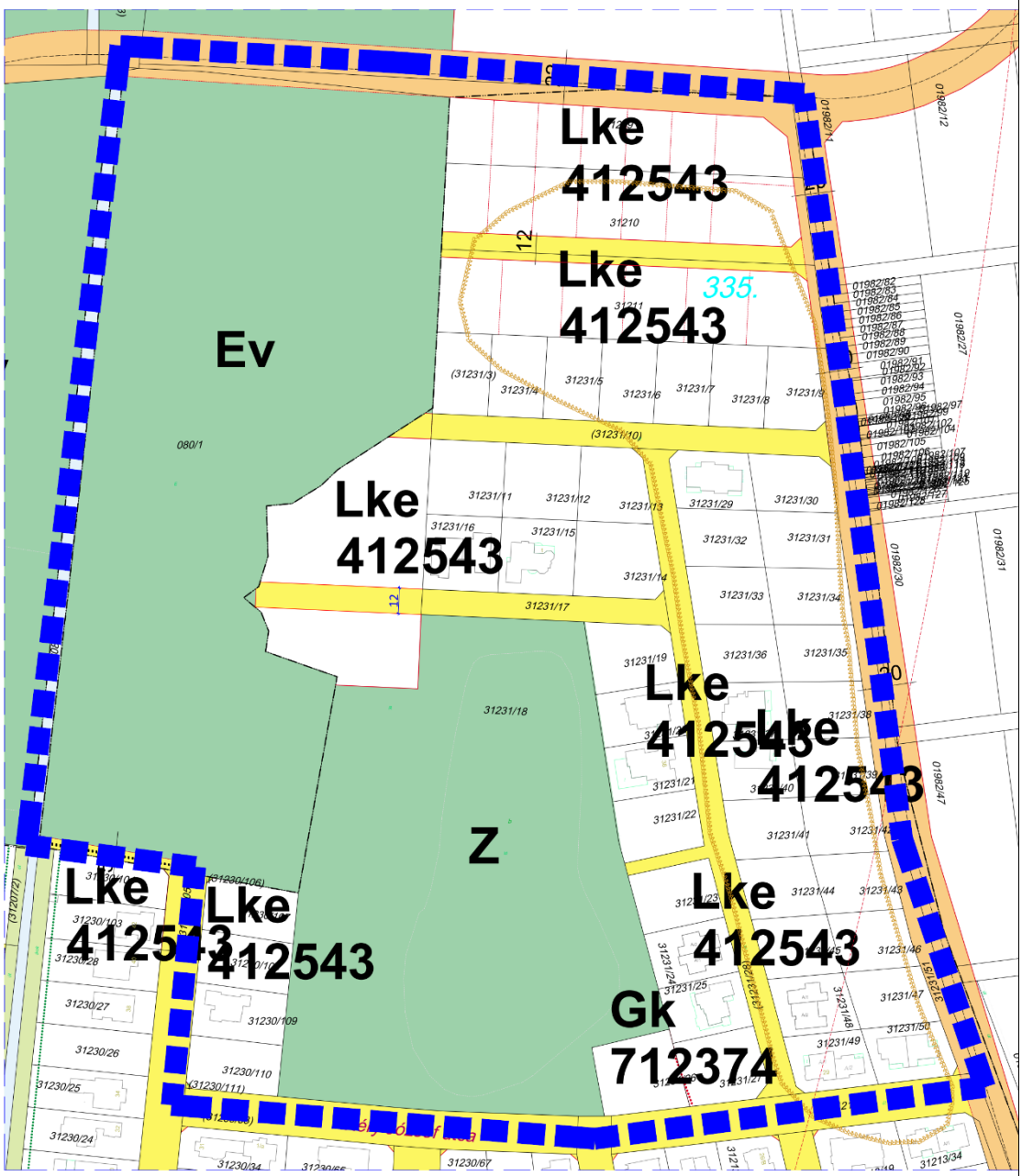
Megjegyzés: a **3. Beavatkozási pont** a HÉSZ szövegében történő módosítást takarja, a **4. Beavatkozási pont** módosítása más eljárásban folytatódik.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 5. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban

1. Beavatkozási pont

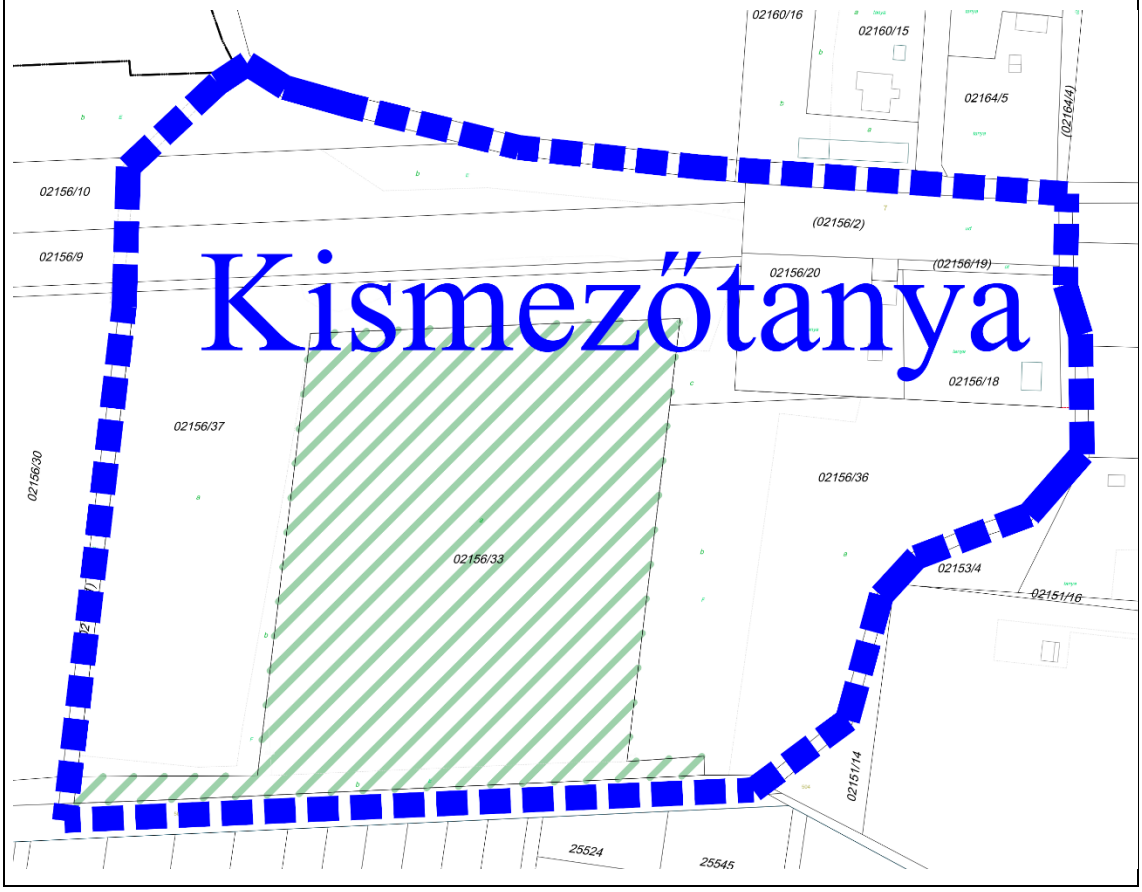
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

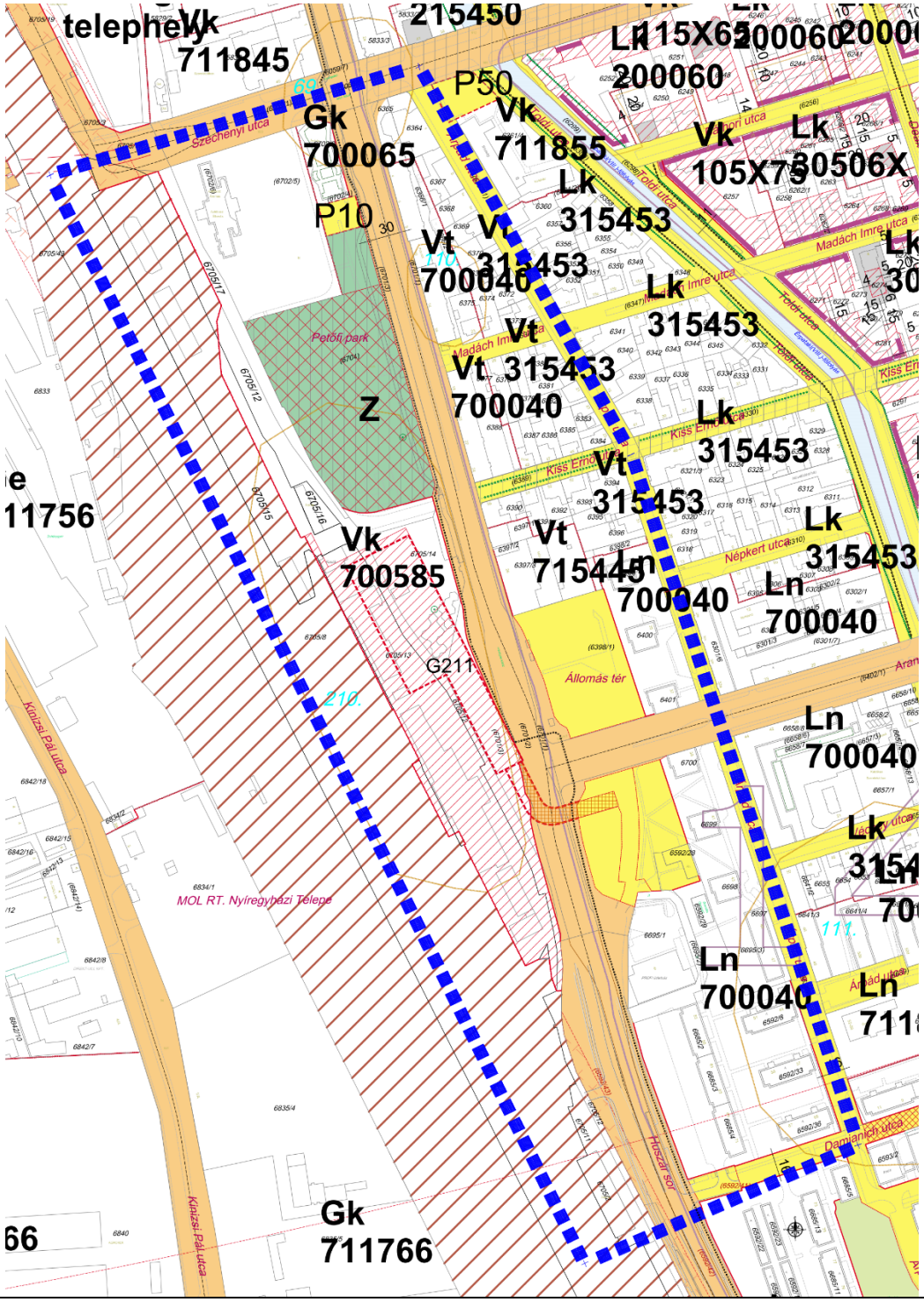


NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
…../2021. (……) önkormányzati rendeletének 6. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban

1. Beavatkozási pont

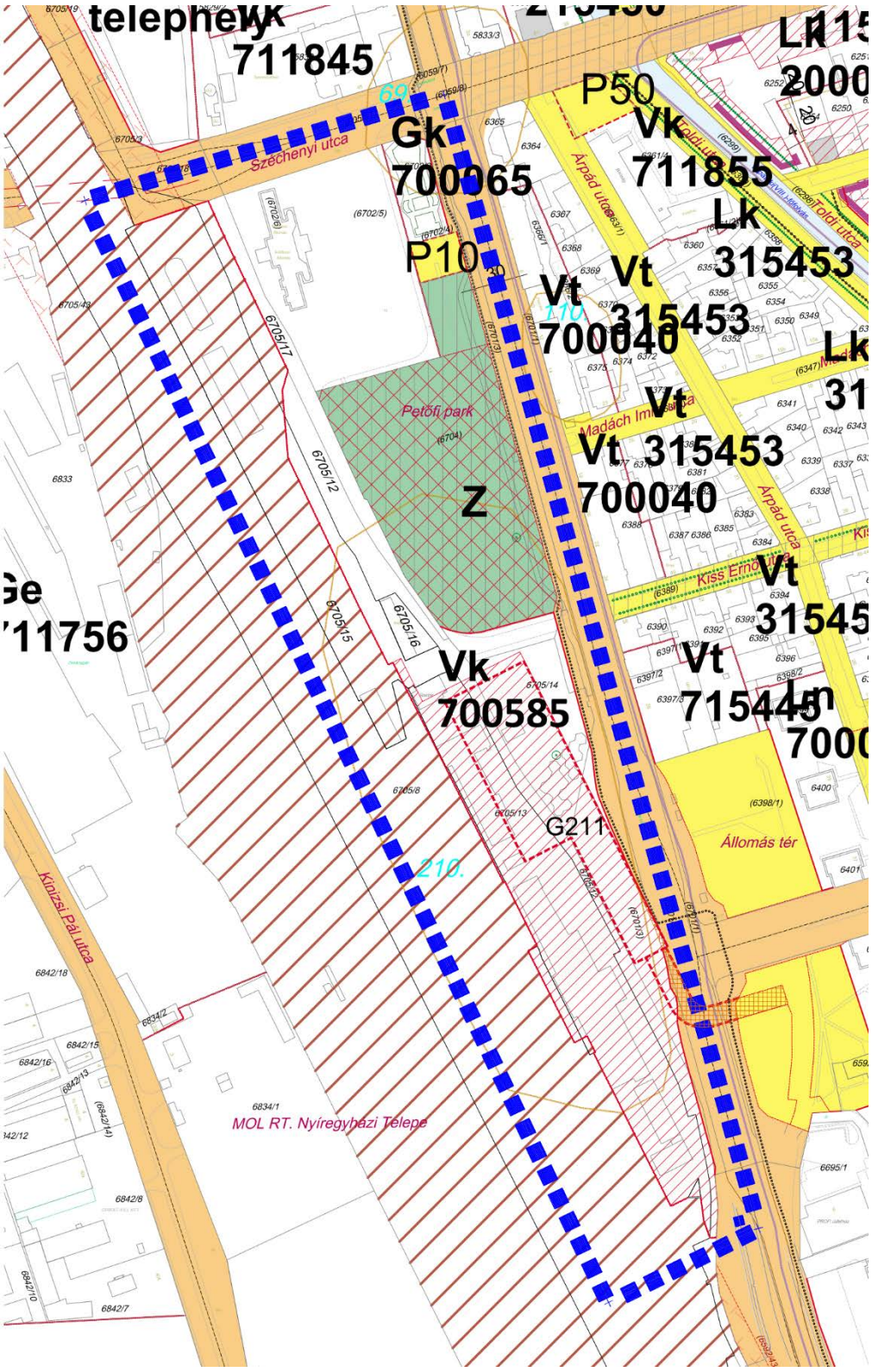
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



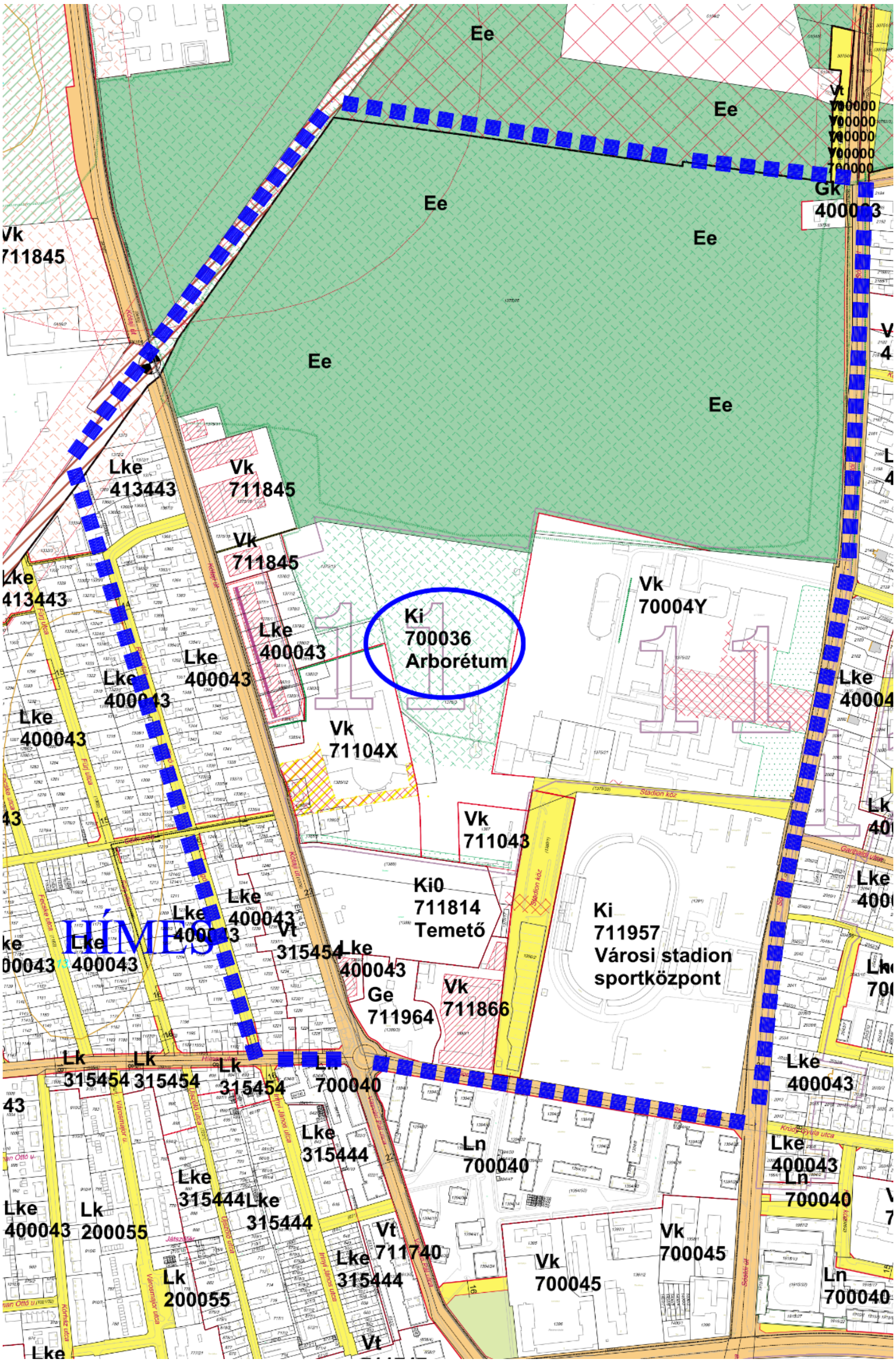
2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



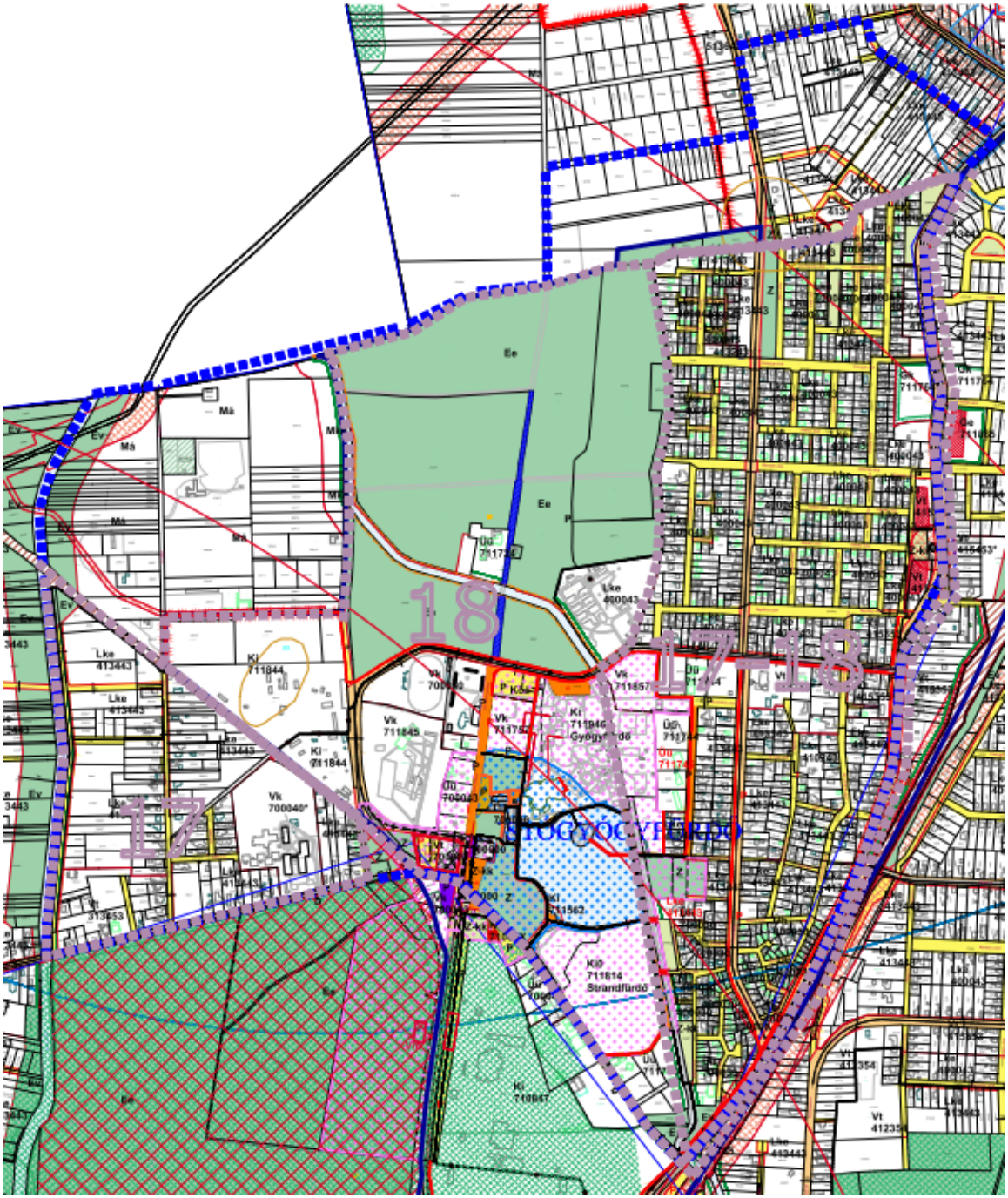
3. Beavatkozási pont

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


4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

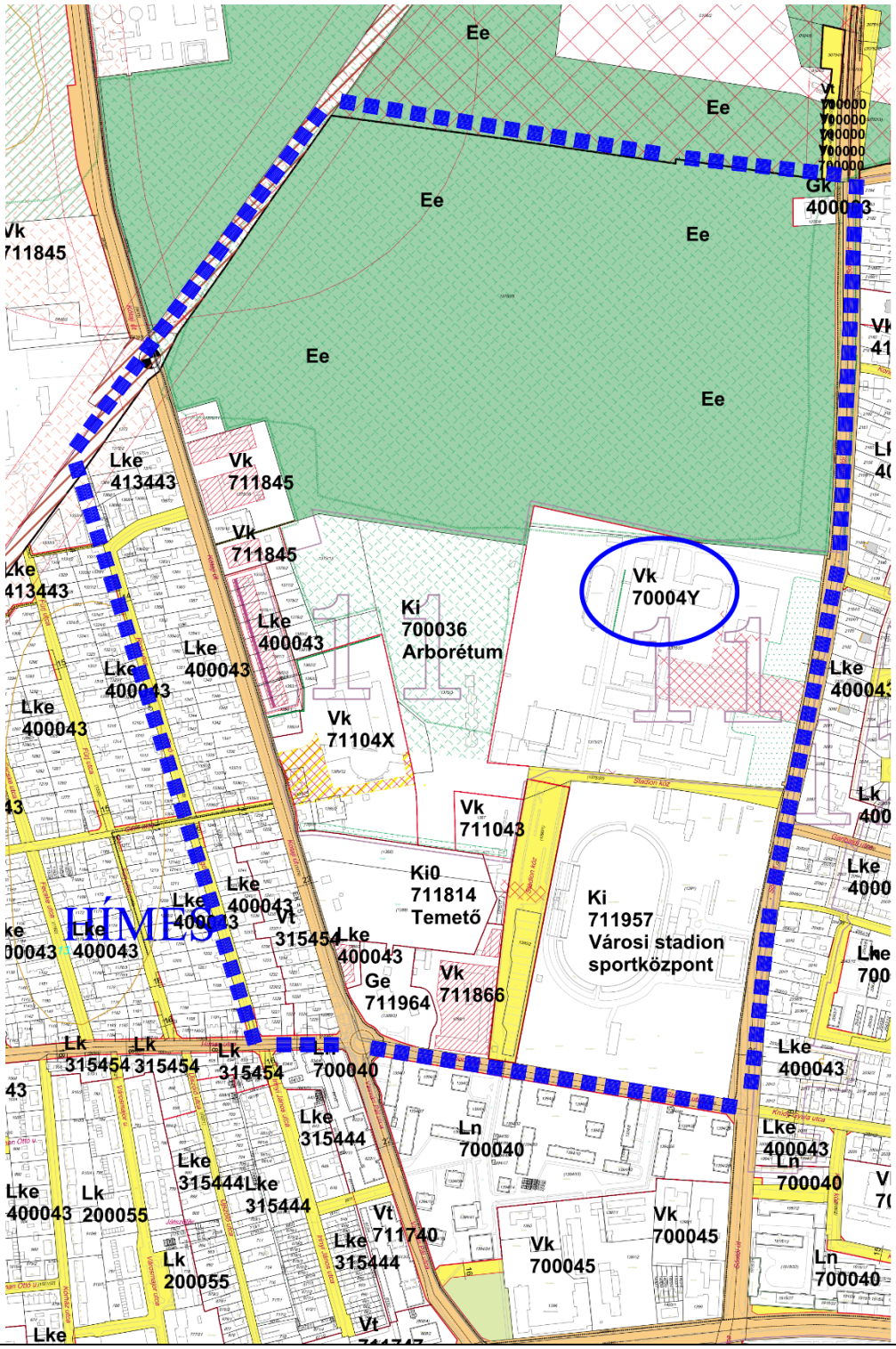
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

KÖTELEZÕ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendû közlekedési célú közterület
- II.rendû közlekedési célú közterület
- Z, Ee, Ev — I.rendû nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdõ)
- I.rendû vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendû nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelezõ zöldfelület (védõfásítás területe)
- A védõ- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos elõírásokból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely *
- A telek mélyfekvésû területe, melyen a természetes növényállomány megõrzendõ, nem feltölthetõ, tereprendezéssel nem érinthetõ, nem beépíthetõ
- Mûemlék épület telke
- Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
- NATURA 2000 terület
- Ökológiai hálózat
- Helyi védelem alatt álló zöldfelület
- Gyalogos tér díszburkolattal
- Vasútterület
- Gazdasági rendeltetésû erdõ
- Vízgazdálkodási terület, nem közterület
- Tûzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak
- Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos elõírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elõvásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védõterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Mûemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségû településszerkezet
- vk vk vk vk vk — Helyi védettségû településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségû temetõ
- T T T T T — Országos jelentûségõ természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht — Helyi jelentõségû védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- H—H—H — Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényû jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentõs szintbeli gépjármûparkoló területének határa gépjármûszámmal
- G150 (G...) — Jelentõs szint alatti gépjármûtároló területének határa gépjármûszámmal (fejlesztés szerinti gépjármûszámmal)
- PH:300 — Parkolóház gépjármûszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi elõírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Elõkert határa, ha az általános elõírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentõségû védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelezõ zöldfelület, ha fasor
- Gépjármû út tengelye (I. rendû közlekedési területeknél)
- Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármû út tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédõ fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendõ

PONTSZERÛ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- 11,4 — 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
- 9 — Mélygarázs
- Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
- Kötelezõen megépítendõ áthajtó ill. átjáró
- Tervezett árkád
- Megszüntetõ jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási elõírás)

- Közlekedésbõl származó zaj mérése javasolt
- Tervezett telekhatár
- Magánút
- Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetõsége (zártudvar)
- Rekultivációs terület határa
- Repülõtér felszállópálya tengelye
- E — E — Jelentõs védõterületet igénylõ elektromos távvezeték
- G — G — Jelentõs védõterületet igénylõ gázvezeték
- Meglévõ töltõállomás helye
- Kunhalom
- Földhivatali alaptérképen nem szereplõ épület

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

Mûvi védelmi határvonalak
1. Mûemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a betû 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	üdülõházas üdülõzóna
Üh	hétvégiházas üdülõzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
Ki0	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
Kkö	különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésû erdõzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésû erdõzóna
Eg	gazdasági rendeltetésû erdõzóna
Mk	mezõgazdasági kertes zóna
Má	mezõgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezõgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület

Ln X..... az elsõ szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezõvárosi
4. belsõ kertségi
5. külsõ kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerû
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - keretes
0. adottságtól függõen
X,Y,Z sajátos elõírás

Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1 180 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függõen
X,Y,Z sajátos elõírásként 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 elõírásként 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 adottságoktól függõen
X,Y,Z sajátos elõírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betû a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00007-10/2021.

Hiv. szám:FŐÉP/8-46/2021.
Üi.: Telekfiné Bódi Mária

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK VII.-2020.
1. Nyíregyháza, Tokaji út – Érpataki (VIII.) - főfolyás – Vasút területe által határolt terület A Tokaji út menti 28703 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik Településközpont vegyes zónába. Ge→Vt, Ge
2. Tünde utca – Csemete utca – Vasút területe – Debreceni utca által határolt terület. A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a 8237/4, 8247/1, 8247/5, 8247/6 és 8248/10 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Vt→Ge
3. Nyíregyháza Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt terület. A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nagyszéki tó alatti 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú ingatlanokon. Má→Eg
4. Nyíregyháza Sörte utca – Nagyszéki tó – 0872/1 hrsz.-ú csatorna – Sertéstelep utca által határolt terület. A Nagyszéki tó melletti 0878 hrsz.-ú külterületi ingatlanon jelenleg is működő telephelynél a baromfi ólaktól számított 86 m távolságban szagvédelmi védelmi övezet kialakítása szükséges.
5. Nyíregyháza Császárszállás közelében a 4. számú főút – 01233/3 hrsz.-ú út – 01231/80 hrsz.-ú út által határolt terület Császárszállás közelében a magántulajdonban lévő 01231/80 hrsz.-ú kivett út parkolóként már kialakított részét I. rendű közlekedési célú közterületként jelöljük ki Védelmi rendeltetésű erdőzónából. Ev→Köá
6. Nyíregyháza Vasút terület – Kilátó zug – Kulcsár utca – Csemete utca által határolt terület A Kilátó zúg - Kulcsár utca kereszteződésénél II. rendű nem közlekedési célú közterületből (köztérből) II. rendű közlekedési célú közterület (Köá) leválasztása.
7. Nyíregyháza Kígyó utca – Debreceni utca – Hatzel Márton tér – Katona utca által határolt terület. A módosítás elsődleges célja a Kígyó utca – Debreceni utca kereszteződésében a városkapu jelleg kialakíthatóságának megteremtése megengedett szintszám növelésével.
Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az **egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakasz**ának keretében az alábbiakban adom meg.

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hivatkozással *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c)* pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a *Tftv. 23/A.§* előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

Állami Főépítészi Iroda
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

A **településrendezési eszközeik és** az **országos, illetve megyei területrendezési tervek** *(MoTrT tv; MTrT rend.)* **összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/70-10/2021. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve – a módosítással érintett területeket tekintve **biztosított.**

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a **módosítást az alábbiak figyelembe vétele mellett nem kifogásolom.**

- 3. módosítás:
  Gazdasági erdő esetén az övezet jele és az övet határa feltüntetendő.
- 4. módosítás:
  Védelmi erdő esetén az övet határa feltüntetendő.

Felhívom figyelmét a Szabolcs-Szatmár –Bereg Megyei önkormányzat főépítészének ÁLT/70-10/2021. iktatószámú levelében a 7. módosítási ponttal kapcsolatos észrevételek megfontolására.

Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.

- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

  - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi[1] az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítészi munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!

Nyíregyháza, 2021. július 9.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
* 25/1/2 *

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett*
2. *Irattár*

[1]Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00089-24/2021.

Hiv. szám: FŐÉP/390-3/2021.
Ügyintézőjük: Telekfiné Bódi Mária
Melléklet: 1. sz.: beérkezett vélemények és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** településrendezési eszközeinek módosítása - MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 2 terület

1. **terület:** Nyíregyháza, Tokaji út – vasút terület – Sirály utca által határolt terület. A módosítás során a tervezett beruházás és a terület felhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz-ú ingatlanokon. Gk→Eg;
2. **terület:** (terv szerint 3-as beavatkozási pont) Nyíregyháza, vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca – 4-es számú főút által határolt terület. A Nyíregyháza Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalának módosítása történik. (KÖá)

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének döntése által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, fejlesztések megvalósítása.

Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály – Labbancz András okl. településmérnök
Tervdokumentáció keltezése: 2021. július

Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény.

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos, a Rendelet 42. § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:

I. **A 2021. augusztus 17-én történt tárgyalásos eljáráson és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.**

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG
A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv: a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló (MoTrT), valamint az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan a tárgyalásos eljárásban résztvevő SZSZBM Megyei Főépítész az ÁLT/70-18/2021. iktatószámú levelében nyilatkozatot adott, mely szerint a tervezett módosítás az MTrT és az ahhoz kapcsolódó ajánlások figyelembe vételével készült.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – **az alábbiak miatt kifogásolom:**

- az 1-es módosítási pont esetében a szabályozási tervlap kiegészítése szükséges a szabályozási szélességek felírásával.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2021. augusztus 24.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett (hivatali kapunk keresztül)*
2. *Irattár*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Kótai Csaba állami főépítész

Állami Főépítészi Iroda
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00086-6/2021.

FŐÉP/430-44/2021.
Üi.: Máriás Éva

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK III.-2021.
1. A Nyíregyháza Nyírszőlősi út és a 0341/48 hrsz-ú tervezett II. rendű közlekedési célú közterület között lévő Izabella köz nyomvonalának módosítása.
2. A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan műtárggyal érintett része még gazdasági övezetbe esik. A főfolyáshoz tartozó műtárgyak csak közterületen helyezhetőek el, ezért az ingatlan fennmaradó területét is át kell sorolni I. rendű közlekedési célú közterületté. Ge→KÖá

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az **egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakasz**ának keretében az alábbiakban adom meg.

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Módosítás nem érintett településszerkezeti tervet, ezét az összhang igazolása nem volt szükséges.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a **módosításokat nem kifogásolom.**

Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.

- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

  - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi[1] az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

[1]Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)*

Állami Főépítészi Iroda
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítészi munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!

Nyíregyháza, 2021. július 13.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett*
2. *Irattár*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Kótai Csaba állami főépítész

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2021.07.13 09:22:27
Sz-Sz-B. Megyei Kormányhivatal
Kótai Csaba

Főépítészi Osztály

2021 -07- 07

érkezett

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FŐÉP/511-21/2021
Ü.: Márias Éva

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Főépítészi Osztály
Érkeztetőszám: FŐÉP/511-43
Iktatószám: Mellékletek:
Ügyirat száma: Mdnd. Db: 2021 JÚL. 08

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00087-6/2021

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK IV.-2021.

1. Nyíregyháza 31018/167 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület – Than Mór utca – Béri Balogh Ádám utca - 31018/39 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület. A módosítás során a technikai hibából adódóan helytelenül meghatározott beépítési mutató javításra kerül.
2. Nyíregyháza Vécsey köz – Szarvas utca – 6429/7 hrsz.-ú kivett magánút – Vécsey köz által határolt terület.
Az érintett telekterület Önkormányzat által történő értékesítés érdekében a tervezett szabályozási vonal jelenlegi nyomvonalának módosítása történik.
3. A HÉSZ a zártsorú általános beépítés esetén saroktelek vonatkozásában magasabb beépítési mértéket enged. 2005-ben a 20.§ 2/b táblázata alatti kiegészítés szabályozta a saroktelek beépíthetőségének növelését, ez a bekezdés azonban 2007-ben törlésre került a táblázat alól, de hivatkozásként benne maradt a 21.§ (7) bekezdésében. Az előírás törlésre kerül.
4. Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület. Az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés a már módosított övezeti előírás ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szoritkozik kizárólagosan.

Állami főépítészi eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42/A. § (4) bekezdésnek megfelelő záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

A végső véleményezésre megküldött dokumentáció:
Megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület
Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészi Osztály Labbancz András okl. településmérnök TT/15-0378
Tervdokumentáció keltezése: *2021. június*

A módosítás célja:
1. A módosítás során a technikai hibából adódóan helytelenül meghatározott beépítési mutató javításra kerül.
2. Az érintett telekterület Önkormányzat által történő értékesítés érdekében a tervezett szabályozási vonal jelenlegi nyomvonalának módosítása történik.
3. A HÉSZ a zártsorú általános beépítés esetén saroktelek vonatkozásában magasabb beépítési mértéket enged. 2005-ben a 20.§ 2/b táblázata alatti kiegészítés szabályozta a saroktelek beépíthetőségének növelését, ez a bekezdés azonban 2007-ben törlésre került a táblázat alól, de hivatkozásként benne maradt a 21.§ (7) bekezdésében. Az előírás törlésre kerül.
4. Az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés a már módosított övezeti előírás ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szoritkozik kizárólagosan.

Állami Főépítész
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/599-300. Fax: 42/599-309
E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu. Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/szabolcs-szatmar-bereg

A tárgyi településrendezési eszközök elkészítésére (tartalmi követelményeire) és egyeztetésére a Rendelet előírásai a vonatkoznak. Jogszabályi hivatkozásaim is erre az állapotra értendők.

I. **TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A tárgyi módosítás településszerkezeti tervben történő módosítást nem igényel, ezért az összhang igazolása nem szükséges.

II. **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM**

A településrendezési eszközök tárgyi **módosítást a 1., 2., 3., nem kifogásolom.**

A 4. módosítás pont estén:

Rendelet 32 § (6a) alapján:

„A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészi eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik."

Megállapítható, hogy a beépítési mód, mint beépítési jellemző módosítására a jogszabály állami főépítészi eljárás keretében nem ad lehetőséget.

Megállapítható, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztályának BP/2602/0239-4/2021. iktatószámú véleményében foglalt javítás kérés, nem került a dokumentációban átvezetésre.

A fentiek alapján 4. módosítási pont jogszerűen nem hagyható jóvá.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- Az állami főépítészi eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.
- Rendelet 43. § (2): „**A polgármester gondoskodik** a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá **az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül**

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) **megküldi hitelesített pdf és a** ba) **és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető – jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt**

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont).

***bb)* az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,**
bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy
c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a *b)* pont *ba)–bc)* alpontja szerinti szerveknek."

- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2021. július 7.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott
nevében és megbízásából

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

Kótai Csaba
Állami Főépítész

* 25/1/2 *

Kapják:
1 Címzett
2 Irattár

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Kótai Csaba állami főépítész

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2021.07.07 09:33:43
Sz-Sz-B. Megyei Kormányhivatal
Kótai Csaba

Állami Főépítészi Iroda
re 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199 Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
llami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00106-6/2021.

Hiv.sz.: FŐÉP/158-29/2021.
Üi.:Telekfiné Bódi Mária

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK VI.-2021.

1. A Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő ingatlanokon tervezett beruházás és a terület felhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik Kertvárosias zónába. Z→Lke
2. A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Kismezőtanya 02156/33 hrsz.-ú ingatlanon. Má→Eg

Teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakasz – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban 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: Rendelet) **40. § szerinti írásos záró szakmai véleményem**et a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg:

A dokumentációból kiderül, hogy a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. Hivatkozásaimat ez által erre a jogi állapotra alapoztam.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- *megnevezése: „"Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK VI./2021.*
- *tervezője: Labbancz András okl. településmérnök, Végh József településmérnök*
- *törzsszám: -*
- *dátuma: 2021. június*

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A **településrendezési eszközeik és** az **országos, illetve megyei területrendezési tervek** *(MoTrT tv; MTrT rend.)* **összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/70-13/2021. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve – a módosítással érintett területeket tekintve **biztosított.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész TKF-72/611/2/2021. iktatószámú levelében nyilatkozatott tett, melyben észrevételt nem tesz.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL KAPCSOLATOS VÉLEMÉNY

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a **módosítást nem kifogásolom.**

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:

- A jóváhagyott településrendezési eszközök megküldésekor hivatkozással a Rendelet 16. § (2) bekezdés előírására, kérem, hogy a jóváhagyást követően összeszerkesztett településszerkezeti eszközöket is csatolják.
- A teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz a közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.

- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

  - A Rendelet 43 § (2) bekezdése szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi[1] az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2021. július 13.

Tisztelettel:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

Román István kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Kótai Csaba
állami főépítész

Kapják:
1. *Címzett*
2. *Irattár*

[1]Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. *Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6) bekezdés*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Kótai Csaba állami főépítész

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2021.07.13 09:22:46
Sz-Sz-B. Megyei Kormányhivatal
Kótai Csaba

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00126-29/2021.

Hiv. szám:FŐÉP/1408-42/2021.
Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt
Melléklet: beérkezett vélemények és azok kiértékelése, jegyzőkönyv. országos főépítészi vélemény

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester úr
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** településrendezési eszközeinek módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2021.

1. Nyíregyháza, Széchenyi utca-Árpád utca- Damjanich utca- vasút területe által határolt terület
2. Nyíregyháza, Széchenyi utca- Petőfi utca- 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület
3. 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.
4. 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- Kemecsei út által határolt terület.
5. 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.

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének döntései által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, fejlesztések megvalósítása, továbbá a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása.

Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály – Labbancz András okl. településmérnök
Tervdokumentáció megnevezése: MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 5 terület Végső szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.
Tervdokumentáció keltezése: 2021. szeptember

Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a

Állami Főépítészi Iroda
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID:528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

*-30 jav. 2021.09.21. HA

továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos, a Rendelet 42. § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

I. **A 2021. augusztus 17-én történt tárgyalásos eljáráson és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó kifogást emelő vélemény nem volt.**

II. **TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) készített, valamint az 5/2020.(VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Megyei Főépítésze az ÁLT/70-20/2021. iktatószámú levelében tájékoztatást adott, mely szerint a tervezett módosítás az MTrT és az ahhoz kapcsolódó ajánlások figyelembe vételével készült.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész a TKF-72/715/2/2021. iktatószámú véleményében észrevételt nem tett.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – nem **kifogásolom.**

Felhívom a figyelmét arra, hogy a 3. sz. módosítás esetén a jelenlegi parkolóként használt közlekedési terület törlése hosszútávon a parkoló terület megszűnéséhez vezethet.

A Nyíregyháza, Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen, (vasúti közlekedési zóna „KÖk") a beépítettség mértékének az OTÉK előírás szerinti 2 %-ról 5 %-ra történő növeléséhez hozzájárulok.

Indokolás: A tervező által készített vizsgálatok megállapították, hogy a terület jelenleg is 2 %-ot meghaladó beépítettséggel rendelkezik. A jelenlegi funkciókhoz kapcsolódó fejlesztések csak ezen a területen, helyhez kötötten valósíthatók meg, **ez olyan különleges településrendezési ok, mely megalapozza az OTÉK eltéréshez történő hozzájárulást, azzal együtt, hogy biztosítja a termőfölddel való takarékos bánás és a természeti területek védelmét.**

A hozzájárulás új, azonos építési övezetei mutatójú kijelölést nem tesz lehetővé. Jelen hozzájárulást az OTÉK 111. § (2) szerinti jogkörömben alapján eljárva adtam meg.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43. § (2) bekezdése szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2021. szeptember 21.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal * 25/1/1 *

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett (hivatali kapun keresztül)*
2. *Irattár*

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Kótai Csaba állami főépítész

2021. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

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

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**
Főépítészi 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
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

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

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Máriás Éva
településmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Egyszerűsített eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások VII./2020. – 7 terület

Tartalomjegyzék

1 Előzmény ... 9
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök ... 9
1.2 Átnézeti térkép ... 9
1.3 Módosítással érintett területek ... 11
1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása ... 12
1. Beavatkozási pont ... 12
2. Beavatkozási pont ... 16
3. Beavatkozási pont ... 18
4. Beavatkozási pont ... 20
5. Beavatkozási pont ... 22
6. Beavatkozási pont ... 24
7. Beavatkozási pont ... 26
2 Beavatkozási pontok ismertetése ... 28
3 Településszerkezeti módosítások ... 35
4 Alátámasztó munkarész ... 40
4.1 Főépítészi nyilatkozat ... 40
4.2 Tervezett Egészségügyi Centrum bemutatása (1. Beavatkozási pont) ... 41
4.3 Urbanisztikai vizsgálat (2. Beavatkozási pont) ... 42
4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont) ... 43
4.5 Városkapuként tervezett Többlakásos lakóépület bemutatása (7. Beavatkozási pont) ... 44
4.6 Környezeti hatások részletes elemzése az 1. és a 2. beavatkozási pontok esetében ... 45
A beavatkozási pontokat terhelő zajforrások bemutatása ... 45
A védendő területeket terhelő zaj vizsgálata ... 45
Beavatkozási pont (1) zajterhelése ... 46
Beavatkozási pont (2) zajterhelése ... 49
Összegzés ... 50
4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek ... 51
4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat ... 52
5 Szabályozási módosítások ... 53
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések ... 53
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet ... 56
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása ... 70
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat ... 70
6.2 Övezeti lehatárolás ... 71
6.3 Rajzi mellékletek ... 72
7 Biológiai aktivitási érték számítás ... 102

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 Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

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

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

3. A Bizottság **utasítja** a városi 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. szeptember 29.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

97./2020. (VII.21.) számú
határozata

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

3. A Bizottság **utasítja** a városi 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. július 21.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Polgármesterének

3/2021. (II.1.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(Módosítások VII. – 7 terület egyszerűsített eljárás szerint)

A Polgármester

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

- egyszerűsített eljárásban Módosítások VII., 7 terület című módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2021. február 1.

Megyei Jogú Város Polgármestere

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

22/2021. (V.20.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(7 terület - egyszerűsített eljárás)

A Polgármester

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

- egyszerűsített eljárásban 7 területre vonatkozó módosítás -

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. május 20.

Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

75/2021. (V.28.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról
(MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület - egyszerűsített eljárás)

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 kapott felhatalmazás alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének hatáskörében eljárva:

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési tervmódosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban a 7 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a városi főépítészt a tárgyi rendezési tervmódosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

k.m.f.

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

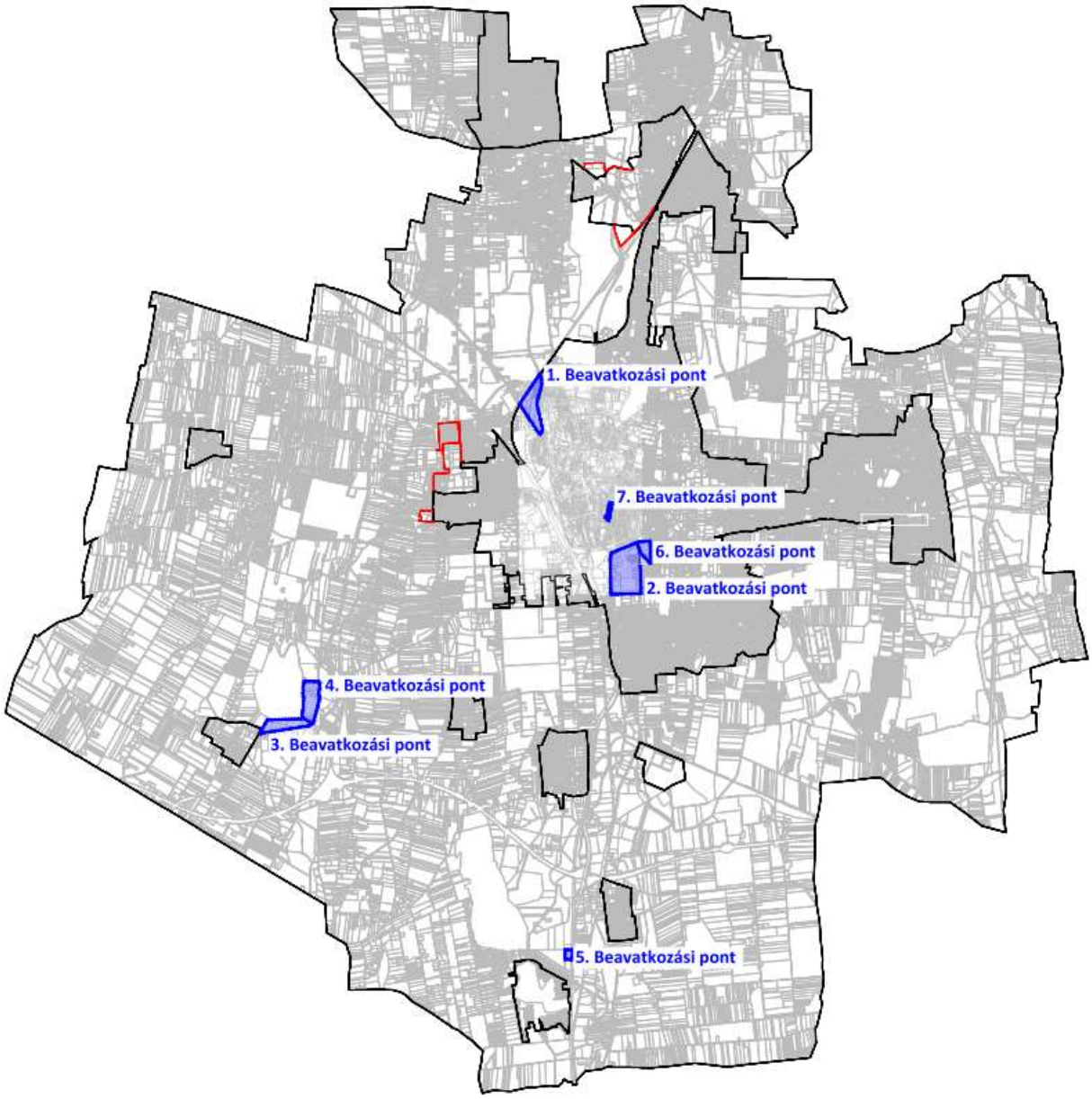
1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

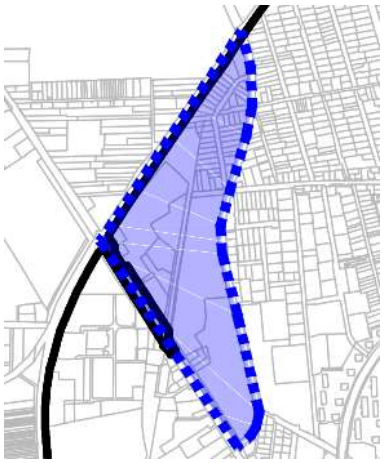
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

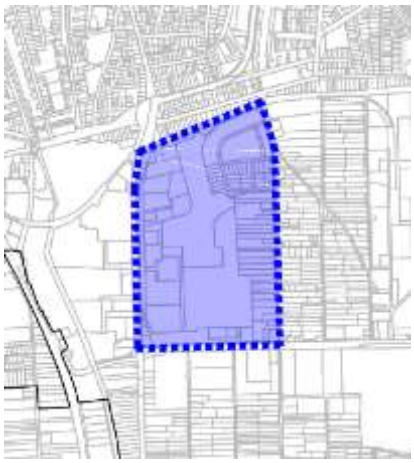


Átnézeti térkép – kivágatok

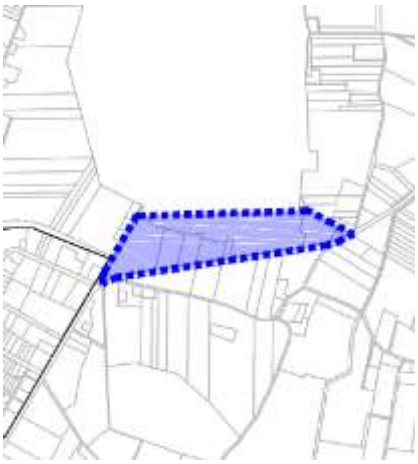
Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

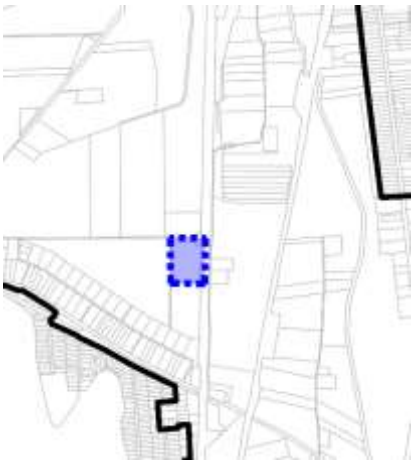


Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont

5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont

7. Beavatkozási pont

1.3 Módosítással érintett területek

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

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

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

(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.6.1-16-NY1-2017-00001 azonosítószámú „Egészségügyi alapellátás fejlesztése Nyíregyházán –II. ütem” című pályázat keretén belül kívánja megvalósítani beruházási terveit. A meglévő többszintes épület felújítása után az egészségügyi szolgáltatás mellett a már meglévő funkciók (szálláshely, szociális tevékenység) továbbra is megmaradnak. Ennek érdekében a jelenleg hatályos rendezési terven szereplő területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának biztosítása céljából építési övezeti átsorolás történik a Tokaji úti 28703 hrsz.-ú ingatlan területén.

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

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

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

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

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

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **8. § (4) bekezdése értelmében:**

*„(4) **Egyéb ipari zóna (Ge)***
a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
b) A területen újonnan nem telepíthetők:
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,*

c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
(5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv, illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0.”

A Hész 8. § (4) bekezdése értelmében:
*„(5) **Hulladék elhelyezésére szolgáló zóna (Kh)***
A területen a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek és az azzal kapcsolatos építmények, gyepmesteri telep és energiatermelő létesítmény telepíthetők.”

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

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

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

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

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

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

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

A Hész 36. § (20) bekezdése értelmében:

„(20) VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:

A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezeken a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható

- *az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület*
- *az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint*
- *és szükség esetén a telken belül zajvédőfal.”*

2. Beavatkozási pont

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

(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

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

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

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

A Hész 8. § (4) bekezdése értelmében:

*„(4) **Egyéb ipari zóna (Ge)***

a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.

b) A területen újonnan nem telepíthetők:

- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,*

c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.

(5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv, illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0.”

A Hész 25. § értelmében:

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

(2) A zónában az építés műszaki feltételei:

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

b./ a szabályozási tervlapon jelölt telkeken zajvédő fal létesítése.

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

3. Beavatkozási pont

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

(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

A 0880/59, 0880/60, 0880/61 és a 0880/56 hrsz.-ú csereingatlanok kiválasztásának indokai:
Az ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya Erdőállomány Adattárában 146/A és 148/E tagkóddal közhitelesen nyilvántartott erdőként szerepel és a valóságban is kocsányos töggyel beültetett terület. Má →Eg Tervezési állapotok közötti különbség kihasználása történik.

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

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

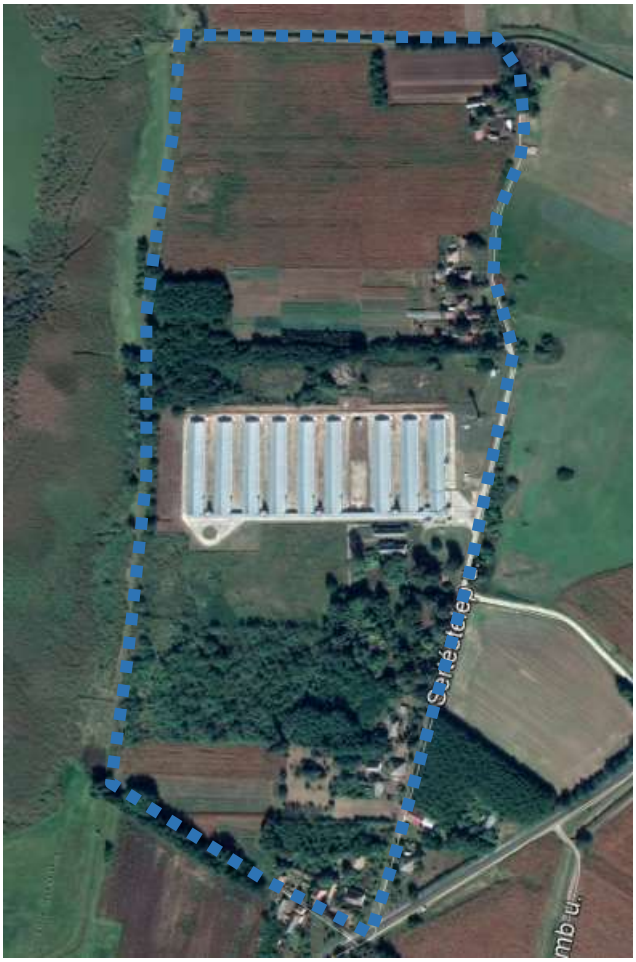
Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**Eg**
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedet legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

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

„a 3. számú beavatkozási pont módosítás során, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a Nyíregyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészletekre vonatkozóan tervezett módosítás az Adattárban nyilvántartott erdőterületeket érint.
A Nyírewgyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészleteken az adattár a Nyíregyháza 148 E erdőtervi azonosítójú erdőterületet tartja nyilván. Az erdészeti hatóság megállapította, hogy a Nyíregyháza 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú földrészletek esetében a módosítás után az övezeti besorolás a valós területfelhasználással fog megeggyezni.”

4. Beavatkozási pont

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



(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

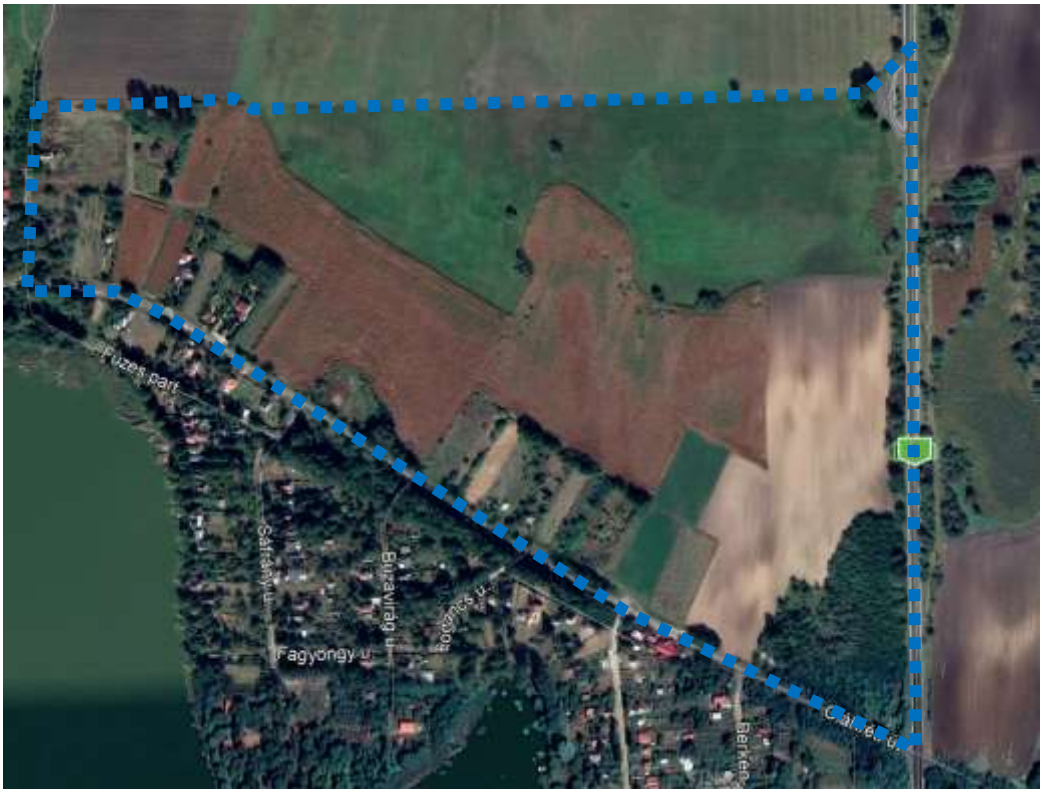
Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

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

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

5. Beavatkozási pont

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



(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

Külön helyrajzi számon lévő nem közlekedési célú parkoló terület.

Jelenlegi szabályozás

A Hész 13. § (1) bekezdése értelmében:

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

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

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

„Ökológiai hálózat

a) Az övezetben mindennemű tevékenység csak az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.

b) Az ökológiai hálózat területén újabb beépítésre szánt területek kijelölése, illetve a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.”

Tervezett szabályozás

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

Közúti közlekedési zóna (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.

6. Beavatkozási pont

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

(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

Jelenlegi szabályozás

A Hész 12. § értelmében:

KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

(1) A közparkok –közkertek (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, gyermekjátszótér, 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 cmföldtakarással 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.

Tervezett szabályozás

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

Közúti közlekedési zóna (KÖá)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

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

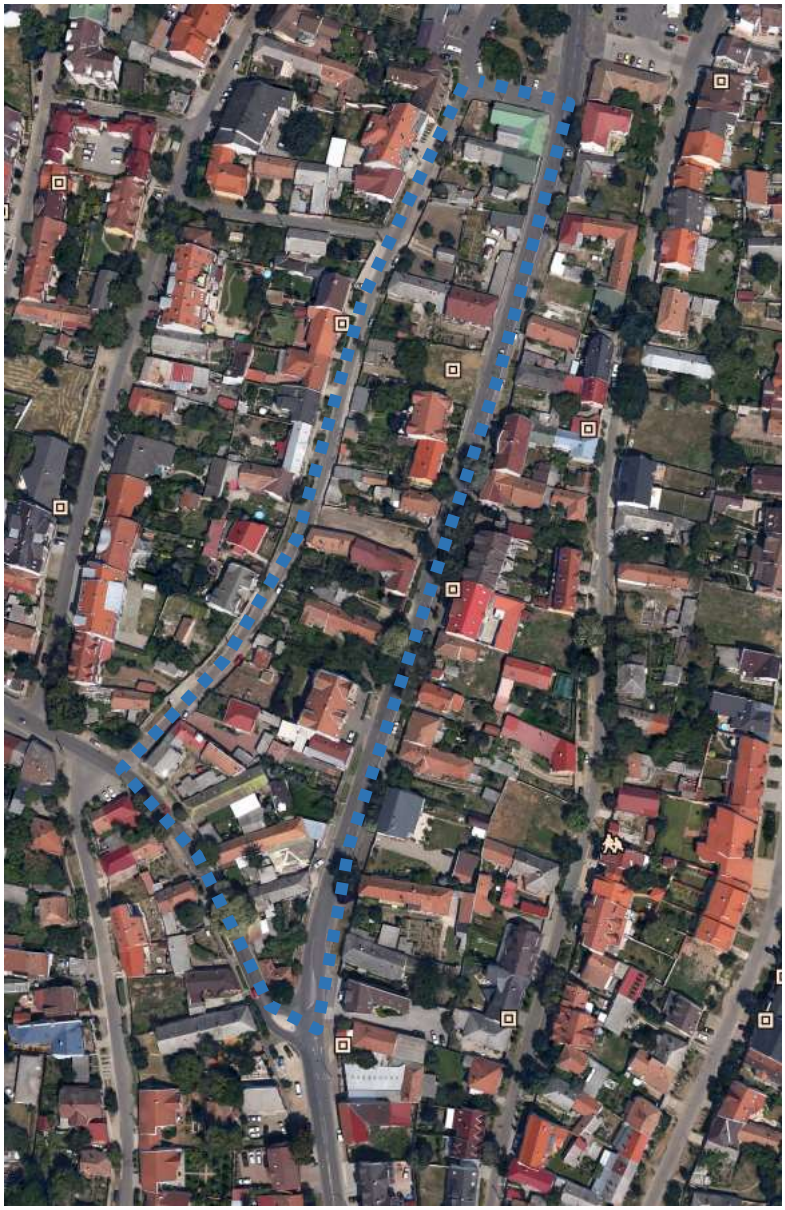
2. a közúti közlekedést kiszolgáló

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

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

7. Beavatkozási pont

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



(Forrás: www.google.hu/maps)

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

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

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

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

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

2 Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza, Tokaji út – Érpataki (VIII.) -főfolyás – Vasút területe által határolt terület.	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasz-nálási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik. a Tokaji út menti 28703 hrsz.-ú ingatlanon. Ge→Vt, Ge	-kivett ipartelep	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,402	0,161	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,402	0,201	

Hatályos szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
A tervezett egészségügyi centrum megvalósulása elősegíti Nyíregyháza város lakosságának egészségügyi ellátását.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

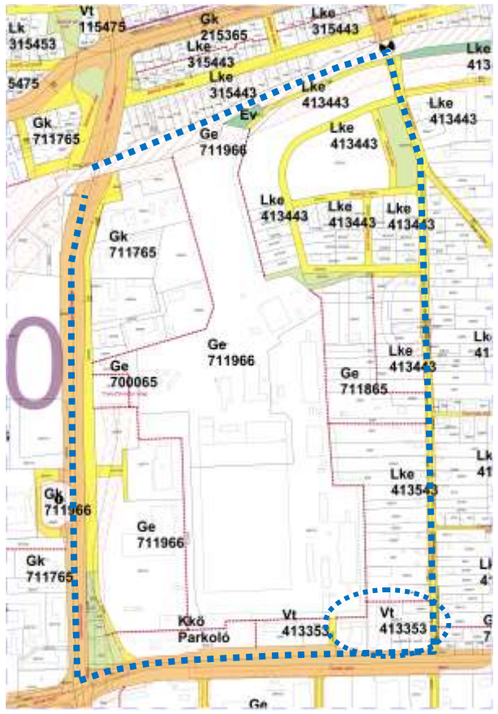
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

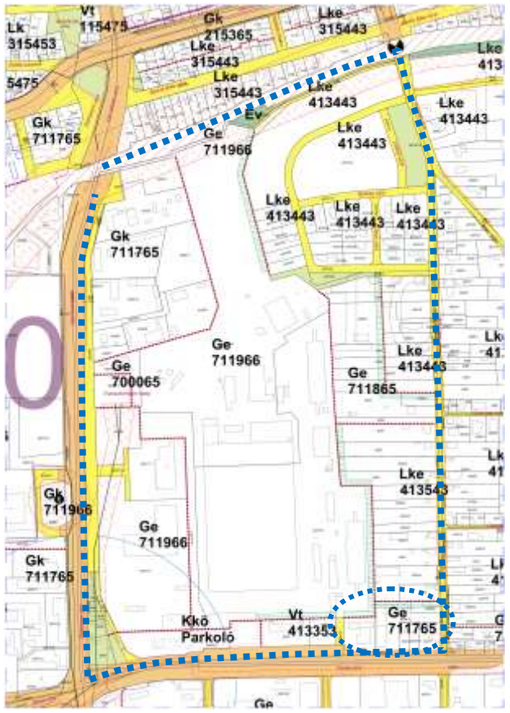
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

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

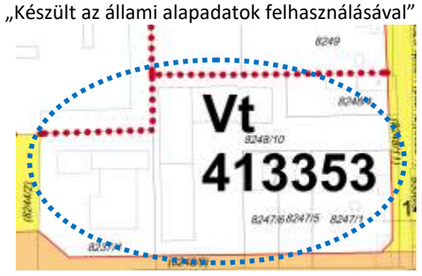
Hatályos szabályozási terv kivonata



Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
A módosítás során a tervezett beruházás megvalósulhat, így a meglévő épület bővítésével további munkahelyek jöhetnek létre.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

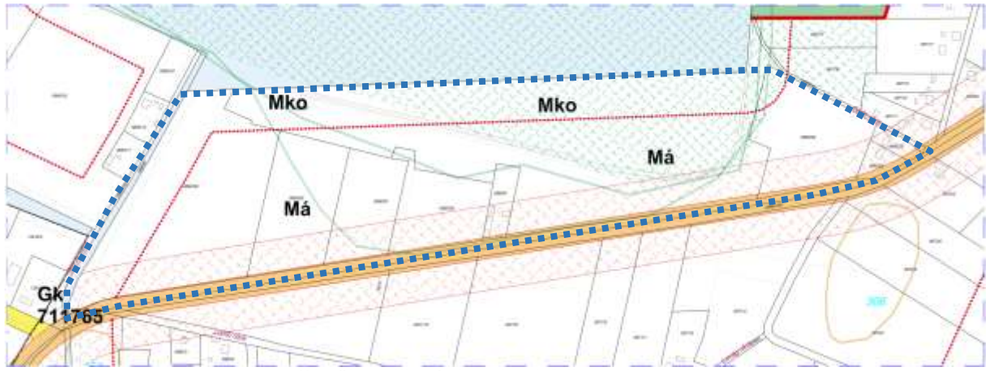
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

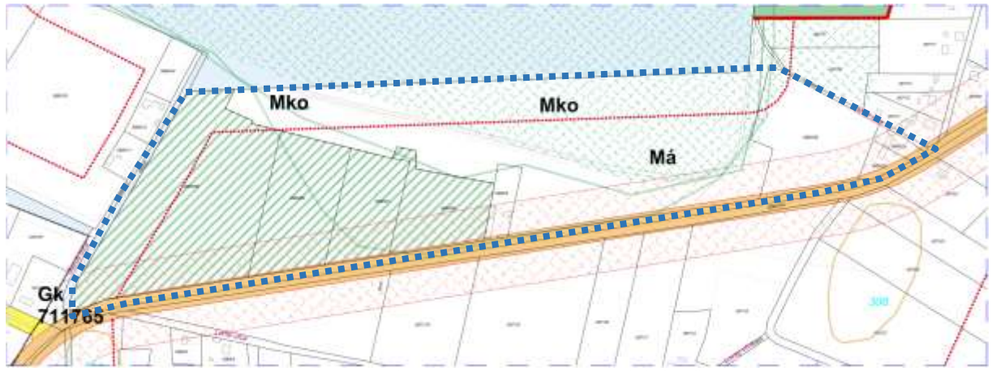
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Nyíregyháza Kálmánházi út – Sörte utca – 0880/28 hrsz.-ú kivett tó – Gazda utca által határolt terület.	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nagyszéki tó alatti 0880/56, 0880/59-61 hrsz.-ú ingatlanokon. Má→Eg	- erdő	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	6,990	25,864	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	6,990	62,910	Biológiai aktivitásérték visszapótlása történik.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás során a törlésre kerülő magánút nem kötelező szabályozási elem, így a törlése a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

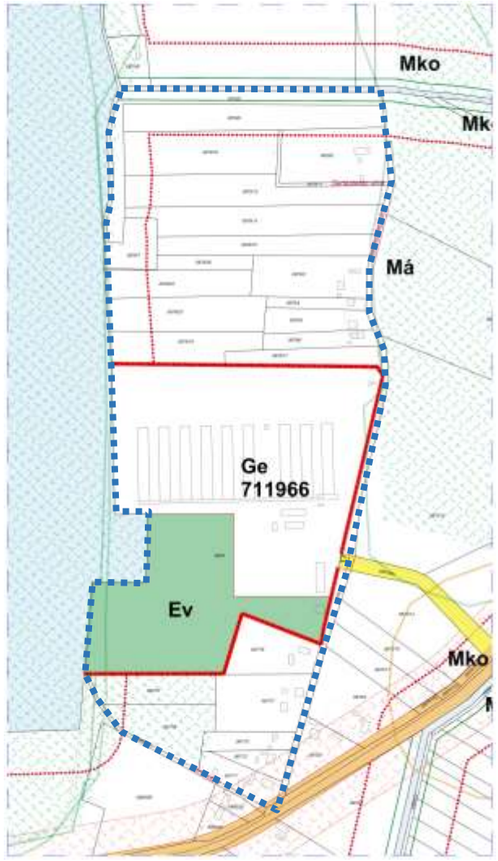
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

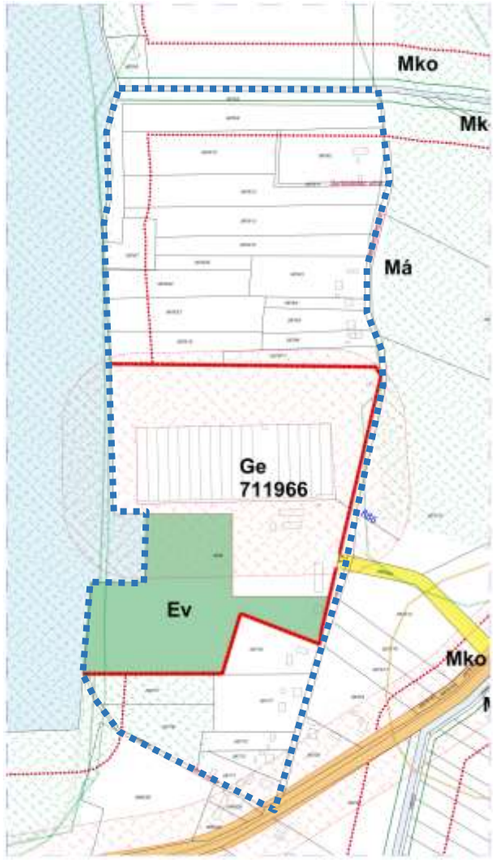
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyháza Sörte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

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Nyíregyháza 4. számú főút – 01233/3 hrsz.-ú út – 01231/80 hrsz.-ú út által határolt terület.	A Nyíregyháza 01231/80 hrsz.-ú kivett út művelési ágú terület 4. sz. főút felőli, parkolóként már kialakított részét I. rendű közlekedési célú közterületként jelöljük ki a külön helyrajzi számra történő leválasztás és a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében. Ev→KÖá	- kivett út	Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)	0,131	-	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,131	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

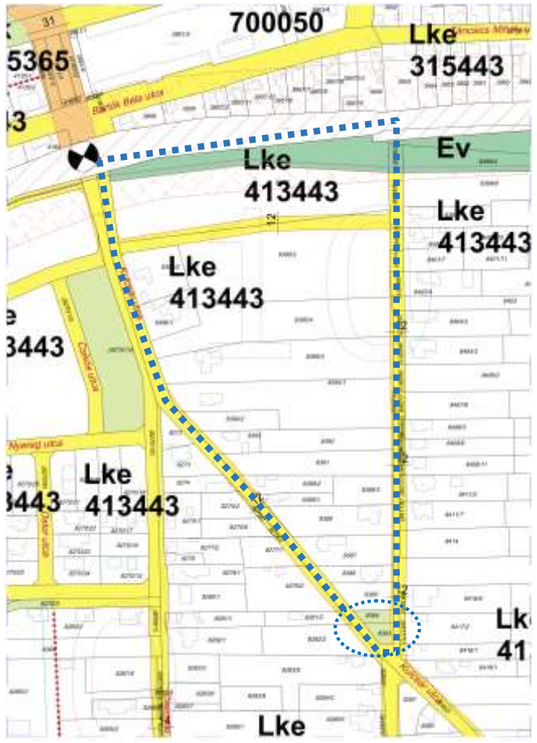
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

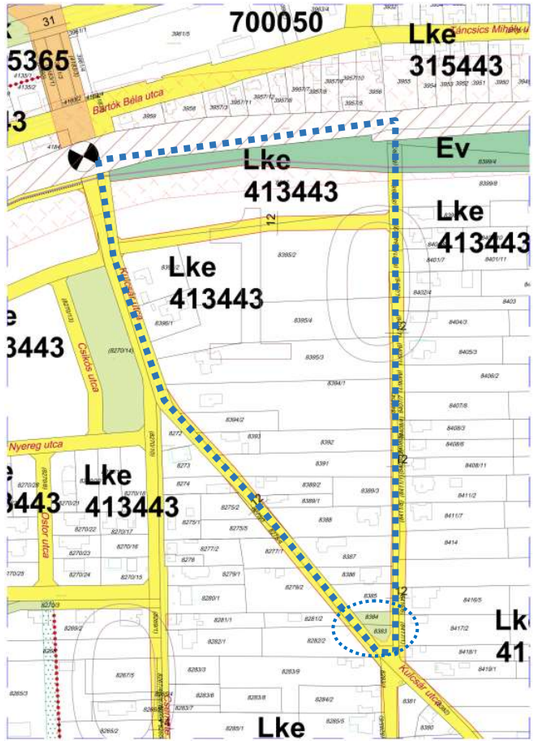
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

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

Hatályos szabályozási terv kivonata

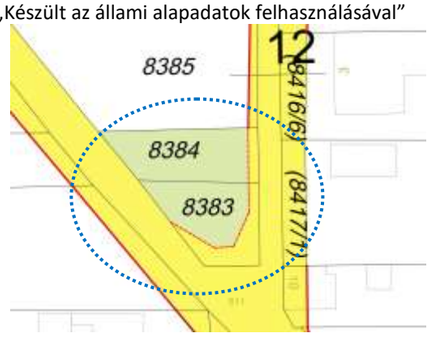


Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

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

Hatályos szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2021. (...) számú
határozata

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

A Közgyűlés

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/……./2021. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2021.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

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

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet
A Biológiai aktivitás érték változása”

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szintterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
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	Hétvégiházas 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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			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 zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

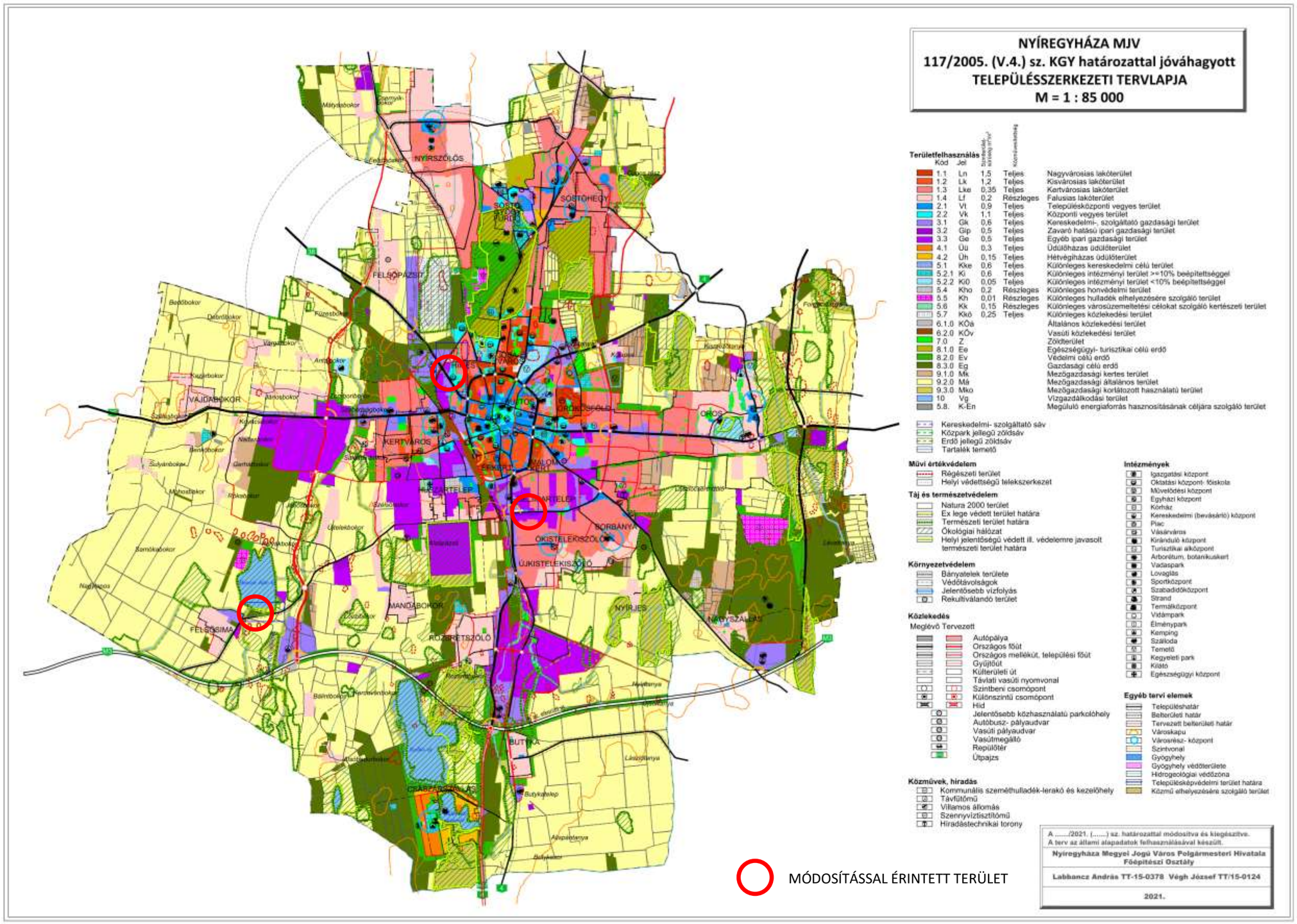
Meglévő Tervezett
- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
-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

Közművek, híradás
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfűtőmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómű
- Híradástechnikai torony

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

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

Tervezett Szerkezeti Terv



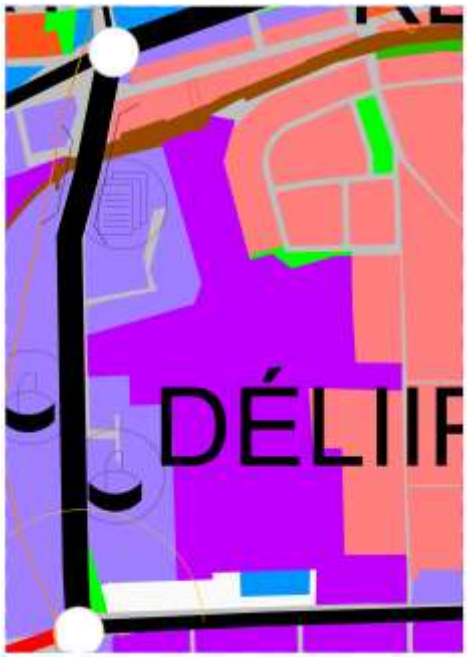
Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

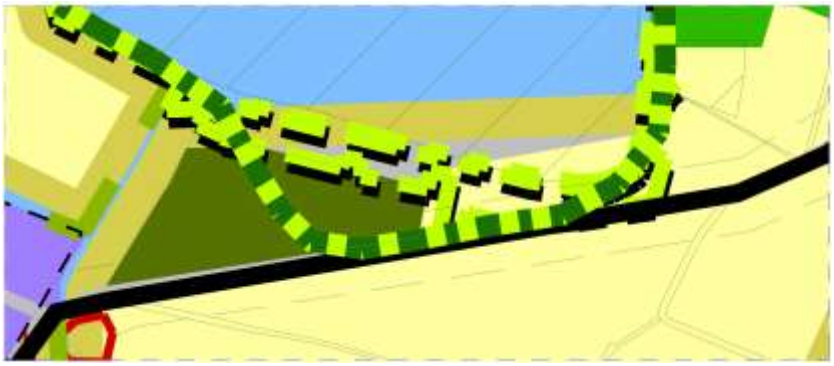
2. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

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

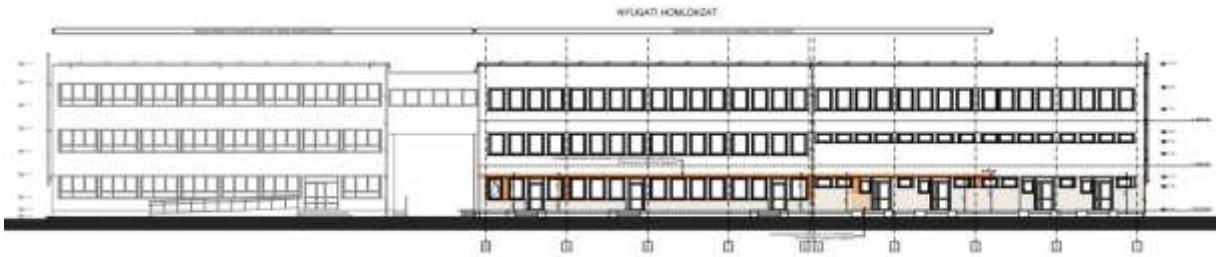
Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Tervezett Egészségügyi Centrum bemutatása (1. Beavatkozási pont)

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

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

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



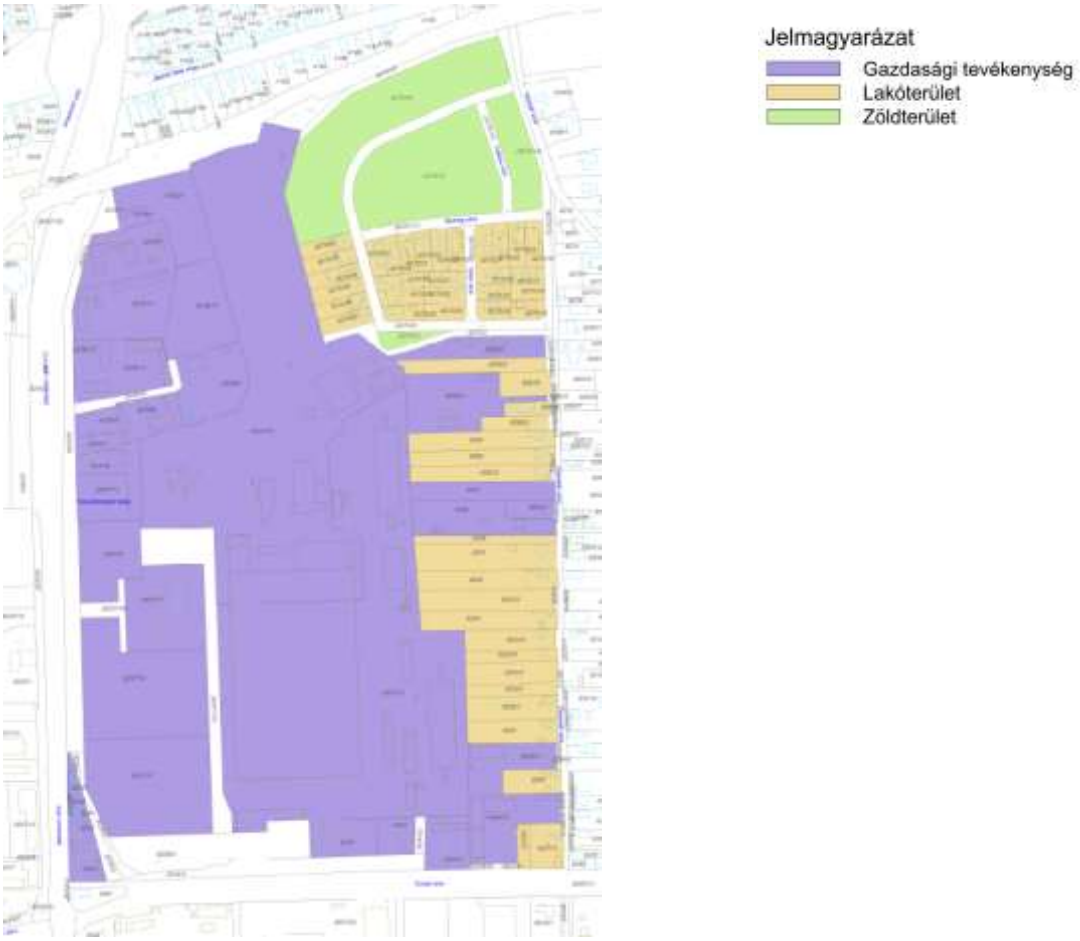
Nyíregyháza, Tokaji út (hrsz.: 28703) tervezett nyugati homlokzat
Tervező: Tisza András, É-1 15-0290 - Tisza Építész Műterem (4431 Nyíregyháza, Mackó u.6.)

4.3 Urbanisztikai vizsgálat (2. Beavatkozási pont)

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

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

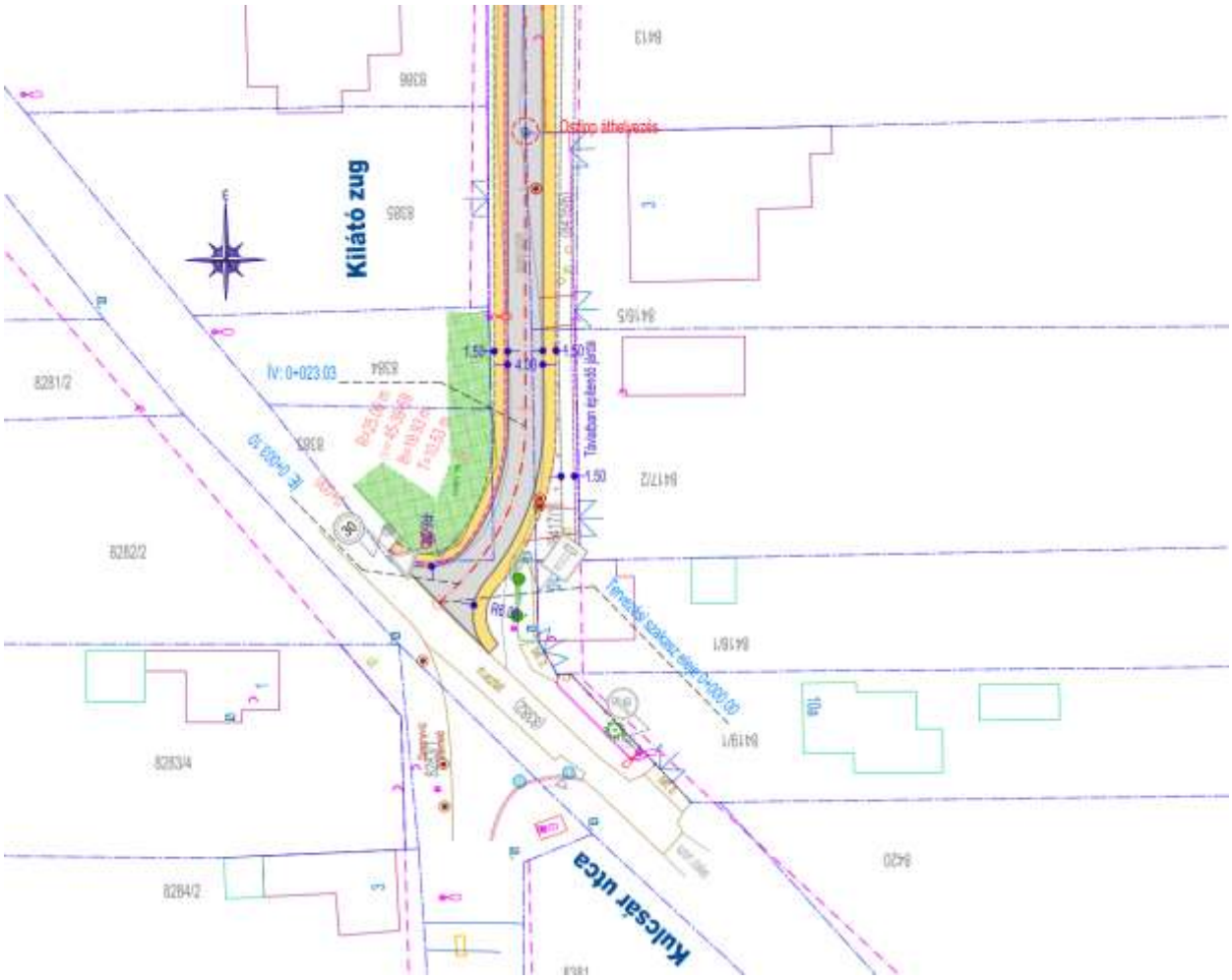
A város területhasználata folyamatos változáson megy keresztül. Erre a területre is jellemző a változás. A már itt lévő több évtizede működő és folyamatosan fejlődő vállalkozások területi terjeszkedése figyelhető meg. A tömb gazdasági területeibe beékelődő lakóterületek folyamatosan csökkennek, másodlagossá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



4.4 Közlekedési alátámasztó munkarész (6. Beavatkozási pont)

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

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



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

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

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

Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett helyszínrajz
Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építészstúdió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)

Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett utcakép
Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építészstúdió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)

Nyíregyháza, Kígyó utca- Debreceni utca tervezett utcakép
Tervező: Balázs Tibor, É-1 15-0003 – B5 építészstúdió Kft. (4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.)

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

A beavatkozási pontokat terhelő zajforrások bemutatása

1. <u>Beavatkozási pont</u>

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

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

2. <u>Beavatkozási pont</u>

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

Közlekedési zajforrások
A módosítási területtől délre a Tünde utca helyezkedik el.

A védendő területeket terhelő zaj vizsgálata

<u>Módszertan</u>

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

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

Módszertani (zajvédelmi)rendeletek:

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

- MSZ ISO 1996/1-3 Akusztika. A környezeti zaj leírása.

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

Az egyenértékű zajszint számítása

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

Határértékek:

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

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

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

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

Beavatkozási pont (1) zajterhelése

A zajterhelés meghatározásánál az alábbi adatokat vettük figyelembe:
A beavatkozással érintett terület zajterhelését a NYÍRVV Kft. hulladékhasznosító telephelye határozza meg. A telephelyen csak nappal van munkavégzés.

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

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

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

A méréseket a közlekedési zaj minimális értékeinél hajtottuk végre.
A kibocsátott zaj jellegének megfelelően 10 percnél rövidebb mérési időintervallumokat választottunk.
A vizsgálatot a mérési pontok vonatkozásában megismételve, az eredmények nem különböztek egymástól nagyobb mértékben 3 dB(A) értéknél.
A vonatkozó szabványok előírása alapján az alapzaj értékét is vizsgáltuk, mely értéket olyan helyen határoztuk meg, ahol a környező üzemek zaja már nem volt észlelhető és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési pontokon fellépő mérést zavaró alapzajjal.

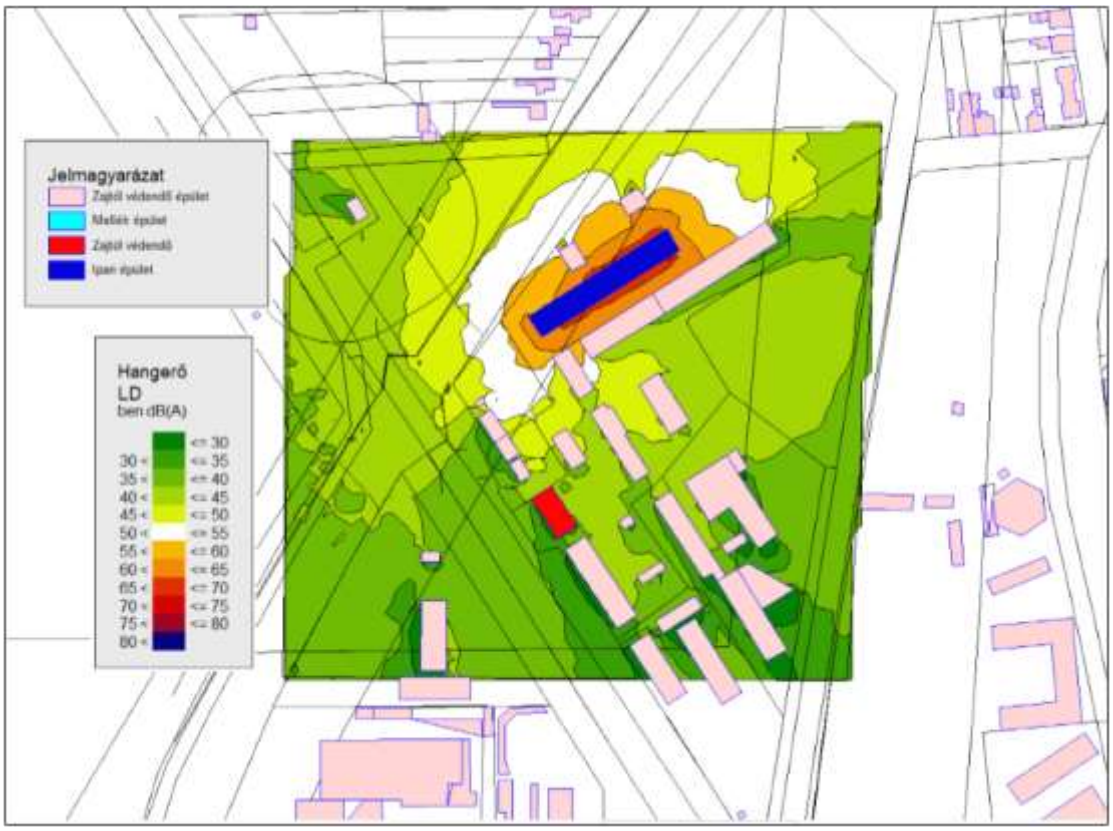
Zajszintelemzés

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

Mérési pont:	L_{Aa}:	L_{ASmax}:	L_{AImax}:	$L_{Aeq,mért}$:	T_V:	K_a:	K_{imp}:	K_{ton}:	L_{Aeq}:	L_{AM}:
1.	39	43,8	45,1	43,2	8	-2,1	0	0	41,1	41

A fentiek alapján a területre érvényes zajterhelési határértékek teljesülnek.

A jelenlegi állapot zajterhelését a tervezési terület környezetében, a ***ZJ1. zajtérképes*** ábra szemlélteti a nappali időszakban.



ZJ1. zajtérkép

A módosítással érintett terület a Hunyadi János – Iskola – Sport - Encsencsi utca által határolt tömb. A tömb keleti végén gazdasági terület – volt Ruggeri Hungária Kft. telephelye – a nyugati oldalán családi házas, egyedi telkes lakóterület helyezkedik el. A tervezett sportcsarnokot a korábbi cipőgyár csarnokainak átalakításával kívánják megvalósítani.
A tervezett kiszolgáló utat és gépkocsi parkolóhelyeket a jelenleg magán tulajdonban lévő 139, 140 es 141 Hrsz.-u ingatlanokon, illetve a 138 Hrsz.-on kívánják megvalósítani.
A kiszolgáló út építése során 246.80 fm útburkolat és 56 db személygépkocsi parkolóhely, ebből 4 db. mozgássérült részére fenntartott, 6 db. autóbusz, 1 db mentő, 1 db rendőrségi és 1 db tűzoltó gépjármű részére fenntartott valósul meg.

Beavatkozási pont (2) zajterhelése

A zajterhelés meghatározásánál az alábbi adatokat vettük figyelembe:
A beavatkozással érintett terület zajterhelését az ILNA-KARTON Kft. kartondoboz készítő üzeme, a Dunapack Zrt. papírgyára és a Szilent Kft. autóbontó telephelye határozza meg.

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

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

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

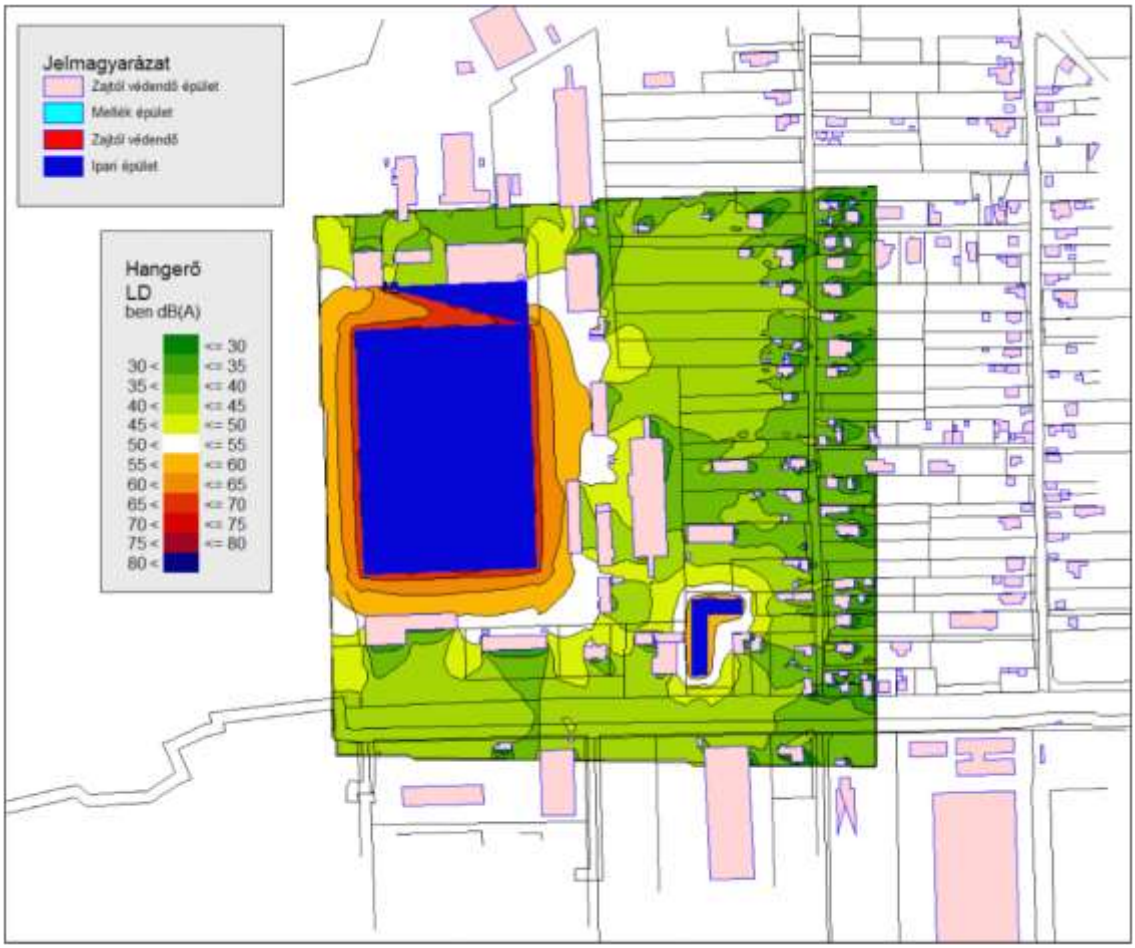
A méréseket a közlekedési zaj minimális értékeinél hajtottuk végre.
A kibocsátott zaj jellegének megfelelően 10 percnél rövidebb mérési időintervallumokat választottunk.
A vizsgálatot a mérési pontok vonatkozásában megismételve, az eredmények nem különböztek egymástól nagyobb mértékben 3 dB(A) értéknél.
A vonatkozó szabványok előírása alapján az alapzaj értékét is vizsgáltuk, mely értéket olyan helyen határoztuk meg, ahol a környező üzemek zaja már nem volt észlelhető és az alapzaj feltételezhetően azonos a mérési pontokon fellépő mérést zavaró alapzajjal.

Zajszintelemzés

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

Mérési pont:	**L_{Aa}:**	**L_{ASmax}:**	**L_{AImax}:**	**$L_{Aeq,mért}$:**	**T_V:**	**K_a:**	**K_{imp}:**	**K_{ton}:**	**L_{Aeq}:**	**L_{AM}:**
1.	37	42	43,7	41,5	8	-1,9	0	0	39,6	40

A fentiek alapján a területre érvényes zajterhelési határértékek teljesülnek.
A jelenlegi állapot zajterhelését a tervezési terület környezetében, a ***ZJ2. zajtérképes*** ábra szemlélteti a nappali időszakban.



ZJ2. zajtérkép

Összegzés

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

4.7 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

4.8 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

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

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m^2

1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%

1.3 legkisebb zöldfelület: 20%

1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m

1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.

2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2

2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%

2.3 legkisebb zöldfelület: 20%

2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m

2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.

3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:

3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2

3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%

3.3 legkisebb zöldfelület: 20%

3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m

3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.

4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2

4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%

4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet

4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.

4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalas homlokzatképzés nem megengedett,

b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.

c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.

d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:

1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,

2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,

3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó,(kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,

e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:

1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítményeként, hátsó telekhatáron tűzfalas kialakítással.

2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalas kialakítással.

f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:

1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.

2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel

3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,

4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.

g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.

h) Térszín alatti beépítés esetén

1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.

2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.

3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.

i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.

5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető

5.3. legkisebb zöldfelület: 10%

5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.

6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
legkisebb telekmélység: 50 m
legkisebb telekterület: 1500 m2

6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a

6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m

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

7. Vt* 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

7.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2

7.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%

7.3 legkisebb zöldfelület: 20%

7.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m

7.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 9,51-11 m építménymagasság között legfeljebb 7.

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T -T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
…../2021. (…….) önkormányzati
rendelete

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK VII. – 7 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése
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 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 Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala 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
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

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

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

I. Módosító rendelkezések

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

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m^2
1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%
1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2
2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2
3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m2
4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
- 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalas homlokzatképzés nem megengedett,
b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó,(kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítményeként, hátsó telekhatáron tűzfalas kialakítással.
2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalas kialakítással.
f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,
4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás

során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.

h) Térszín alatti beépítés esetén

1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.

2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.

3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.

i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.

5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető

5.3. legkisebb zöldfelület: 10%

5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.

6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
legkisebb telekmélység: 50 m
legkisebb telekterület: 1500 m2

6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a

6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m

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

7. Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

7.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m2

7.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%

7.3 legkisebb zöldfelület: 20%

7.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m

7.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- *9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*
- *9,51-11 m építménymagasság között legfeljebb 7.”*

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

II. Záró rendelkezések

3. §.(1) Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

Nyíregyháza, 2021. június

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

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

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

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

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- 9 — Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- 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)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G/M0 (0...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- P/1300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
- Gépjármű út tengelye (l. 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
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- TI TI TI TI — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- TLK — 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
- Megszüntető jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakózóna
- **Lk** kisvárosias lakózóna
- **Lke** kertvárosias lakózóna
- **Lf** falusias lakózóna
- **Vt** településközpont vegyes zóna
- **Vk** központi vegyes zóna
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- **Gip** zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- **Ge** egyéb ipari gazdasági zóna
- **Üü** üdülőházas üdülőzóna
- **Üh** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- **KÖá** általános közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(8) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás

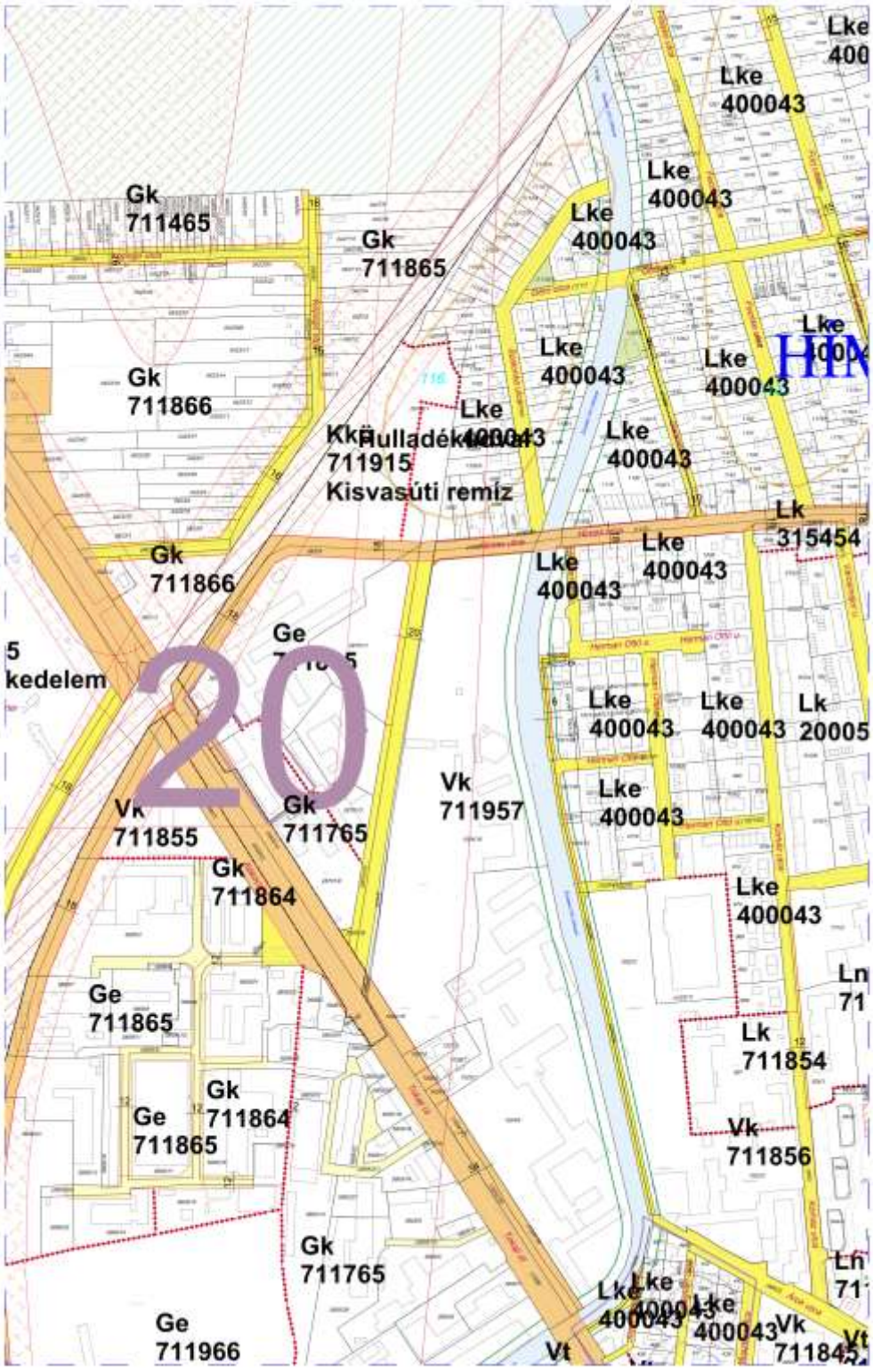
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FOEP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

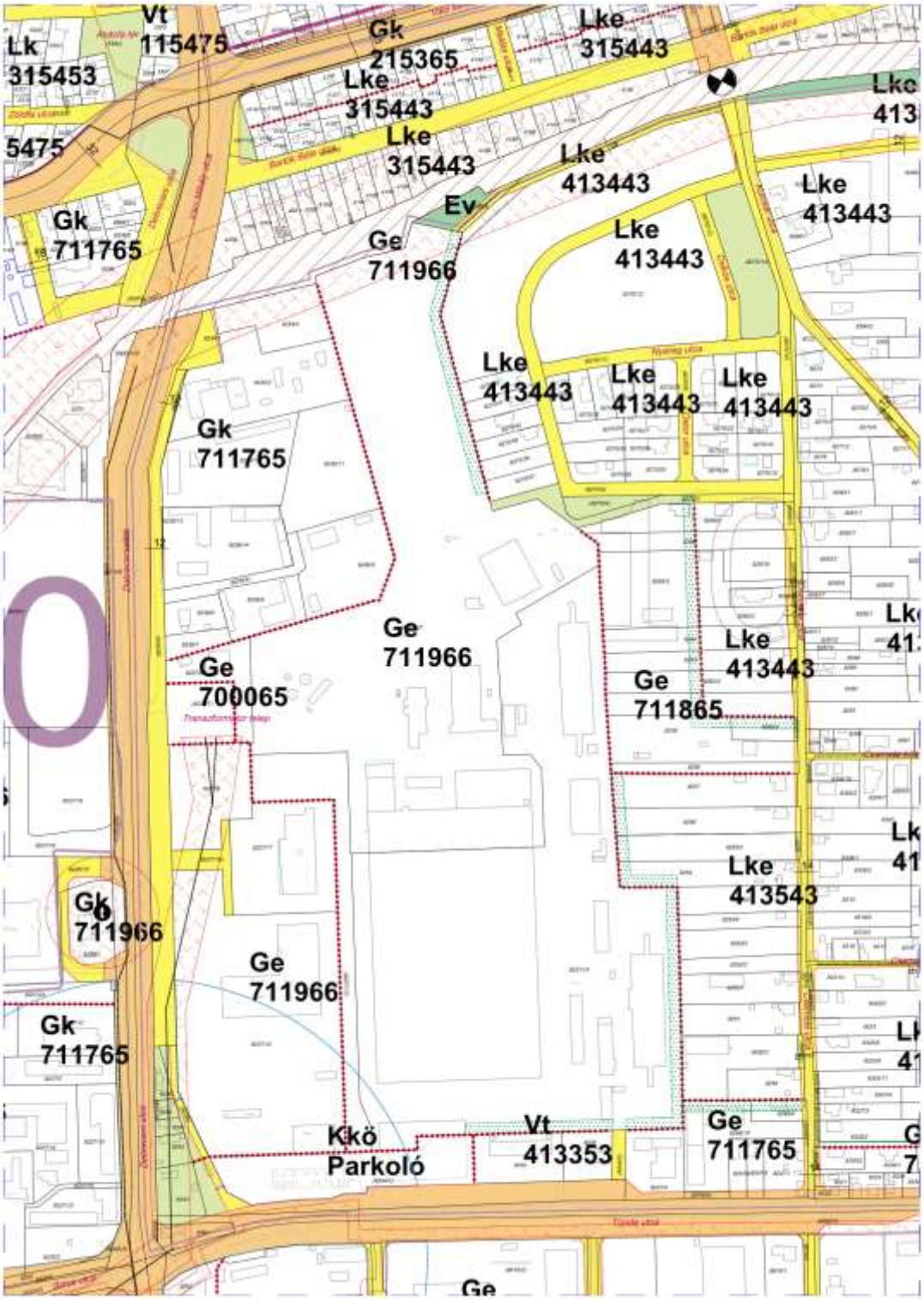
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

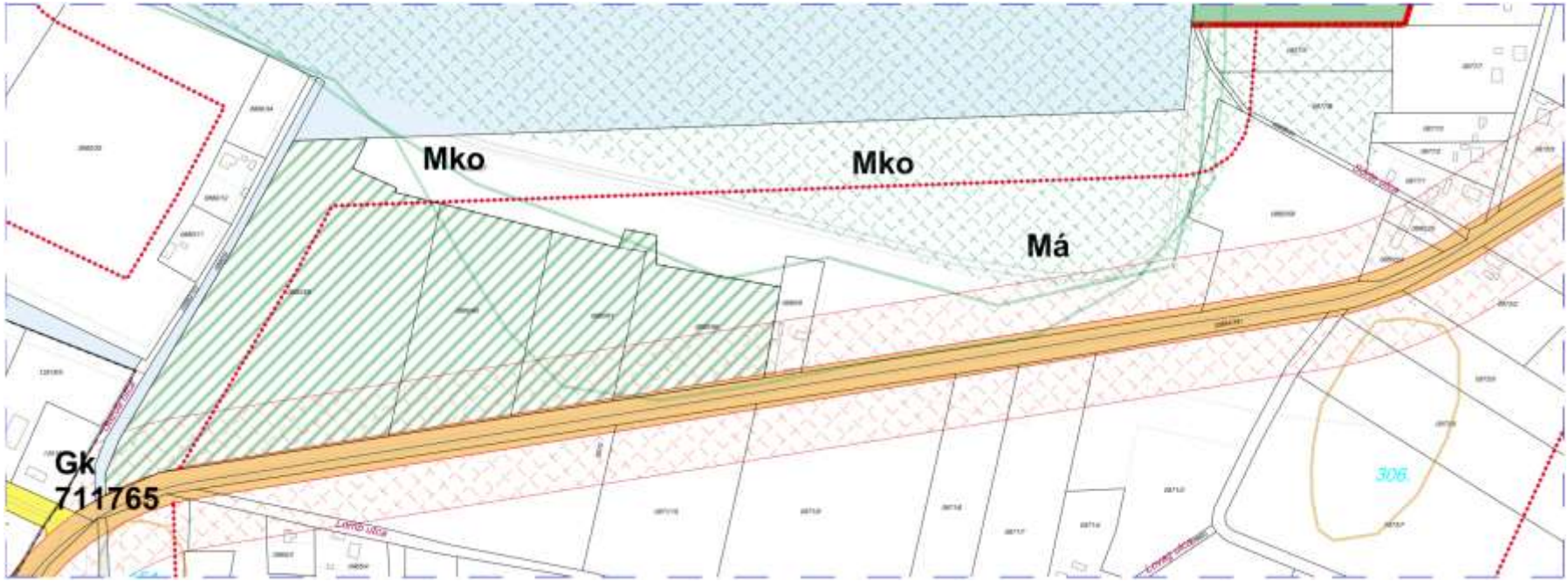
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

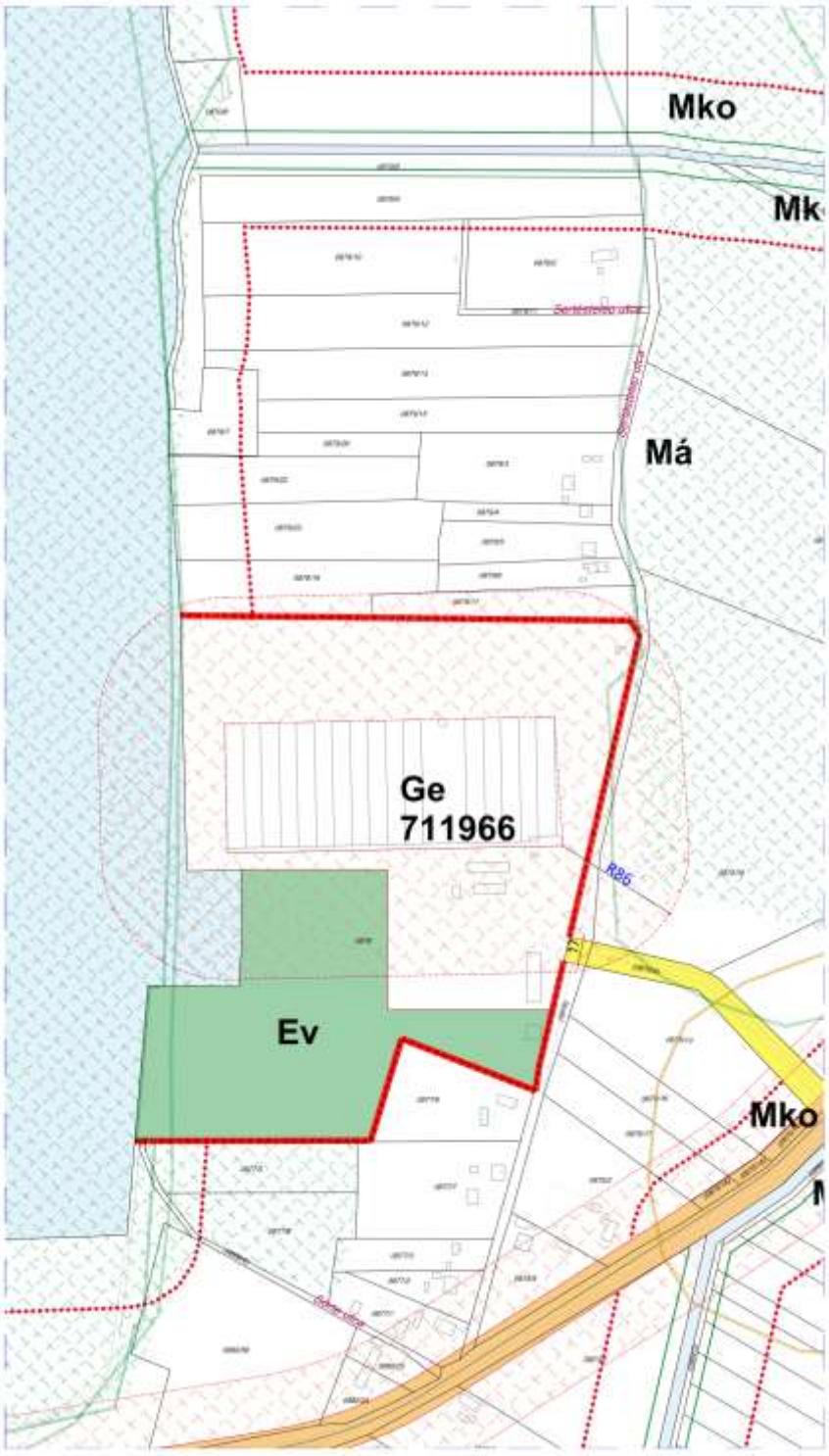
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

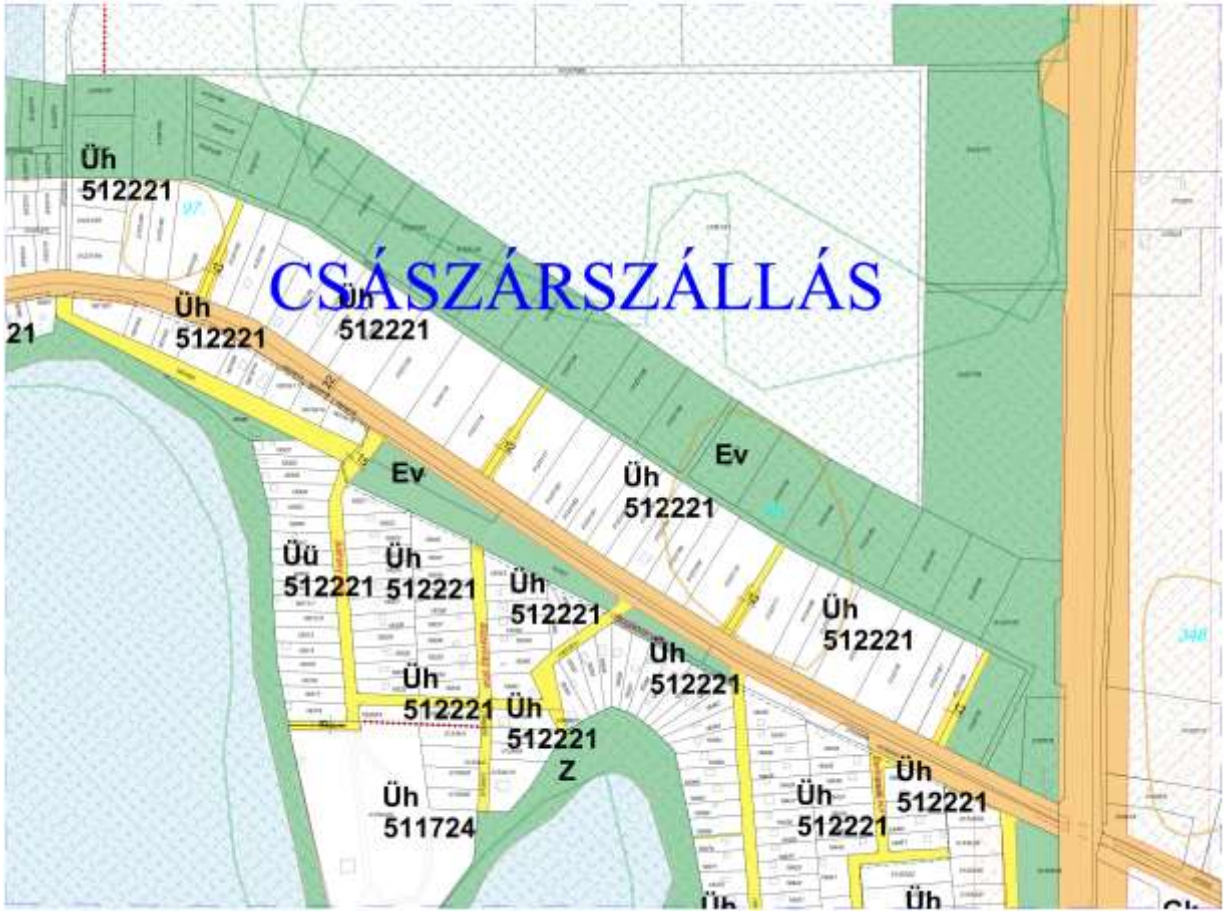
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

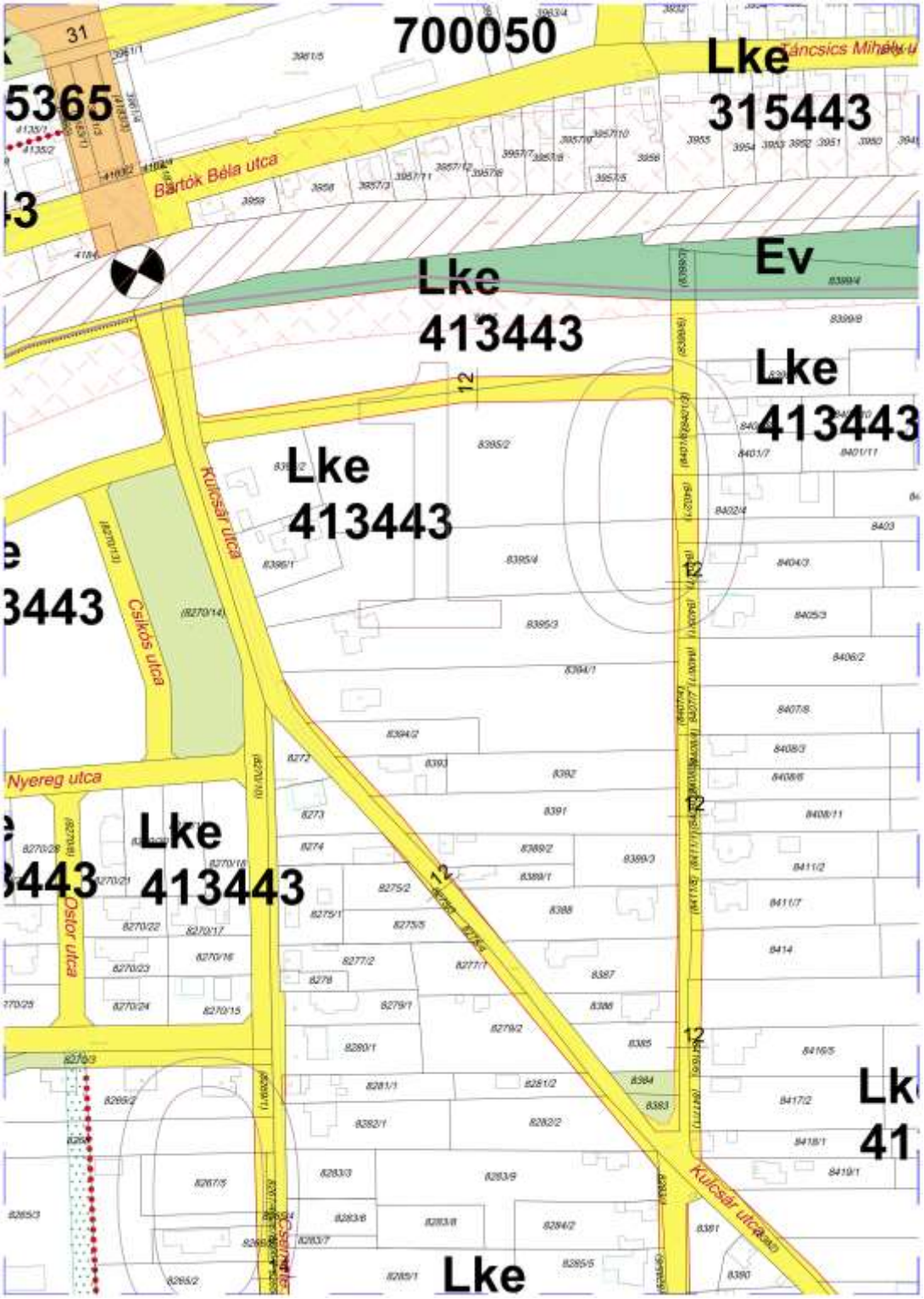
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



7. 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. június

.....	.....
Labbancz András	Végh József
okleveles településmérnök	településmérnök
TT/15-0378	**TT/15-0124**

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),

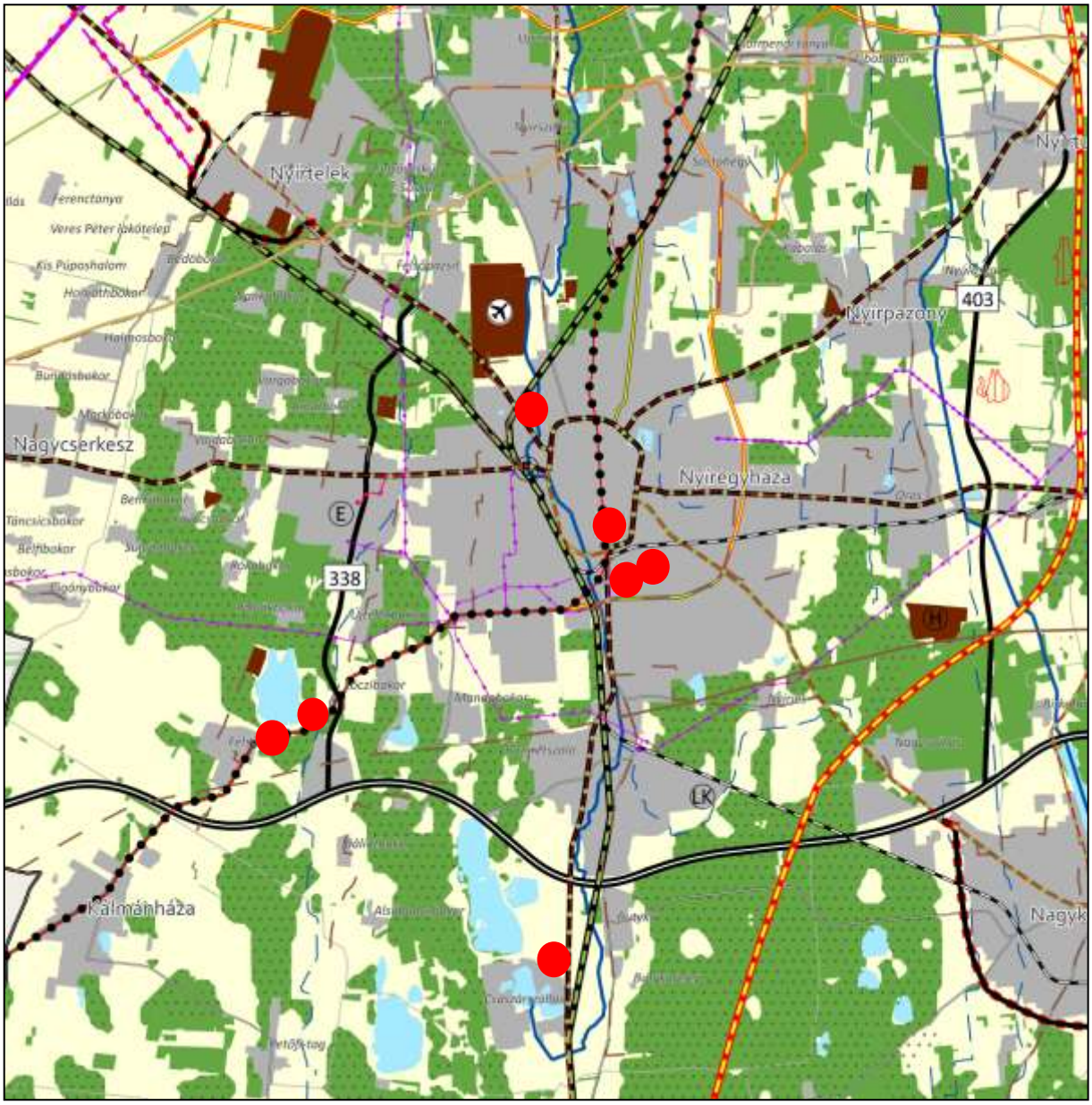
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

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

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

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

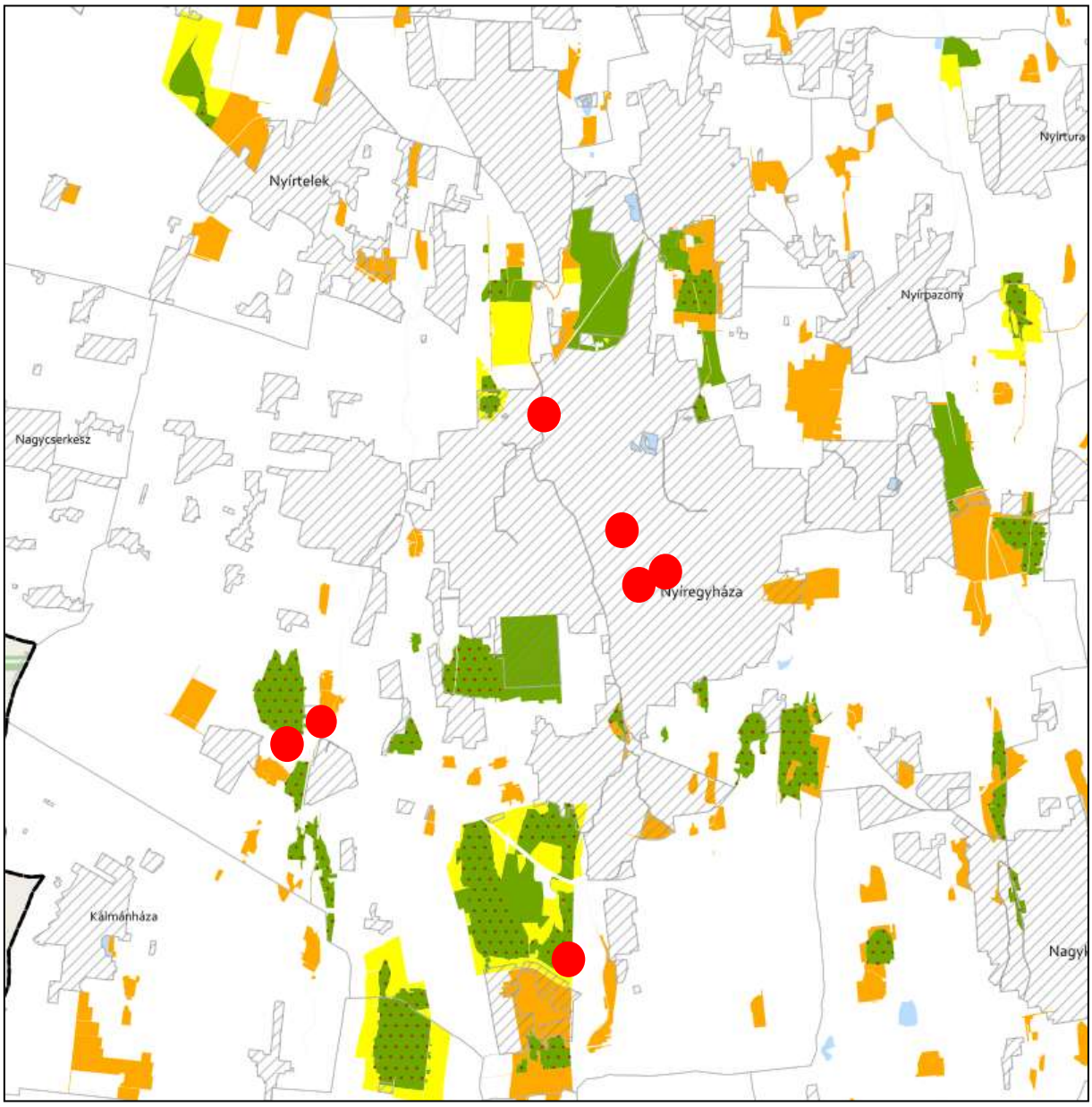
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

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



JELMAGYARÁZAT

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

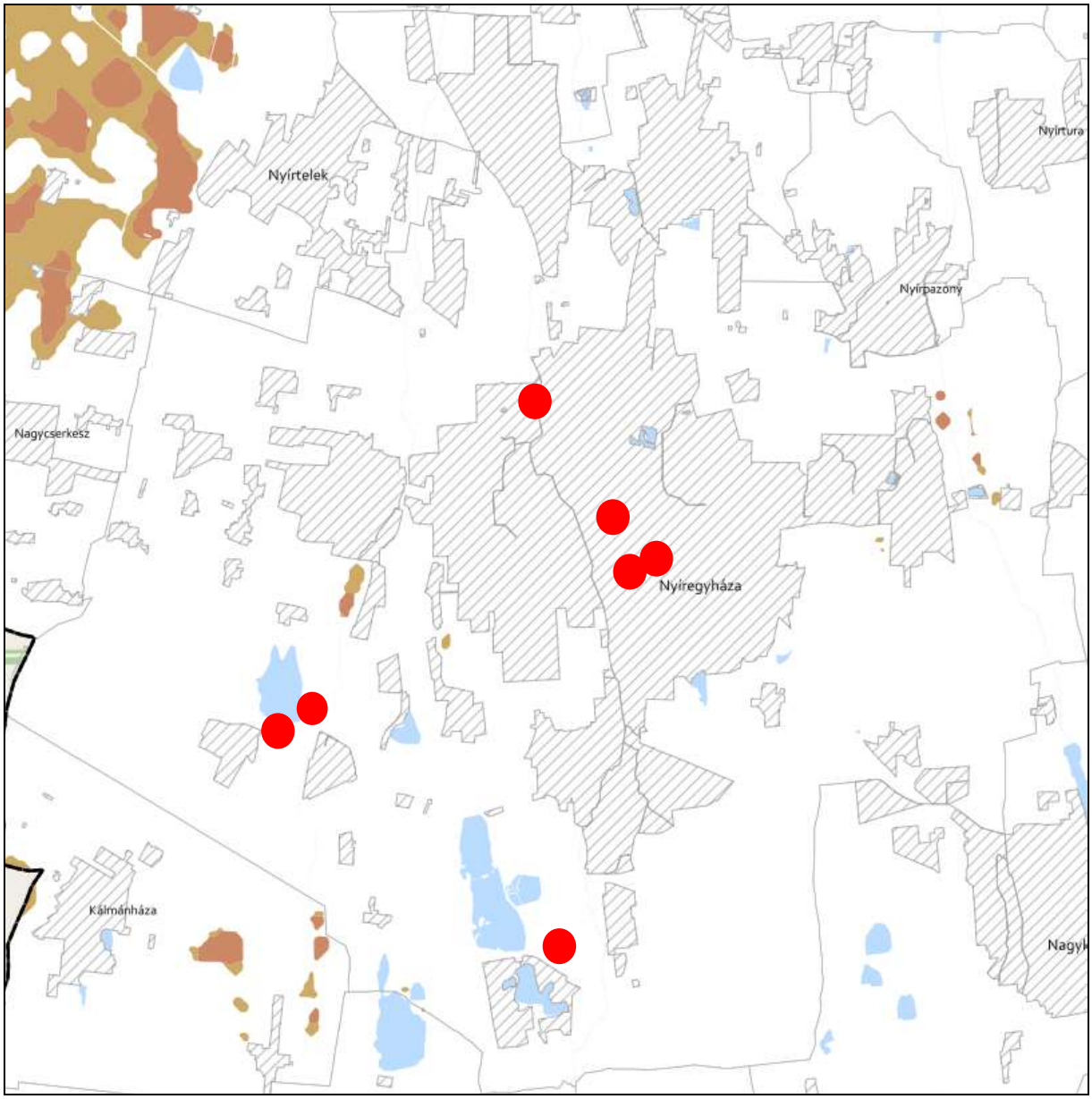
Alaptérkép elemei

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

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

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



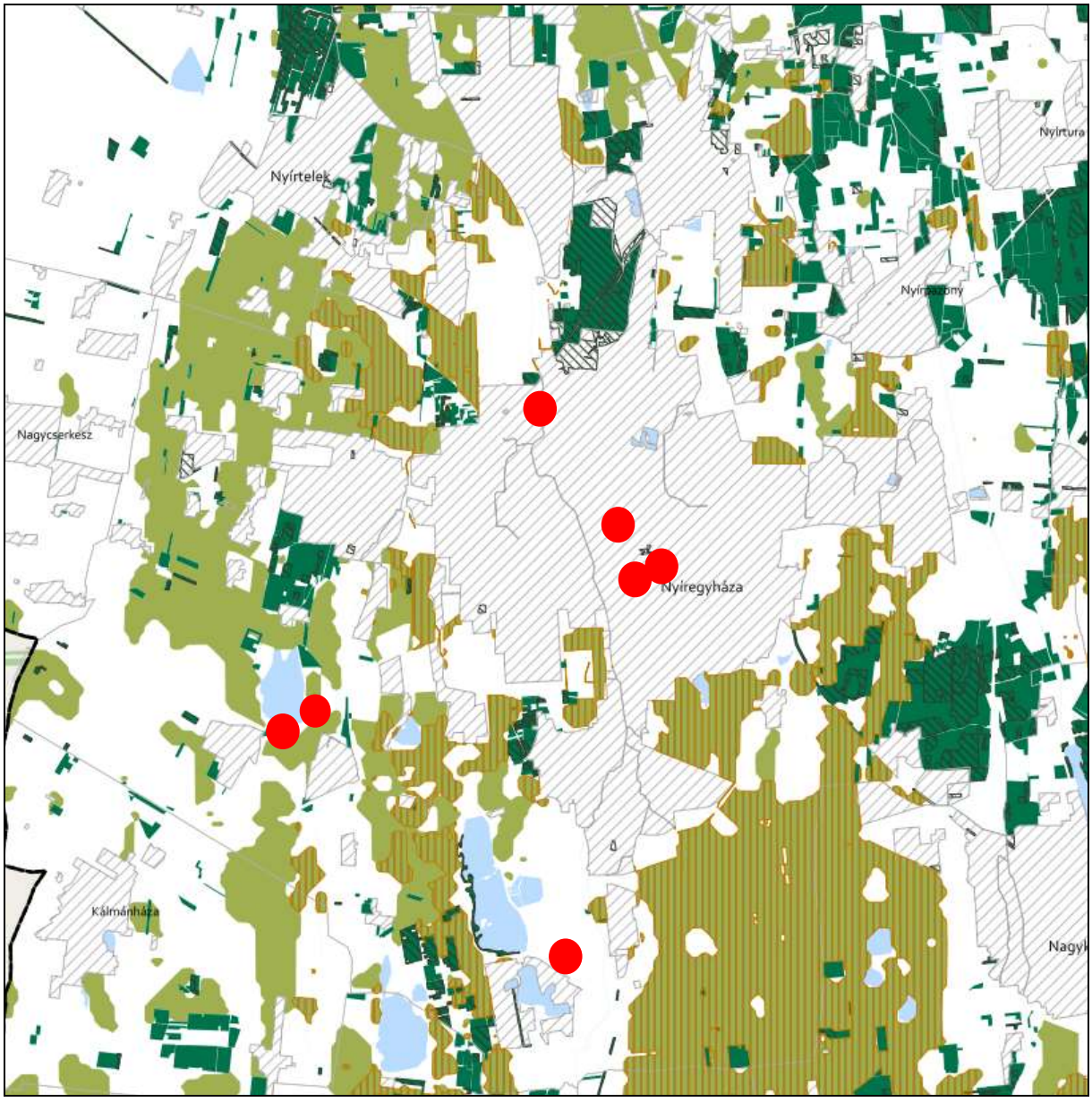
JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

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

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



Tájékoztató elem

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

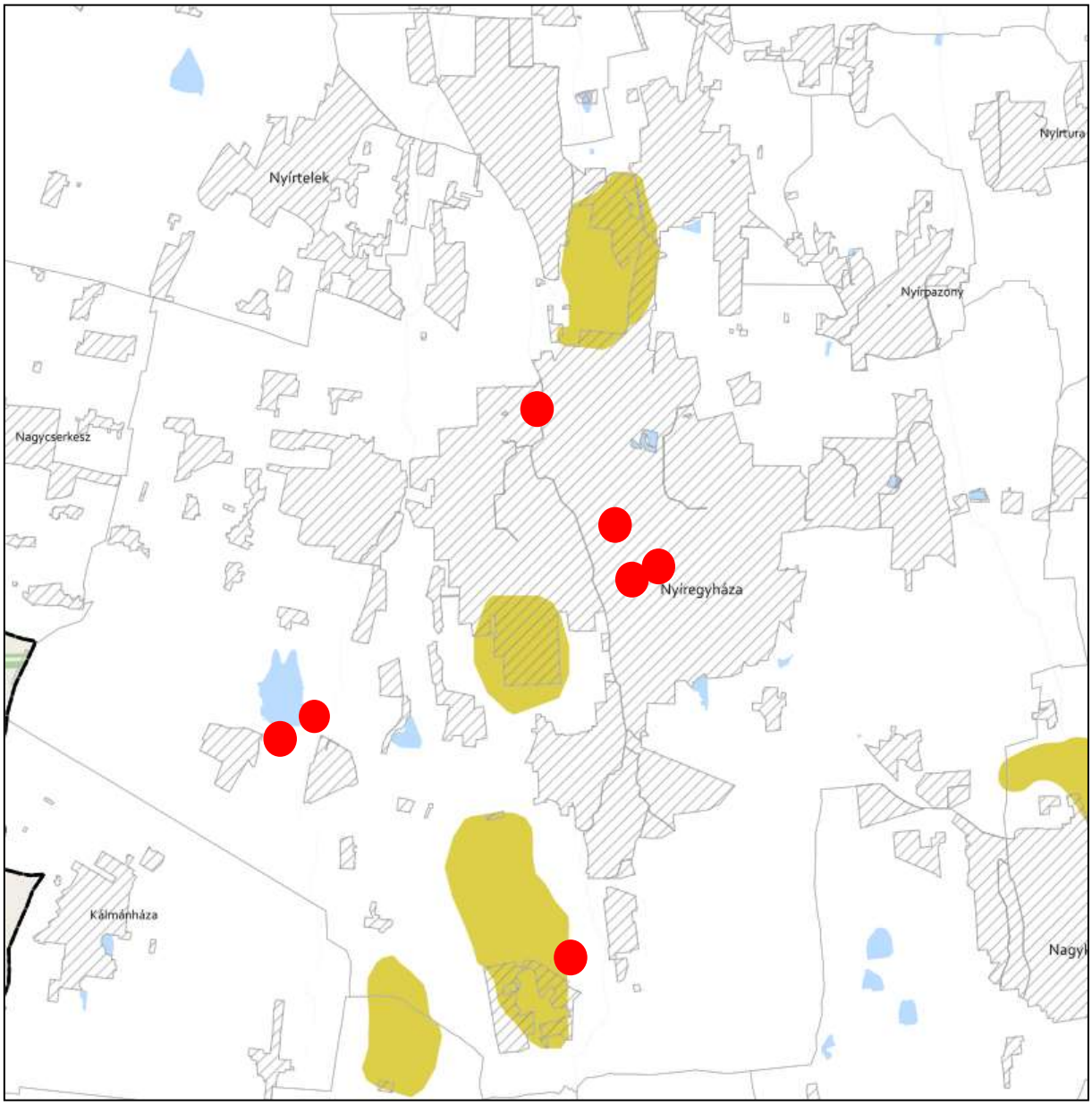
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



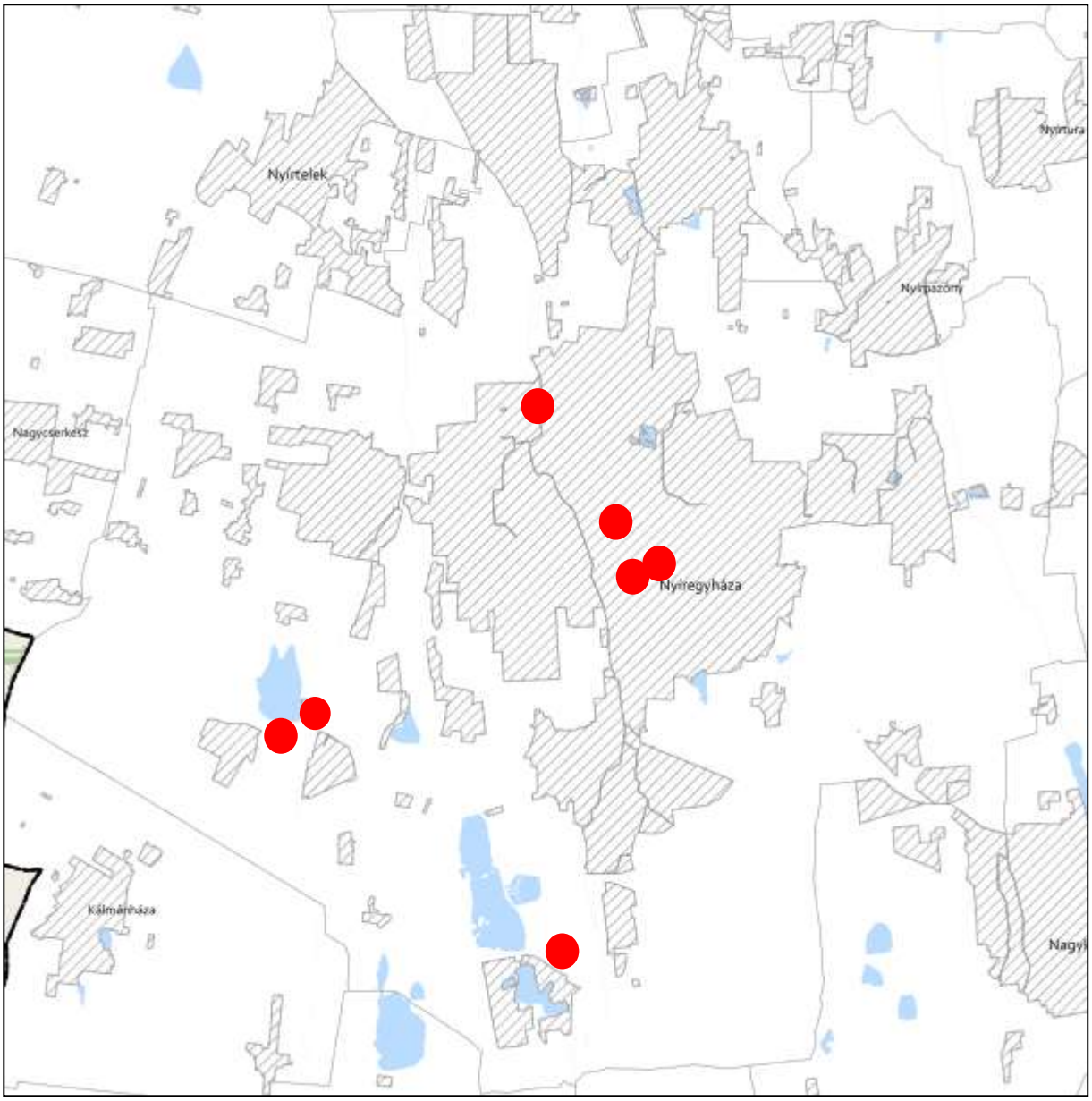
JELMAGYARÁZAT

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



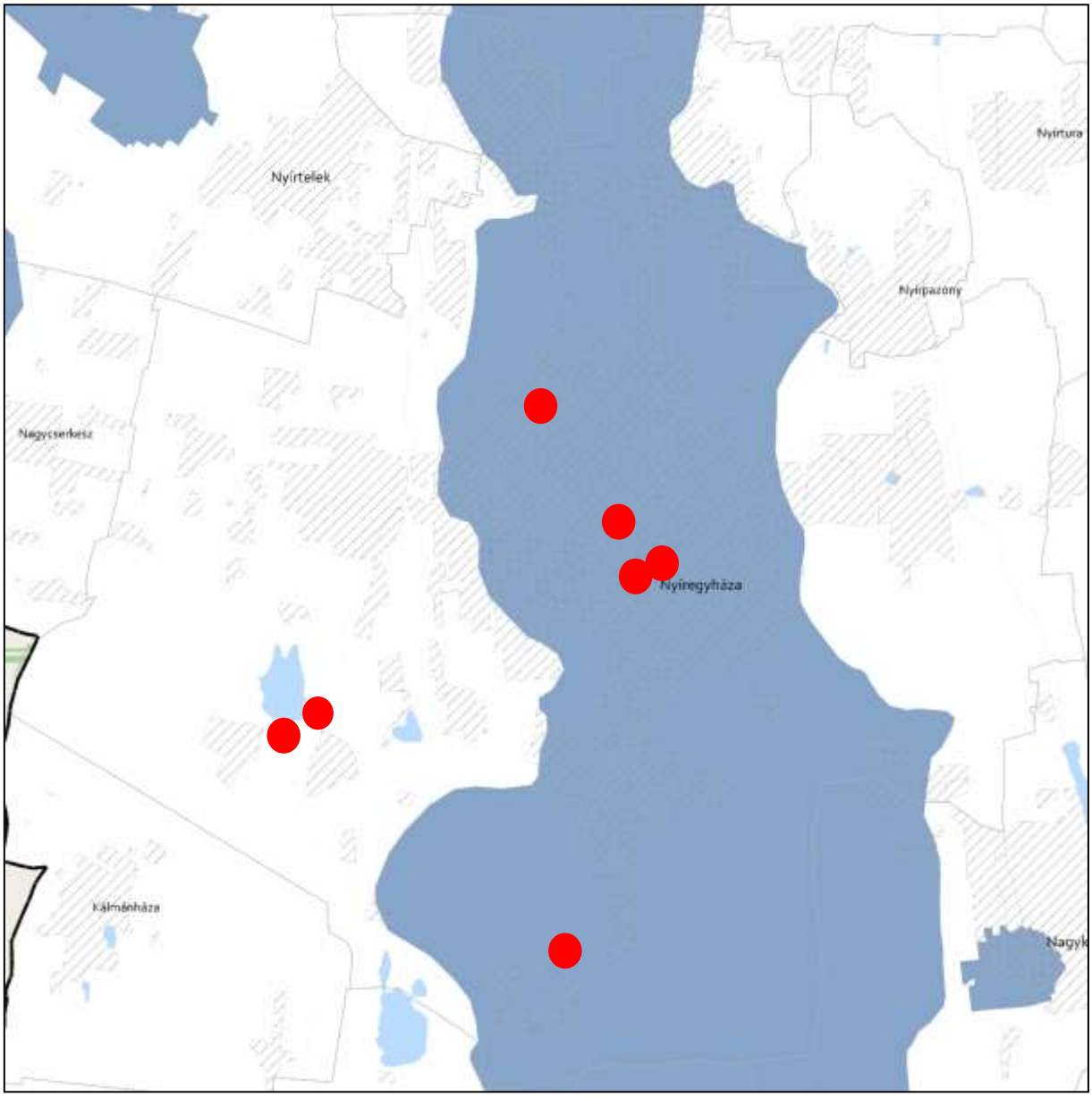
JELMAGYARÁZAT

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

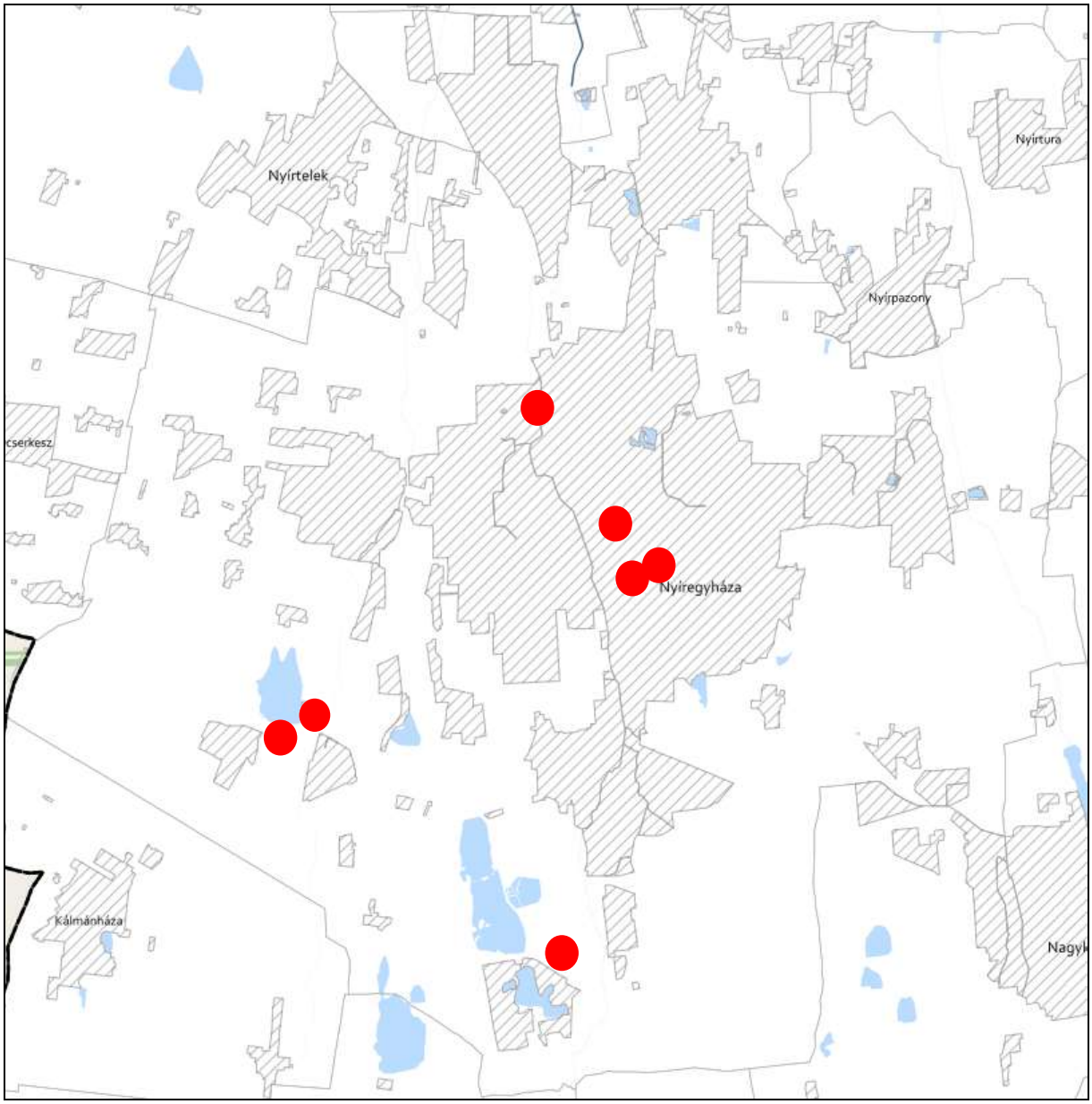
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA 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

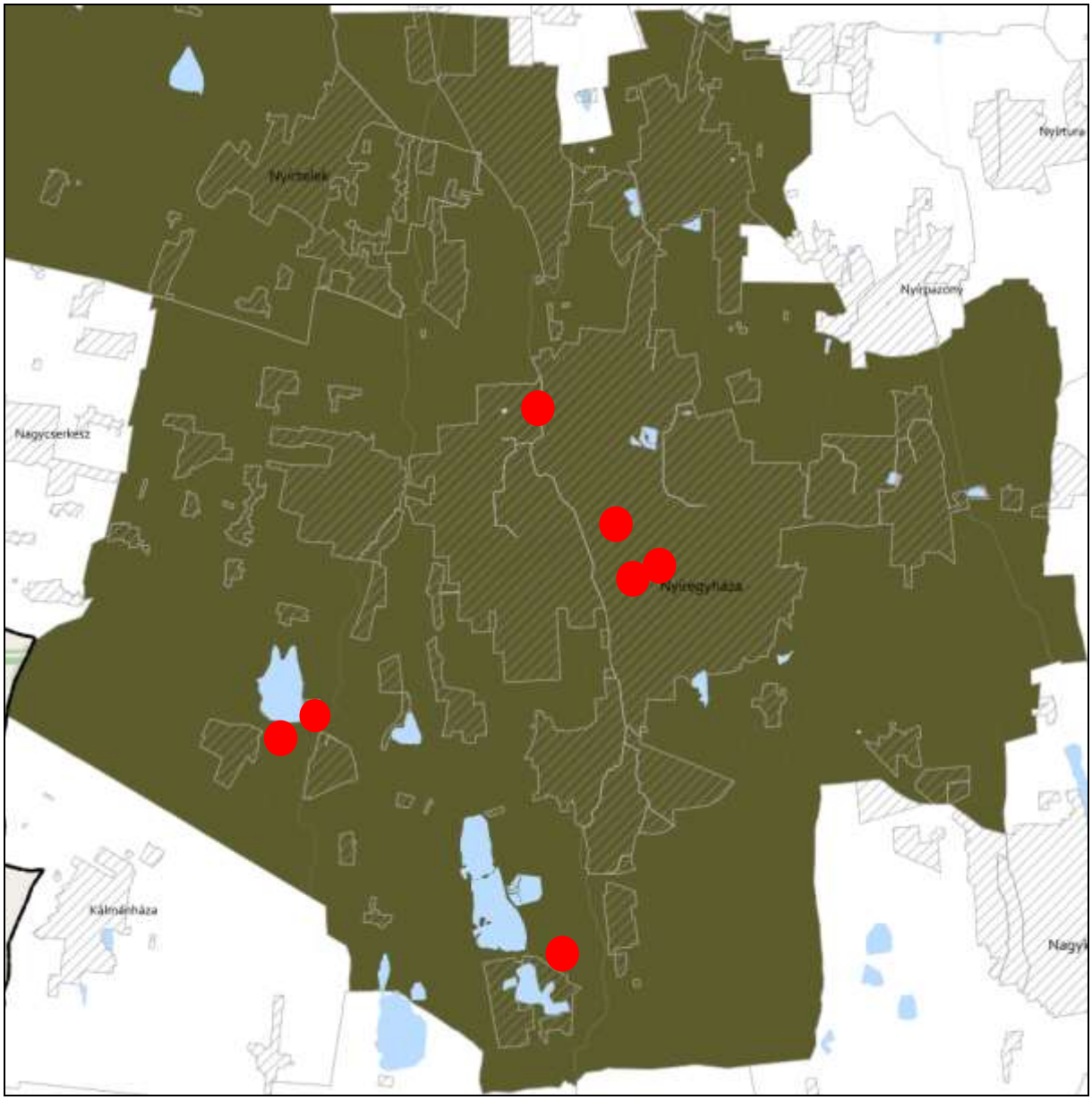
Vízfolyás, vízfelszín

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

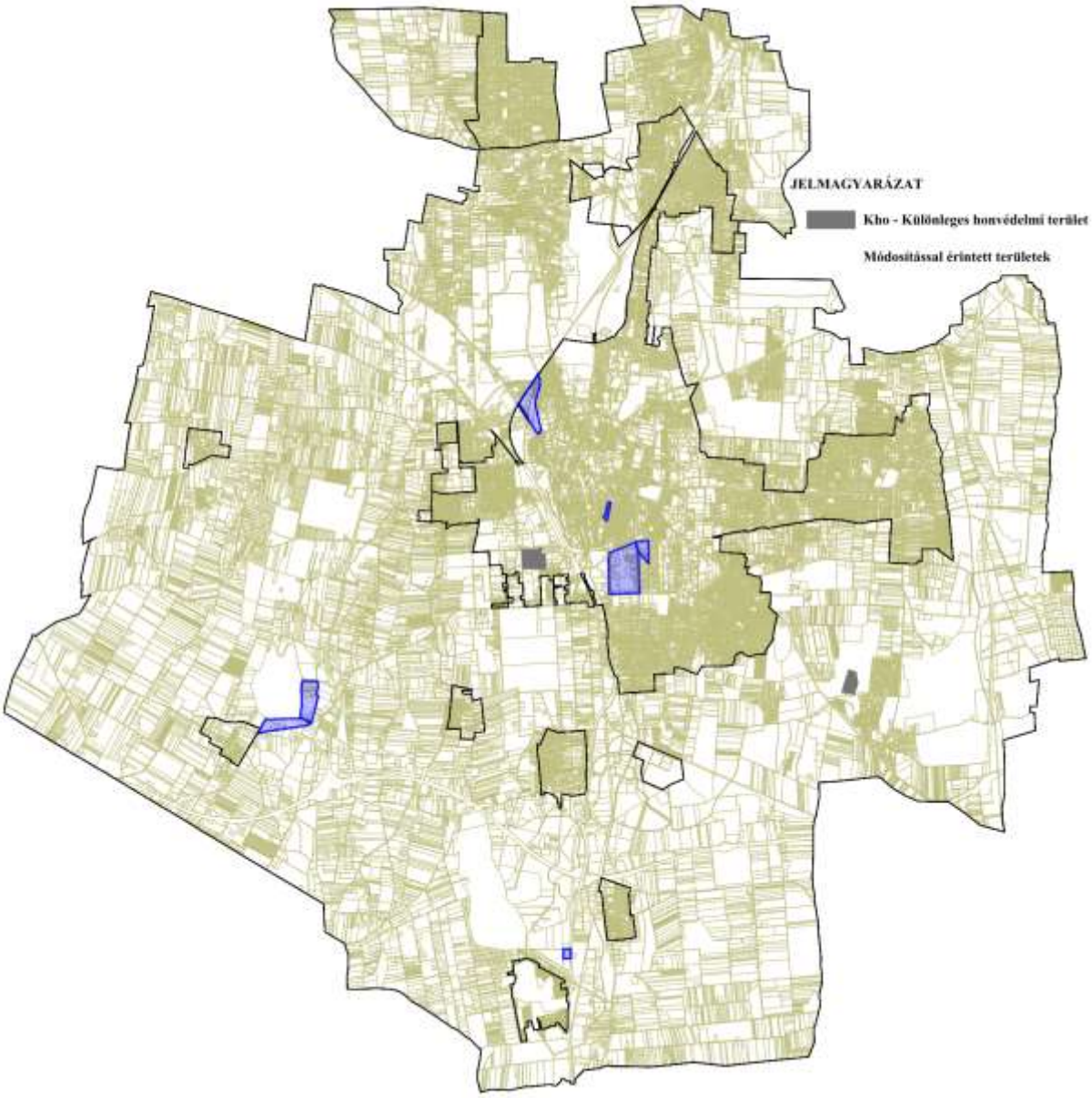
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

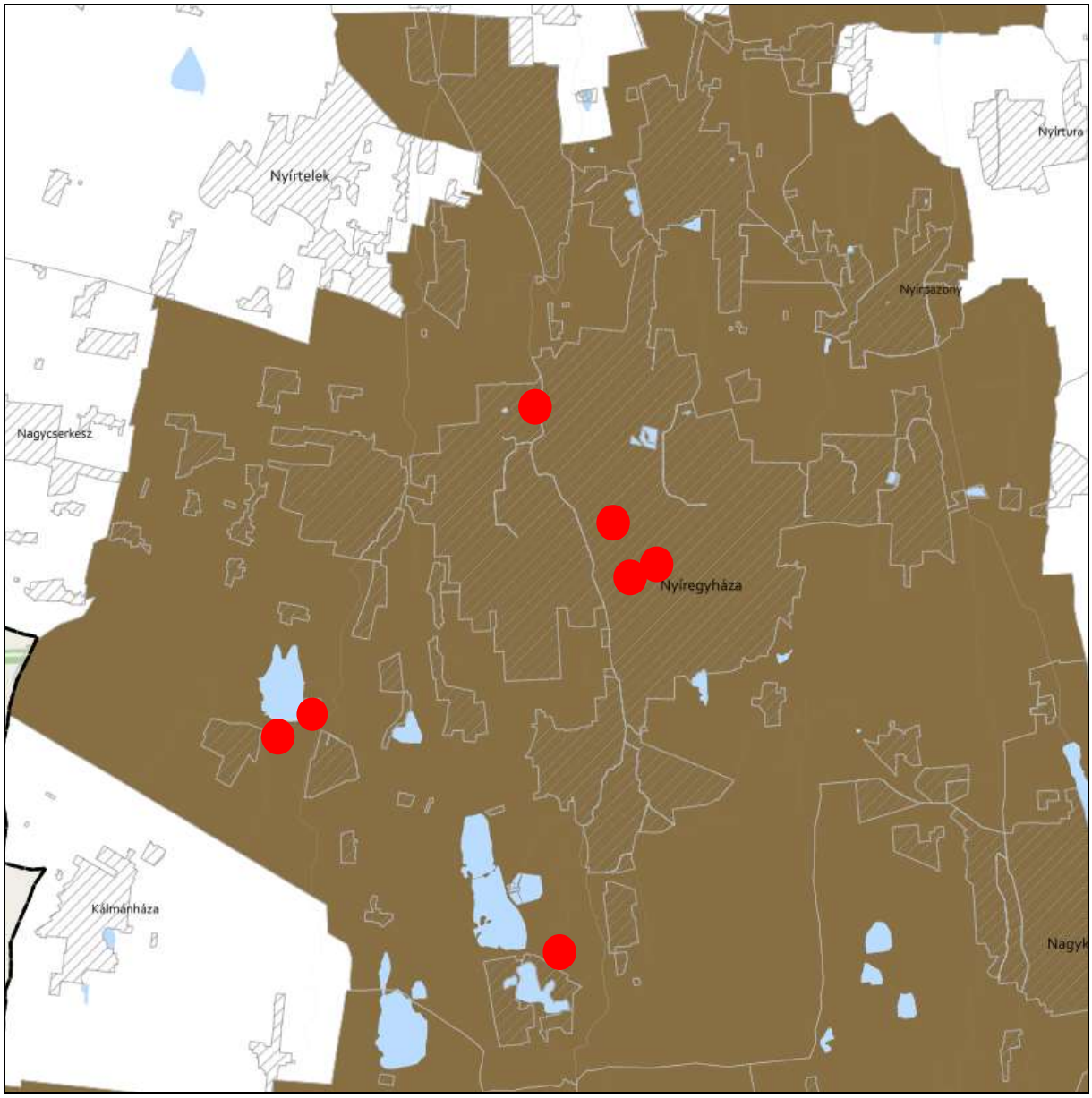
Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

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



JELMAGYARÁZAT

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

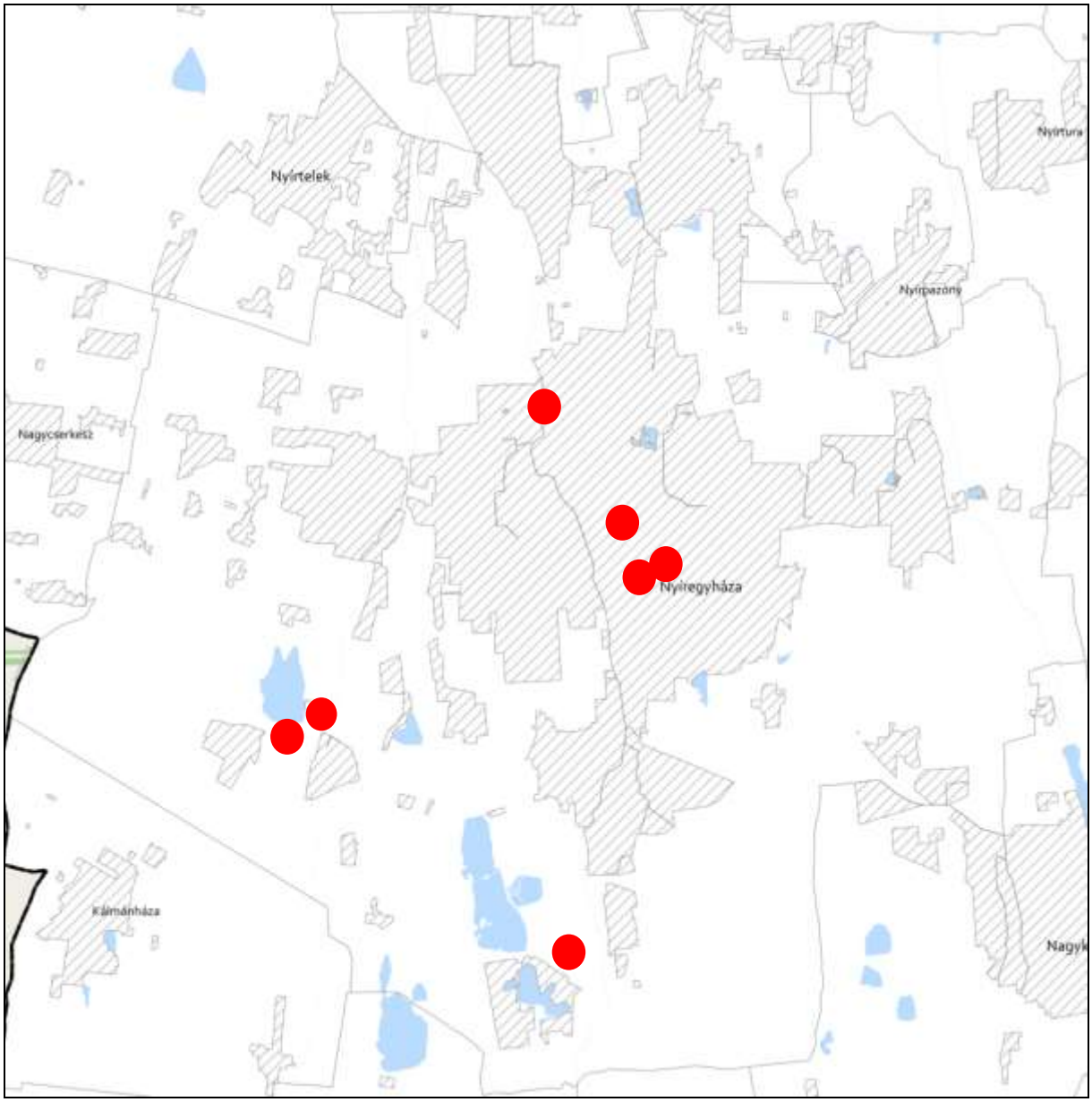
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

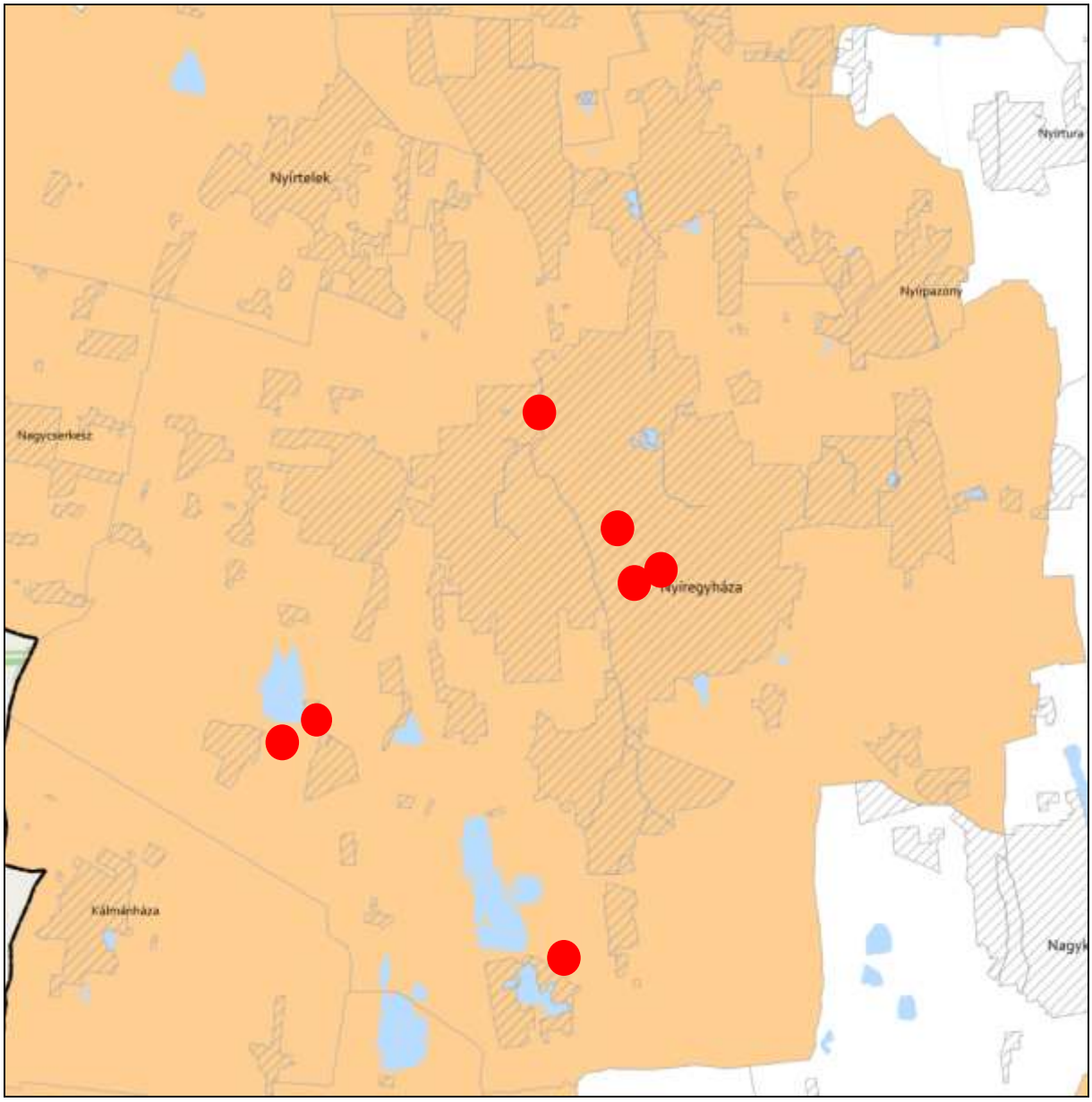
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



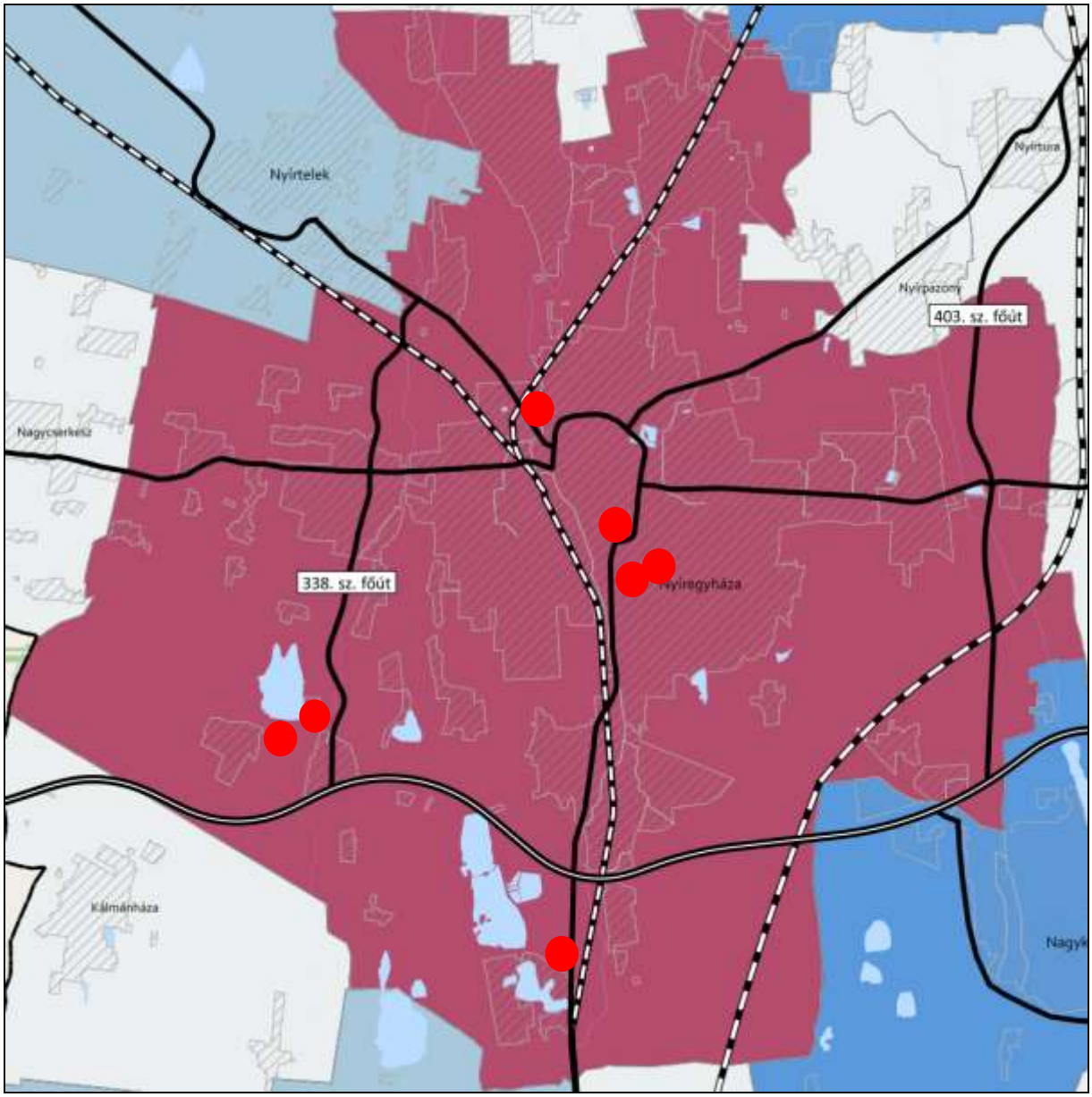
JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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

TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Járási jelentőségű térszervező város
- Egyéb város
- Hagyományosan vidéki település övezete

Tájékoztató elem

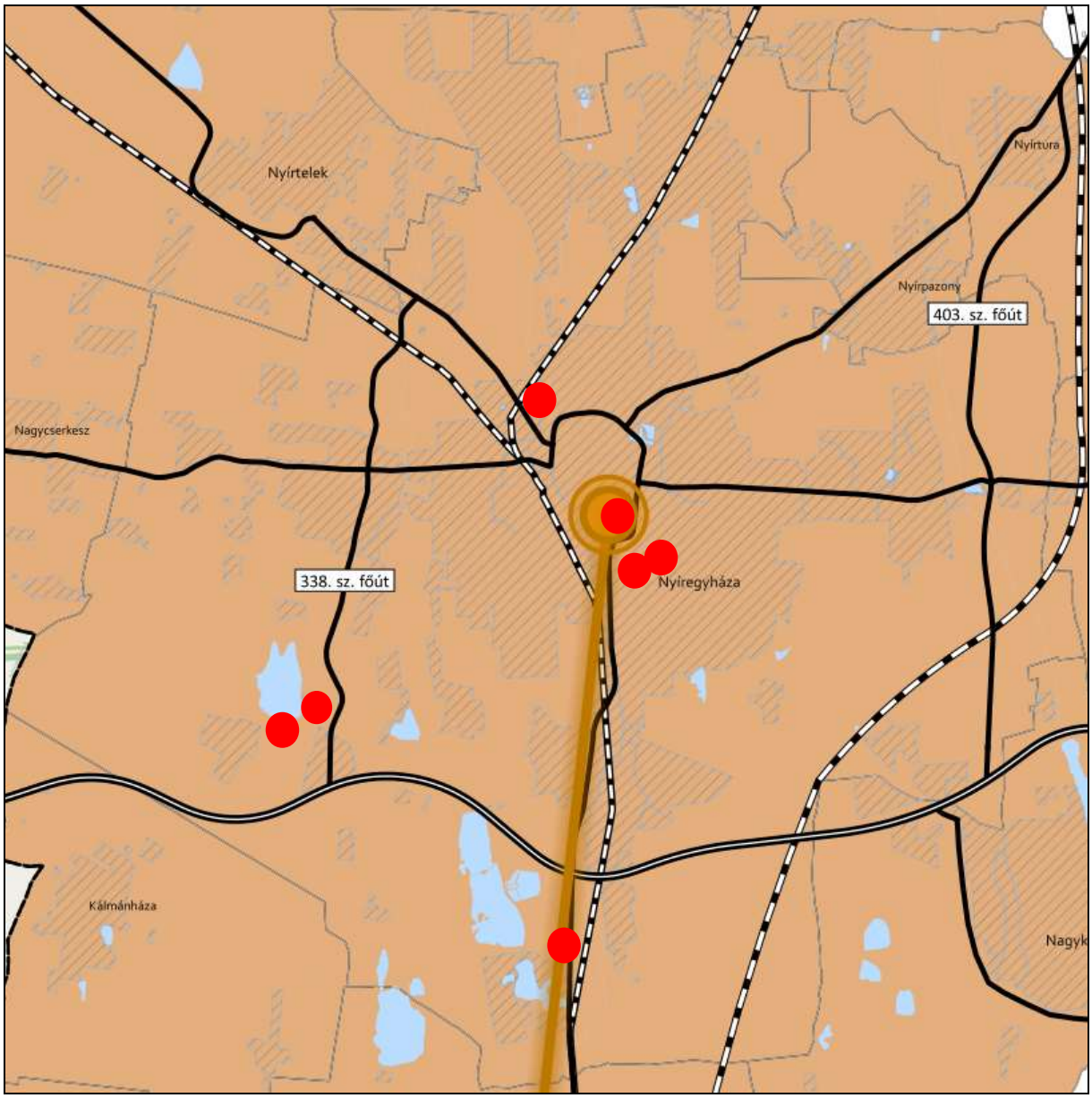
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
elefon: (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 városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

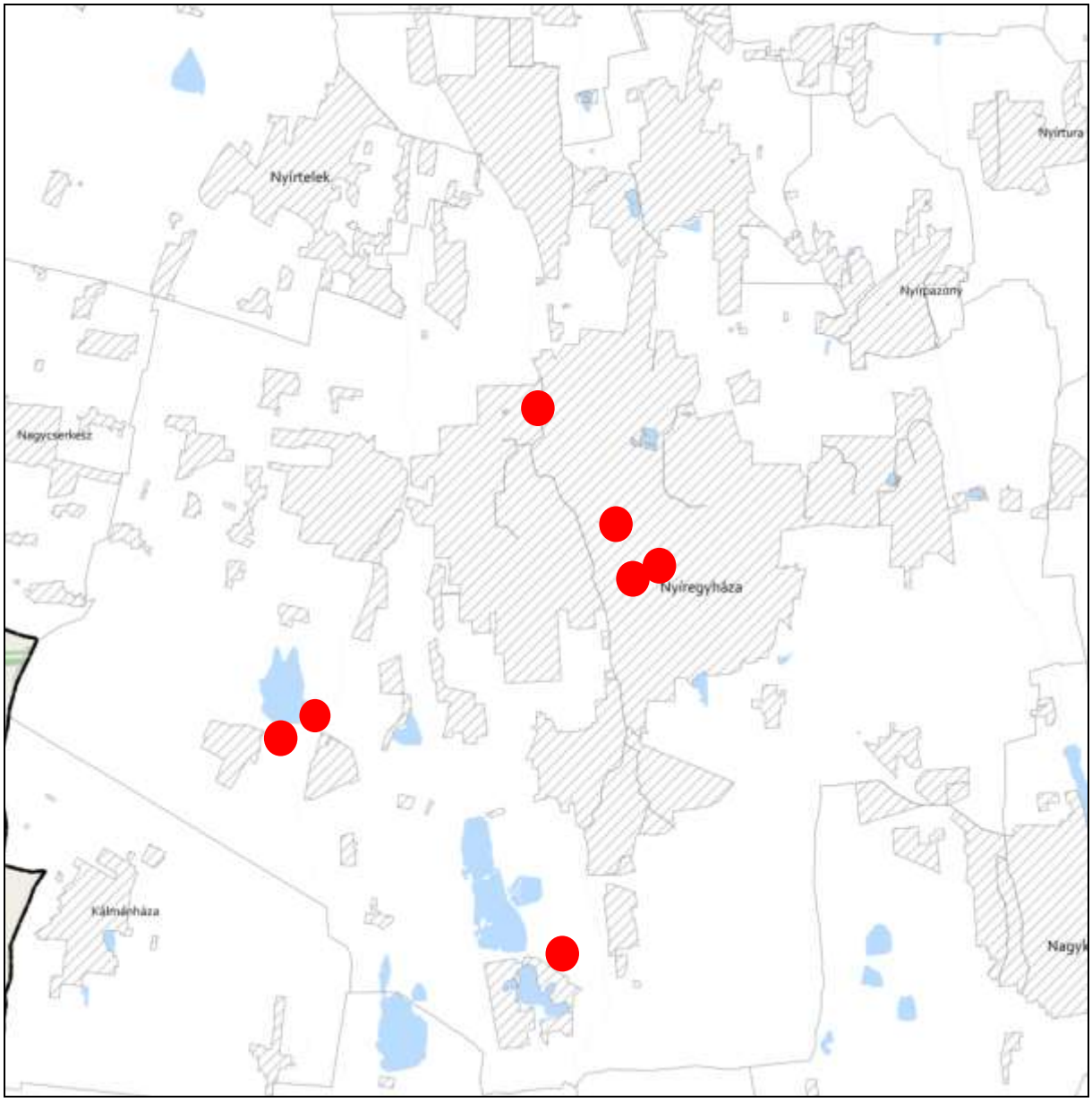
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYIREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

Hármashatár térsége

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

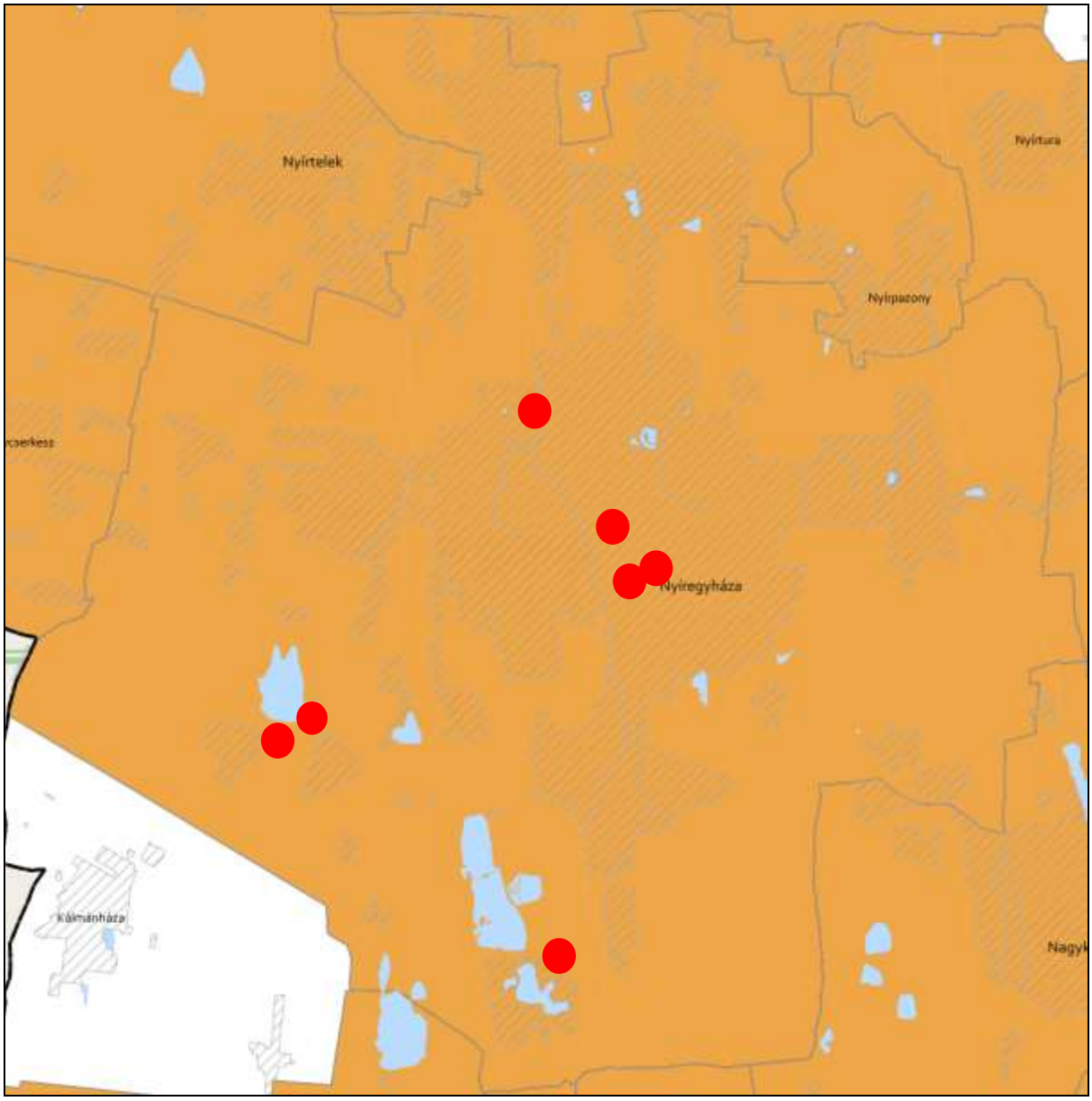
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/8-46/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

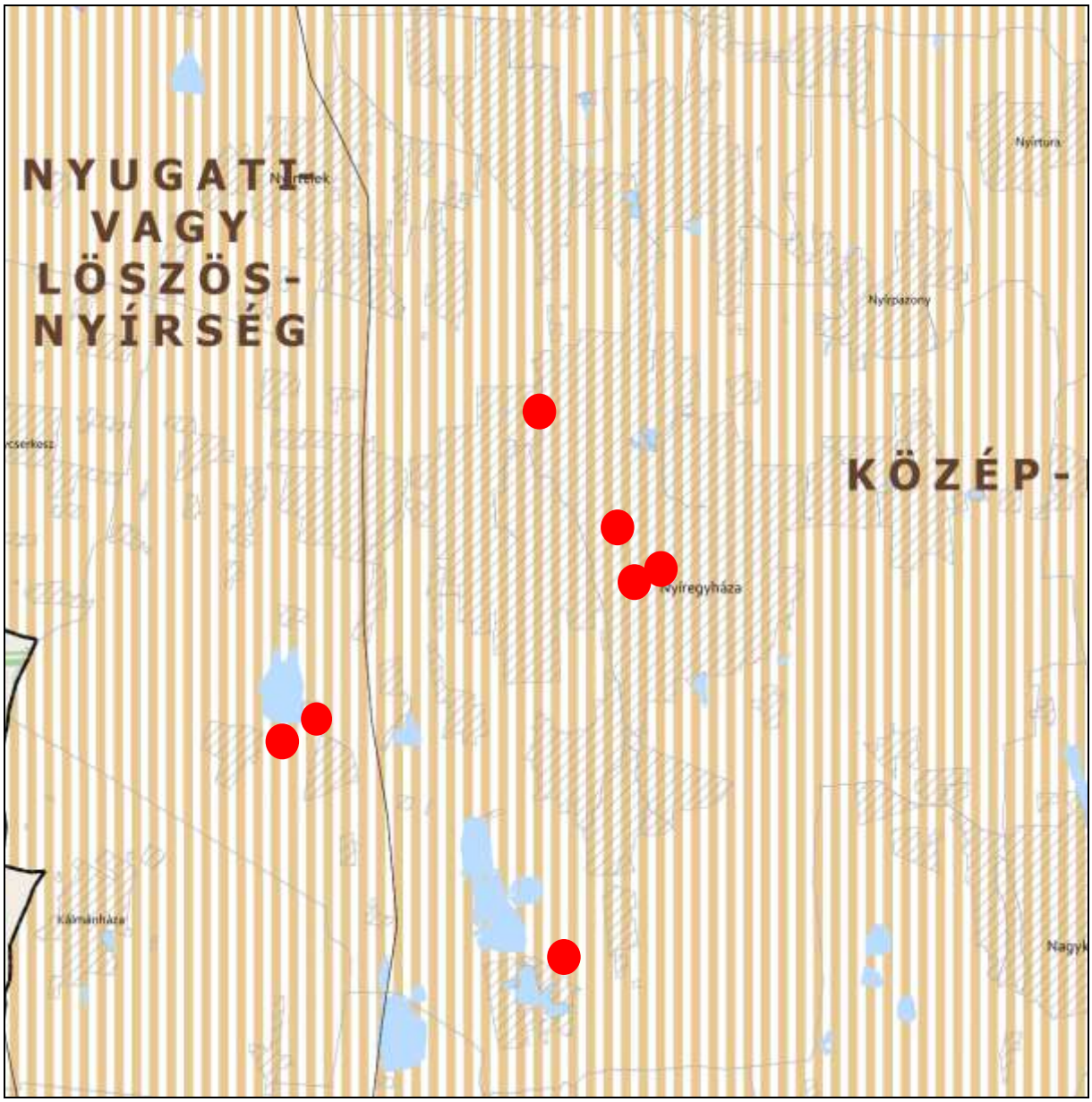
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

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

Megyét érintő kistájak

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *a) regionális jelentőségű térszervező város,* *b) térségi jelentőségű térszervező város,* *c) járási jelentőségű térszervező város,* *d) egyéb város, vagy* *e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,* *b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4)***: A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;* *b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):** *Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):** *A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:* *a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,* *b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,* *c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,* *d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**

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

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:* *a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy* *b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.*
a követelmény teljesítése:	**A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárda térségbe".**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5):** *A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.*
a követelmény teljesítése:	**A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárda térségbe".**

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

követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (3)***: A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (4)***: A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (5)***: A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (6):** *Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárda térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1):** *A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2):** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.*
a követelmény teljesítése:	**Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):** *A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4*):** Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):** *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):** *Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**

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

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):** *A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**

7 Biológiai aktivitási érték számítás

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

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

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

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

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

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

1. számú beavatkozási pont

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

2. számú beavatkozási pont

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

3. számú beavatkozási pont

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

Összesen

	Eredeti (változás előtti) állapot				Tervezett állapot			
Össz.		**Terület (ha)**		**Biológiai aktivitás-érték**		**Terület (ha)**		**Biológiai aktivitás-érték**
		8,537		**26,598**		8,537		**63,569**

2021. július

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

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

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**
Főépítészi 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
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Máriás Éva
településmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Tárgyalásos eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások II./2021.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 7
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök 7
1.2 Átnézeti térkép 7
1.3 Módosítással érintett területek 8
1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 9
1.4.1. 1. Beavatkozási pont 9
1.4.2. 2. Beavatkozási pont 15
1.4.3. 3. Beavatkozási pont 15
2 Beavatkozási pontok ismertetése 16
3 Településszerkezeti módosítások 19
4 Alátámasztó munkarész 24
4.1 Főépítészi nyilatkozat 24
4.2 Környezetalakítási munkarész 25
4.3 Közlekedési munkarész 35
1. Beavatkozási pont 35
2. Beavatkozási pont 36
4.4 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 39
4.5 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 40
5 Szabályozási módosítások 41
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések 41
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 41
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 46
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 46
6.2 Övezeti lehatárolás 47
6.3 Rajzi mellékletek 48
7 Biológiai aktivitási érték számítás 78

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Polgármesterének

1/2021. (II.1.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2021. év januári megindítása tárgyalásos eljárás szerint)

A Polgármester

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

3. A Polgármester **utasítja** a városi 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. február 1.

Megyei Jogú Város Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

13/2021. (II.1.) számú

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva meghozott

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

A Polgármester

a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja értelmében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** az alábbi területeket:

1. ***Nyíregyháza vasúti terület – 02411 és 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 és 01517/2 hrsz.-ú út – belterületi határ által határol terület.***

2. ***Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület***

3. ***Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca - 4-es számú főút által határol terület.***

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

k.m.f.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Nyíregyháza Megyei Jogú Város 1. Közgyűlése

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:
1.) A Közgyűlés tagjai
2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

27/2021. (VI.03.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület, tárgyalásos eljárás)

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 és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK II./2021. című dokumentáció alapján 3 területen történő módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2021. június 3.

Megyei Jogú Város Nyíregyháza Polgármestere

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

24/2021. (V.20.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II./2021 – 3 terület, tárgyalásos eljárás)

A Polgármester

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

- tárgyalásos eljárásban 3 területre vonatkozó módosítás -

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. május 20.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

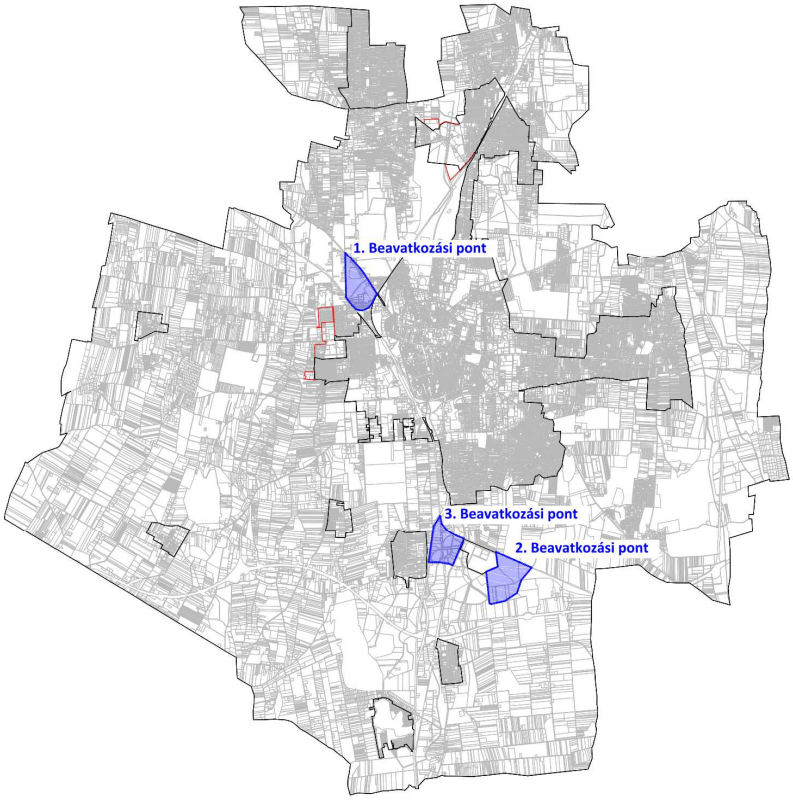
1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

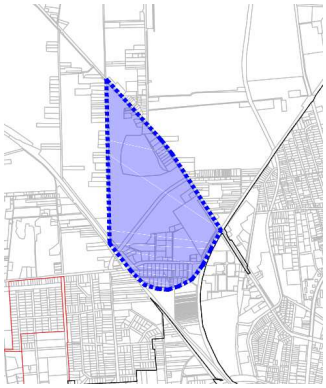
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



Átnézeti térkép – kivágatok

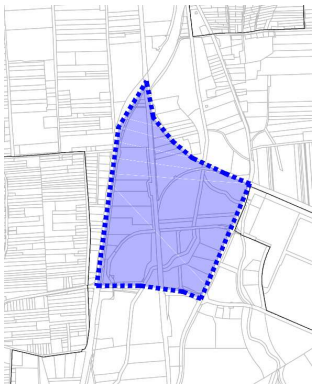
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

módosítási tervezet elhalasztásra került

3. Beavatkozási pont



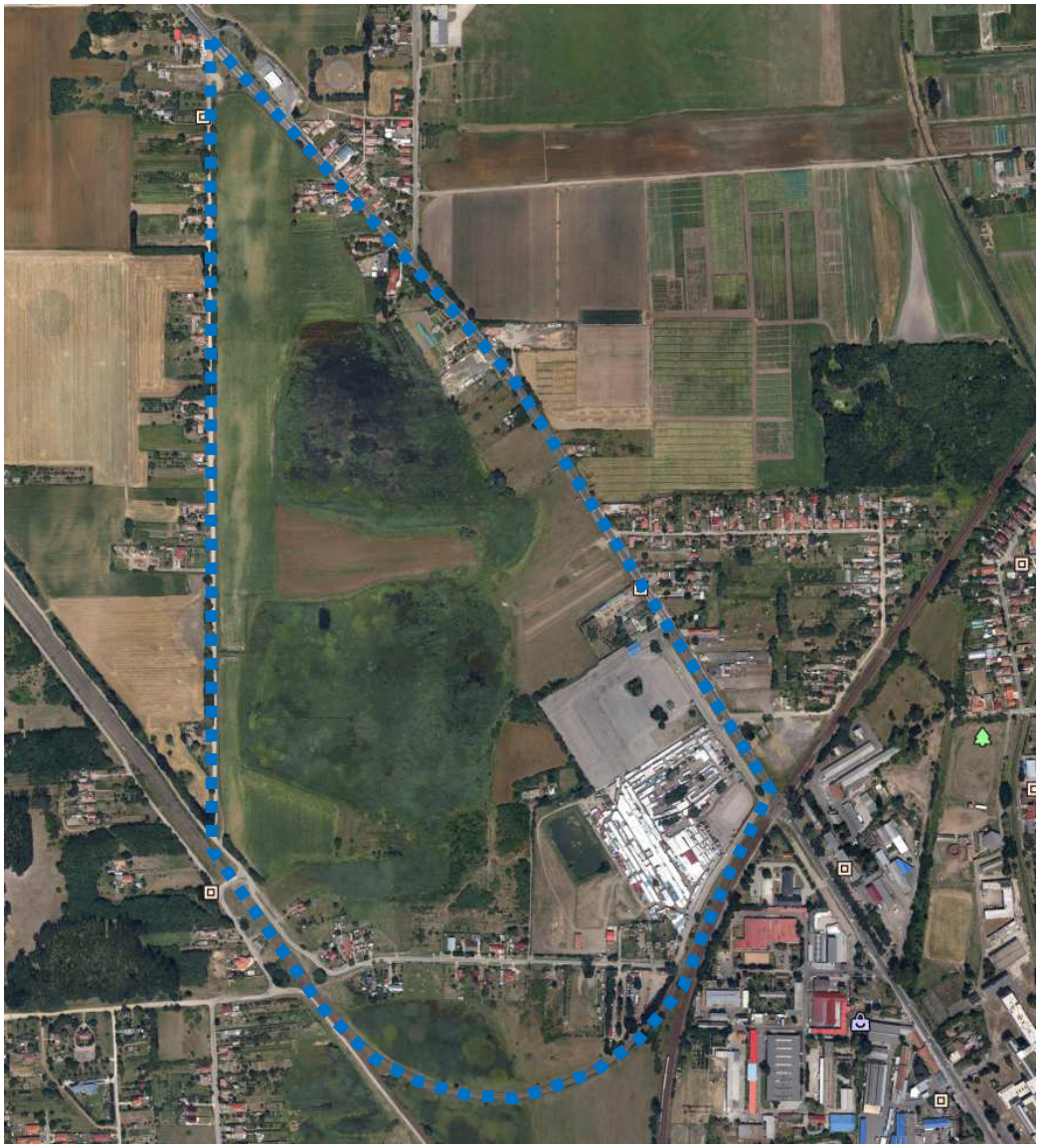
1.3 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	1/2021. (II.1.)	D4, E4	Nyíregyháza Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti és övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz.-ú ingatlanokon. Az érintett területen áthaladó tervezett I. rendű közlekedési célú közterület törlése, illetve annak kiváltása történik egy új nyomvonalon vezetett II. rendű közlekedési célú közterület kijelölésével.
2.	A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.			
3.	1/2021. (II.1.)	I5	Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca-4-es számú főút által határolt terület.	A Nyíregyháza, Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalának módosítása történik. Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területen újabb ökológiai hálózattal érintett terület lett kijelölve, mely a tervezett szabályozási tervkivonaton már ábrázolásra kerület.

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.4.1. 1. Beavatkozási pont

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



(Forrás: www.googl.hu/maps)

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

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

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

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

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

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

Övezeti kód	**Ev**
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedet legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	**KÖá**
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	**Kke 711955**
Terület-felhasználás	Különleges kereskedelmi célú zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló- telepszerű
Beépítési mód	nem kialakult
Megengedett legkisebb telekméret	10.000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **8. § (2) bekezdése értelmében:**

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

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

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

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

A Hész 13. § (3) bekezdése értelmében:

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

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

b) A 100 000 m 2 -t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdőrendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

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

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

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

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

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

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

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

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.”

A Hész 10. § (1) bekezdése értelmében:

*„(1) **Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)***

a) A területen elsősorban a 10 000 m2hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.

b)A területen kivételesen elhelyezhetők

1.a különleges rendeltetésű épületeken kívül szállás jellegű épületek, irodák, továbbá

2.egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, szórakoztató és vendéglátóépületek.

c)A területen az a) bekezdésben meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanulmány alapján szabad. 20 000 m2 hasznos bruttó szintterület alatti épület engedélyezéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése nem kötelező.”

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

Beépítési mód	-
Megengedet legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	**KÖá**
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Övezeti kód	Kke 711955
Terület-felhasználás	Különleges kereskedelmi célú zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	szabadonálló- telepszerű
Beépítési mód	nem kialakult
Megengedett legkisebb telekméret	10.000 m2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Övezeti kód	Mko
Terület-felhasználás	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **8. § (2) bekezdése értelmében:**

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

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

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

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

A Hész 13. § (3) bekezdése értelmében:

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

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

b) A 100 000 m 2 -t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdőrendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t."

A Hész 11. § (1) bekezdése értelmében:

*„(1) **Közúti közlekedési zóna (KÖá)***
a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
b) A területen
1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
2. a közúti közlekedést kiszolgáló
- *közlekedési építmények,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,*
- *igazgatási épületek,*
- *gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.*

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."

A Hész 10. § (1) bekezdése értelmében:

*„(1) **Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)***
a) A területen elsősorban a 10 000 m2hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
b)A területen kivételesen elhelyezhetők
1.a különleges rendeltetésű épületeken kívül szállás jellegű épületek, irodák, továbbá
2.egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, szórakoztató és vendéglátóépületek.
c)A területen az a) bekezdésben meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanulmány alapján szabad. 20 000 m2 hasznos bruttó szintterület alatti épület engedélyezéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése nem kötelező."

A Hész 14. § (3) bekezdése értelmében:

*„(3) **Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)***
a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
b)A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetéses állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 havonként max. egy, legfeljebb 100 m2-es épület elhelyezésével."

1.4.2. 2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet **elhalasztásra került, nem került jóváhagyásra.**

1.4.3. 3. Beavatkozási pont

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

(Forrás: www.google.hu/maps)

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

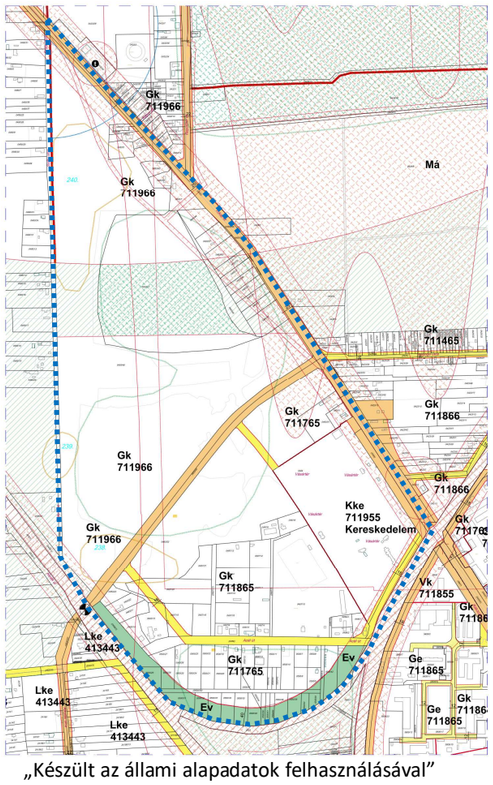
A TOP-6.1.5 kódszámú, Gazdaságfejlesztést és munkaerő mobilitást ösztönző közlekedésfejlesztés című pályázatra a Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) felújítása című beruházás megvalósításához szükséges terveket Kovács Marcell (okl. építőmérnök – KÉ-K/15-0917) készítette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

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

2 Beavatkozási pontok ismertetése

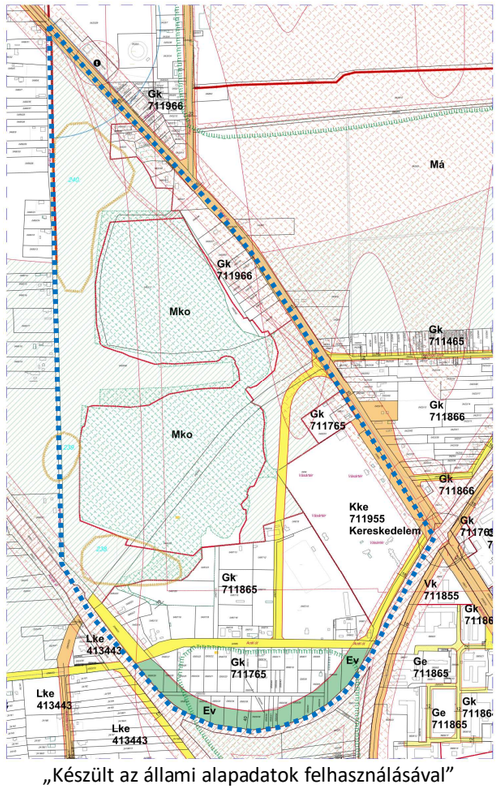
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza, Tokaji út – vasút terület - Sirály utca által határolt terület.	A módosítás során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz.-ú ingatlanokon.	- legelő - szántó - nádas	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev), Általános közlekedési zóna (KÖá), Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)	42,106	60,55	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev), Általános közlekedési zóna (KÖá), Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke), Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	42,106	357,031	

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
A tervezett erdőállomány telepítése elősegíti Nyíregyháza város légszennyezettségének csökkentését, ezáltal a lakosságának egészségügyi állapotára is pozitív hatást gyakorol.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza 01515 hrsz.-ú út – 01511 hrsz.-ú csatorna – 01517/1 hrsz.-ú út által határolt terület.	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik a 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5 és a 01512/6 hrsz.-ú ingatlanokon Egyéb ipari gazdasági zónába. Nyíregyháza 01516, 01546 és a 02412 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg meghatározott építménymagasság módosítása. Má→Ge	- szántó - rét	Mezőgazdasági általános zóna (Má) Egyéb ipari, gazdasági zóna (Ge)	31,917	145,045	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	31,917	27,266	Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területre vonatkozóan az ökológiai hálózattal érintett területek lehatárolásai pontosításra kerültek.

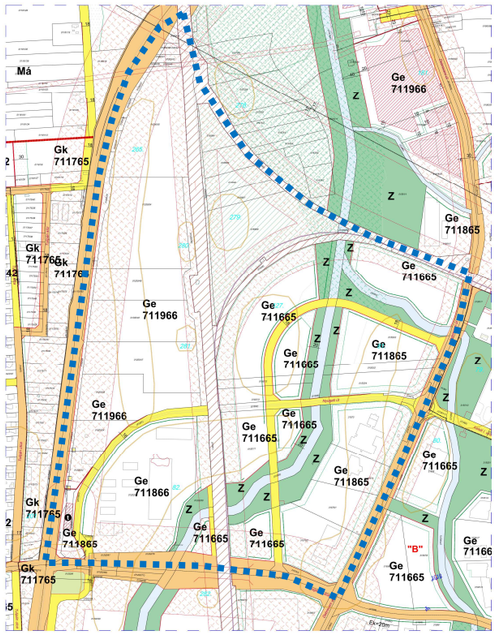
A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

HATÁSOK

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

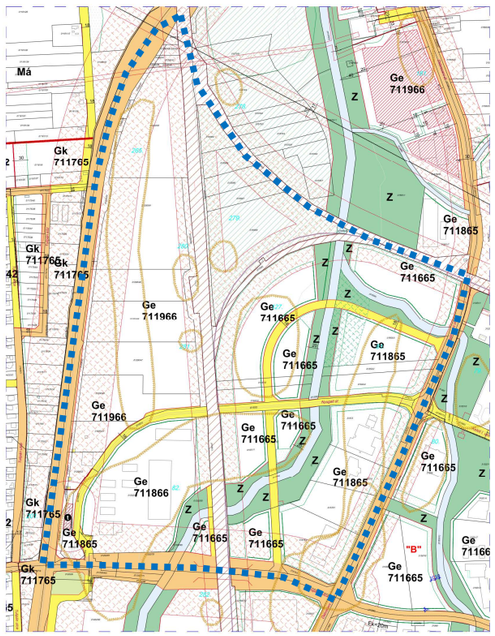
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Nyíregyháza vasút terület – Debreceni út – Nyugati II. utca- 4-es számú főút által határolt terület.	A Nyíregyháza, Nyugati út tervezett II. rendű közlekedési célú közterület jelenlegi nyomvonalának módosítása történik.	- kivett beruházási terület - szántó - kivett telephely, vulkanizáló üzem, raktárcsarnok, műhelyek, iroda, szerviz, gumiabroncs futózó üzem, tüzivíztároló, raktár és szerviz, autószerelő műhely, automosó, gumiabroncs raktár	II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá)	0,176	n.a.	II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá)	0,176	n.a.	Az előzetes tájékoztatási szakasz során a Hortobágyi Nemzeti Park által megküldött adatszolgáltatás alapján a módosítási területen újabb ökológiai hálózattal érintett terület lett kijelölve, mely a tervezett szabályozási tervkivonaton már ábrázolásra kerület.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
A módosítás során a tervezett beruházás megvalósulhat.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2021. (...) önkormányzati
határozata

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

A Közgyűlés

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/390/2021. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2021.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

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

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

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet
A Biológiai aktivitás érték változása”

Ssz.	*A*	*B*	*C*
1.	*a 92/2021. (VI.10.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke*	***+26,657***
2.	*A ...../2021. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	***-63,638***
3.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	***+344,224***
4.		*létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke*	***+307,243***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szintterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
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	Hétvégiházas 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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			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 zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

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

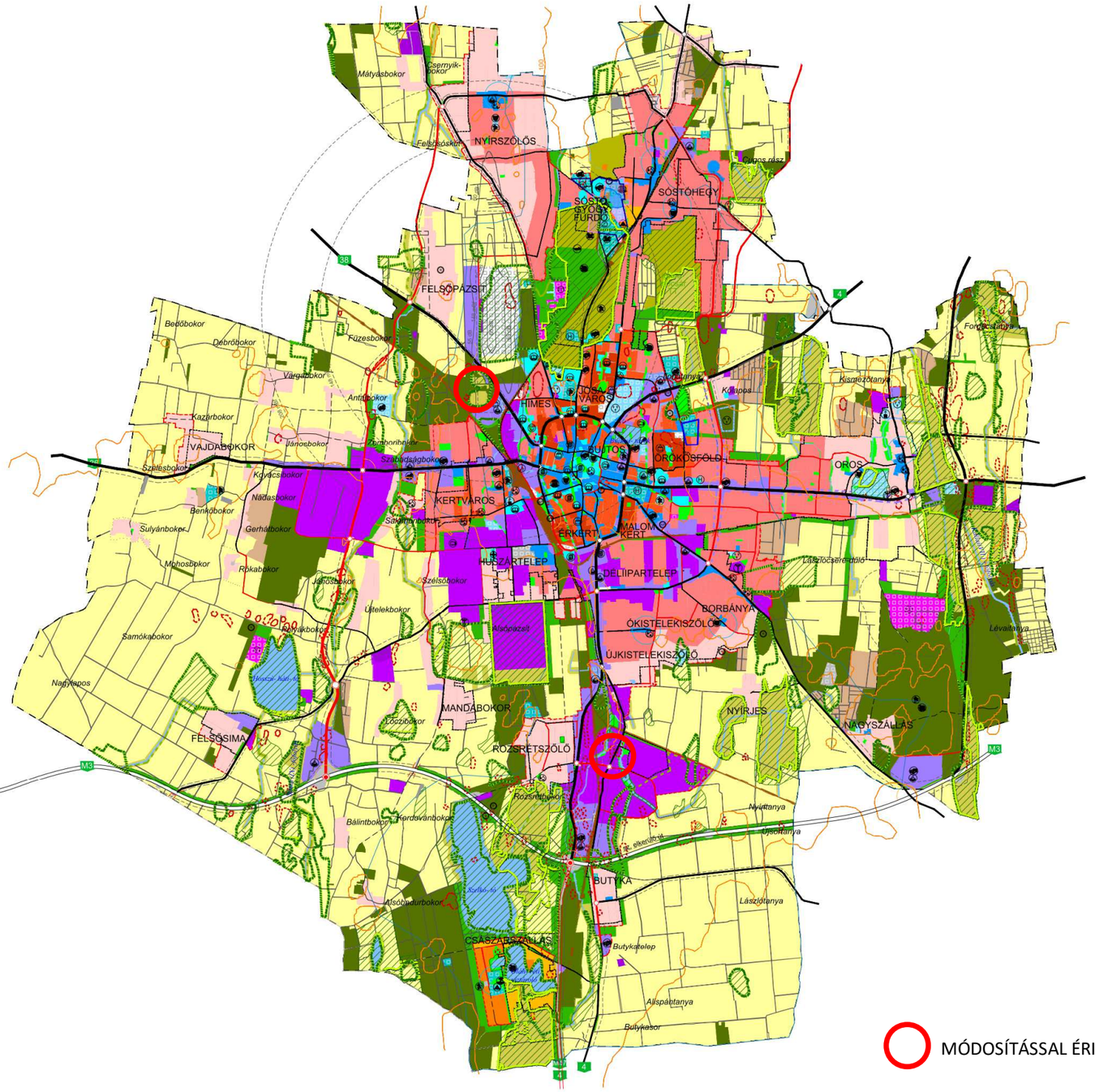
Közművek, hiradás
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfűtőmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómű
- Híradástechnikai torony

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

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

- Területi lehatárolás

Tervezett Szerkezeti Terv

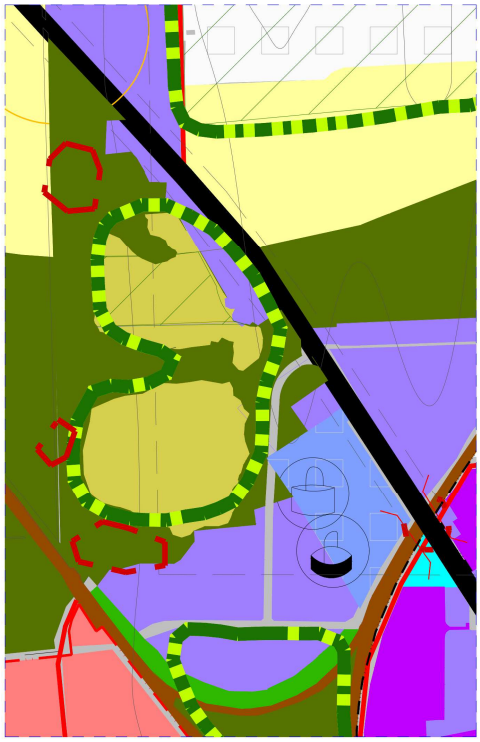


Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

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

Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Környezetalakítási munkarész

1. Beavatkozási pont

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

Az 1. beavatkozási ponttal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tette:

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

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

HORTOBÁGYI NEMZETI PARK

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

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Sigmond Sándor
városi főkertész

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Nyíregyháza
Kossuth tér 1.
4400

sigmond.sandor@nyiregyhaza.hu

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

Tisztelt Főkertész Úr!

Hivatkozva a fenti tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.
A dokumentációban megküldött projekttervezet ellen természetvédelmi szempontból nem emelek kifogást.
Kérem, amennyiben a jelenleg még nem tervezett, illetve tervezés alatt álló elemek véglegesítésre kerülnek, arról egyeztetés céljából tájékoztassák Igazgatóságomat is.

Debrecen, 2020. március 31.

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság DEBRECEN 6.

Tisztelettel:

Dr. Kovács Zita
igazgató

Az 1. beavatkozási pontra elkészített projektterv:

„NYÍREGYHÁZA „SIRÁLYRÉT" REVITALIZÁCIÓJA

Környezet- és természetvédelem, turisztika – közösség – gazdaság fejlesztés

PROJEKT TERV

ÖSSZEÁLLÍTOTTA: SIGMOND SÁNDOR VÁROSI FŐKERTÉSZ

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY

2019. augusztus 10. -

A koncepció terv elkészítésében közreműködtek:

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

Nyíregyházi Egyetem
Környezettudományi Intézet
- Dr. Hörcsik T. Zsolt Ph.D., kapcsolattartó
- Dr. Szabó Sándor Ph.D.
Műszaki és Agrártudományi Intézet
- Prof. Dr. Habil Simon László MTA Doktora

Enviroexpert Környezetvédelmi, Szolgáltató és Tanácsadó KFT, 4028 Debrecen, Hadházi út 7.
- Barna Sándor ügyvezető,

13. A BERUHÁZÁS ÉS A MEGLÉVŐ ÉLŐHELYEK

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

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

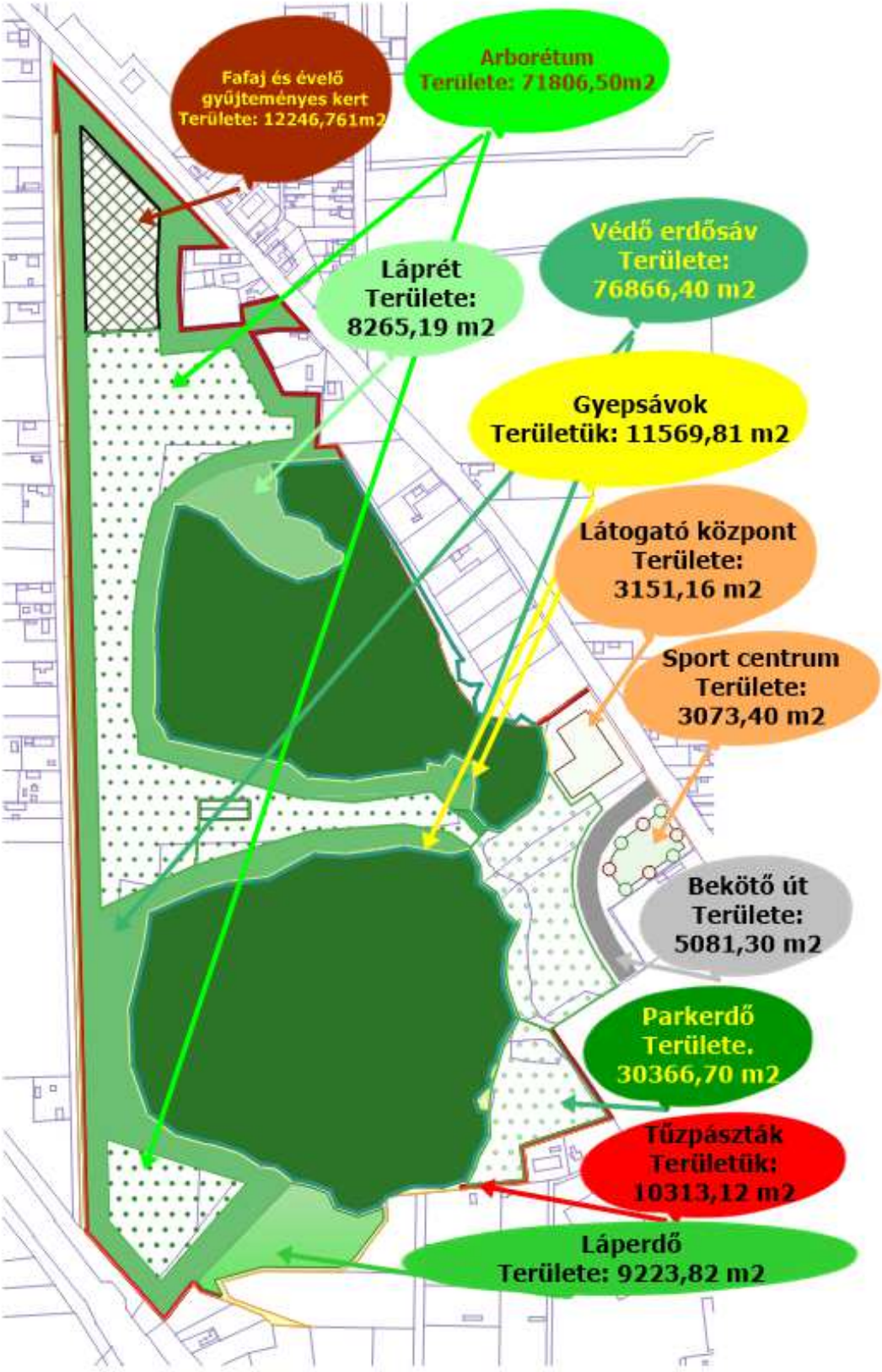
13.1. Projektek megfeleltetése

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

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

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

14. ÖNÁLLÓAN MEGVALÓSÍTHATÓ PROJEKTEK



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

14.2. Az önállóan megvalósítható projektek a megvalósíthatóság tervezhető sorrendjében

14.2.1. Terület előkészítése - Természeti terület és környezetének kármentesítése

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

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

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

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

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

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

14.2.3. Fafajgyűjtemény, gyűjteményes kert – Gazdaság fejlesztés külön forrásból

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

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

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

14.3. Projektek rövid ismertetése

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

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

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

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

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

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

Megvalósítása pályazatos erdőtelepítéssel célszerű, kapcsolódó szakaszain a gyepsávval,

tűzpásztával kiegészített területként.

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

14.3.2. Kerítés, Tűzpászta, Kerékpársáv, Tanösvény, Kilátó

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

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

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

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

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

14.3.3. Fafaj gyűjtemény és gyűjteményes kert

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

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

14.3.4. Látogató központ, Sportcentrum

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

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

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

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

14.4. Projektek megvalósíthatósága

14.4.1. Terület előkészítés.

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

14.4.2. A megvalósíthatóság idő-, költségelemzése

- Projektek csoportosítása az együtt megvalósíthatóság szerint

1. Terület előkészítése - Természeti terület és környezetének kármentesítése

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

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

4. Fafajgyűjtemény, gyűjteményes kert, arborétum, láprét

5. Látogatóközpont (FELHÍVÁS: Élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetének javítása, a természetvédelmi kezelés és bemutatás infrastruktúrájának fejlesztése Természetvédelmi és élővilág-védelmi fejlesztések megvalósítására), sportcentrum

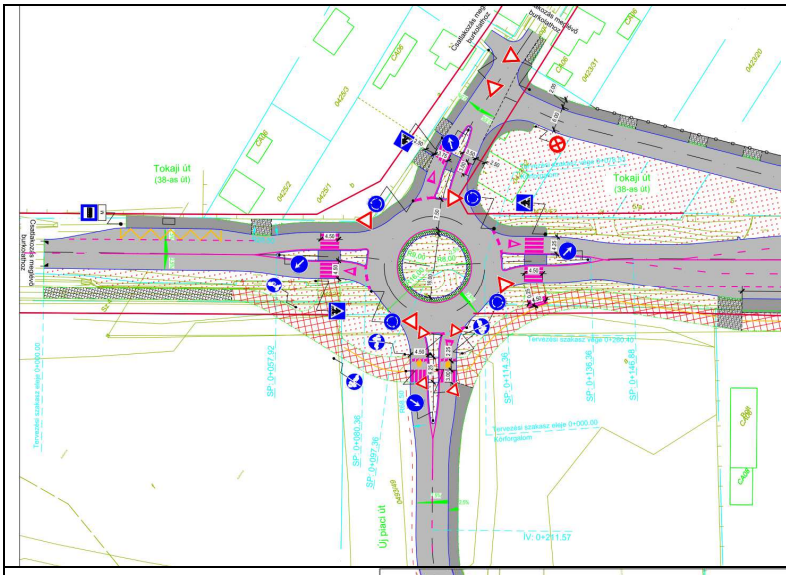
- kivitel tervezés, megvalósítás, költség, EU-s támogatás idő rendje – GNATT diagram – mellékletben, egyelőre csak az erdőtelepítési támogatással számoltam.”

4.3 Közlekedési munkarész

1. Beavatkozási pont

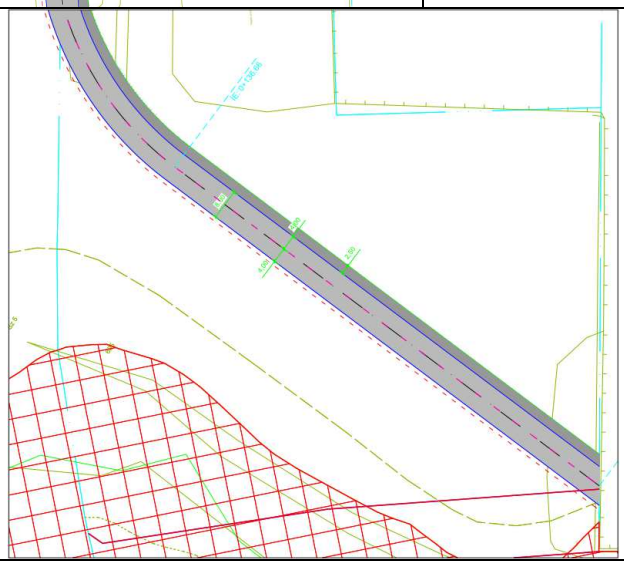
Az 1. módosítási tervezet során a tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti és övezeti átsorolás történik a Tokaji út menti 0493/17, 0493/48, 0493/49, 0493/52 hrsz.-ú ingatlanokon. Az érintett területen áthaladó tervezett I. rendű közlekedési célú közterület törlése, illetve annak kiváltása történik egy új nyomvonalon vezetett II. rendű közlekedési célú közterület kijelölésével.

Ezzel a projekttel párhuzamosan előkészületi szakaszában van a „Nyíregyháza, Tokaji út és a 100. sz. vasútvonal különszintű keresztezésének előkészítése”. 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.), a tervezési feladatokkal a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövőház u. 37.) lett megbízva. Felelős tervező (út): Tóth Kinga KÉ-T/01-11635, felelős tervező (forgalomtechnika): Kádi Ottó KÉ-K/01-11990.



Tokaji út – Piaci behajtó
Forgalomtechnika helyszínrajz
(munkaközi tanulmányterv)

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
(1024 Budapest, Lövőház u. 37.)
-Felelős tervező (út):
Tóth Kinga KÉ-T/01-11635
- felelős tervező forgalomtechnika):
Kádi Ottó KÉ-K/01-11990.

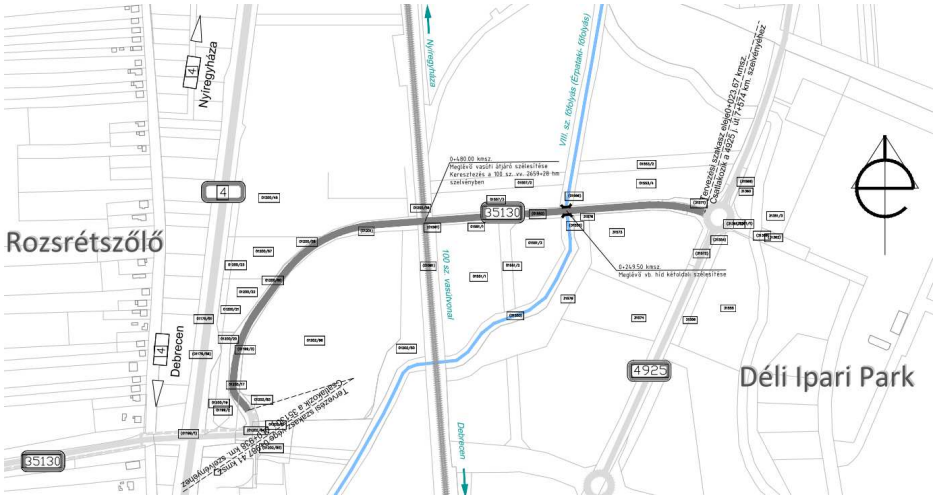


2. Beavatkozási pont

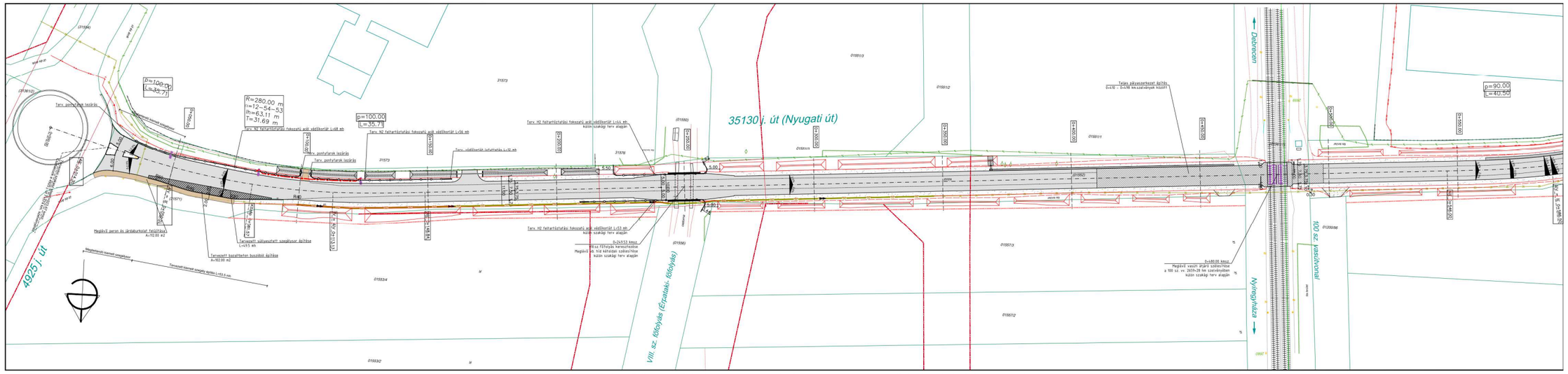
A TOP-6.1.5 kódszámú, Gazdaságfejlesztést és munkaerő mobilitást ösztönző közlekedésfejlesztés című felhívásra benyújtandó, a Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) felújítása című beruházás Engedélyes tervdokumentáció műszaki leírás – részlet

„A projekt megvalósításával az érintett szakaszokon valamennyi közlekedő számára biztonságosabb infrastruktúra építendő ki. A fejlesztések során érintett csatlakozások szükség szerinti közlekedésbiztonságot növelő átépítése egyaránt tervezendő.
Tekintettel arra, hogy a beruházások a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 8. § (1a) bekezdésével összhangban kell, hogy megvalósuljanak, ezért valamennyi érintett közlekedő igényeinek figyelembevételével kell tervezni oly módon, hogy a tervezés és megvalósítás során a közlekedésbiztonság és annak javítása is kiemelt szempont.
Erre tekintettel, az akadálymentesítés a fejlesztés során érvényesítendő, azaz a tervezés és beruházás a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 8. § (1a) bekezdésével összhangban történhet, valamennyi érintett közlekedő igényeinek figyelembevételével.
Tervezés során továbbá minden közlekedő számára biztonságos szabályozás tervezendő. Ezért tervezéskor elvégzendő a meglévő forgalmi rend felülvizsgálata is, és szükség esetén a tervező feladata a megbízó felé történő biztonságos szabályozásra vonatkozó javaslattétel megtétele.
A fejlesztésekkel a fenntartható közlekedési módok feltételeinek javítása megvalósítandó.

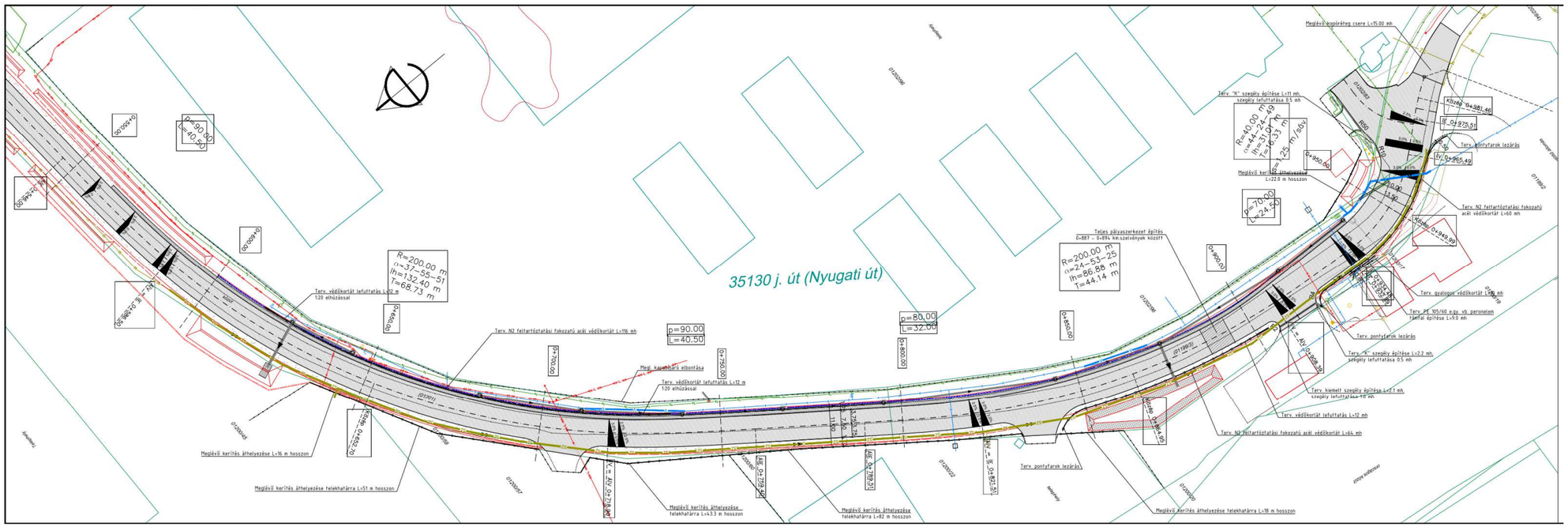
A tervezési szakasz kezdete a Debreceni utcai körforgalom körpályájának elméleti burkolatszéle. A kezdő csomópont 4925. j. bekötőúti ágának felülvizsgálata, szükség szerinti tervezése feladat. A tervezés megközelítőleg a 35130 j. bekötőút 0+950 km szelvényben, a Marso kapubejáratnál, azzal bezárólag ér véget. Azaz a Marso és LUKOIL csatlakozásaival érintett bekötőúti szakasz, még a tervezési feladat része.
A Debreceni utcán, valamint a kezdő csomópont környezetében nincs meglévő kerékpáros létesítmény. A beavatkozásokkal érintett nyomvonal végszelvényének környezetében, a Marsó felőli oldalon meglévő egyesített rendszerű gyalog-kerékpárút vezet egészen a Marsó bejáratáig. A nyomvonal mellett nincs meglévő kerékpáros létesítmény.
A Magyar Közút NZrt. 2017 évi Közúti forgalmai adatai alapján a bekötőúton 3 kp/nap forgalom van, az általam számlált kerékpárosok száma 5 kp/nap. A közút jelenlegi forgalma 645 E/nap, tervezett forgalma 2500 E/nap.
Az út beépítési körülményeire figyelemmel v t =60km/h-s tervezési sebesség alkalmazása javasolt, amit a Magyar Közút NZrt. - Megbízó egységesen elfogadott. A tervezési feladat meghatározásban szereplő önálló kerékpáros létesítmény kialakítása jelentős többlet terület igénybevétellel jár. A SUMP illetve a Kerékpárosforgalmi hálózati terv tárgyi nyomvonal mentén, annak környezetében tervezett kerékpárhálózati elemet, létesítményt nem tervez. Az önálló kétirányú kerékpárút jelentős építési költséget igényel.”



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

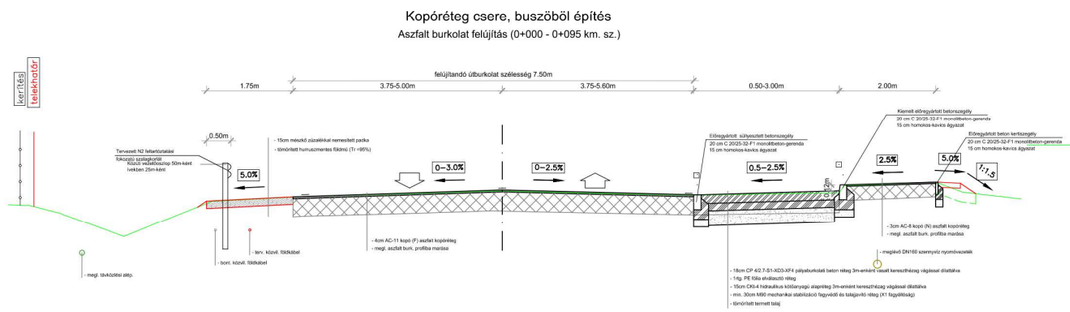


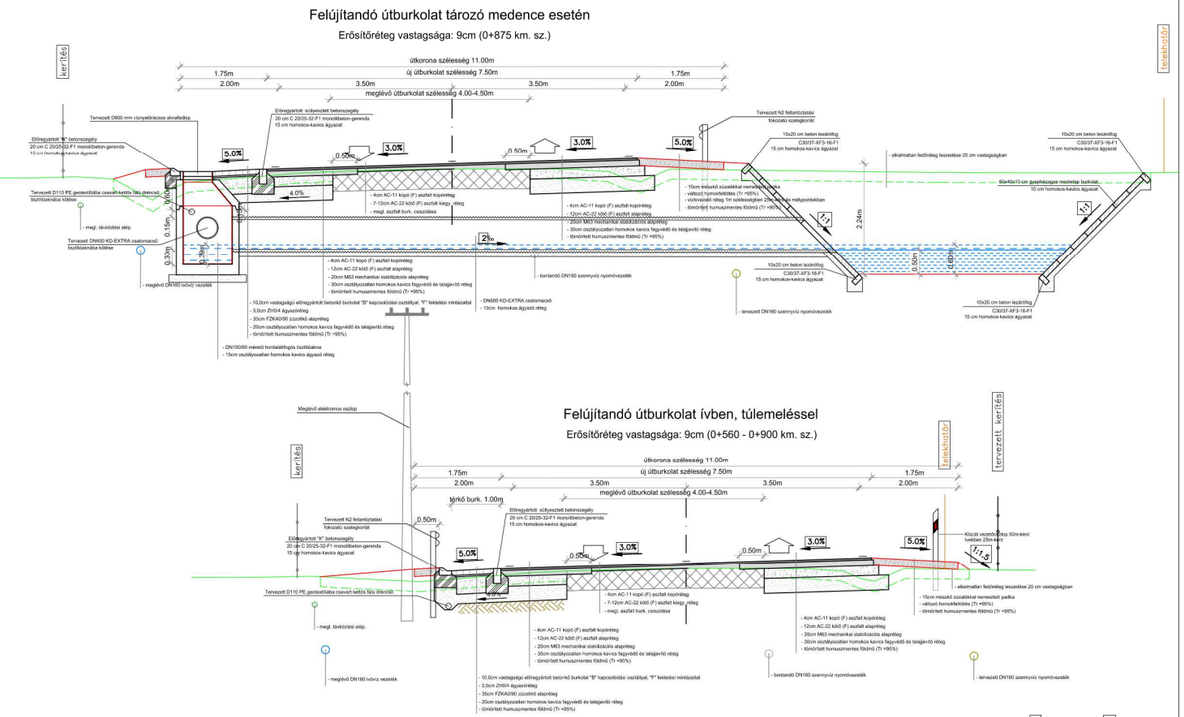
Nyíregyháza Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) – útépítési helyszínrajz I.
Tervező: ÚTTERV Kft. (4400 Nyíregyháza, Nyírfa tér 2. III/7.)
felelős közmű tervező: Kovács Marcell KÉ-K/ 15-0917

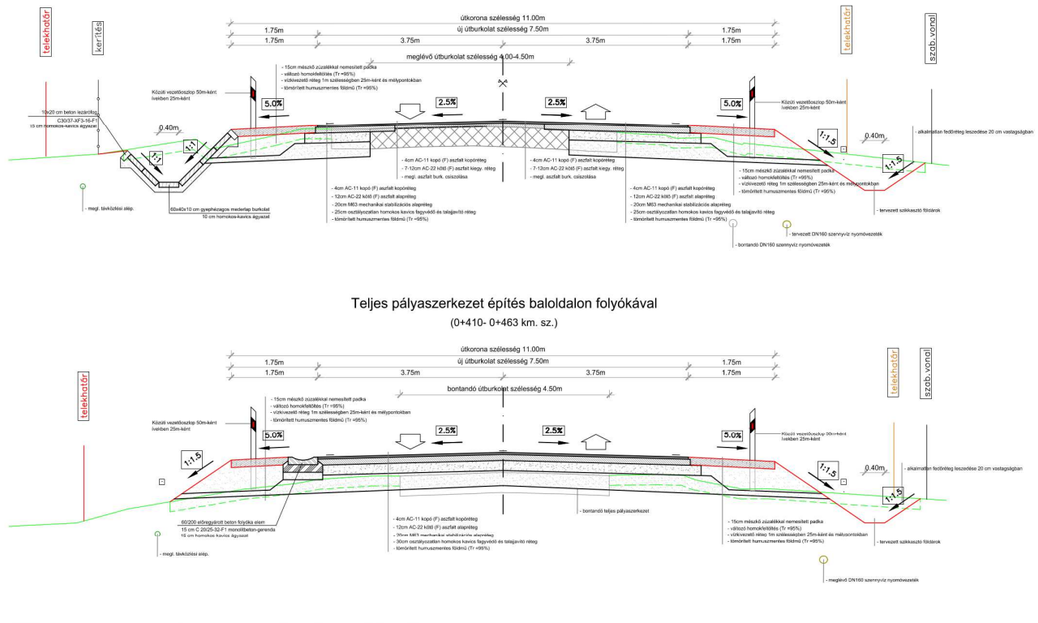


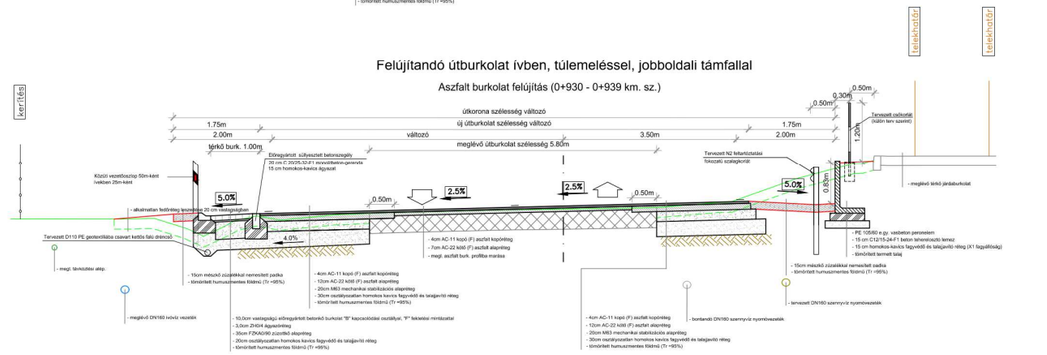
Nyíregyháza Rozsrétszőlő bekötőút (Nyugati 1. i. /Déli Ipari Park bekötő út/) – útépítési helyszínrajz II.
Tervező: ÚTTERV Kft. (4400 Nyíregyháza, Nyírfa tér 2. III/7.)
felelős közmű tervező: Kovács Marcell KÉ-K/ 15-0917

Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647









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

4.4 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

4.5 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
…../2021. (……) önkormányzati
rendelete

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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 Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala 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
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 2 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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2021. július

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- 9 — Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségű településszerkezet
- vk vk vk vk vk vk — Helyi védettségű településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- H—H—H — Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100% — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
- Gépjármű út tengelye (l. 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
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- 11,4 — 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
- Megszüntető jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakózóna
- **Lk** kisvárosias lakózóna
- **Lke** kertvárosias lakózóna
- **Lf** falusias lakózóna
- **Vt** településközpont vegyes zóna
- **Vk** központi vegyes zóna
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- **Gip** zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- **Ge** egyéb ipari gazdasági zóna
- **Üü** üdülőházas üdülőzóna
- **Üh** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- **KÖá** általános közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás

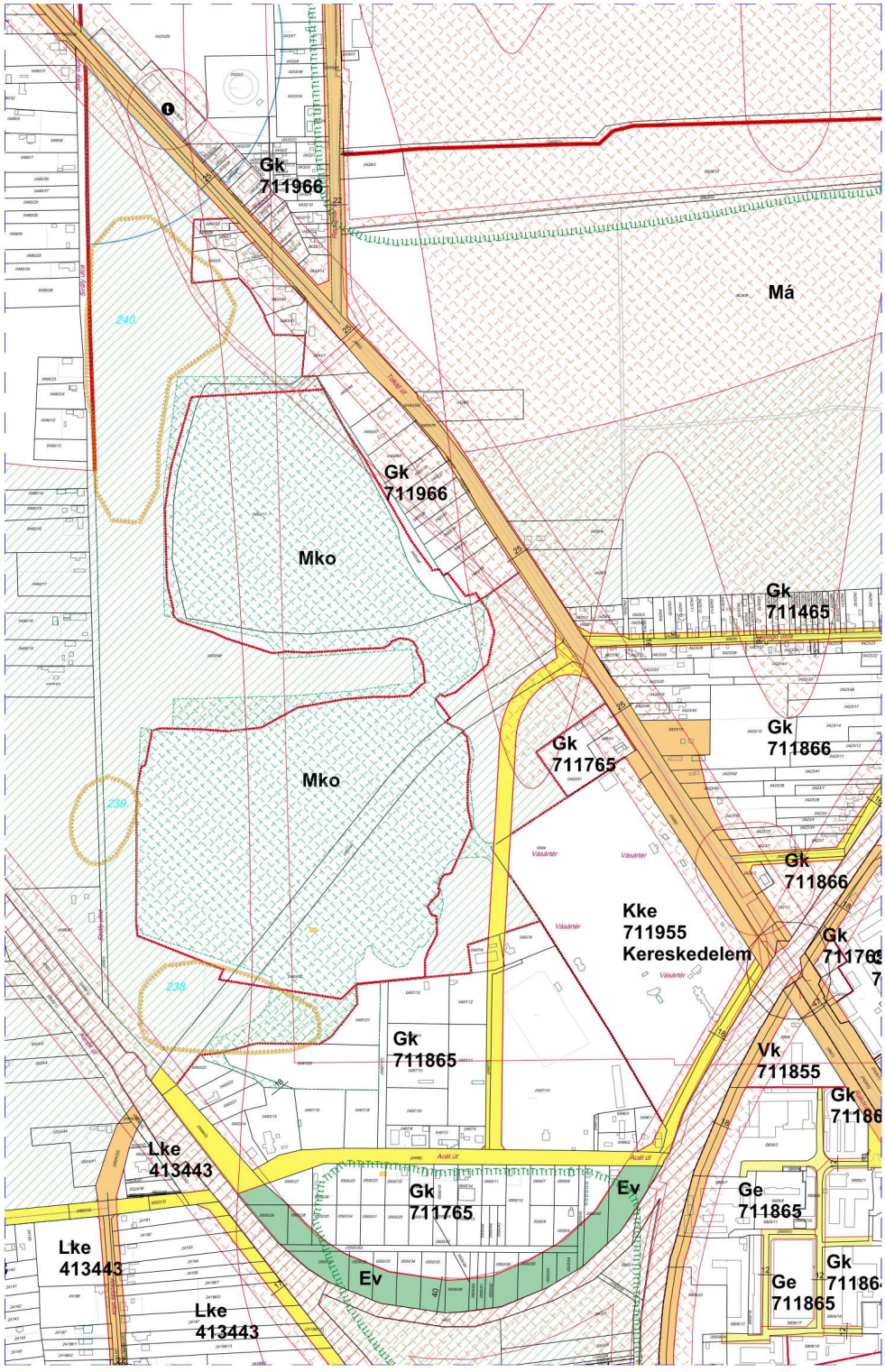
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: PÜEP/390-39/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

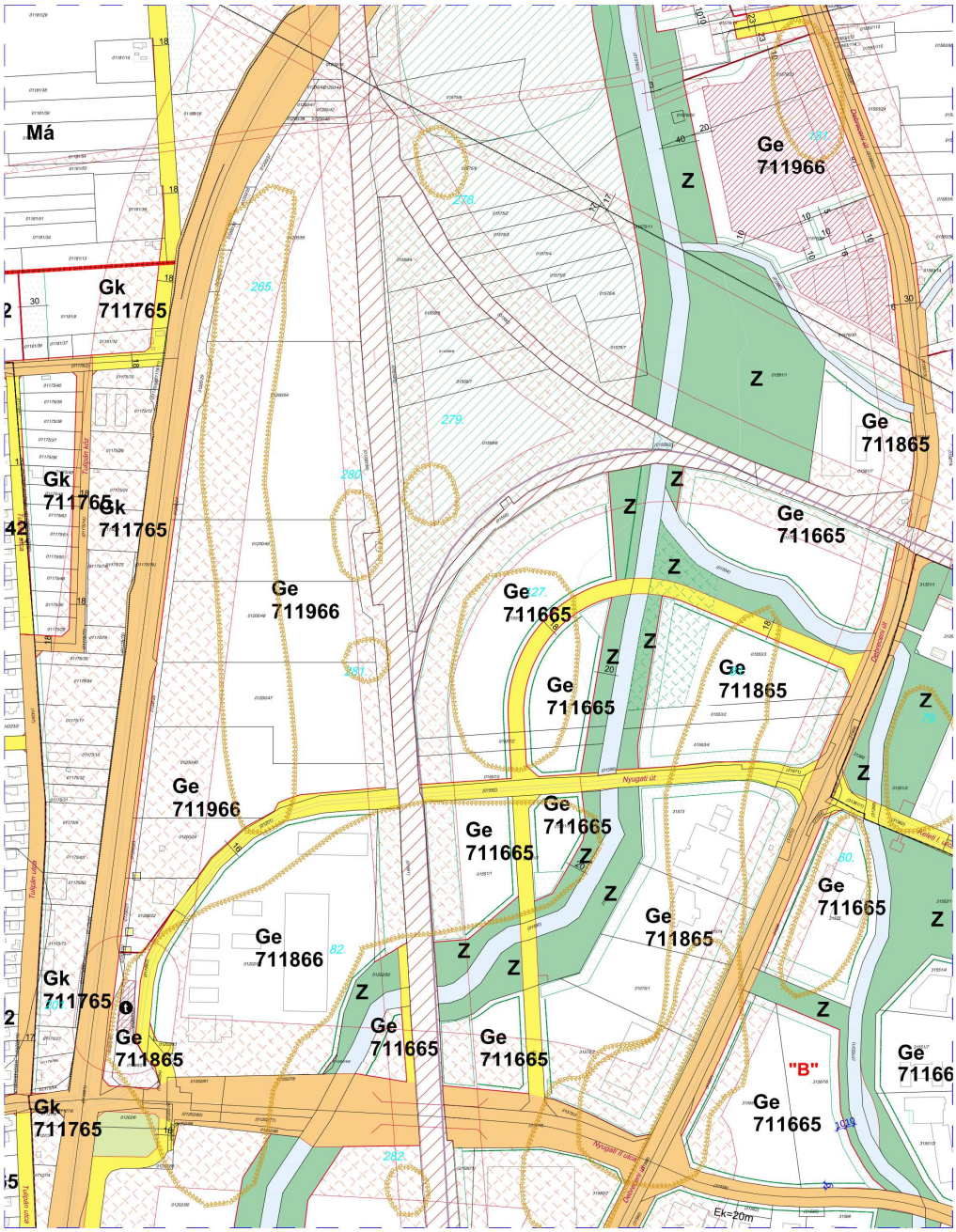


2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet jóváhagyása elhalasztásra került.

3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2021. július

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),

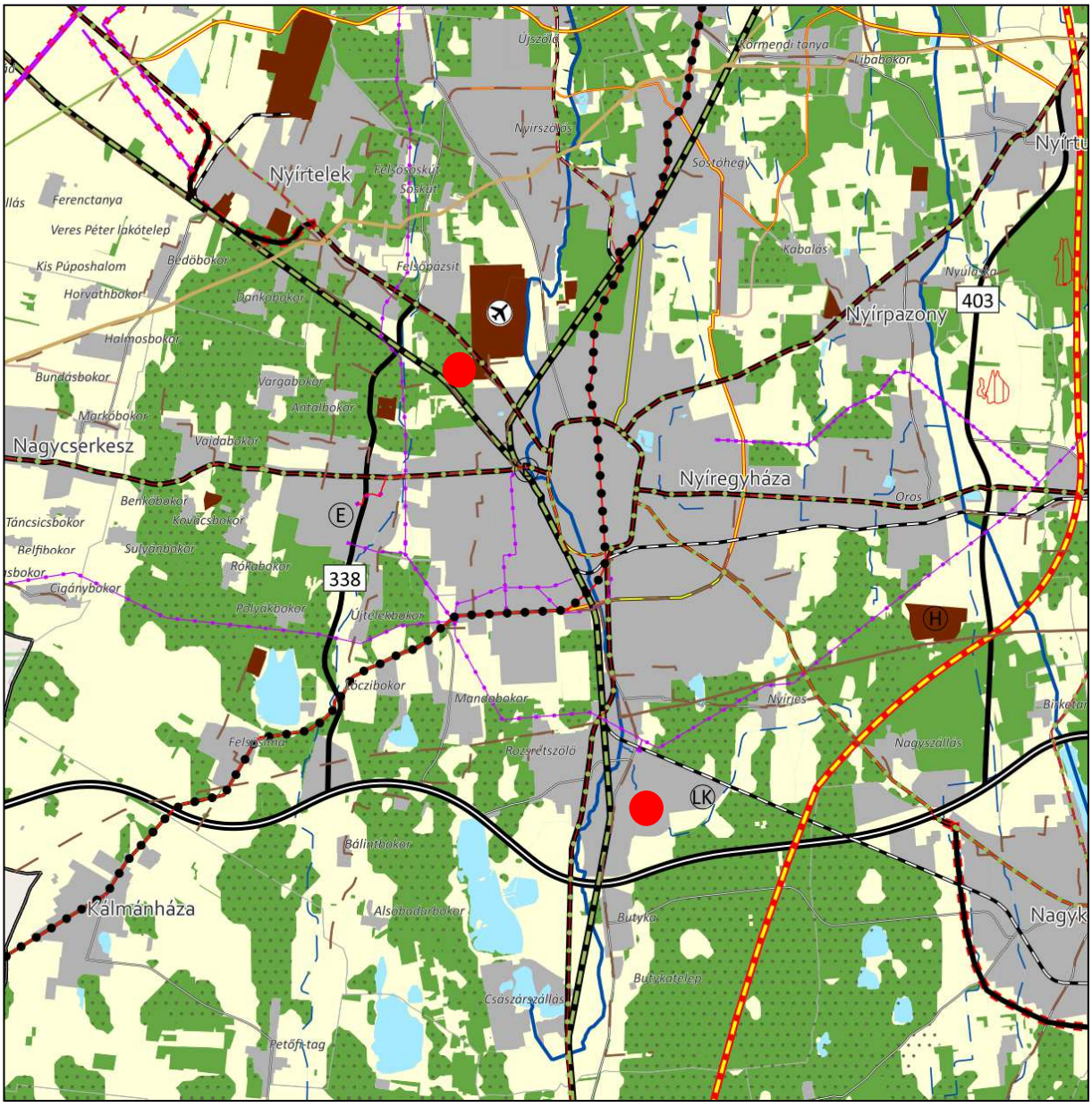
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	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.	Gyümölcstermesztés 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 mellékletek

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

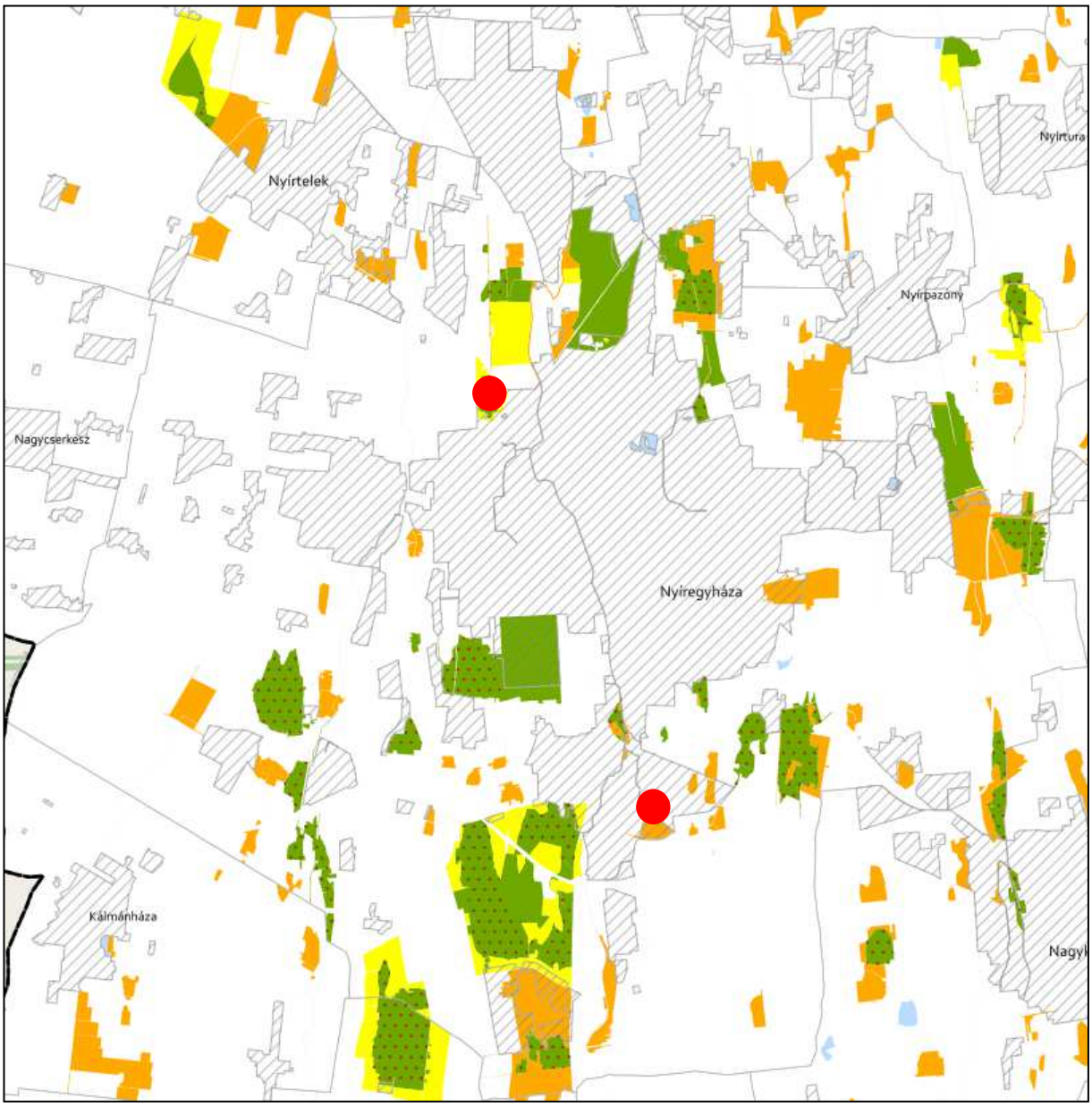
Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

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

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



JELMAGYARÁZAT

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

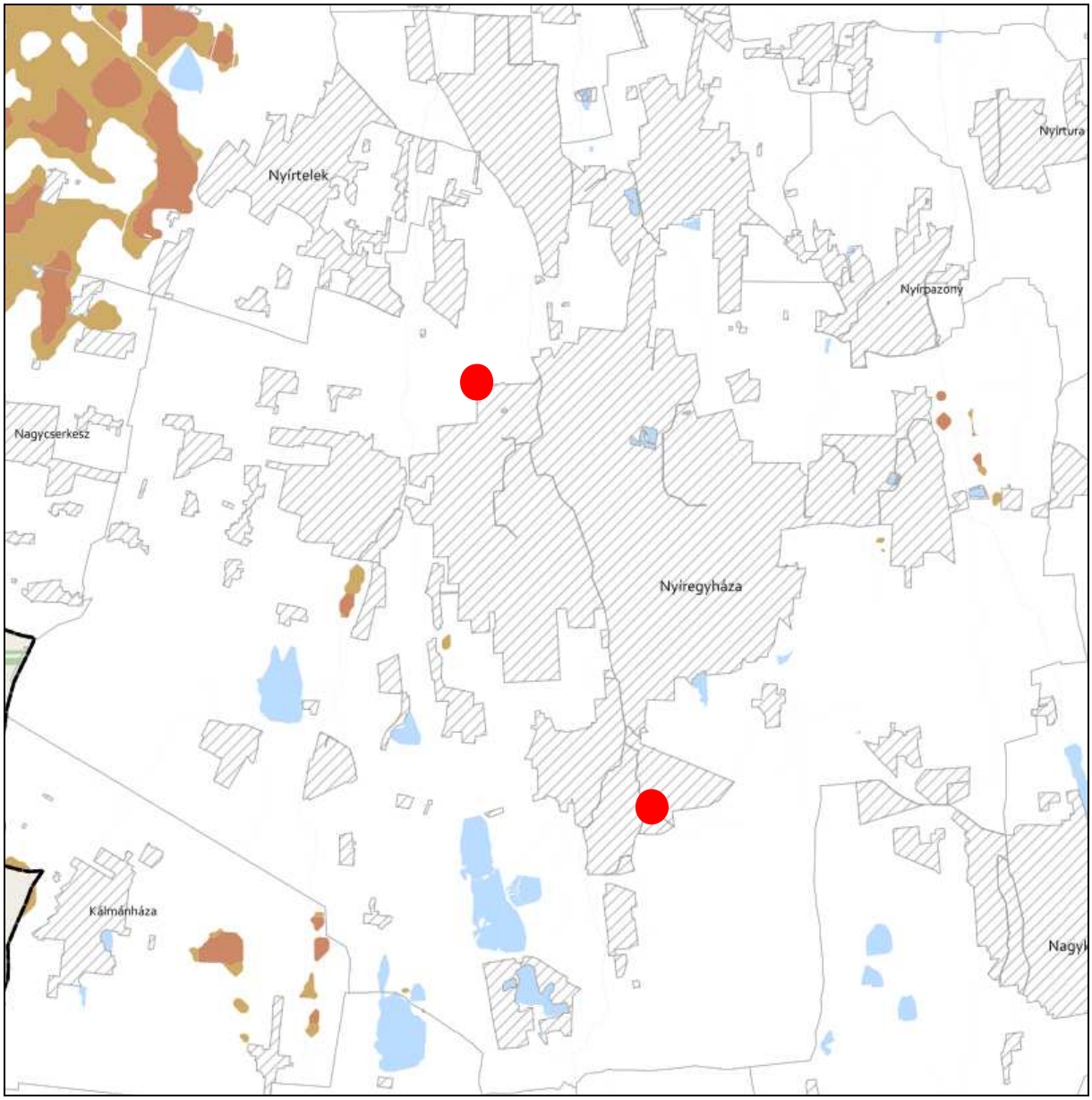
Alaptérkép elemei

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

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

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



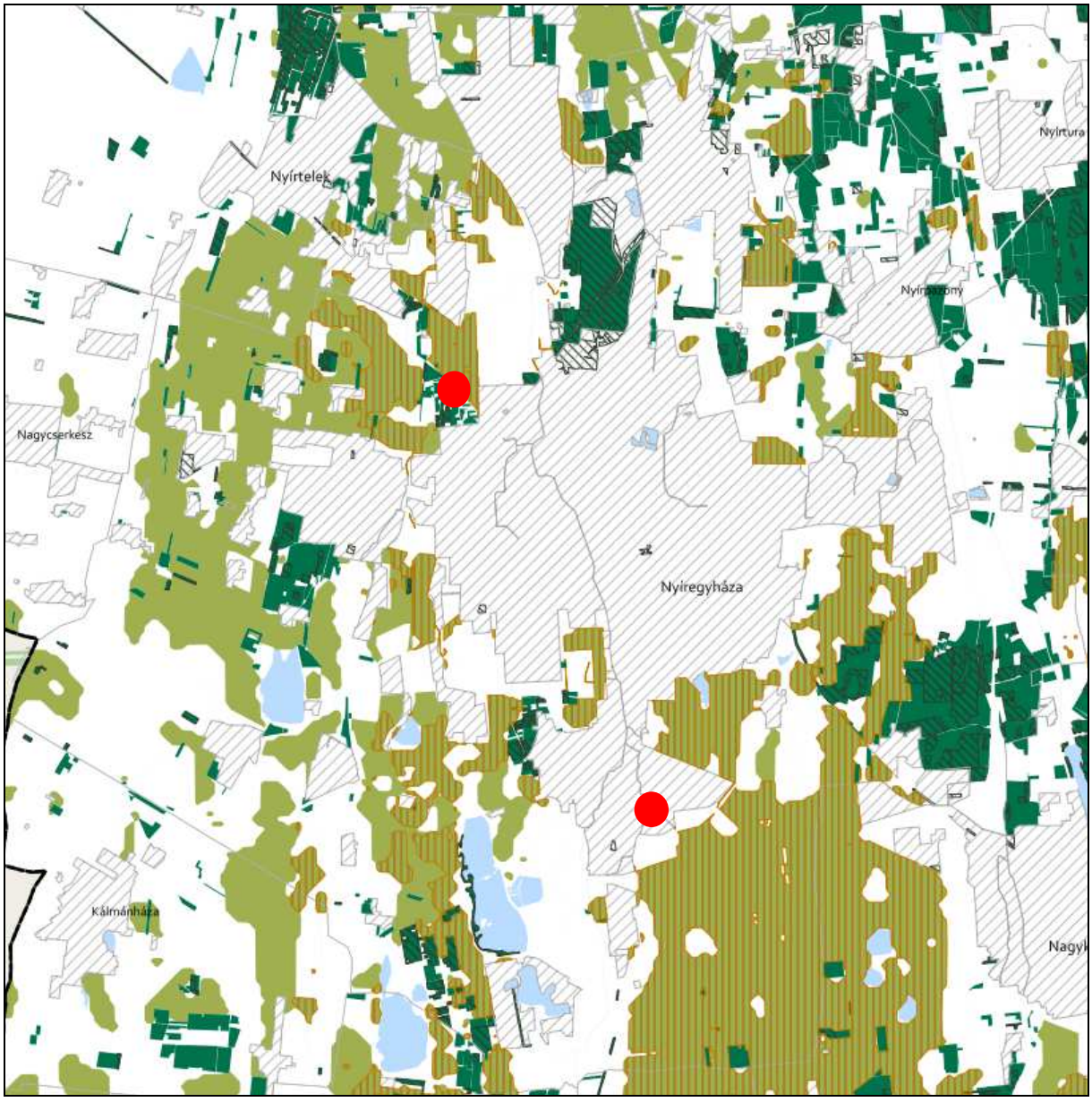
JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

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

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



Tájékoztató elem

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

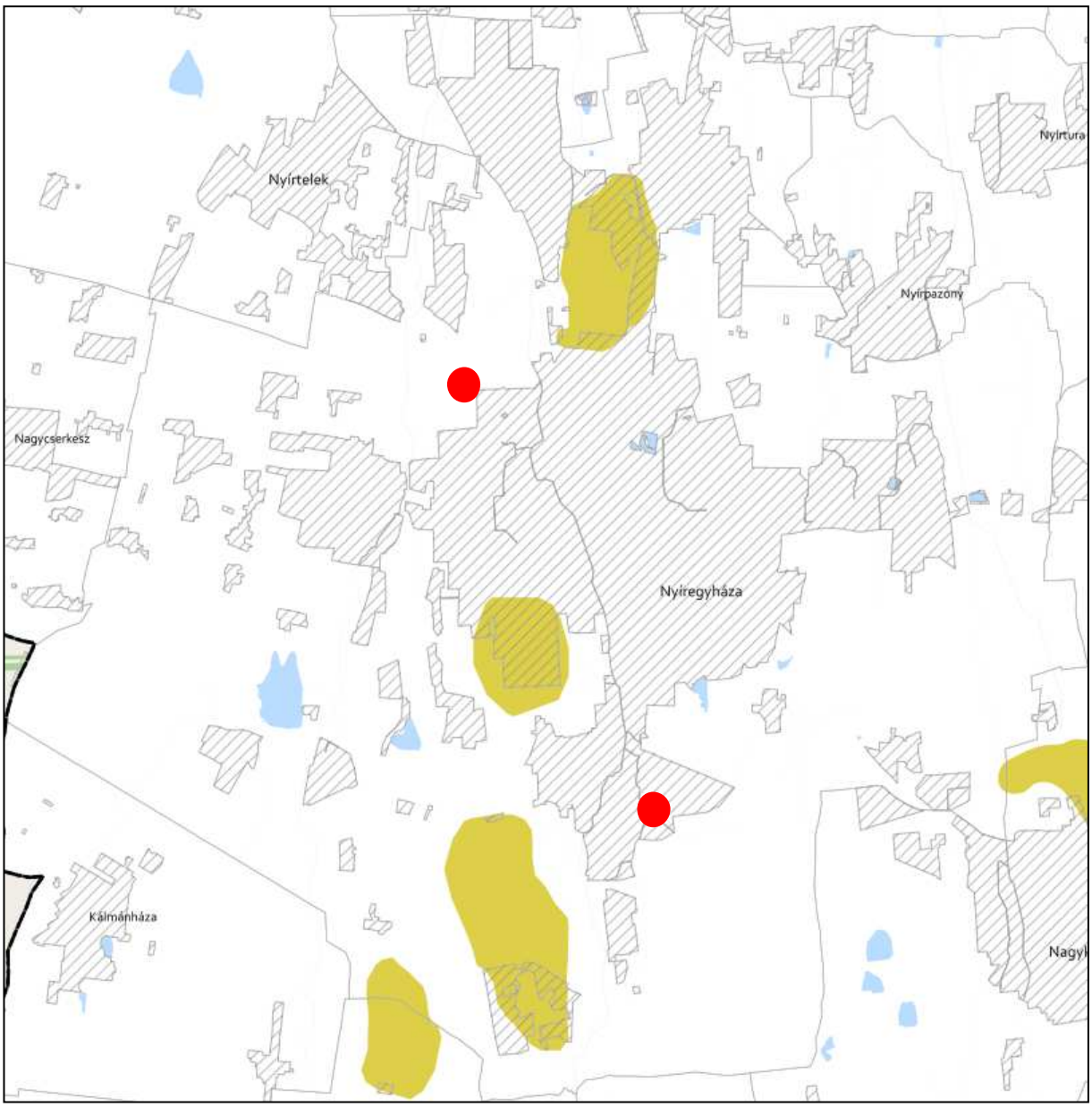
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



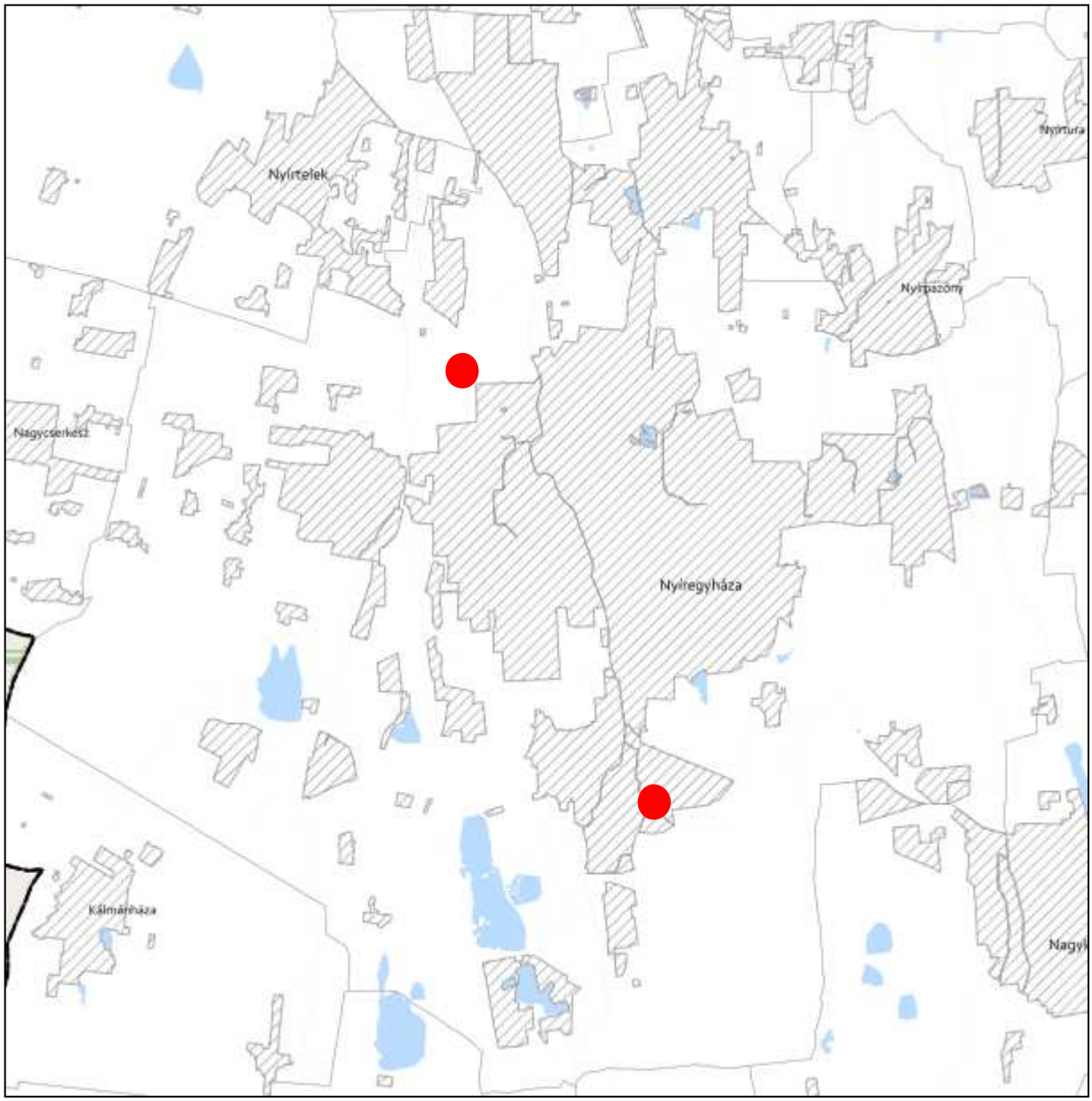
JELMAGYARÁZAT

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



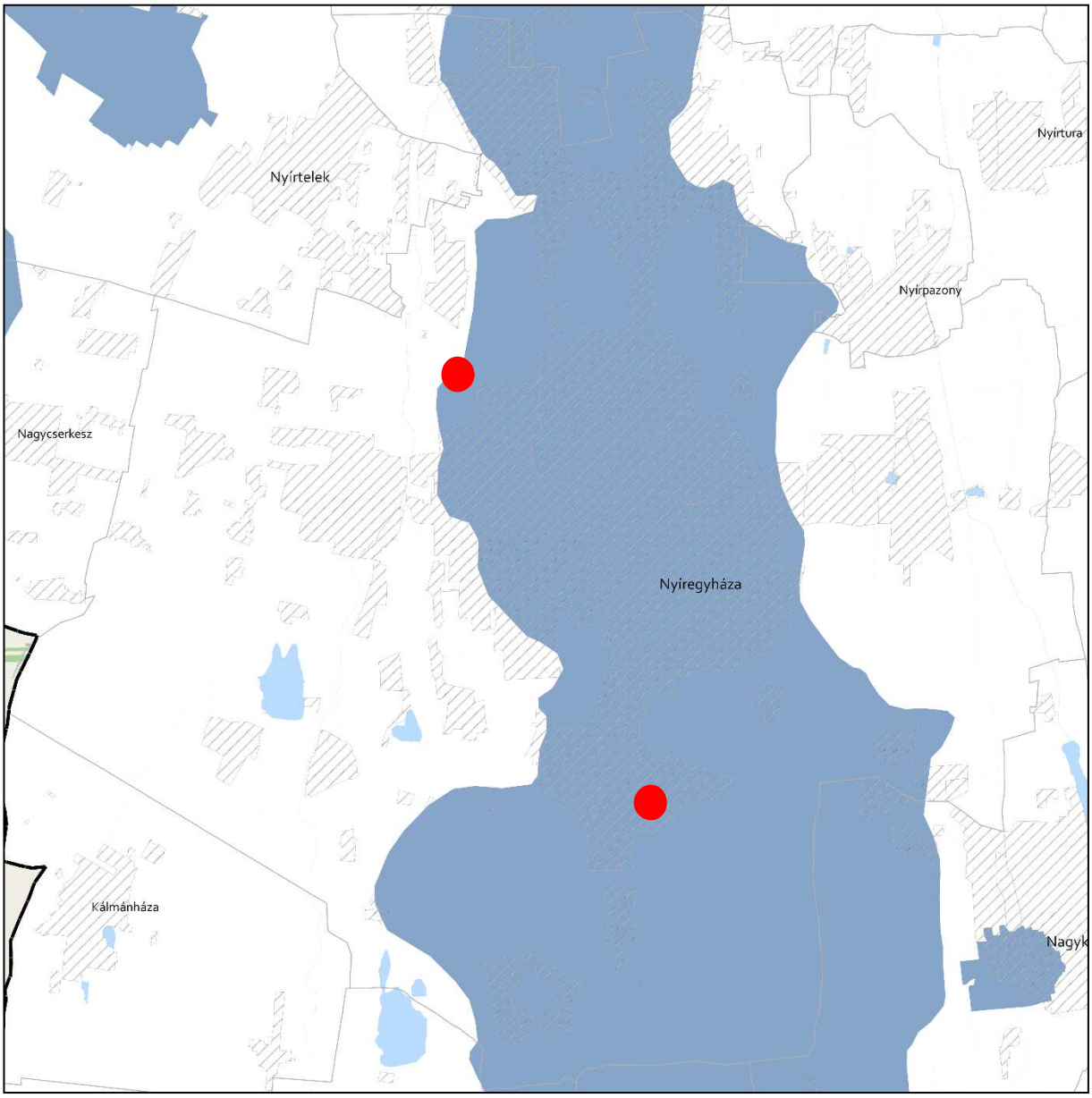
JELMAGYARÁZAT

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



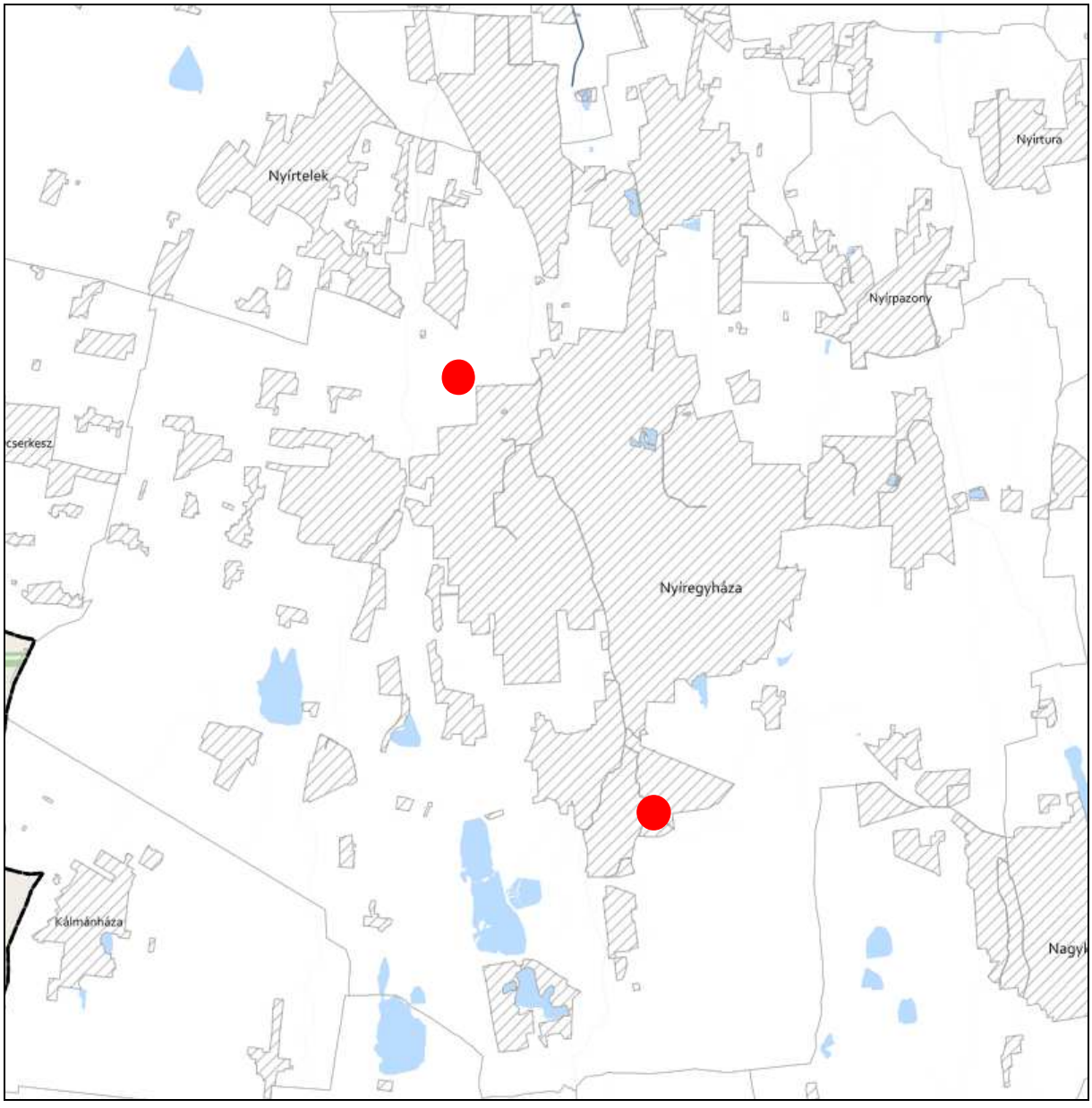
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



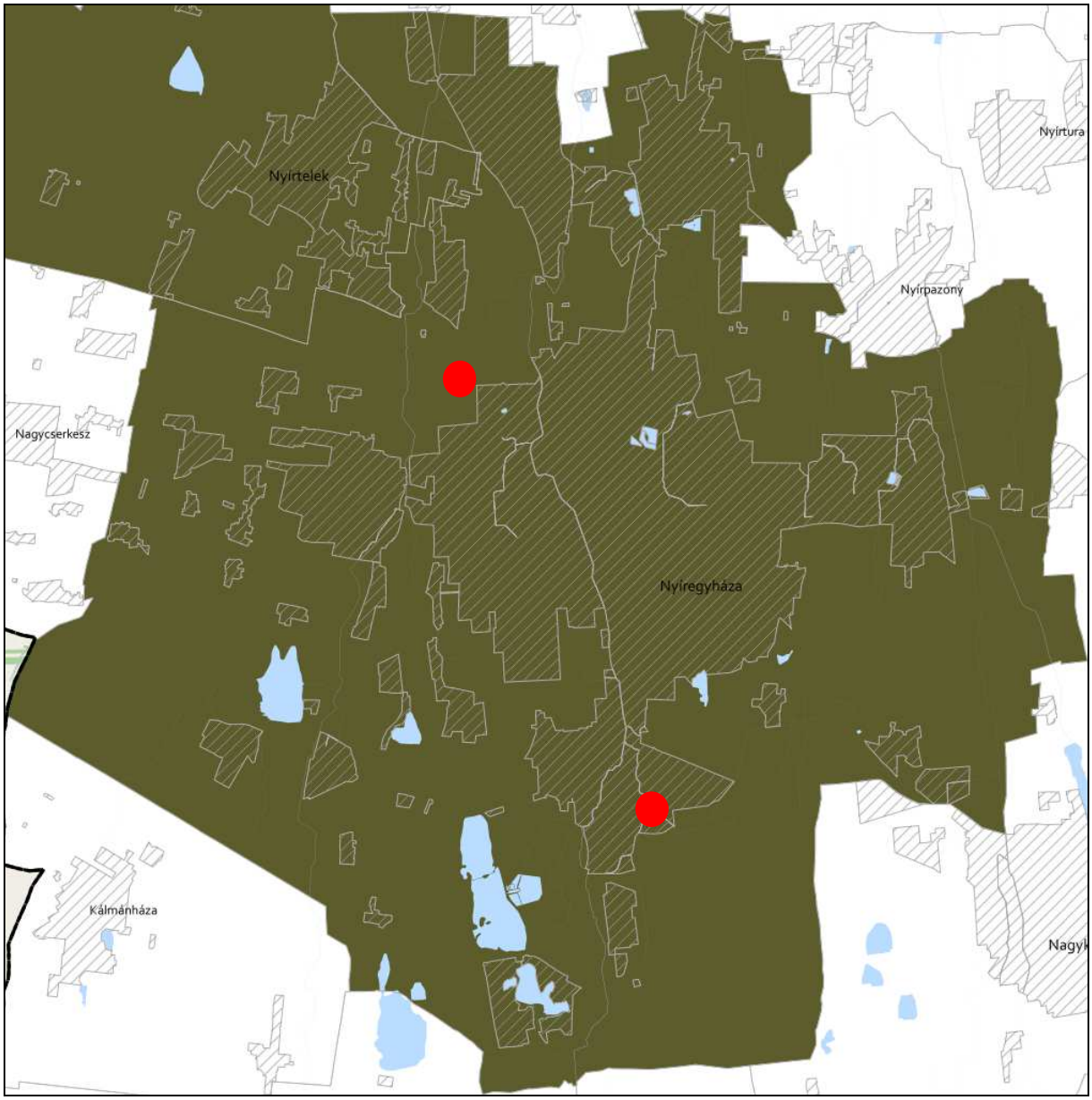
JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

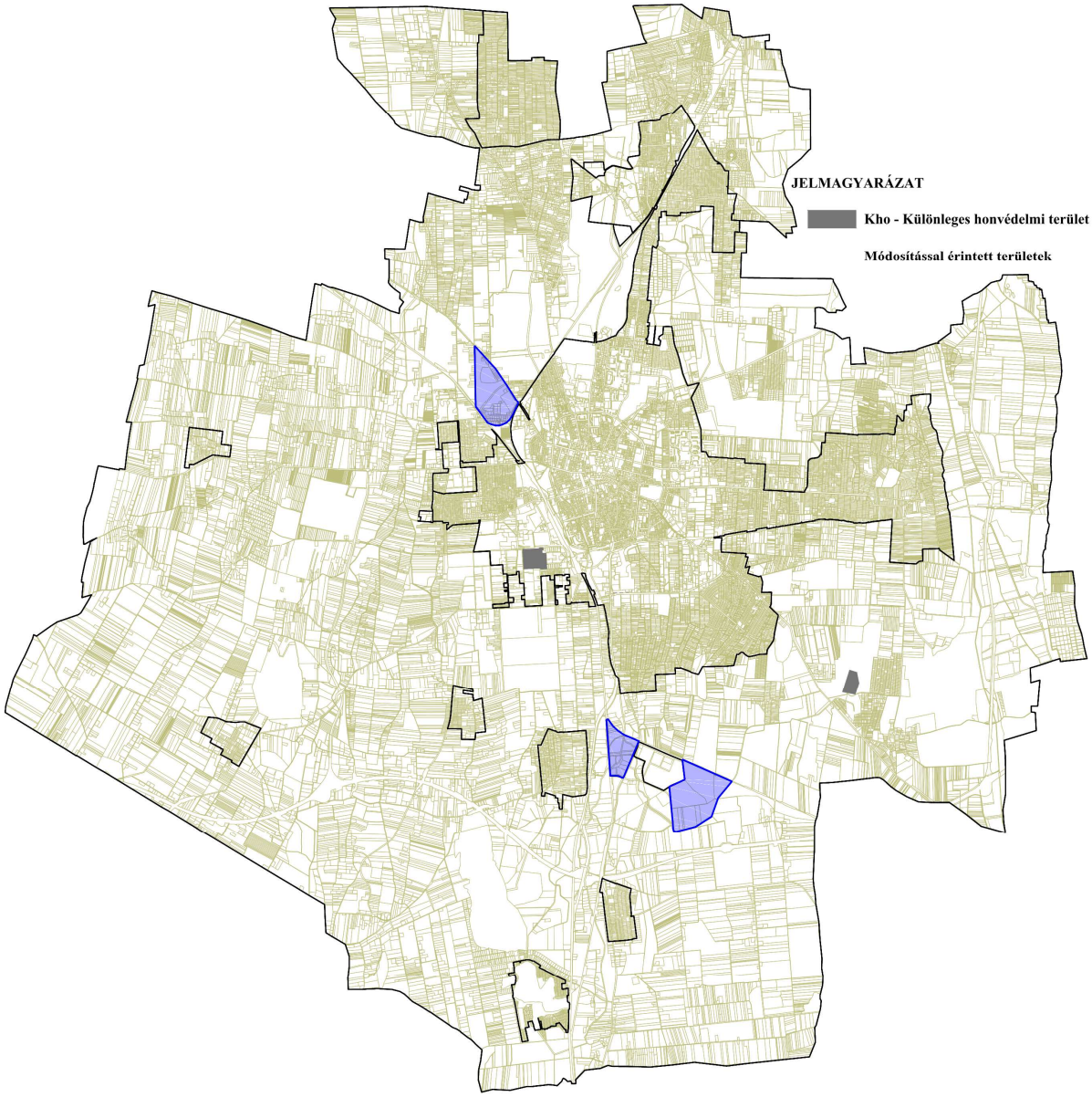
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

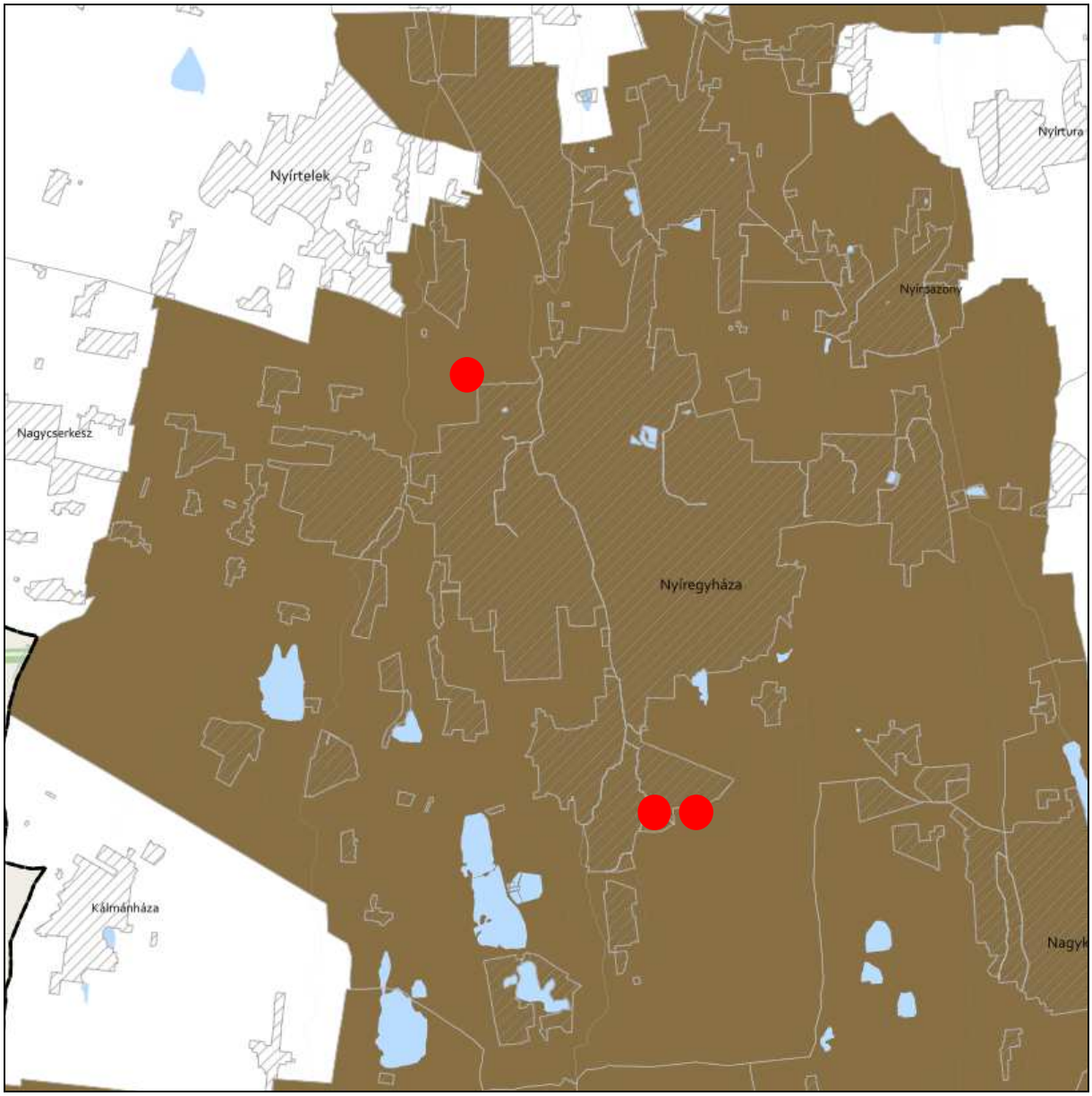
Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

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



JELMAGYARÁZAT

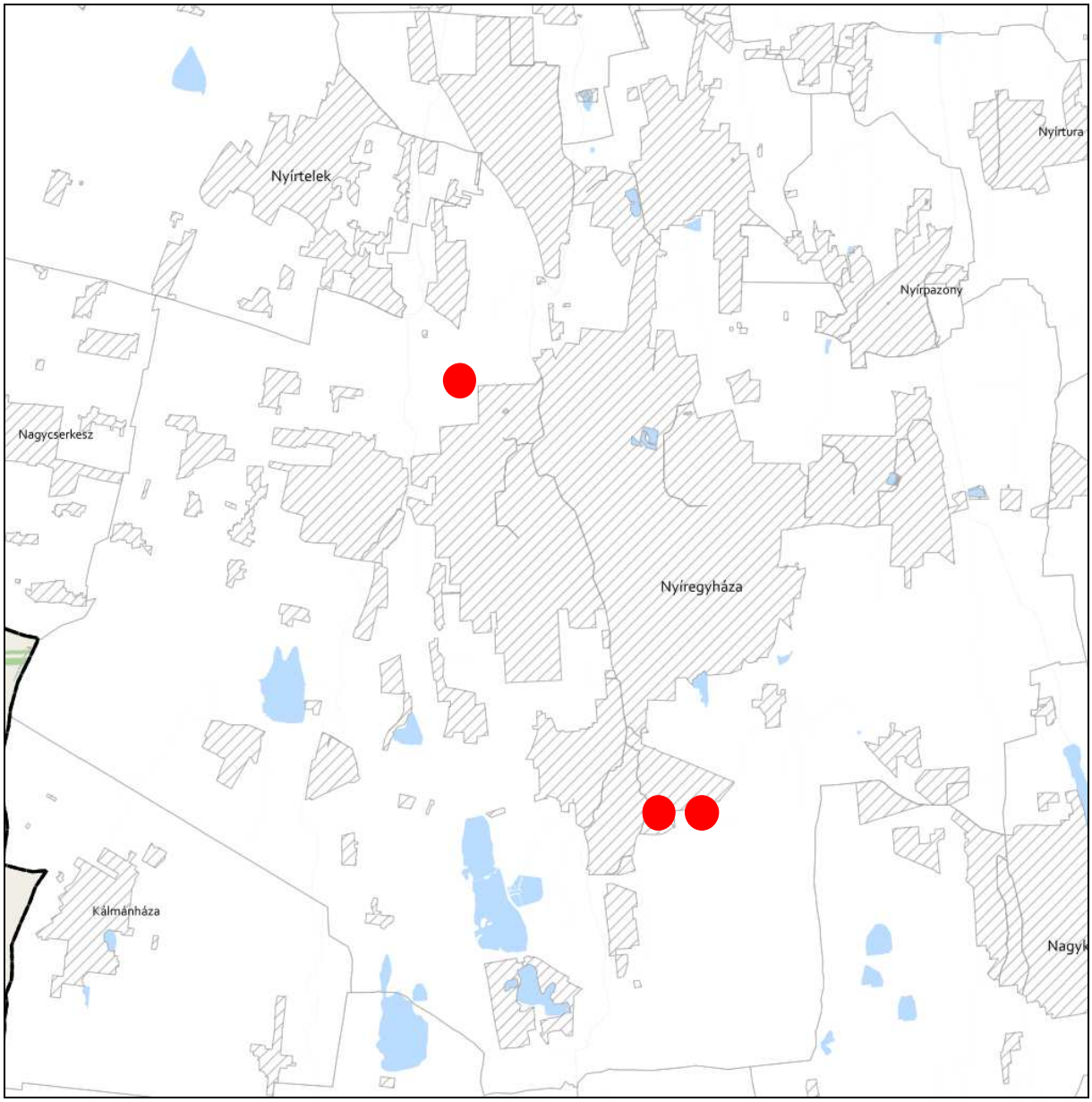
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

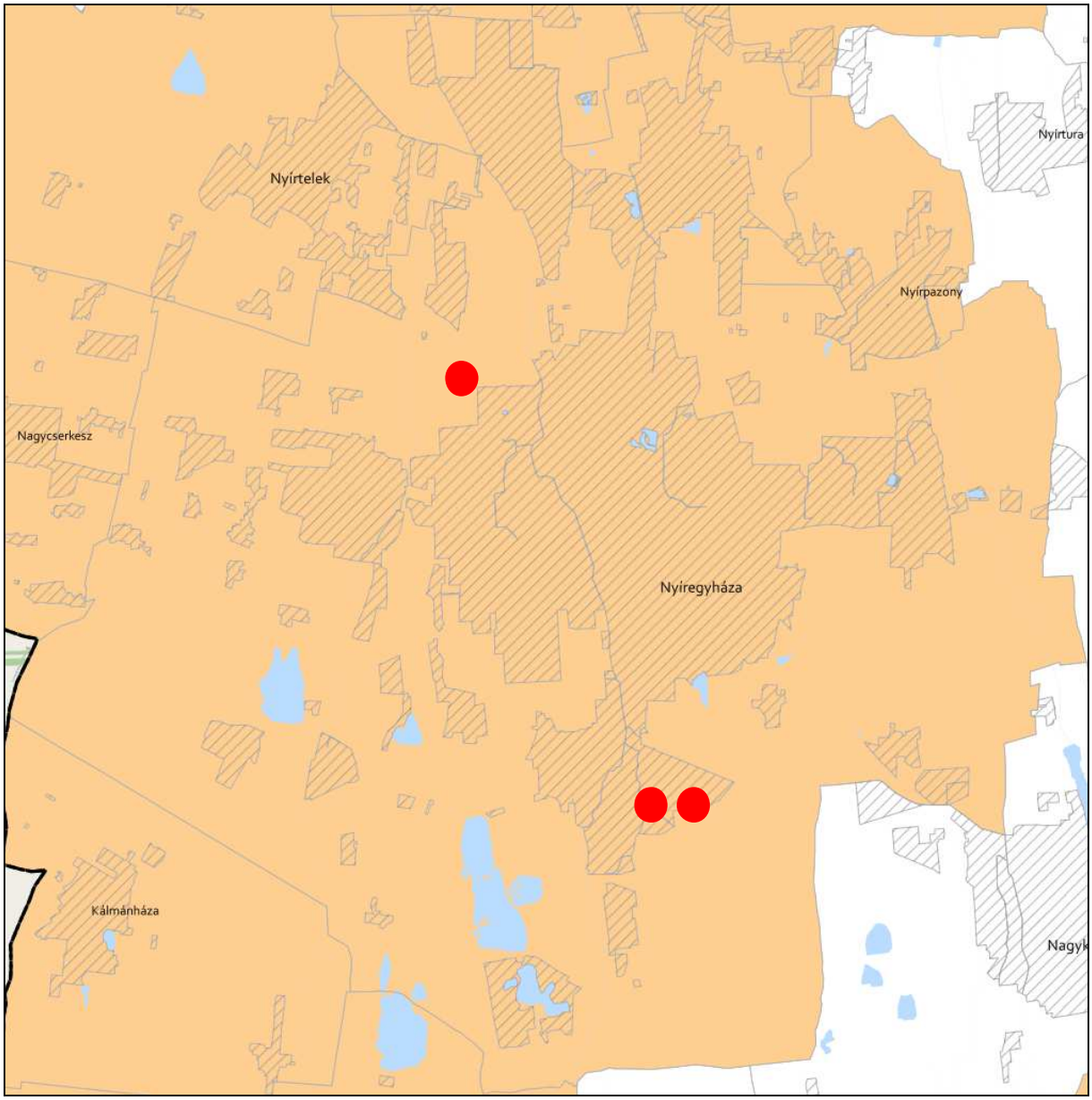
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

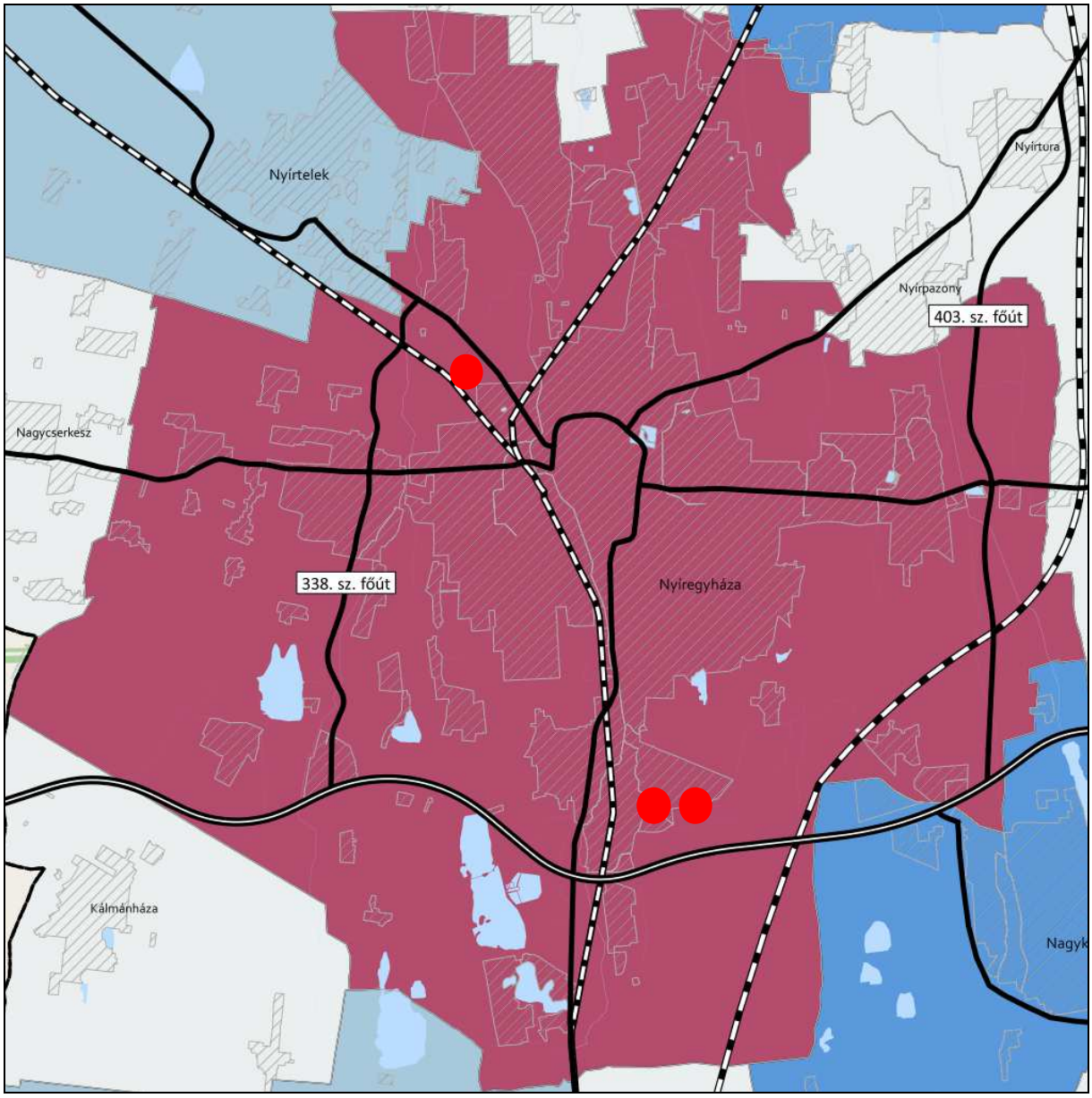
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Járási jelentőségű térszervező város
- Egyéb város
- Hagyományosan vidéki település övezete

Tájékoztató elem

- Nyírségi városgyűrű keleti íve

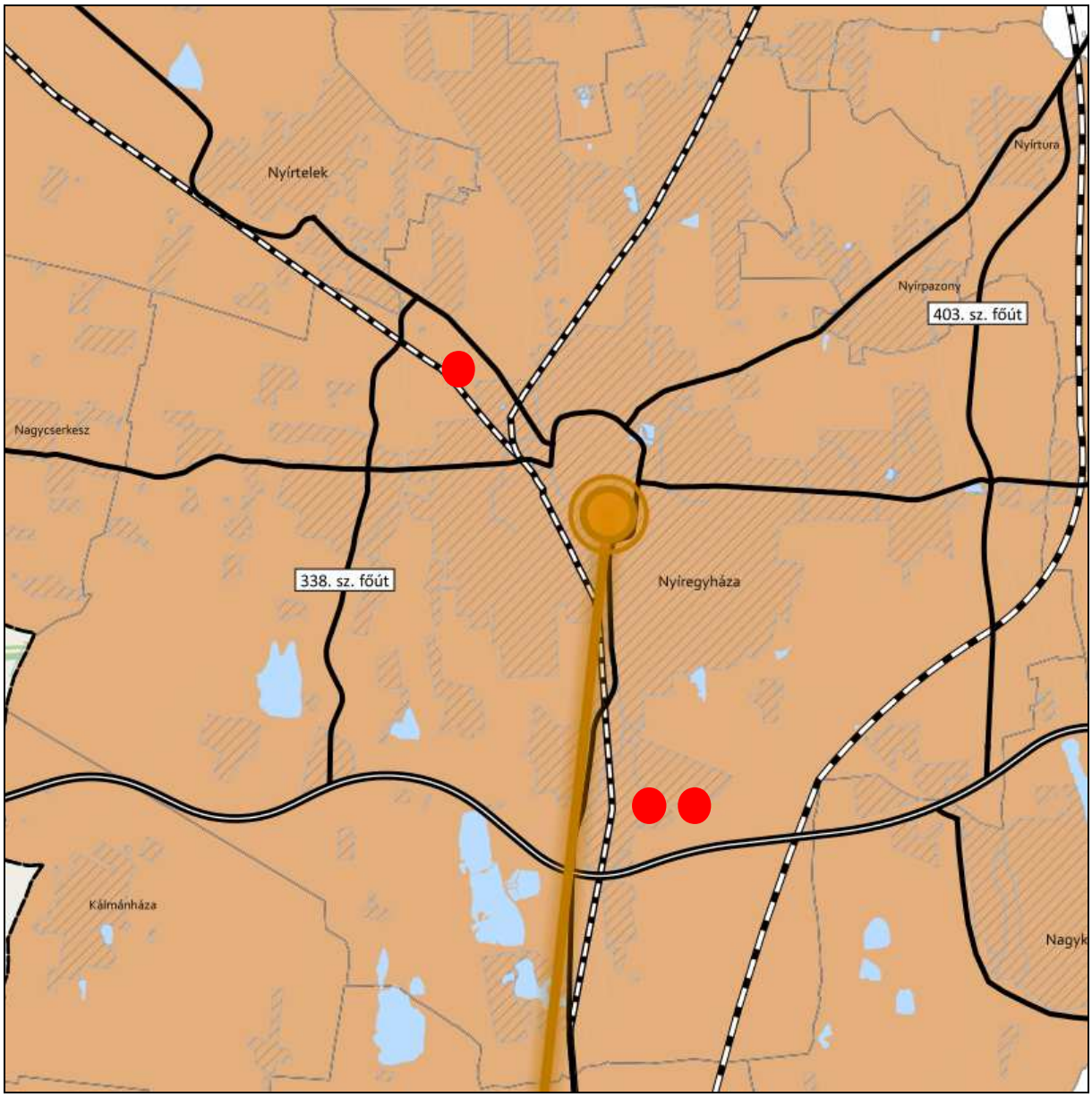
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.

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 városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

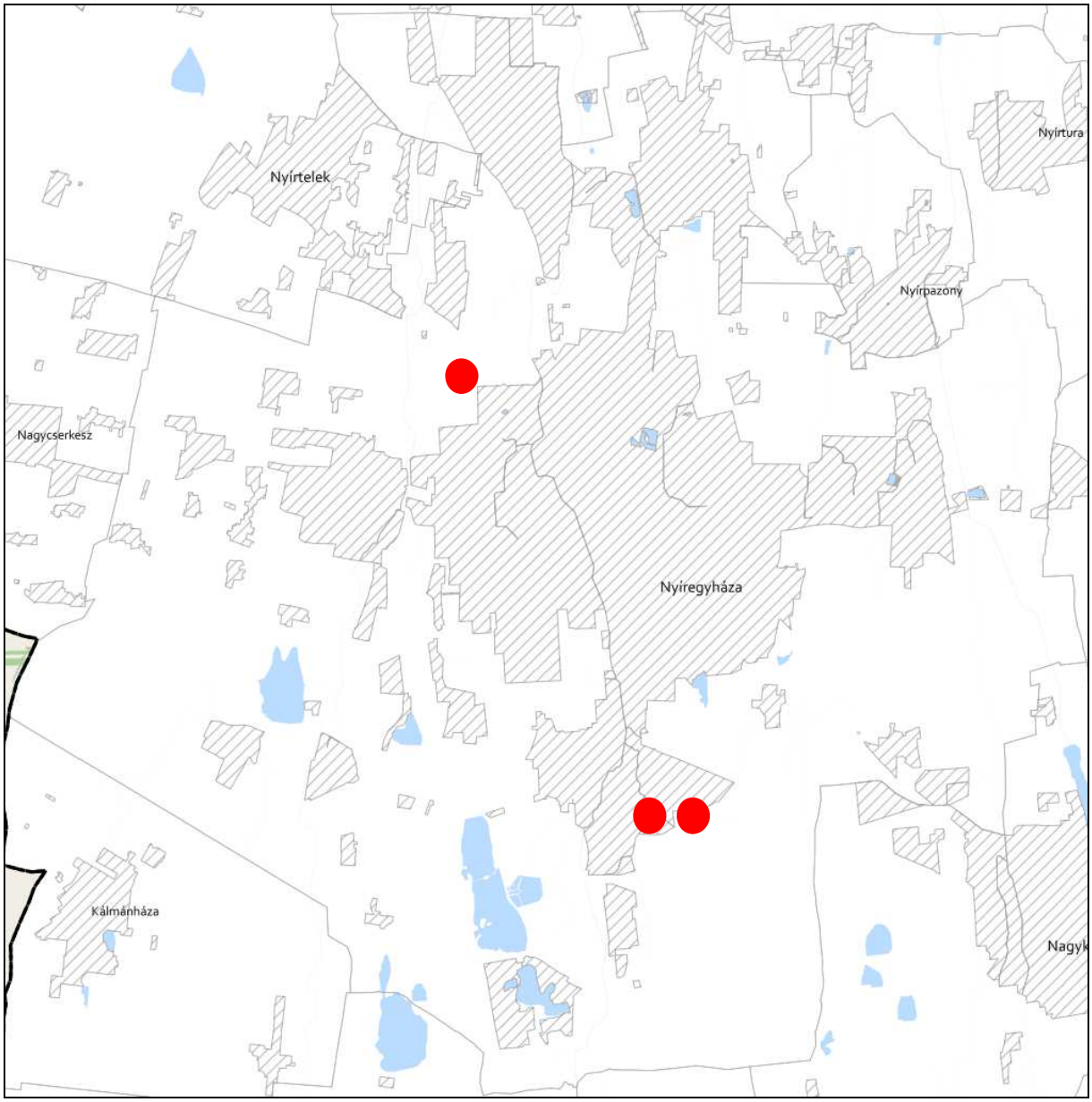
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.
NYIREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

Hármashatár térsége

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

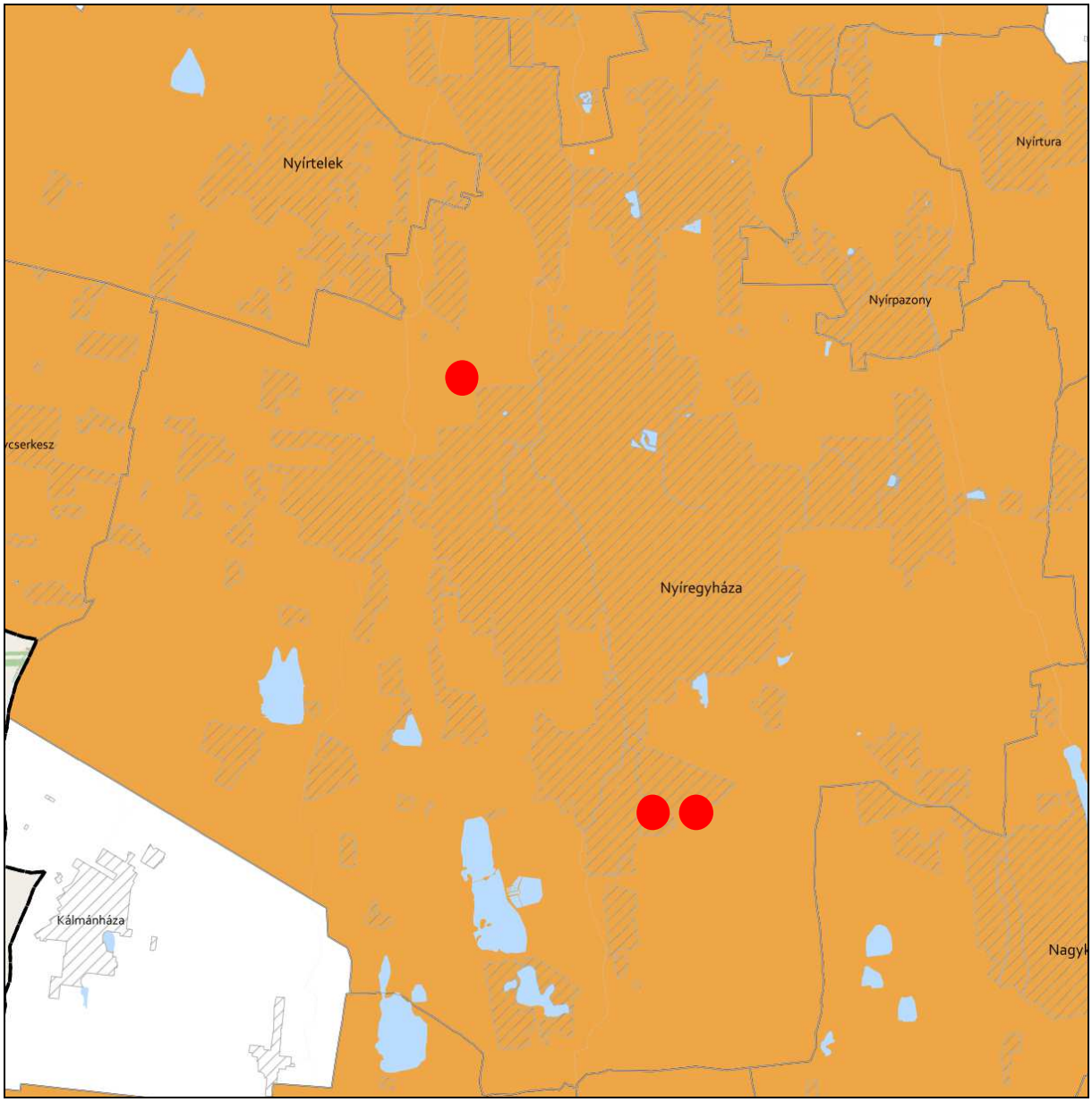
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/390-39/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



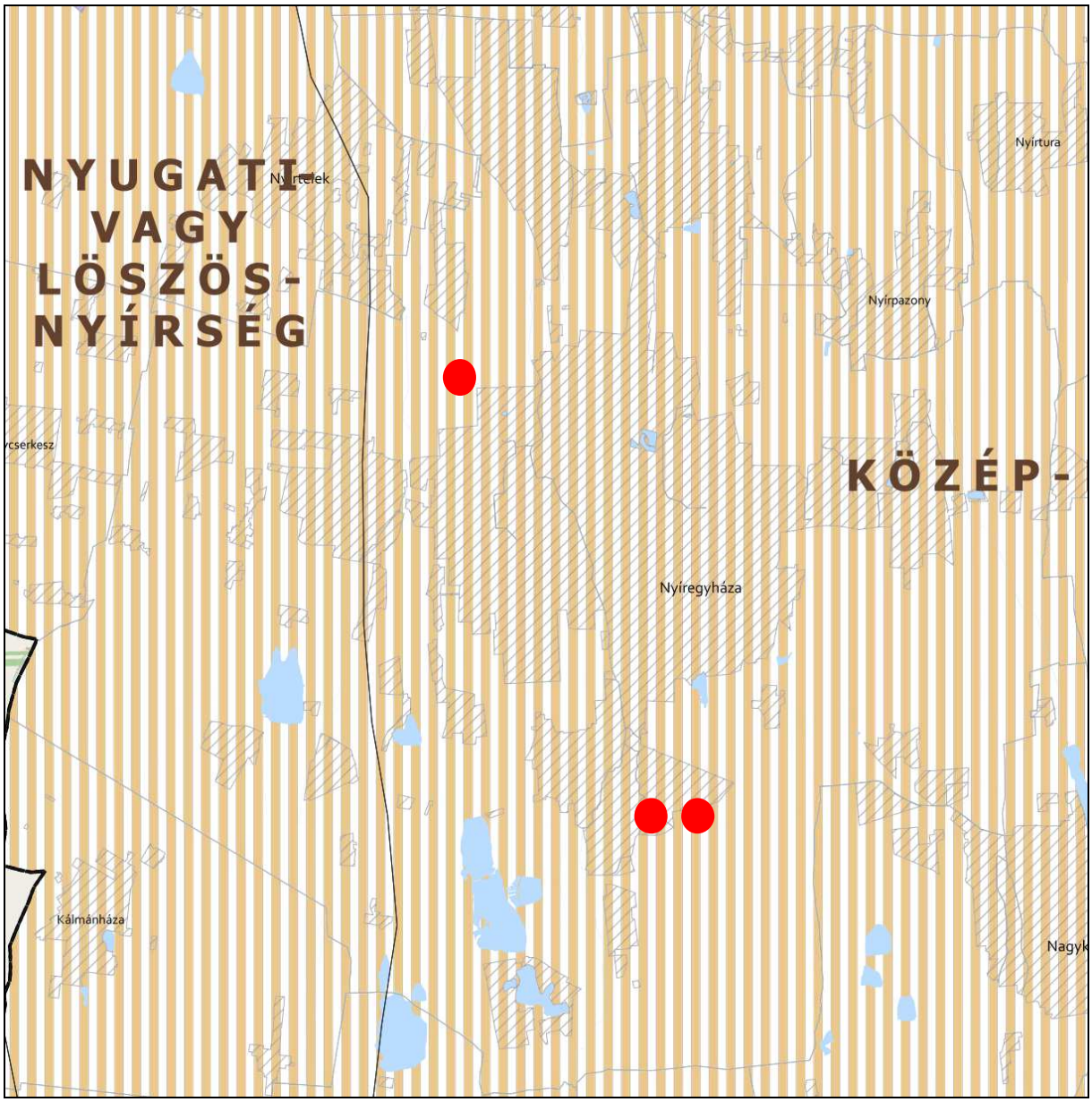
JELMAGYARÁZAT

Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

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

Megyét érintő kistájak

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete	
követelmény:	**OTrT 25.§ (1):** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken a kijelölt övezete az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**
követelmény:	**OTrT 25.§ (2):** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:* *a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá* *b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat magterületének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 25.§ (3):** *A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott*

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

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
követelmény:	**OTrT 26.§ (1):** *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken a kijelölt övezete az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**
követelmény:	**OTrT 26.§ (2):** *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha* *a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá* *b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 26.§ (3):** *A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 26.§ (4):** *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala nem kerül kijelölésre.**
követelmény:	**OTrT 26.§ (5):** *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.**

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

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

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

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha

	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*	
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

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

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

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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *a) regionális jelentőségű térszervező város,* *b) térségi jelentőségű térszervező város,* *c) járási jelentőségű térszervező város,* *d) egyéb város, vagy* *e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,* *b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4*):*** *A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;* *b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

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

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

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

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

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

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1):** *A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2):** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés*

	megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	**Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):** *A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4*):** Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):** *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):** *Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):** *A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):** *A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**

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

7 Biológiai aktivitási érték számítás

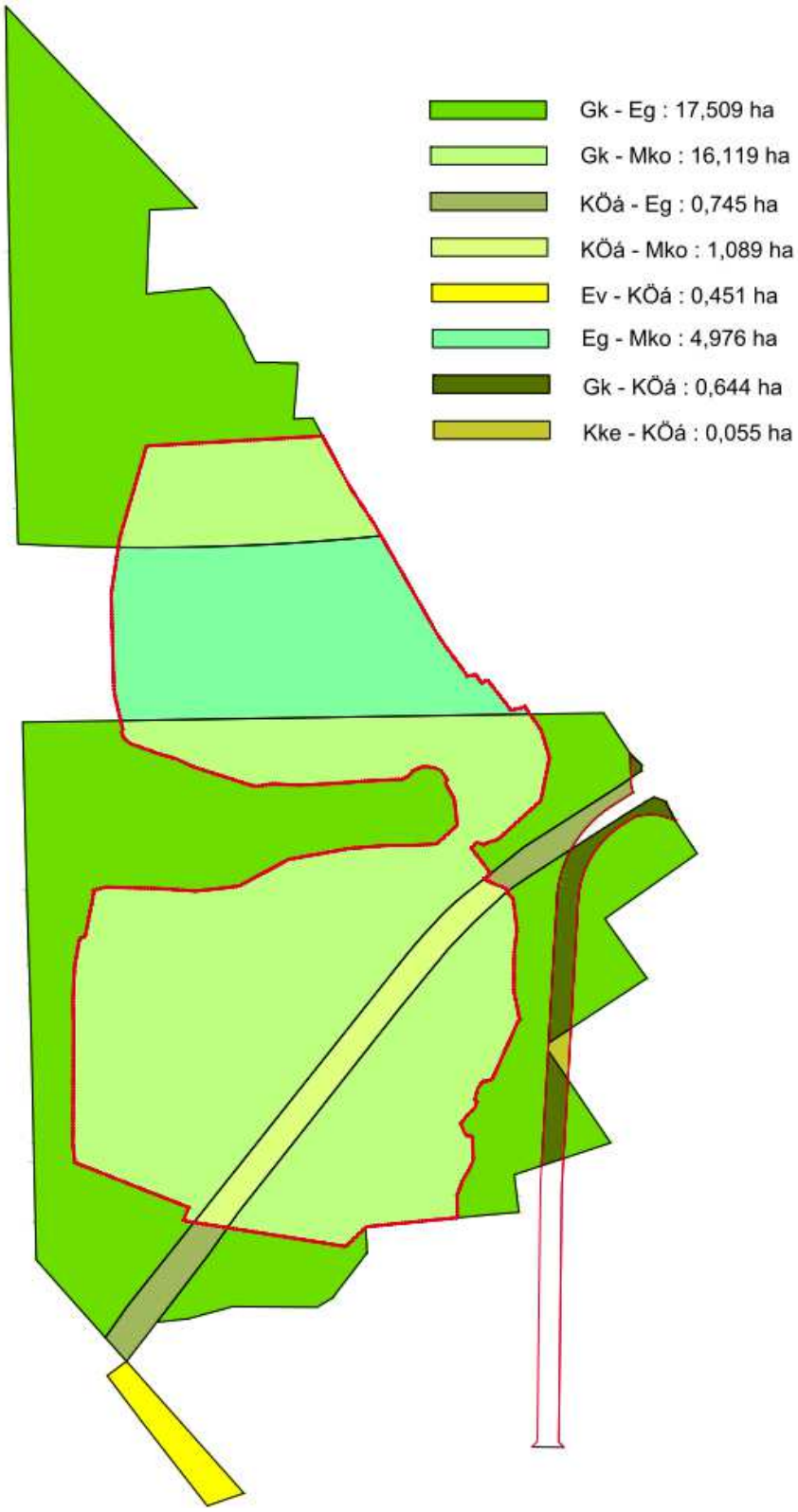
Tekintettel arra, hogy a módosítás során építési övezetek területfelhasználási jellegének átsorolása történik, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.
A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása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

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

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	- 63,638
A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:	+ 344,224
Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:	**+ 280,586**

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+280,586), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változása mellett is fenntartható.

1. beavatkozási pont terülefelhasználási változásai



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

1. számú beavatkozási pont

	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
Ssz.	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**
1.	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	17,719	0,4	7,088	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna	17,719	9	159,471
2.	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	16,119	0,4	6,448	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	16,119	8	128,952
3.	KÖá	Általános közlekedési zóna	0,745	0,5	0,373	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna	0,745	9	6,705
4.	KÖá	Általános közlekedési zóna	1,089	0,5	0,545	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	1,089	8	8,712
5.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna	0,451	9	4,059	KÖá	Általános közlekedési zóna	0,451	0,5	0,226
6.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna	4,976	9	44,784	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	4,976	8	39,808
7.	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	0,644	0,4	0,258	KÖá	Általános közlekedési zóna	0,644	0,5	0,322
8.	Kke	Különleges kereskedelmi célú zóna	0,055	1,5	0,083	KÖá	Általános közlekedési zóna	0,055	0,5	0,028
Össz.			41,798		**63,638**			41,798		**344,224**

2021. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**
Főépítészi 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
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

Máriás Éva
településmérnök

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Ügyiratszám: FŐÉP/430-45/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Módosítások III./2021.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 8
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök 8
1.2 Átnézeti térkép 8
1.3 Módosítással érintett területek 9
1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 10
1. Beavatkozási pont 10
2. Beavatkozási pont 11
2 Beavatkozási pontok ismertetése 12
3 Településszerkezeti módosítások 14
4 Alátámasztó munkarész 15
4.1 Főépítészi nyilatkozat 15
4.2 Urbanisztikai vizsgálat (1. Beavatkozási pont) 16
4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész (1. Beavatkozási pont) 16
4.4 Közmű alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont) 17
4.5 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 18
4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 19
5 Szabályozási módosítások 20
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések 20
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 20

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Polgármesterének

2/2021. (II.1.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2021. év januári megindítása egyszerűsített eljárás szerint)

A Polgármester

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- Izabella köz nyomvonalának 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, 2021. február 1.

Megyei Jogú Város 2. Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

102/2019. (VI. 25.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év júniusi megindítása)

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Nyíregyháza 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti besorolása Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 11878/67 hrsz.-ú ingatlan Közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára
- A Nyíregyháza 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) I. rendű közlekedési célú közterületé való kijelölése
- Csereterületek kijelölése a „2 terület" megnevezésű teljes eljárásként megindítandó módosításhoz
- A vasút határánál zajvédő domb kialakítása, a telektömbön belül telekhatárok-, és II. rendű közlekedési utak kijelölése
- Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából rendezési terv módosítása a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon
- A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

3. 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, 2019. június 19.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

23/2021. (V.20.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület, egyszerűsített eljárás)

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 és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2021. néven 2 területen történő módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2021. május 20.

Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

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

25/2021. (V.27.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK III./2021. - 2 terület, egyszerűsített eljárás)

A Polgármester

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

- egyszerűsített eljárásban 2 területre vonatkozó módosítás -

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. május 27.

Megyei Jogú Város * Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

74/2021. (V.28.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról
(MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület - egyszerűsített eljárás)

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 kapott felhatalmazás alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének hatáskörében eljárva:

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési tervmódosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban a 2 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a városi főépítészt a tárgyi rendezési tervmódosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

k.m.f.

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

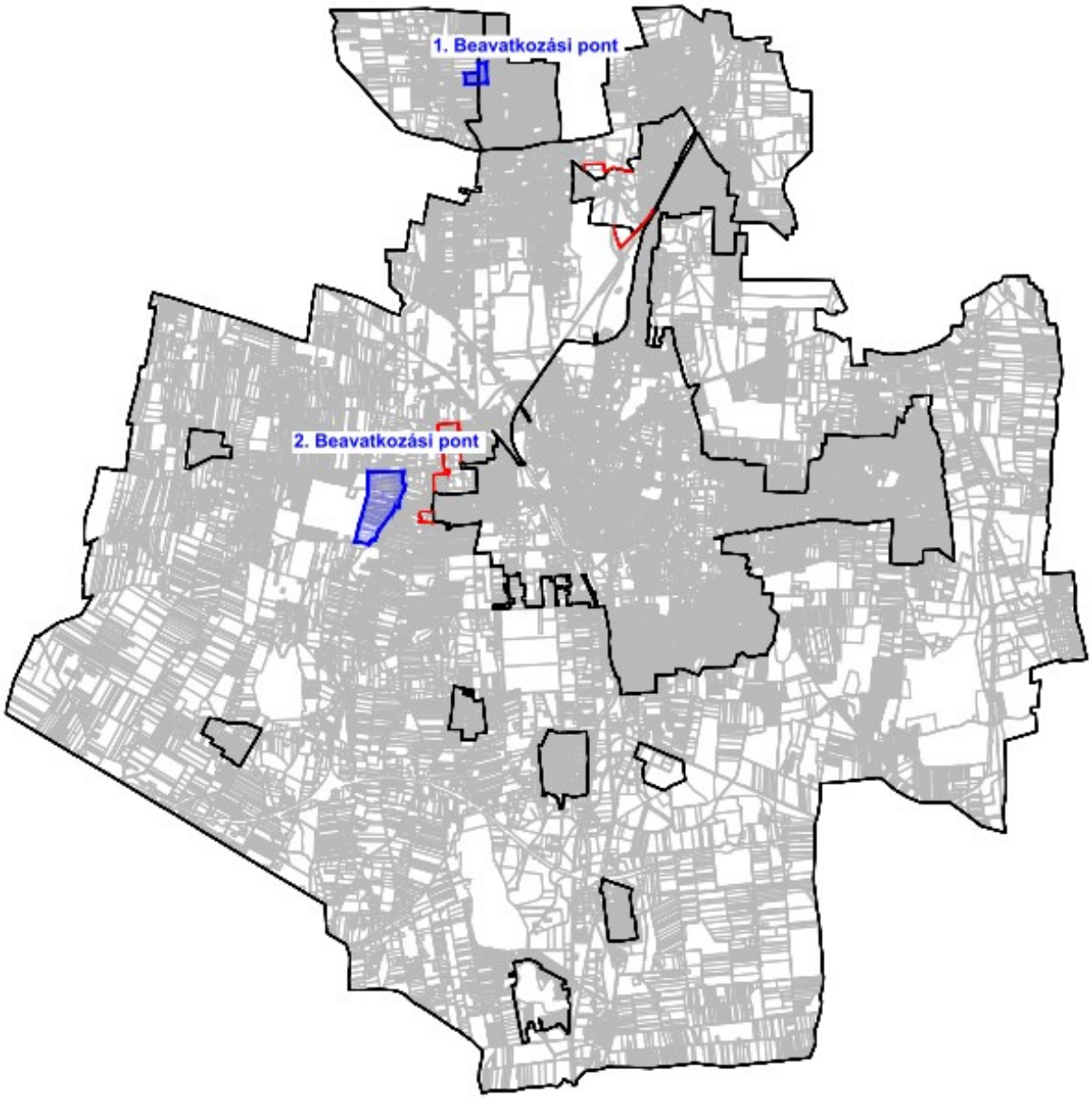
1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

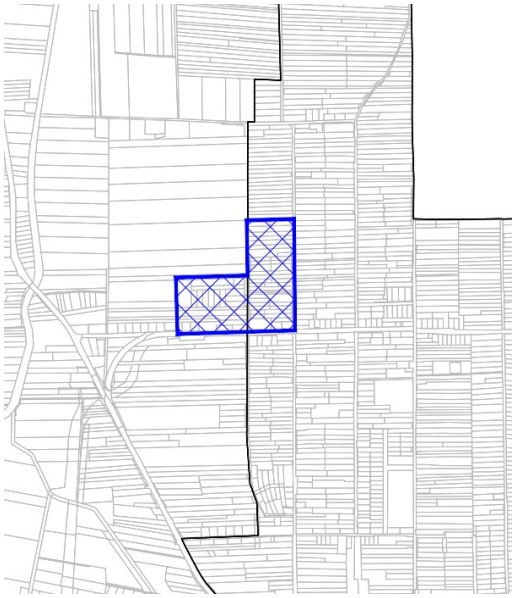
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

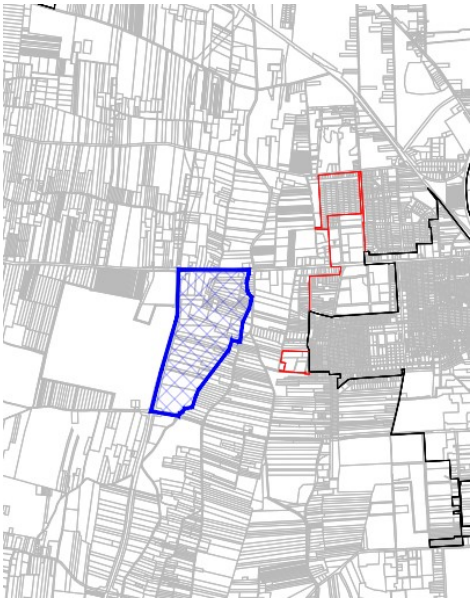


Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



1.3 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	2/2021. (II.1.)	B4	Nyíregyháza, 16755 hrsz-ú út- Izabella utca- Nyírszőlősi út- tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – 0341/48 hrsz-ú út- Izabella köz által határolt terület	A Nyíregyháza Nyírszőlősi út és a 0341/48 hrsz-ú tervezett II. rendű közlekedési célú közterület között lévő Izabella köz nyomvonalának módosítása történik.
2.	100/2019. (VI.25.)	F3	Nyíregyháza, Tiszavasvári út- Salamonbokor- Simai- főfolyás- Istvánbokor- 338-as főút által határolt terület.	A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan műtárggyal érintett része még gazdasági övezetbe esik. A főfolyáshoz tartozó műtárgyak csak közterületen helyezhetőek el, ezért az ingatlan fennmaradó területét is át kell sorolni I. rendű közlekedési célú közterületté. Ge→KÖá

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza északi részén bel- és külterület határánál a 16755 hrsz-ú út- Izabella utca- Nyírszőlősi út- tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – 0341/48 hrsz-ú út- Izabella köz által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Nyírszőlő városrész területén tömbök közötti kiszolgáló utak megépítését tervezi. Az egyik ilyen kiszolgáló út az Izabella köz. A tárgyi ingatlanok nem kerültek Önkormányzati tulajdonba ezért a tervezett út nyomvonala módosításra került. A Közműterv M'93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21/B I/1.) az érintett területre vonatkozóan elkészítette a 4. Nyíregyháza, Izabella köz területrendezési helyszínrajz című 548/19. számú kivitelezési tervdokumentációját.

2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület nyugati részén a Tiszavasvári út- Salamonbokor- Simai- főfolyás- Istvánbokor- 338-as főút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

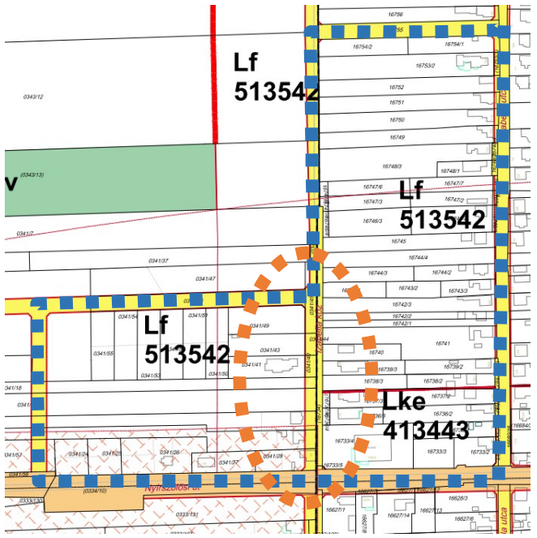
(Forrás: www.google.hu/maps)

A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan műtárggyal érintett része még gazdasági építési övezetbe esik. A főfolyáshoz tartozó műtárgyak csak közterületen helyezhetőek el, ezért az ingatlan fennmaradó területét is át kell sorolni I. rendű közlekedési célú közterületté.

2 Beavatkozási pontok ismertetése

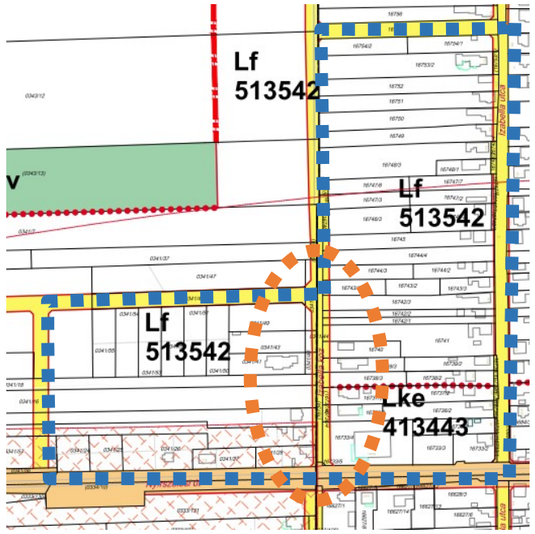
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza 16755 hrsz-ú út- Izabella utca- Nyírszőlősi út- tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – 0341/48 hrsz-ú út- Izabella köz által határolt terület.	A Nyíregyháza Nyírszőlősi út és a 0341/48 hrsz-ú tervezett II. rendű közlekedési célú közterület között lévő Izabella köz nyomvonalának módosítása történik.	„Beépített terület”	- II. rendű közlekedési célú közterület	n.a.	-	- II. rendű közlekedési célú közterület	n.a.	-	A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36500/3155-1/2021.ált. számú szakhatósági véleményében a Nyíregyháza I. Vízmű és létesítményei- Kótaji vízbázis hidrogeológiai védőterületének ábrázolását kéri. A hatályos szabályozási terven a terület vonallánccal van lehatárolva, melyhez kitöltés nem tartozik, így a hatályos és tervezett szabályozási tervkivonatokon ez nem jelenik meg.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
A módosítás során a tervezett II. rendű közlekedési célú közterület nyomvonalának módosítása a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

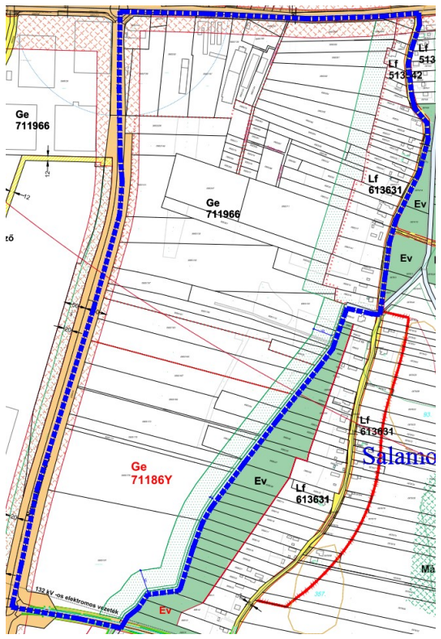
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

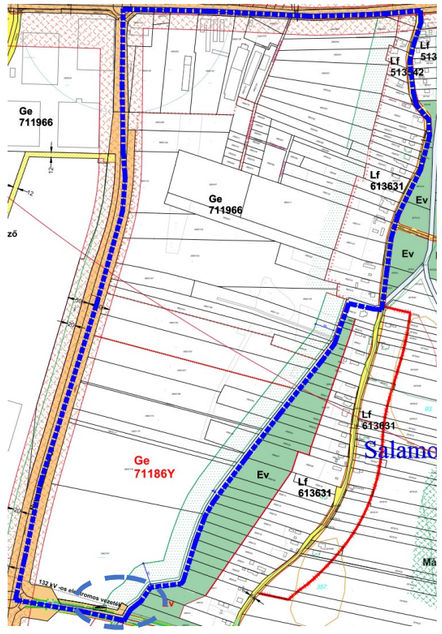
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza Tiszavasvári út- Salamonbokor- Simai-főfolyás- Istvánbokor- 338-as főút által határolt terület	A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan műtárggyal érintett része még gazdasági övezetbe esik. A főfolyáshoz tartozó műtárgyak csak közterületen helyezhetőek el, ezért az ingatlan fennmaradó területét is át kell sorolni I. rendű közlekedési célú közterületté. Ge→KÖá	-kivett magánút	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,028	0,011	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,028	0,014	-

Hatályos szabályozási terv kivonata



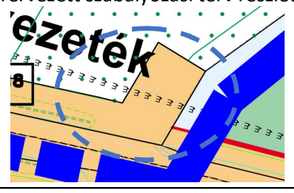
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv részlet



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

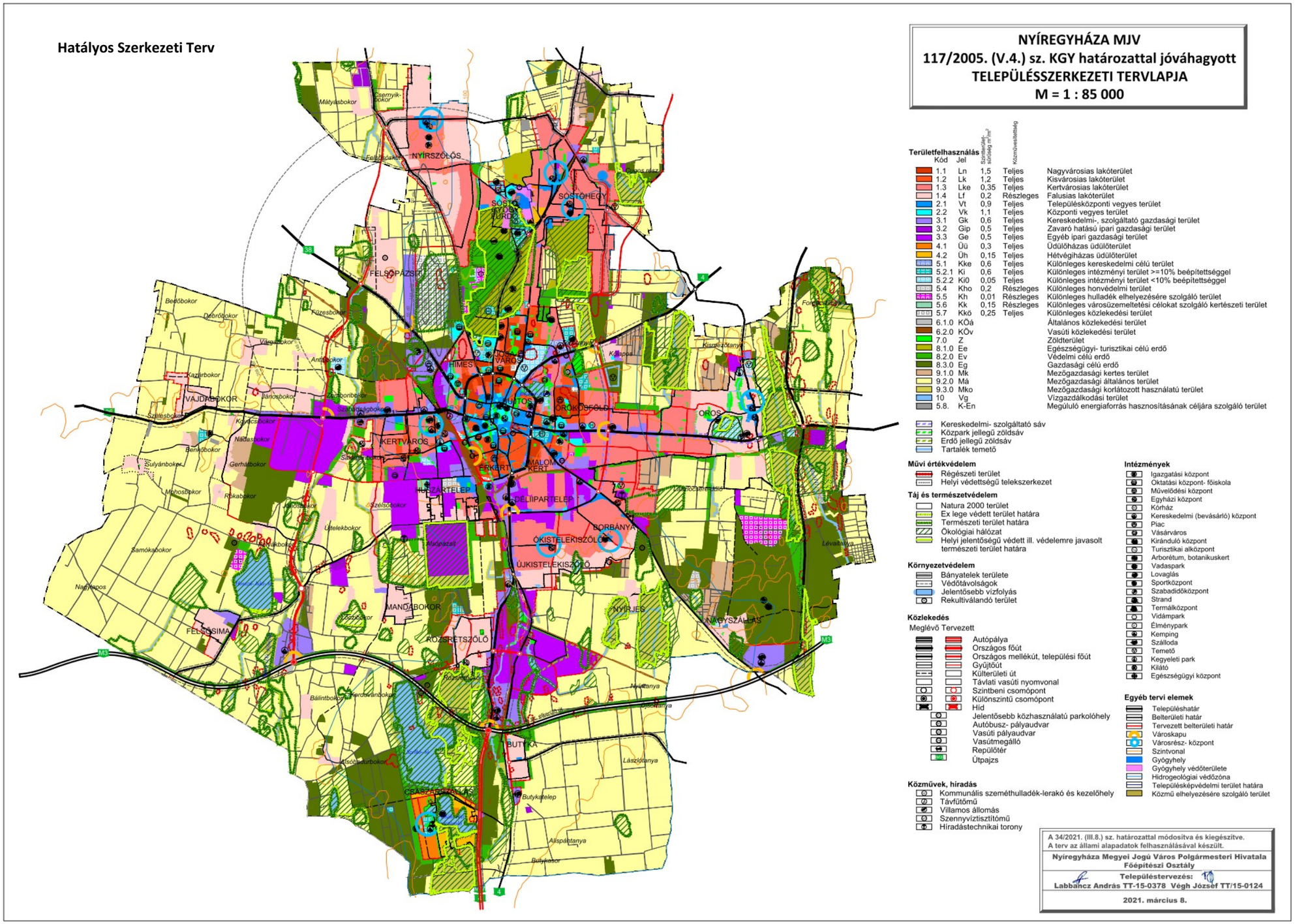
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

Hatályos Szerkezeti Terv



A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását és a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását.

Ügyiratszám: FŐÉP/430-45/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi 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 **nem kerület kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **kidolgozásra került**, mivel a módosítás érinti a szakterületet az 1-es beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **kidolgozásra került**, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
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 **nem került kidolgozásra**, mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Urbanisztikai vizsgálat (1. Beavatkozási pont)

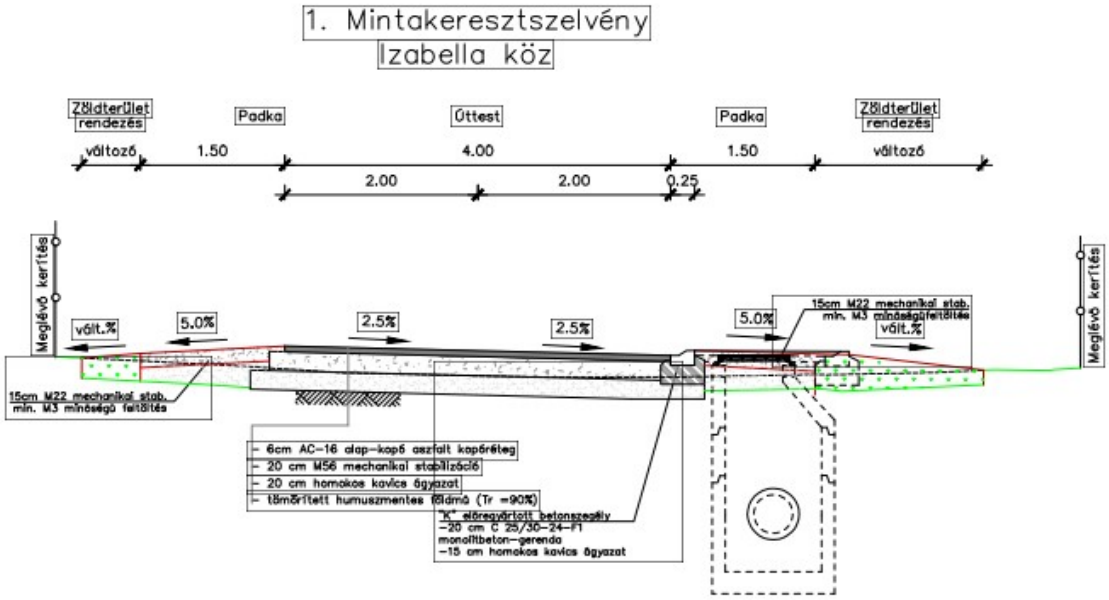
Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.

4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész (1. Beavatkozási pont)

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

A Nyíregyháza Izabella köz nyomvonalának kialakításához a jelenleg hatályos szabályozási terven lévő szabályozási vonal módosítása szükséges.

Nyíregyháza Izabella köz útépítési helyszínrajz
Tervező: ifj. Major Ferenc, Kam.sz.: KÉ-K/15-0229, VZ-TEL/15-0229- KÖZMŰTERV-M'93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21/B. I/1.)



Nyíregyháza Izabella köz útépítési mintakeresztszelvény
Tervező: ifj. Major Ferenc, Kam.sz.: KÉ-K/15-0229, VZ-TEL/15-0229- KÖZMŰTERV-M'93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21/B. I/1.)

4.4 Közmű alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)

Lego Játékelemgyár Lego Telephely És A Simai Főfolyás Közötti Dn500/800 Mm Csapadékcsatorna Kivitelezési Munkái Műszaki Leírás - részlet

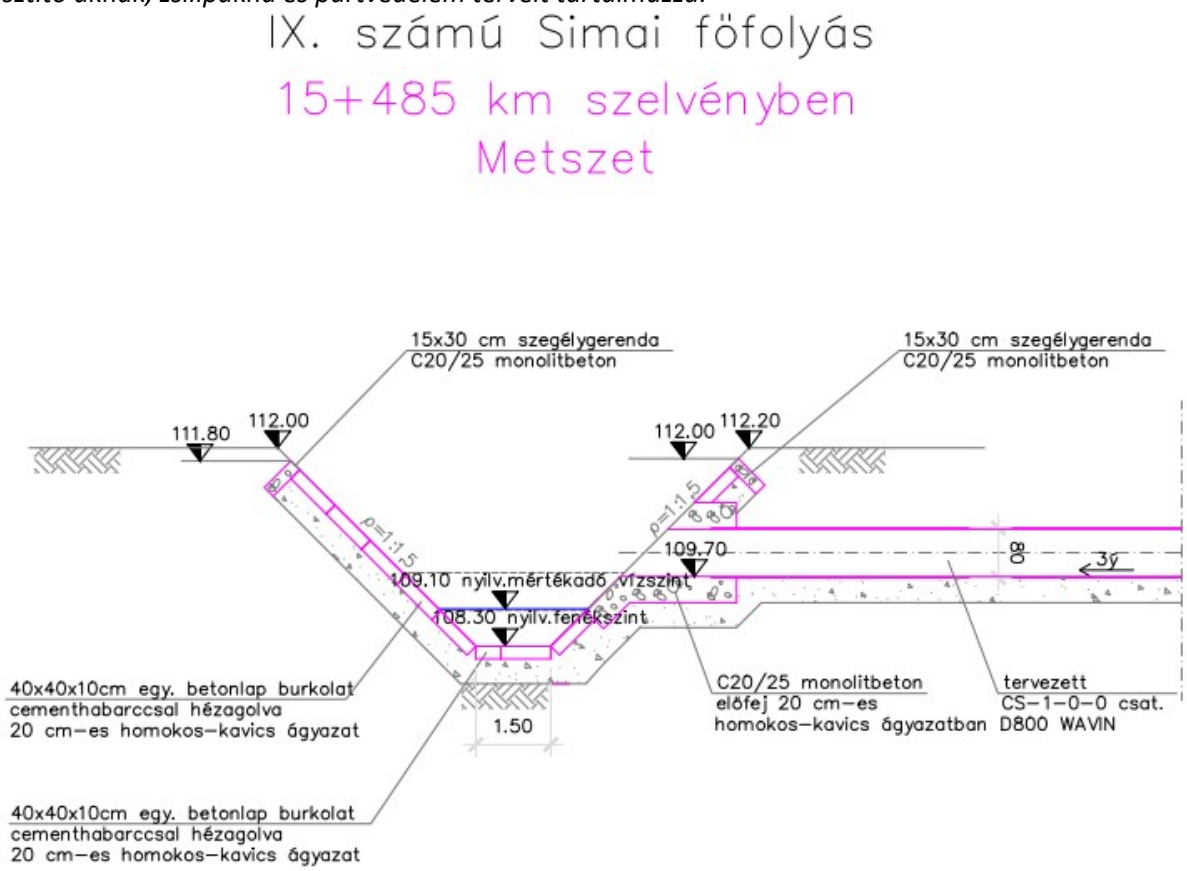
„Előzmények:
A Nyíregyháza, Tiszavasvári út, 0685/20. helyrajzi számú ingatlanon Játékelemgyár építését tervezi a beruházó. Ezen gyár csapadékvíz elvezetését ezen tervben meghatározott műszaki megoldásokkal kívánjuk megoldani.

Az előzetes szolgáltatói nyilatkozatok egyeztetések és befogadói nyilatkozat szerint a LEGO Játékelem gyárban keletkező csapadékvíz lehetséges befogadója a nyíregyházi Simai (IX. számú) főfolyás 15+460 km szelvénye. A befogadó távolsága valamint magassági viszonyai gravitációs elvezetést is lehetővé tesz, így egy gravitációs csapadék csatorna kiépítését terveztük a lehetőségre álló közterületek figyelembe vételével.
Az előzetes közműegyeztetések, geodéziai felmérések és a helyszín bejárását követően az alábbi műszaki megoldások látszanak célszerűen megvalósíthatónak, így tervezett megoldásként ezeket javaslom a beruházó részére.

Tervezési megoldások:
A tervezési megoldások és munkamódszerek tekintetében alkalmazkodva a társtervezők számítástechnikai igényéhez a külső közmű út terveit a nyíregyházai egységes digitális alaphoz alkalmazhatóan, AUTOCAD munkaállomáson, CIVIL 3D 2012 szoftverrel, digitális alaptérképen végeztük, melyen a térképi és helyszíni / digitálisan felmért / adatok egybevethetők és szavatolják a pontos kitűzési és térképi méreteket.

A terv tárgya

A dokumentáció a LEGO Gyártelep csapadékvíz gyűjtő és szikkasztó rendszereinek a túlfolyó víz elvezetésére kiépítendő DN500 és DN800 átmérőjű gravitációs csatorna és hozzá tartozó, beton tisztító aknák, zsilipakna és partvédelem terveit tartalmazza."



Nyíregyháza homokfogó zsilip csapadékvíz csatorna árokcsatlakozása
Tervező: Bartha Miklós, Kam.sz.: VZ-TELL, KÉ-K/15-0150- BARTHERV VÁLLALKOZÁSI ÉS TERVEZŐ Kft. (4400 Nyíregyháza, Dózsa György u. 4-6. V/4.)

4.5 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T-T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
…../2021. (……) 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 III. – 2 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala 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
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

II. Záró rendelkezések

2. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

Nyíregyháza, 2021. június

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségű településszerkezet
- vk vk vk vk vk vk — Helyi védettségű településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
- Gépjármű út tengelye (l. 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
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- 11,4 — 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
- Megszüntető jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

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** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- **KÖá** általános közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás

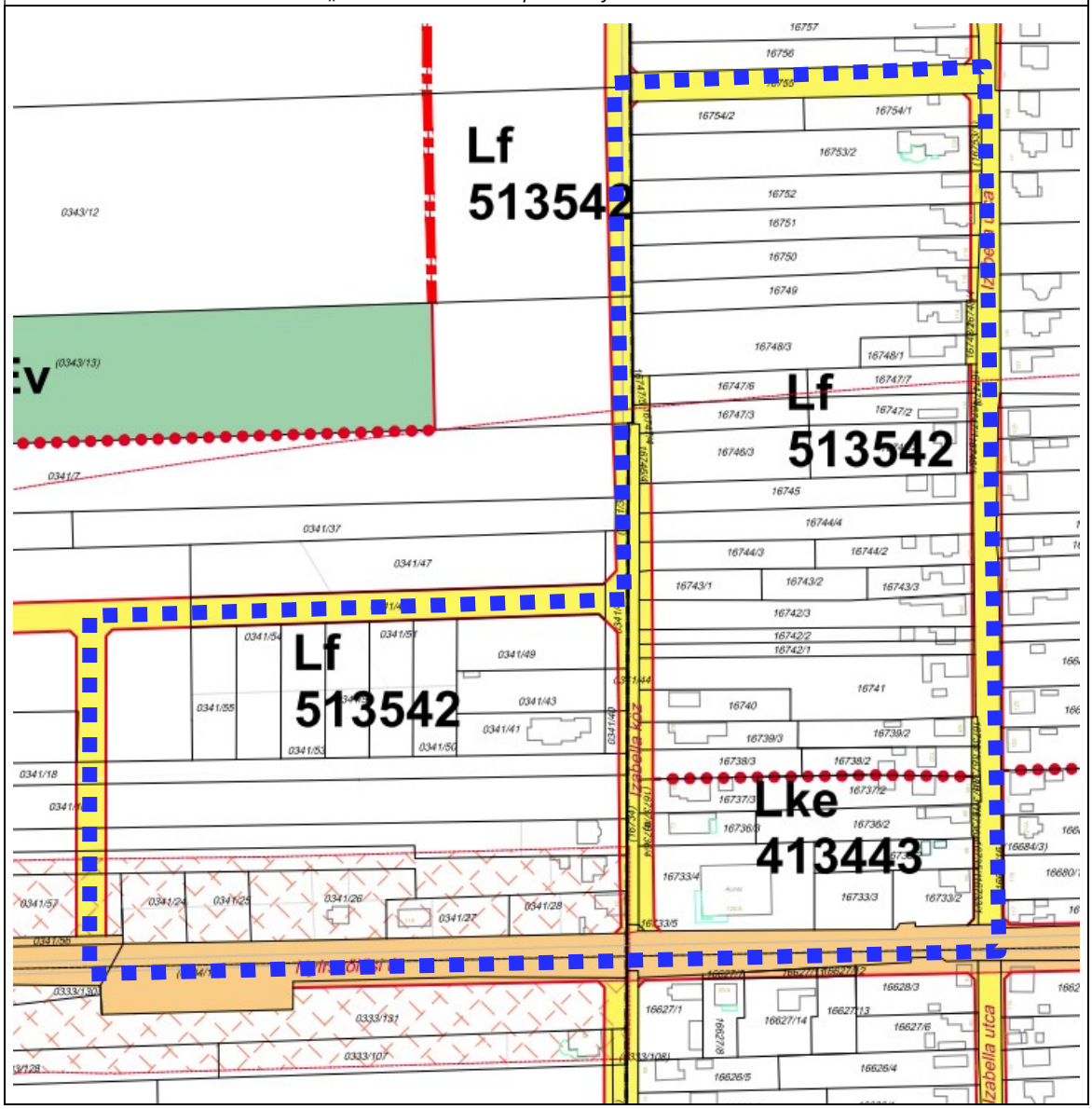
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FOEP/430-45/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

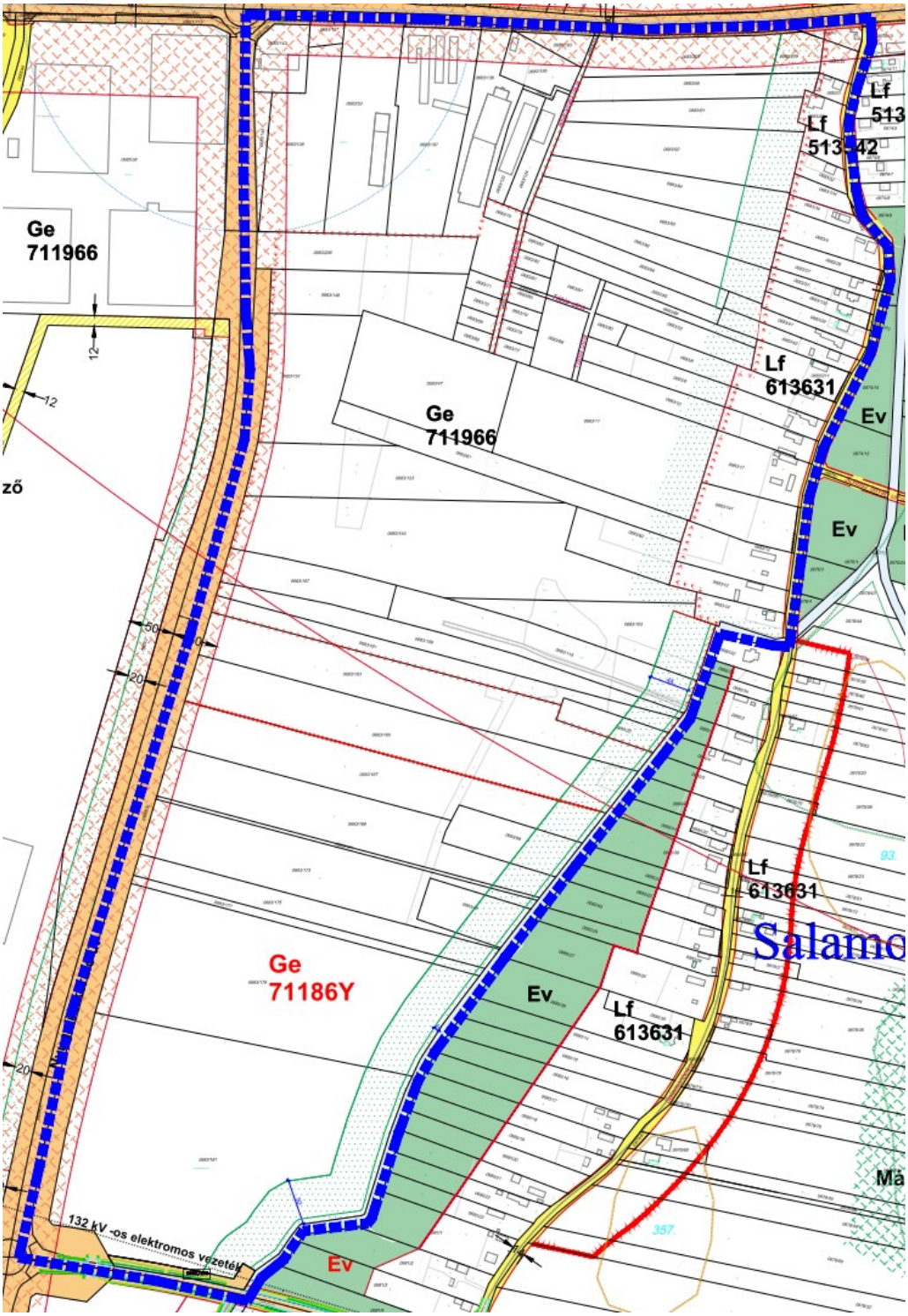
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2021. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület

Eljárás típusa:
Állami Főépítészi eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Állami Főépítészi eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**
Főépítészi Osztály

Tervezők:

Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Végh József
településmérnök
TT/15-0023

Városi főépítész:

Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:

Kovács Rita
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Máriás Éva
településmérnök

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési tervének
módosításához

Állami Főépítészi eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Módosítások IV./2021.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 9
1.1 A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban 9
1.2 Átnézeti térkép 9
1.3 A beavatkozási területek összefoglaló táblázata 11
1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 12
1.4.1 1. Beavatkozási pont 12
1.4.2 2. Beavatkozási pont 14
1.4.3 3. Beavatkozási pont 15
1.4.4 4. Beavatkozási pont 16
2 Beavatkozási pontok ismertetése 18
3 Településszerkezeti módosítások 22
4 Alátámasztó munkarész 23
4.1 Főépítészi nyilatkozat 23
4.2 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont) 24
4.3 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 25
4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 26
5 Szabályozási módosítások 27
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések 27
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 29

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

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

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

3. A Bizottság **utasítja** a városi 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. szeptember 29.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

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

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

3. A Bizottság **utasítja** a városi 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. július 21.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

83/2020. (VI.22.) számú
h a t á r o z a t a

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- *A Főiskola területén a 1375/21 és 1375/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a szabályozási elemek módosítása*
- *Nyíregyháza 31025/22 és a 31025/23 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása*
- *Nyíregyháza 22202/12 hrsz.-ú ingatlanon tervezett magánút törlése*
- *Nyíregyháza, Felhő utcából nyugati irányba tervezett II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt átkötő út nyomvonalának módosítása*
- *Nyíregyháza Korong és a Meggyfa utcák között átkötő út nyomvonalának módosítása*
- *Nyíregyháza Gálya utcán a 26186/2 és 26188/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése*
- *Nyíregyháza Nyugati Ipari Park területén telken belüli kötelező zöldterület csökkentése*
- *Nyíregyháza, Írisz és a Sás utca összekötéseként jelöl II. rendű közlekedési célú közterület törlése*
- *Nyíregyháza, Bokréta utca 28501/3, 28501/4, 28501/5 és 0754/71 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása*
- *Nyíregyháza, Tiszavasvári út északi oldalán lévő lakóterület bővítése*
- *Kilátó zúg - Kulcsár utca kereszteződésében Közparkból (Z) Közlekedési célú közterület (Köá) és Vízgazdálkodási terület (Vg) kialakítása*
- *A Helyi Építési Szabályzat 20.§ 2/b táblázatának és a 21.§ (7) bekezdésének felülvizsgálata a zártsorú általános beépítésnél saroktelek vonatkozásában*

3. 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: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. június 22.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

28/2021. (VI.03.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület, állami főépítészi eljárás)

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 és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- állami főépítészi eljárásban MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. néven 4 területen történő módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2021. június 3.

Megyei Jogú Város Nyíregyháza Polgármestere

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

29/2021. (VI.03.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

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

A Polgármester

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

- állami főépítészi eljárásban MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. néven 4 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. június 3.

Megyei Jogú Város 2. Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

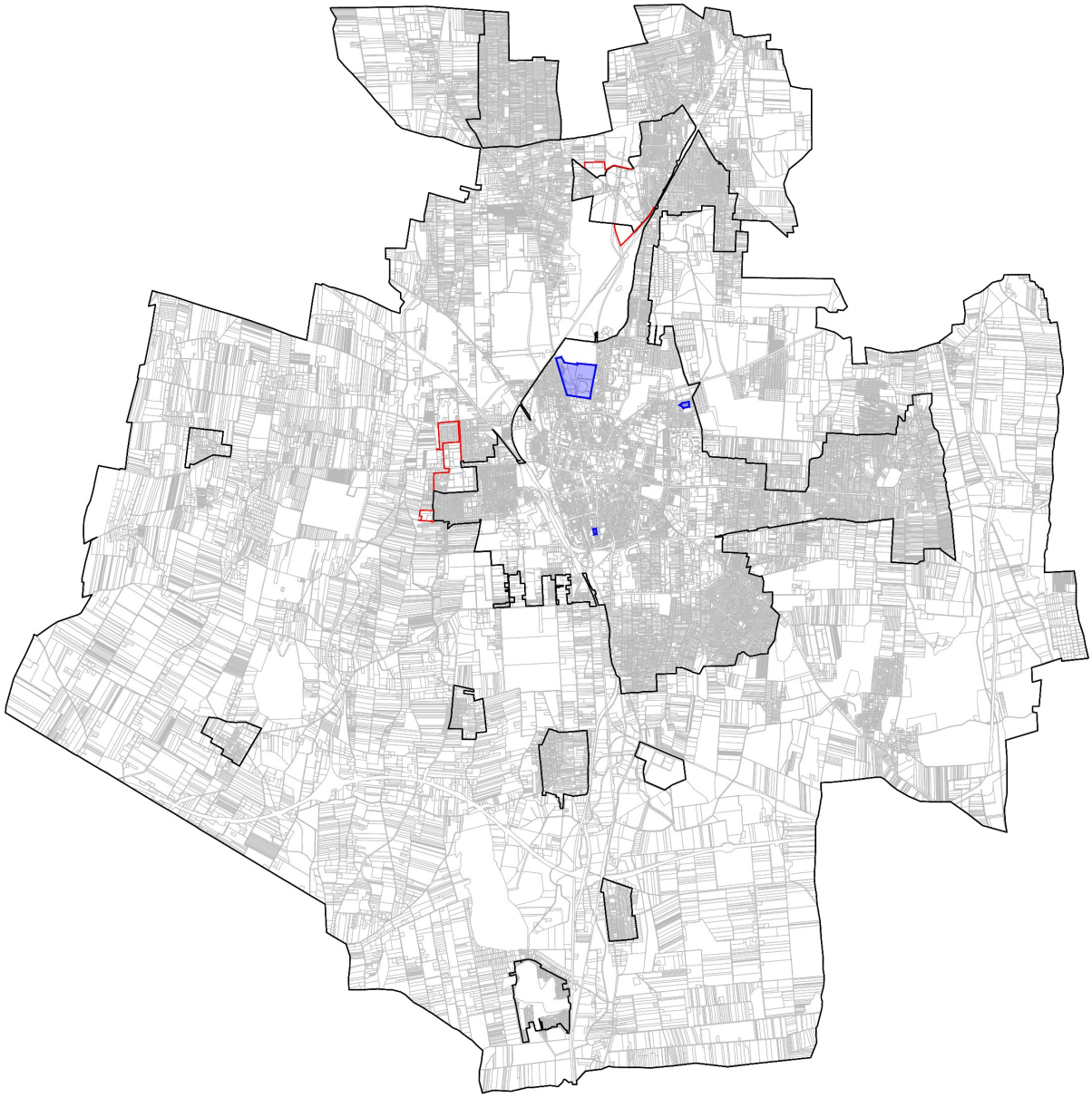
1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

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

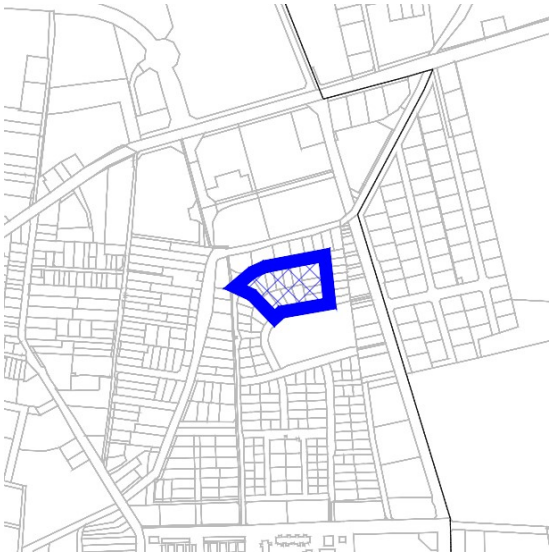
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

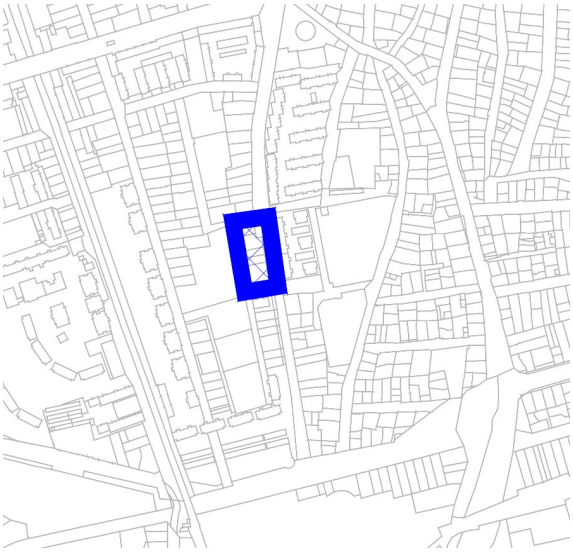


Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

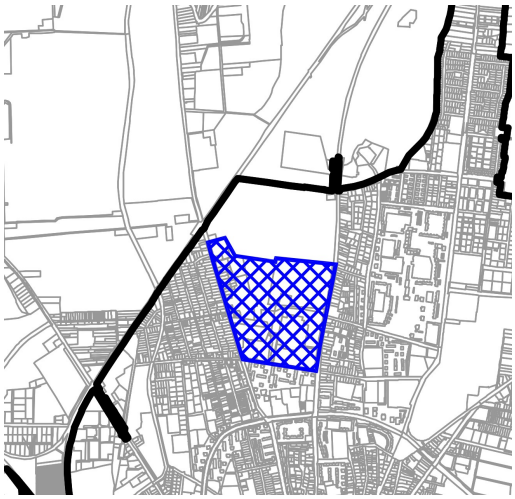


3. Beavatkozási pont

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 19/2005. (V.5) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 21.§ (7) bekezdése.

4. Beavatkozási pont

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 19/2005. (V.5) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 36.§ (11) bekezdése.



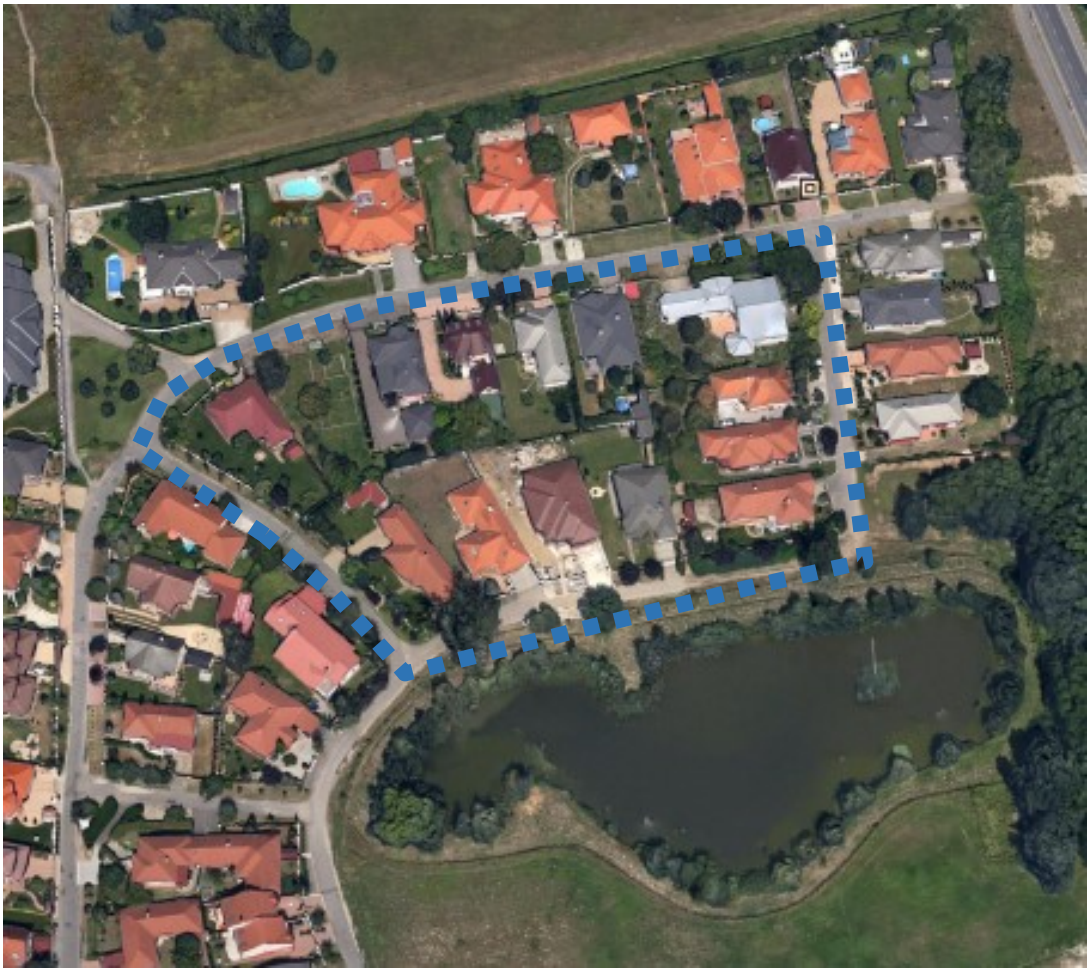
1.3 A beavatkozási területek összefoglaló táblázata

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	97/2020. (VII.21.)	E5-4	Nyíregyháza 31018/167 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület – Than Mór utca – Béri Balogh Ádám utca - 31018/39 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület	**A Hajdú utcán** a 31018/44 hrsz.-ú ingatlan tömbjében az építési övezeti kódjában 2005 óta az oldalhatáron álló beépítési mód volt előírva. 2010-ben technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a beépítési mód zártsorú általánosra változott módosítási eljárás nélkül, szükségessé vált ennek visszamódosítása.
2.	140/2020. (IX.29.)	F5-3	Nyíregyháza Vécsey köz – Szarvas utca – 6429/7 hrsz.-ú kivett magánút – Vécsey köz által határolt terület.	A Szarvas utcán a **6429/6 hrsz.-ú ingatlan** (Petra Hotel) mentén a szabályozási vonal hozzáigazítása szükséges a meglévő kerítéshez.
3.	83/2020. (VI.22.)	-	HÉSZ	A **HÉSZ** a **zártsorú általános beépítés** esetén **saroktelek** vonatkozásában magasabb beépítési mértéket enged. 2005-ben a 20.§ 2/b táblázata alatti kiegészítés szabályozta a saroktelek beépíthetőségének növelését, ez a bekezdés azonban 2007-ben törlésre került a táblázat alól, de hivatkozásként benne maradt a 21.§ (7) bekezdésében. Kiigazítása szükséges.
4.	83/2020. (VI.22.)	E4, E5	Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület.	2021. márciusában elfogadásra kerületek 9 területre vonatkozóan a rendezési terv módosító javaslatok. Azonban az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés ennek az ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik kizárólagosan.

1.4 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.4.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület keleti részén a Nyíregyháza 31018/167 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület – Than Mór utca – Béri Balogh Ádám utca - 31018/39 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza jelenlegi szabályozási tervének alapja 2005-ben készült. Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 19/2005. (V.5.) KGY rendelete alapján az érintett telektömbben a beépítési mód meghatározásaként **oldalhatáron álló** beépítés lett elfogadva. A tömb ingatlanjainak nagy része már ezen előírás szerint lett beépítve. 2010-ben rajzi feldolgozás pontatlanságból adódóan a beépítési mód zártsorú általánosra változott, melyet jelen eljárás keretein belül kívánunk javítani.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 415252**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zártsorú-általános
Megengedet legkisebb telekméret	450 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	4,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**Lk 413252**
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedet legkisebb telekméret	450 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	4,5 m

1.4.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Nyíregyháza Vécsey köz – Szarvas utca – 6429/7 hrsz.-ú kivett magánút – Vécsey köz által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

(Forrás: www.google.hu/maps)

A Nyíregyháza Szarvas utca 93-95 sz. alatti **6429/6 helyrajzi számú** magántulajdonban lévő ingatlan Hajdú Anita igazságügyi szakértő által készített földmérési és térképészeti szakértői véleménye alapján a **6429/5** és **6429/7 hrsz.-ú** önkormányzati ingatlanok kárára „túlhasznált". Peren kívüli megállapodás alapján a 6429/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa megvásárolná a többletként használt területet, melyhez a jelenleg hatályban lévő szabályozási terv módosítása szükséges. Az Önkormányzati ingatlanrész értékesítéséhez szükséges *tervezett szabályozási vonal* jelenlegi nyomvonalának módosítását jelen eljárás keretein belül kívánunk javítani, mivel a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

1.4.3 3. Beavatkozási pont

A HÉSZ a zártsorú általános beépítés esetén saroktelek vonatkozásában magasabb beépítési mértéket enged. 2005-ben a 20.§ 2/b táblázata alatti kiegészítés szabályozta a saroktelek beépíthetőségének növelését, ez a bekezdés azonban 2007-ben törlésre került a táblázat alól, de hivatkozásként benne maradt a 21.§ (7) bekezdésében, valamint a bekezdés c) illetve d) pontjainak értelmezése is problémákat eredményez a saroktelkek beépíthetősége kapcsán. Szükséges a HÉSZ ezen előírásainak rendezése, mely módosítást jelen eljárás keretein belül kívánunk javítani.

A jelenleg HATÁLYOS HÉSZ 21. § (7) bekezdése alapján
„ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek
a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.
b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
c) Ha a telek saroktelek, a beépítettsége az alábbiak szerint növelhető:
- zártsorú általános beépítési mód esetén további 20%-kal, ha a teleknagyság legfeljebb az előírt legkisebb telekterület 1,5-szerese.
d) saroktelken a beépítettségi mértéket a 20. § 2/b. táblázata alapján kell meghatározni, ha a telekméret nem haladja meg az építési övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 1,5-szörösét. Az így számított értékhez - nagyobb telek esetében - a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítható.
e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,
- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”

1.4.4 4. Beavatkozási pont

2021. márciusában Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében eljárva a **34/2021. (III.8.) számú KGY határozatával** Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és **11/2021. (III.9.) önkormányzati rendeletével** a szabályozási tervlapok 9 területre vonatkozó módosítását jóváhagyta.
A Főiskola területére vonatkozóan azonban az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés ennek az ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik kizárólagosan.

Az építési övezet szabályozási terv szerint elfogadott besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Hatályos szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 71204Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedet legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 70004Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedet legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

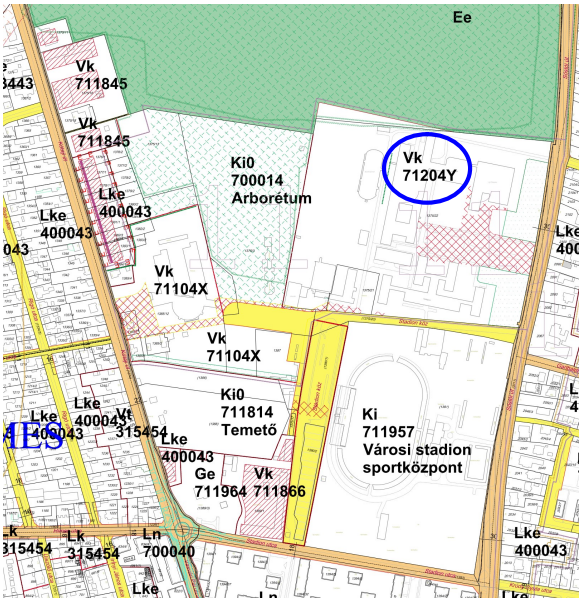
A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **7. § (2) bekezdése értelmében:**

Központi vegyes zóna (Vk)
a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
b) A területen elhelyezhető
ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.
c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.

A Hész 36. § (11) bekezdése értelmében:

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.
2. Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.
2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.
4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.
5. A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
a) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.
9. Környezetvédelmi előírások A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:
a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m - a beépítési mód szabadonálló.
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

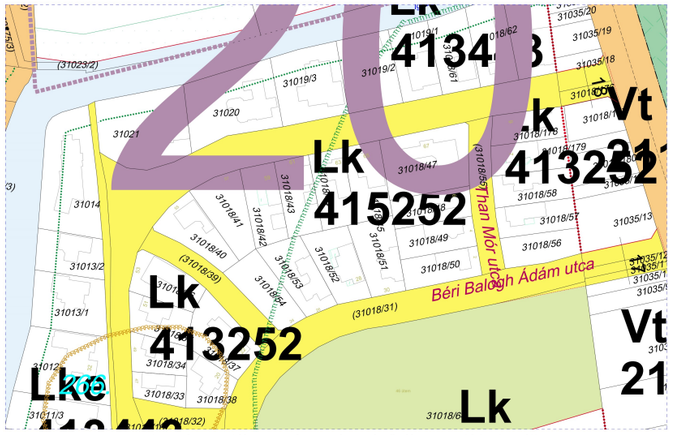
A Főiskola területére a **11/2021. (III.9.) önkormányzati rendelettel** jóváhagyott szabályozási terv kivonata:



2 Beavatkozási pontok ismertetése

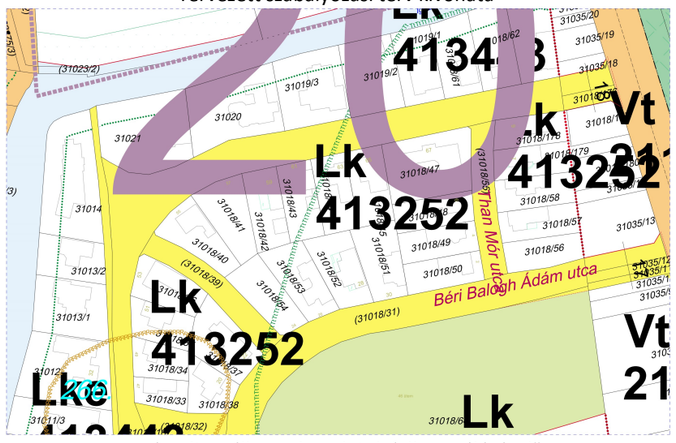
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza 31018/167 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület – Than Mór utca – Béri Balogh Ádám utca - 31018/39 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület.	A módosítás során a technikai hibából adódóan helytelenül meghatározott beépítési mutató javításra kerül.	- Kivett beépítetlen terület, - Kivett lakóház, udvar, garázs, - Kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló, - Kivett lakóház, udvar,	Kisvárosias lakózóna (Lk) Lk415252	1,107	-	Kisvárosias lakózóna (Lk) Lk413252	1,107	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
A tervezett beruházás megvalósítása során gazdasági fejlesztés történik, új munkahelyek alakulhatnak.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

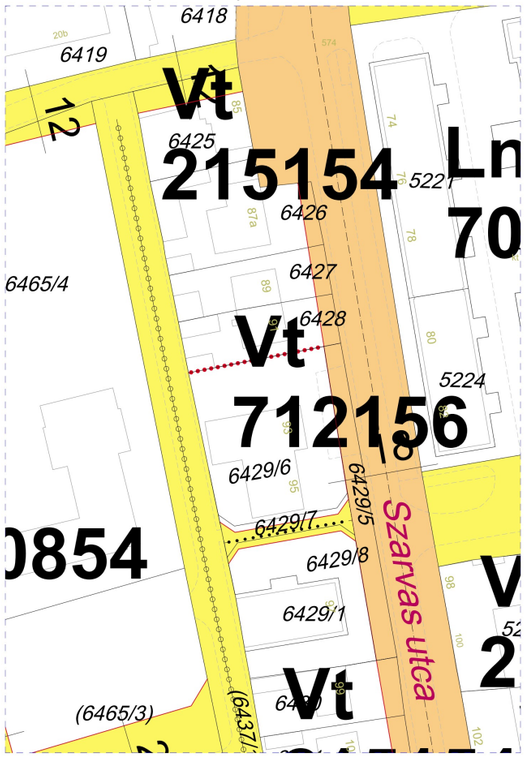
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

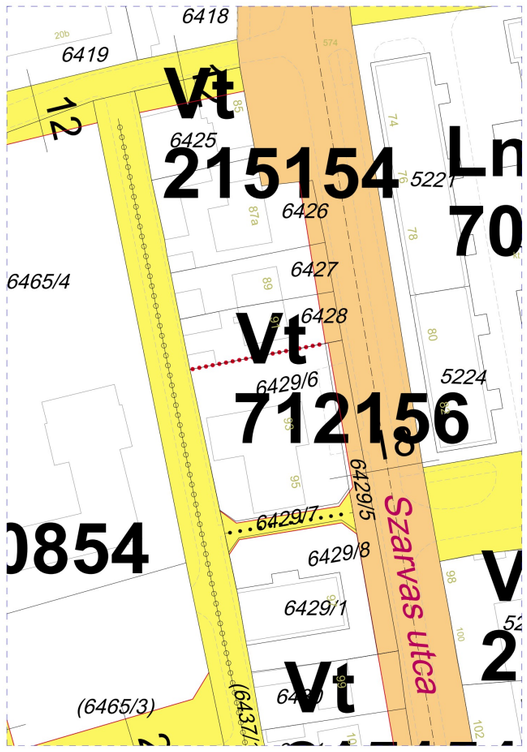
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza Vécsey köz – Szarvas utca – 6429/7 hrsz.-ú kivett magánút – Vécsey köz által határolt terület.	Az érintett telekterület Önkormányzat által történő értékesítés érdekében a *tervezett szabályozási vonal* jelenlegi nyomvonalának módosítása történik.	- Kivett beépítetlen terület, - Kivett lakóház, udvar, garázs, - Kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló, - Kivett lakóház, udvar,	Általános közlekedési zóna (KÖá)	n.a.	-	Általános közlekedési zóna (KÖá)	n.a.	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
A tervezett beruházás megvalósítása során gazdasági fejlesztés történik, új munkahelyek alakulhatnak.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

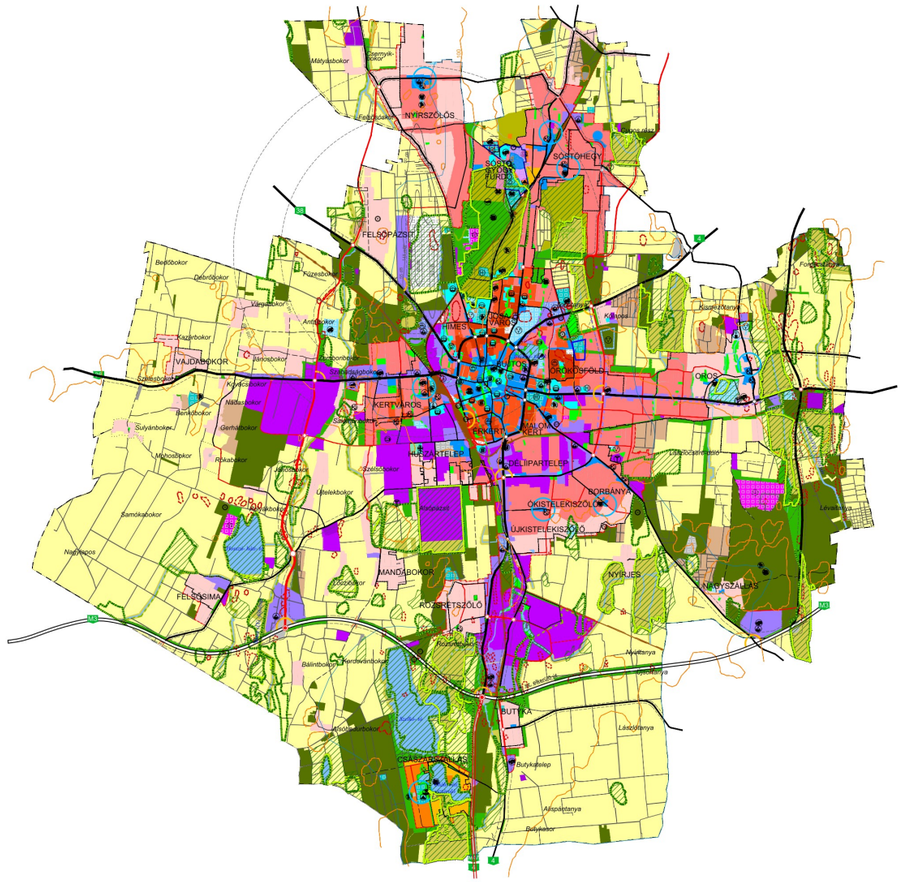
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Nyíregyháza teljes közigazgatási területe	A HÉSZ a zártsorú általános beépítés esetén saroktelek vonatkozásában magasabb beépítési mértéket enged. 2005-ben a 20.§ 2/b táblázata alatti kiegészítés szabályozta a saroktelek beépíthetőségének növelését, ez a bekezdés azonban 2007-ben törlésre került a táblázat alól, de hivatkozásként benne maradt a 21.§ (7) bekezdésében, valamint a bekezdés c) illetve d) pontjainak értelmezése is problémákat eredményez a saroktelkek beépíthetősége kapcsán.	n.a.	- beépítésre szánt övezetek	n.a.	-	- beépítésre szánt övezetek	n.a.	-	Csak HÉSZ-t érintő módosítás.

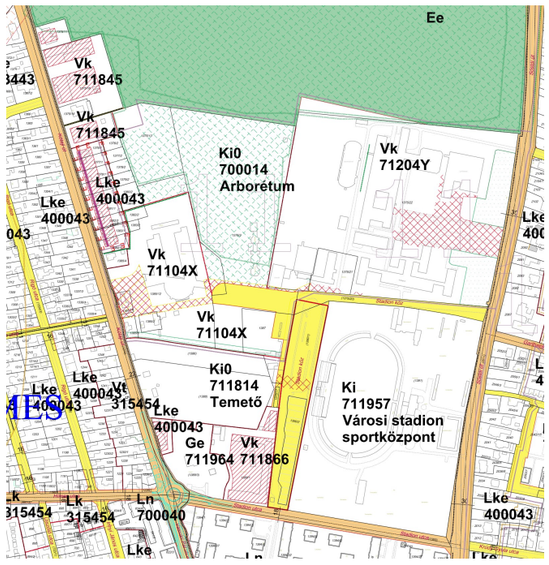


HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.

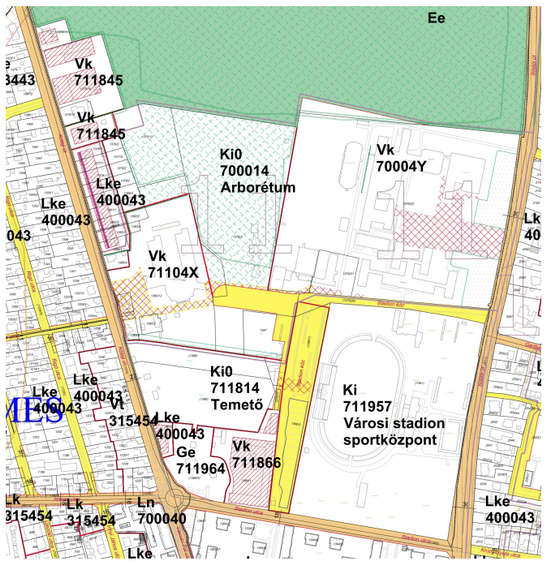
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület.	Az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés a már módosított övezeti előírás ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik kizárólagosan.	-kivett főiskola, uszoda, gázmotoros energia központ, testnevelési tanszék	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
A tervezett kosárlabda csarnok megvalósulása bővíti a lakosság szabadidőtöltési lehetőségeit, elősegíti a társas kapcsolatok erősítését, növeli a közösség összetartását.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

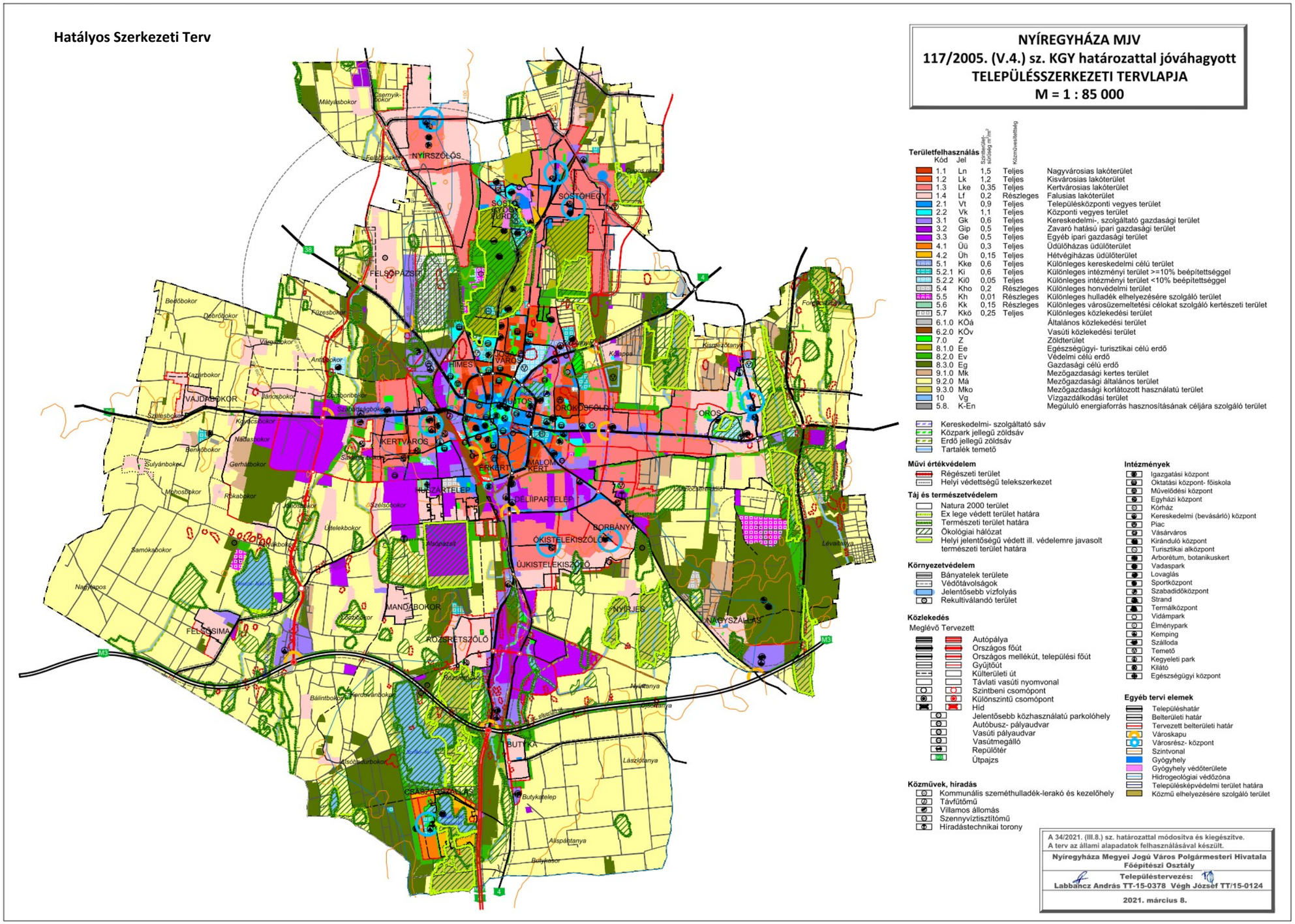
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

Hatályos Szerkezeti Terv



A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását és a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását.

4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

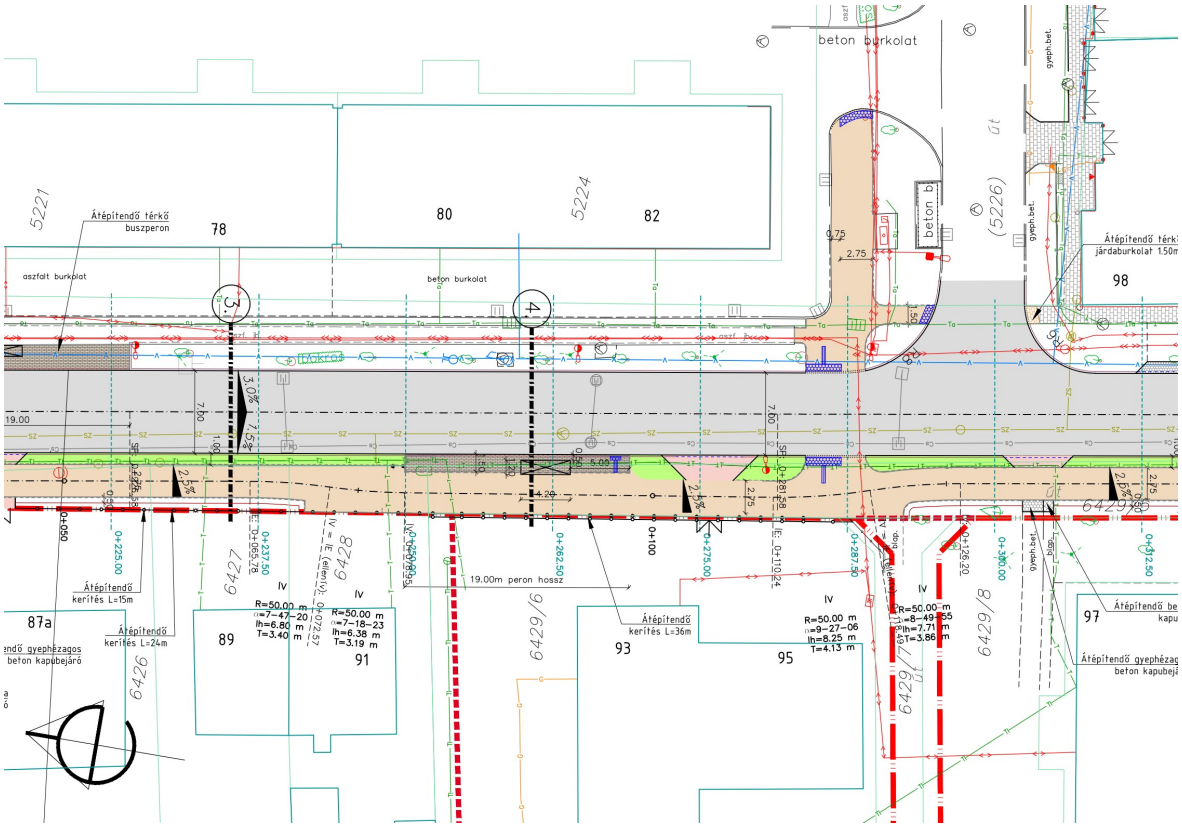
1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem kerület kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **kidolgozásra került**, mivel a módosítás érinti a szakterületet az 2-es beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
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 **nem került kidolgozásra**, mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész

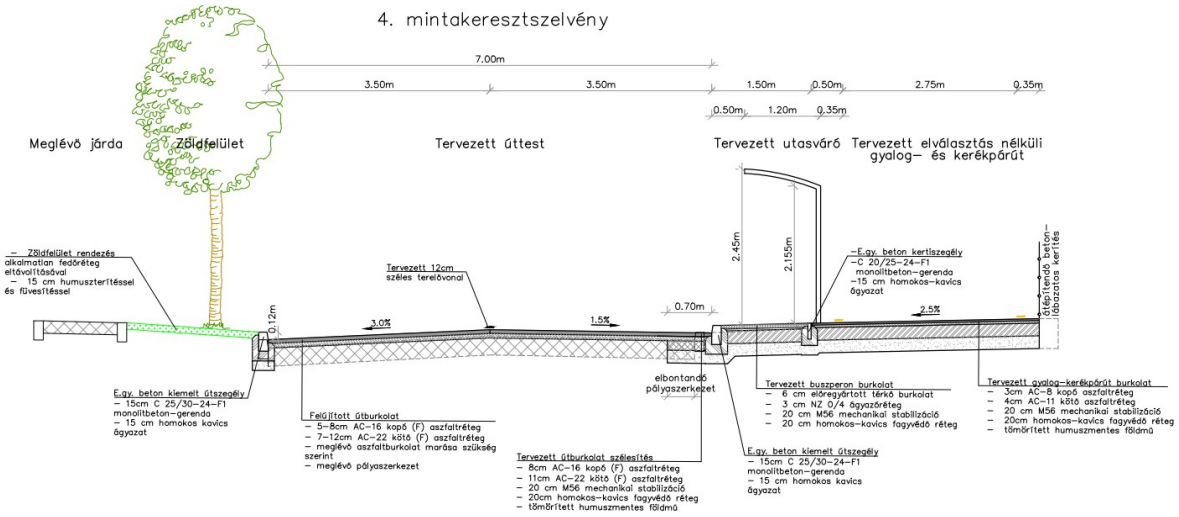
4.2 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)

A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Major Ferenc (KÖZMŰTERV-M '93 Kft., 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B.I/1.) által elkészített tervdokumentáció alapján megvalósította a Nyíregyháza Szarvas utca mentén tervezett kerékpárutat. A Petra Holtelnél (6429/6 hrsz.) utólagos telekhatár rendezés megvalósíthatósága érdekében a jelenleg hatályos szabályozási terven lévő szabályozási vonal módosítása szükséges.



Szarvas utca, tervezett kerékpárút - Forgalomtechnikai helyszínrajz részlete
Tervező: Major Ferenc KÉ-K/15-0229, VZ-TEL/15-0229



Szarvas utca, tervezett kerékpárút - mintakeresztszelvény
Tervező: Major Ferenc KÉ-K/15-0229, VZ-TEL/15-0229

4.3 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

1.§. A Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 21. § 7 bekezdésének c) és d) pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek
a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.
b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
c) ~~Ha a telek saroktelek, a beépítettsége az alábbiak szerint növelhető:~~
- ~~zártsorú általános beépítési mód esetén további 20%-kal, ha a teleknagyság legfeljebb az előírt legkisebb telekterület 1,5-szerese.~~
Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:
ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,
cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresését meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.
d) ~~saroktelken a beépítettségi mértéket a 20. § 2/b. táblázata alapján kell meghatározni, ha a telekméret nem haladja meg az építési övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 1,5-szörösét. Az így számított értékhez - nagyobb telek esetében - a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítható~~
e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,
- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”

2.§. Az Ör. 36. § 11 bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. *A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.*
2. *Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.*
   2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
   2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. *A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.*
4. *A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.*
5. *A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.*
6. *Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.*
7. *A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.*
8. *A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:*
   a)
   b) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.
9. *Környezetvédelmi előírások*
   A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. *A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:*
    ~~*a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*~~
    - ~~*a legnagyobb beépíthetőség 30%*~~
    - ~~*a legnagyobb építménymagasság 24 m.*~~

    ~~*b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás*~~
    - ~~*a legnagyobb beépíthetőség 30%*~~
    - ~~*a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*~~
    - ~~*a beépítési mód szabadonálló.*~~

    Vk 70004Y *jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás*
    - *a legnagyobb beépíthetőség 30%*
    - *a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*

11. *A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.*

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T -T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
…../2021. (……) 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 IV. – 4 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala 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
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

I. Módosító rendelkezések

1.§. Az Ör 21. § 7 bekezdésének d pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

„ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek
a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.
b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:
ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,
cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresesét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereseséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.
d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,

- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be."

2.§. Az Ör 36. § 11 bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. *A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.*
2. *Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.*
   2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
   2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. *A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.*
4. *A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.*
5. *A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.*
6. *Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.*
7. *A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.*
8. *A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:*
   a)
   b) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.
9. *Környezetvédelmi előírások*
   A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.

10. *A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:*
    Vk 70004Y *jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás*
    - *a legnagyobb beépíthetőség 30%*

- *a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*

11. *A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.*

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

II. Záró rendelkezések

4. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

Nyíregyháza, 2021. június

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
9	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
E E E E E E E	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
Ln 215465	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
R R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
sz sz sz sz sz	Helyi védettségű településszerkezet
vk vk vk vk vk	Helyi védettségű településkép
t t t t t t	Helyi védettségű temető
T T T T T	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
ht ht ht ht ht	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
H H H	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
P100	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
G150 (G...)	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
P+300	Parkolóház gépjárműszámmal
100 %	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

VONALAK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint	
		Tervezett szabályozási vonal
		Változtatási tilalom
		Építési vonal
		Épületsarok helye
		Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
		Helyi védelem alatt álló homlokzat
		Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
		Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
		Gépjármű út tengelye (l. 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
	22	Szabályozási szélesség
		Zajvédő fal
	Tt Tt Tt Tt	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

Tr	Transzformátor helye
11,4	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
	Megszüntető jel
Gk 711765 (B)	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

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 hétvégiházas üdülőzóna
Kke különleges kereskedelmi célú zóna
Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
Ki0 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
Kkö különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

KÖá általános közlekedési zóna
KÖk vasúti közlekedési zóna
Z közpark zóna
Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk mezőgazdasági kertes 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás

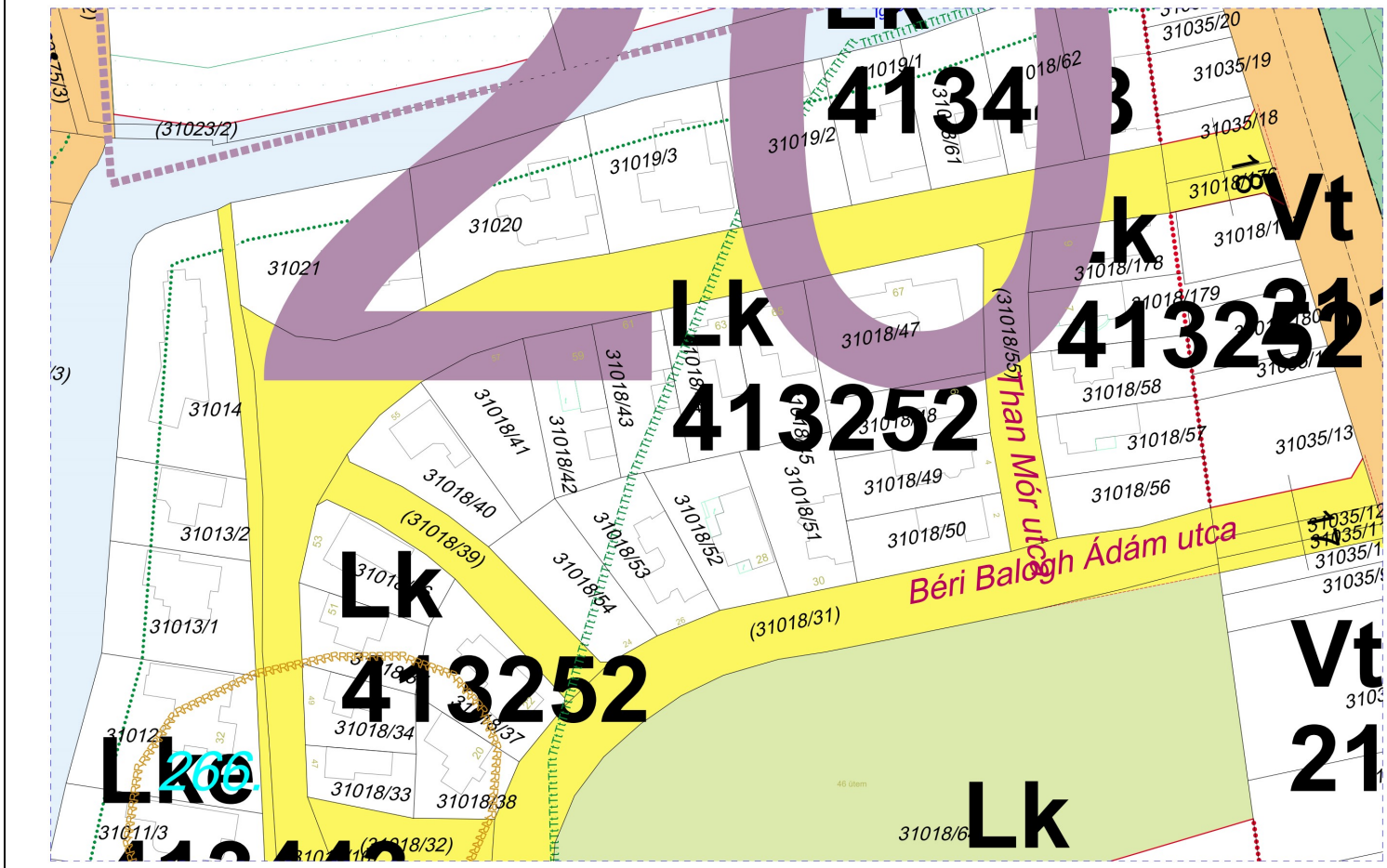
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FOÉP/511-40/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

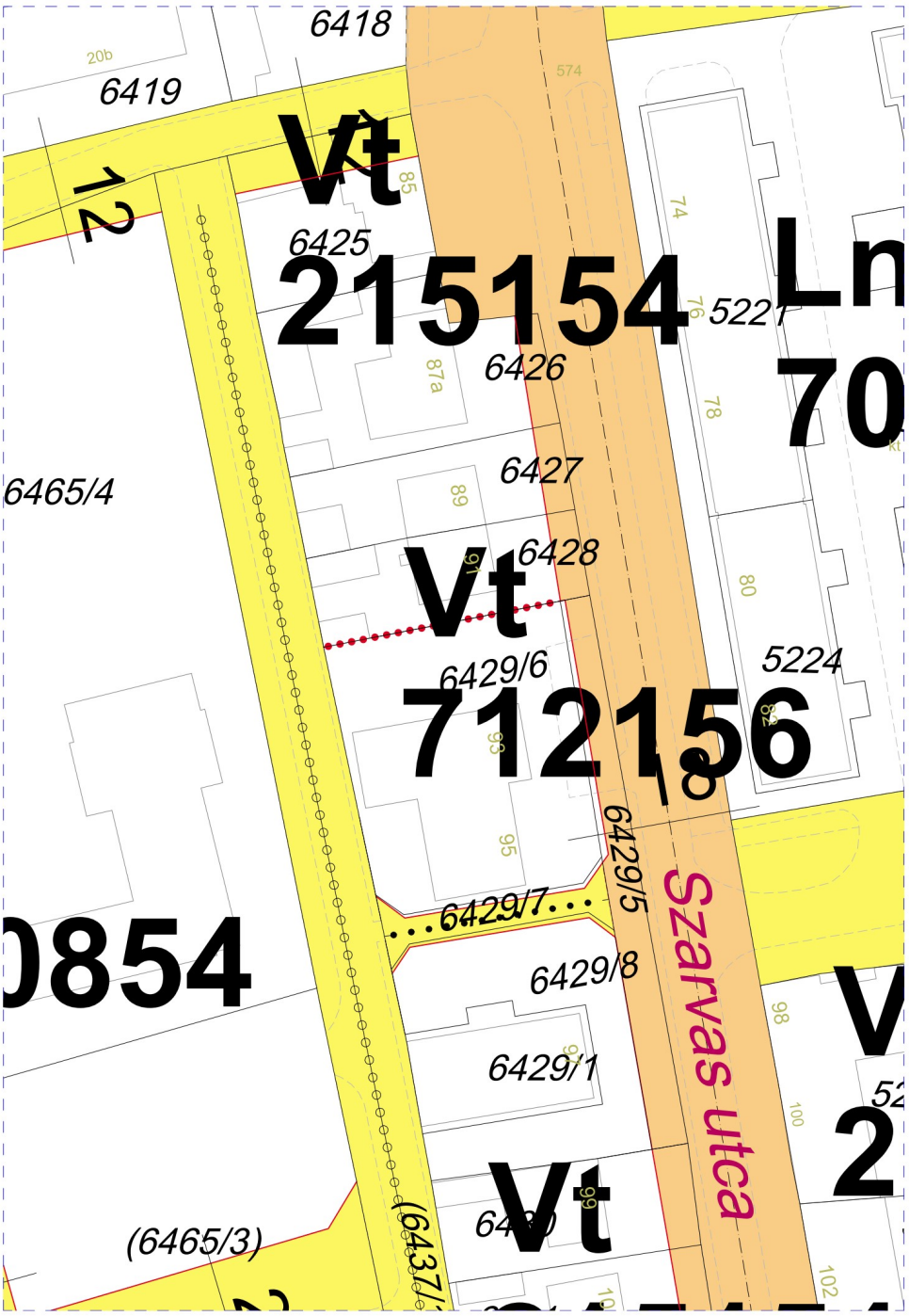
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Ügyiratszám: FŐÉP/511-40/2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

2. Beavatkozási pont

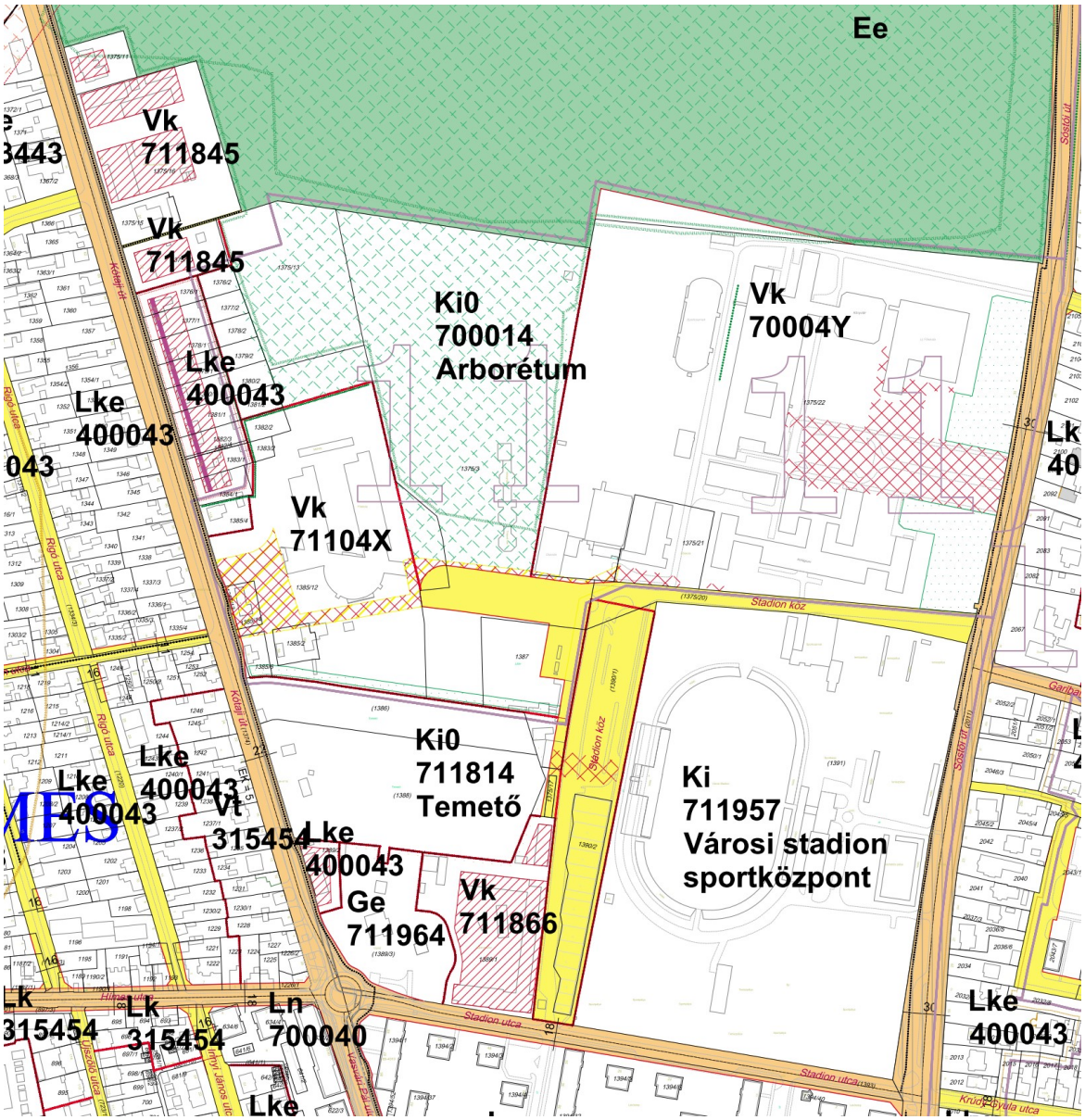
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2021. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület

Eljárás típusa:
Teljes eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi 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
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Máriás Éva
településmérnök

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Teljes eljárás – Véleménykérő dokumentáció

MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 7
1.1 Hatályban lévő településrendezési eszközeink 7
1.2 Átnézeti térkép 7
1.3 Átnézeti térkép – kivágatok 7
1.4 Módosítással érintett beavatkozási pontok 8
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 9
2 Beavatkozási pontok ismertetése 14
3 Településszerkezeti módosítások 16
4 Alátámasztó munkarész 21
4.1 Főépítészi nyilatkozat 21
4.2 Közlekedési munkarész 22
4.3 Településképi rend. összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 23
4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 24
5 Szabályozási módosítások 25
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 30
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 30
6.2 Övezeti lehatárolás 31
6.3 Rajzi mellékletek 32
7 Biológiai aktivitási érték számítása 60

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

100/2019. (VI. 25.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év júniusi megindítása)

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Nyíregyháza 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti besorolása Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 11878/67 hrsz.-ú ingatlan Közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára
- A Nyíregyháza 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) I. rendű közlekedési célú közterületé való kijelölése
- Csereterületek kijelölése a „2 terület" megnevezésű teljes eljárásként megindítandó módosításhoz
- A vasút határánál zajvédő domb kialakítása, a telektömbön belül telekhatárok-, és II. rendű közlekedési utak kijelölése
- Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából rendezési terv módosítása a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon
- A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

3. 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, 2019. június 19.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

112/2019. (IX.10.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(4 terület rendezési terv módosítása teljes eljárás szerint)

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

teljes eljárásban 4 területen

- Új lakóterület kijelölése Nyíregyháza 31231/18 hrsz.-ú ingatlanon
- Új lakóterület kijelölése Nyíregyháza- Oros területén a 11878/69 hrsz.-ú ingatlanon
- I. rendű közlekedési célú közterület kijelölése a Rókabokori út területén
- Csereterület kijelölése a Biológiai aktivitásérték visszapótlása érdekében

történő módosítás.

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

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

Nyíregyháza, 2019. szeptember 10.

Tormássi Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

26/2021. (V.27.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. - 2 terület, teljes eljárás)

A Polgármester

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

- teljes eljárásban 2 területre vonatkozó módosítás -

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. május 27.

Megyei Jogú Város 1. Nyíregyházi Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

84/2021. (VI.3.) számú

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva meghozott

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról
(MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület - teljes eljárás)

A Polgármester

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva:

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- teljes eljárásban a 2 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a városi főépítészt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

k.m.f.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Nyíregyháza Megyei Jogú Város 1. Közgyűlése

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:
1.) A Közgyűlés tagjai
2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

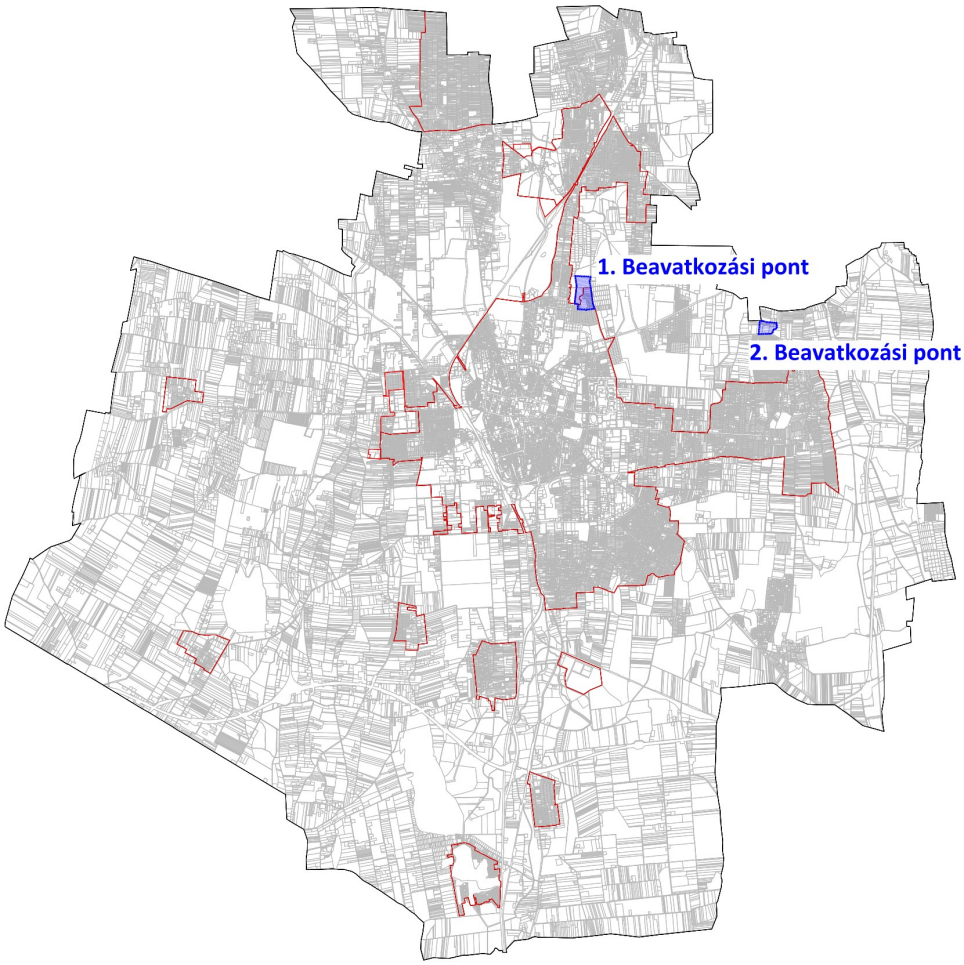
1 Előzmény

1.1 Hatályban lévő településrendezési eszközeink

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

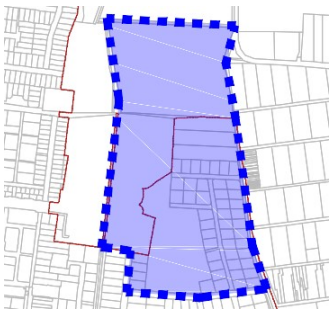
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

1.4 Módosítással érintett beavatkozási pontok

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	100/2019. (VI.25.)	D-5	Nyíregyháza belterület Makay István utca – 081 hrsz.-ú út – Lukalaposi csatorna – Kéry József utca által határolt terület	A Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő ingatlanokon tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából **építési övezeti átsorolás** történik Kertvárosias vegyes zónába. Z→Lke
2.	100/2019. (VI.25.)	E-6	Nyíregyháza 02155 hrsz.-ú út- 02156/19 hrsz.-ú út- 02156/31 hrsz.-ú út által határolt terület	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Kismezőtanya 02156/33 hrsz.-ú ingatlanon. Má→Eg

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület Makay István utca – 081 hrsz.-ú út – Lukalaposi csatorna – Kéry József utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

(Forrás: www.google.hu/maps)

A nyíregyházi 31231/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő területén építési telkek kialakítását tervezi. Jelenleg ez az ingatlan Közpark zóna (Z) besorolású, de nem Önkormányzati tulajdonban lévő terület. Kertvárosi lakóövezetbe (Lke) történő módosításával további beépítésre szánt telkek kialakítására lesz lehetőség. A módosítással érintett terület a már meglévő lakópark bővítménye lesz.

Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza észak-keleti részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Gerlóczy Gábor útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában egy füvesített sík terep.

Az övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Z
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	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 412543
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terv **6. § (3) bekezdése értelmében:**

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

d) A területen

- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen

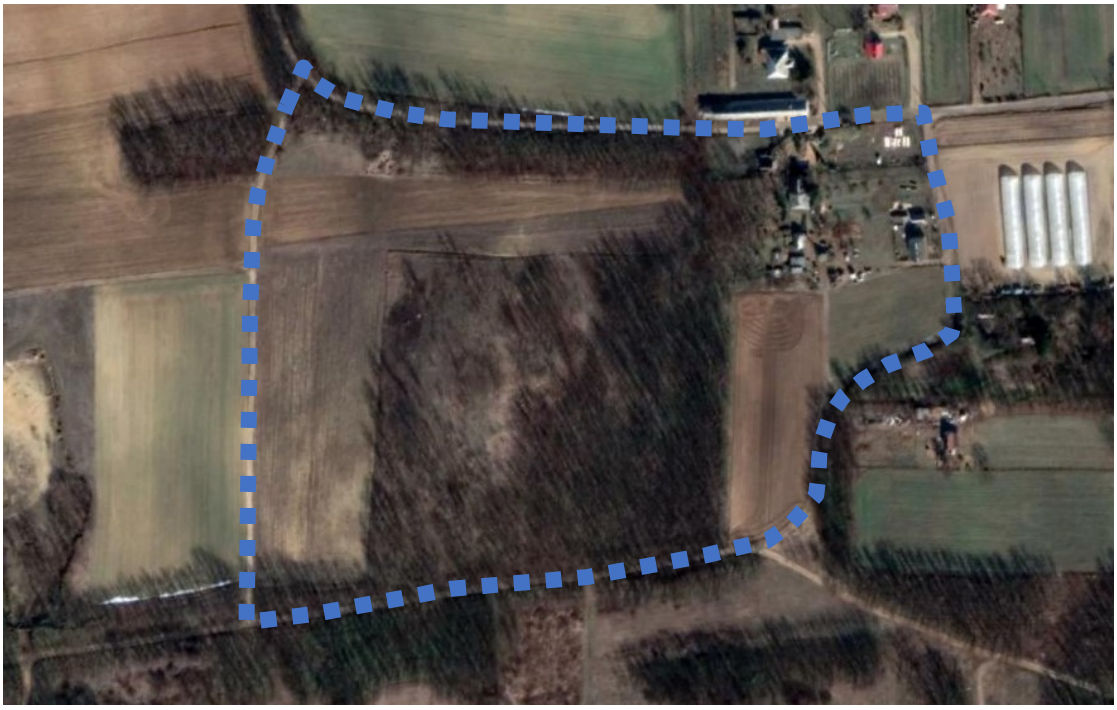
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.

e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.

f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
g) 20 A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba-számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.
h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi
– a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt meg- engedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el."

2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza 02155 hrsz.-ú út- 02156/19 hrsz.-ú út- 02156/31 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A tervezett 1. számú módosítás esetében csökken a jelenlegi biológiai aktivitási érték, ezért a kérelmező ennek érdekében felajánlotta a Nyíregyháza Kismezőtanya 02156/33 hrsz-ú saját tulajdonú ingatlanát. A módosítás során a jelenlegi mezőgadasági általános övezeti besorolás változik gazdasági rendeltetésű erdőövezetté.
Má →Eg

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

Az övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

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

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

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terv **13. § (3) bekezdése értelmében:**

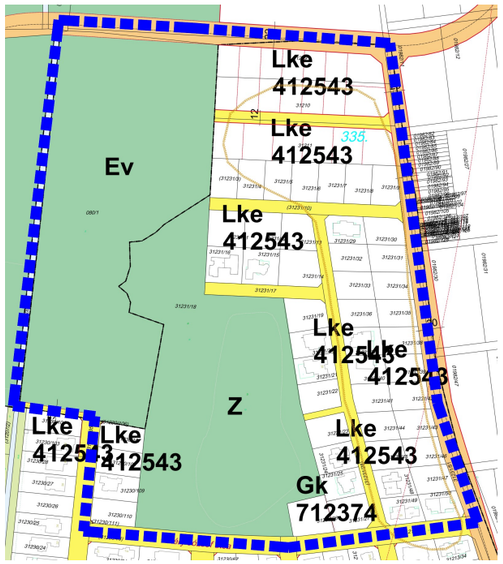
„(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

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

2 Beavatkozási pontok ismertetése

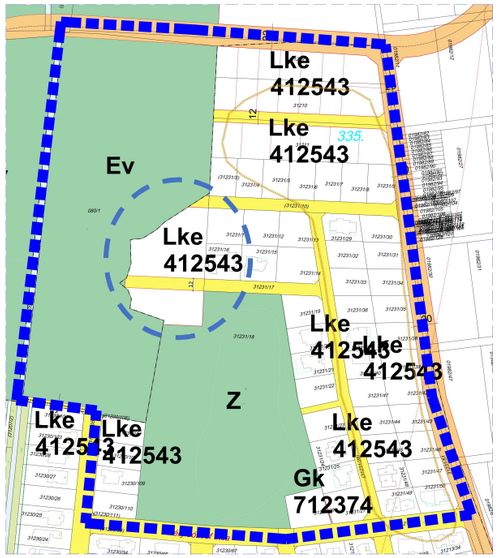
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyíregyháza Makay István utca – 081 hrsz.-ú út – Lukalaposi csatorna – Kéry József utca által határolt terület	A nyíregyházi 31231/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő területén építési telkek kialakítását tervezi. Jelenleg ezen terület Közpark zóna (Z) besorolású, Kertvárosi lakóövezetbe (Lke) történő módosításával további beépítésre szánt telkek kialakítására lesz lehetősége. Z→Lke	rét kivett tó	Közpark zóna (Z)	0,751	4,506	Kertvárosias lakózóna (Lke) II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá)	0,751	1,801	

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

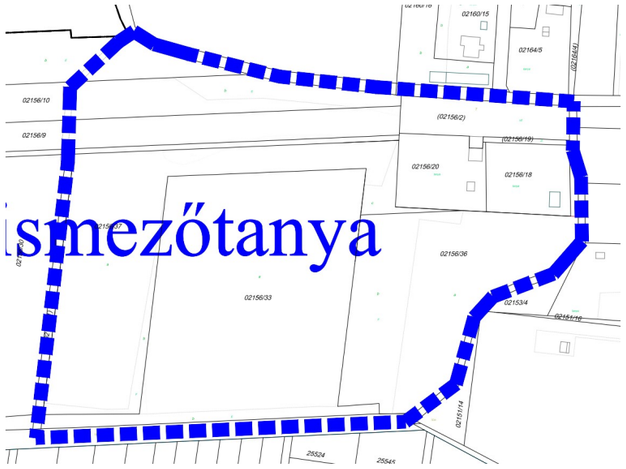
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A módosítással negatív hatások lépnek fel a terület átsorolása és használata során.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza 02155 hrsz.-ú út-02156/19 hrsz.-ú út-02156/31 hrsz.-ú út által határolt telektömb	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Kismezőtanya 02156/33 hrsz.-ú ingatlanon. Má →Eg	szántó erdő	Általános közlekedési zóna (KÖá)	2,904	10,745	Kertvárosias lakózóna (Lke)	2,904	26,136	A lecsökkent biológiai aktivitás érték pótlásra történik, a szabályozási terv a valós állapottal összhangba kerül.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele részben nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2021. (...) számú
határozata

Nyíregyháza településszerkezeti terve módosításának jóváhagyására

A Közgyűlés

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/……./2021. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint – MÓDOSÍTÁSOK V. – 2021. vonatkozásában - **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2021.

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”

Ssz.	*A*	*B*	*C*
1.	*a 34/2021. (III.8.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke*	***+24,781***
2.	*A ...../2021. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	***- 15,251***
3.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	***+ 27,937***
4.		*létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke*	***+ 37,467***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás Kód	Jel	Szinterület-sűrűség m^2/m^2	Közművesítettség	
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	Hétvégiházas 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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			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 zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartalék temető

Művi értékvédelem
- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közlekedés

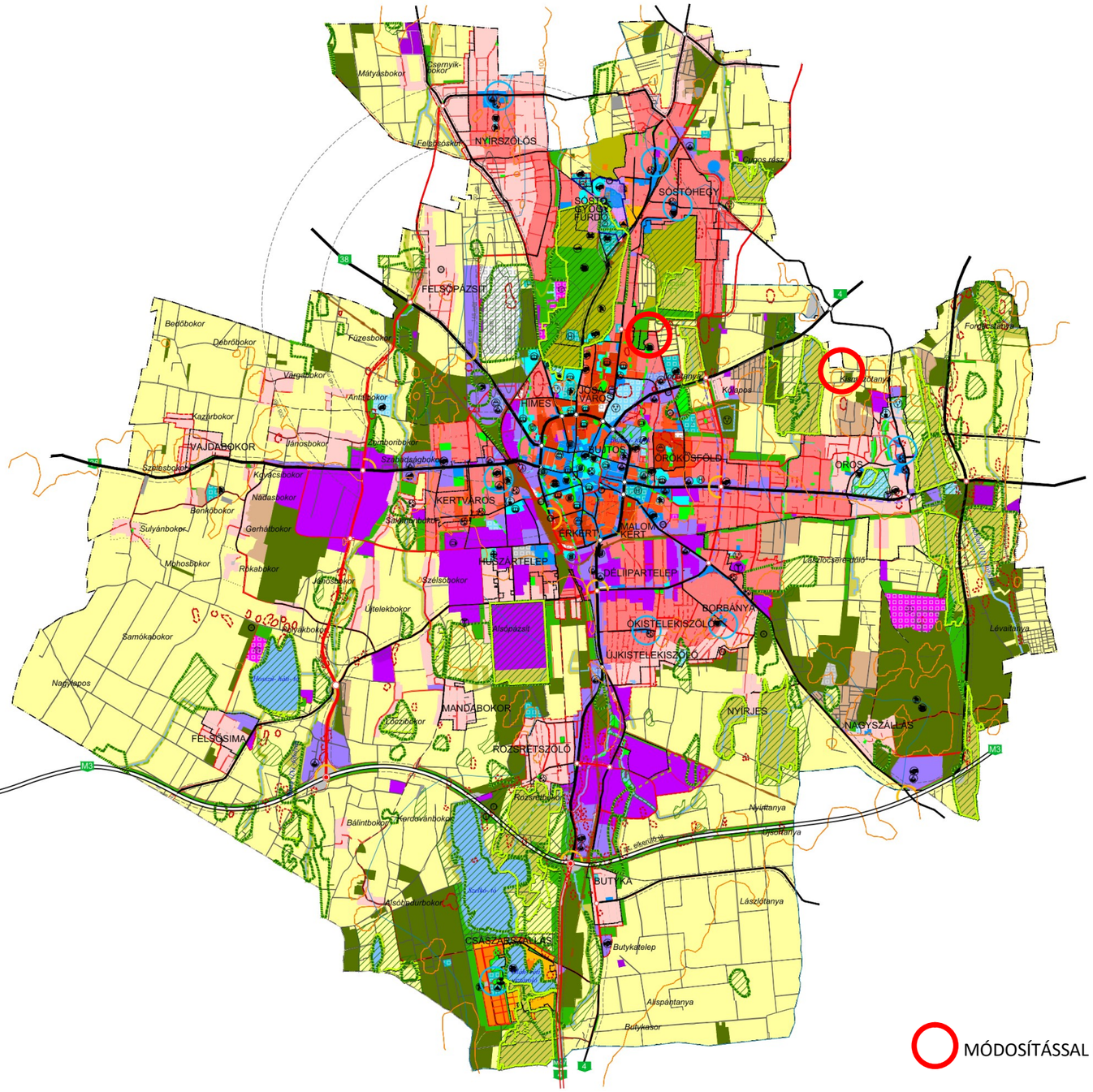
Meglévő Tervezett
- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
-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

Közművek, híradás
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfűtőmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómű
- Híradástechnikai torony

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

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

Tervezett Szerkezeti Terv



NYÍREGYHÁZA MJV
117/2005. (V.4.) sz. KGY határozattal jóváhagyott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJA
M = 1 : 85 000

Területfelhasználás

Kód	Jel	Számítandó sűrűség m²/m²	Közművesítettség	
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	Hétvégiházas 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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			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
5.8.	K-En			Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Kereskedelmi- szolgáltató sáv
Közpark jellegű zöldsáv
Erdő jellegű zöldsáv
Tartalék temető

Művi értékvédelem
Régészeti terület
Helyi védettségű telekszerkezet

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

Környezetvédelem
Bányatelek területe
Védőtávolságok
Jelentősebb vízfolyás
Rekultiválandó terület

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

Közművek, hiradás
Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
Távfűtőmű
Villamos állomás
Szennyvíztisztítómű
Híradástechnikai torony

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

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

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A ...../2021. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

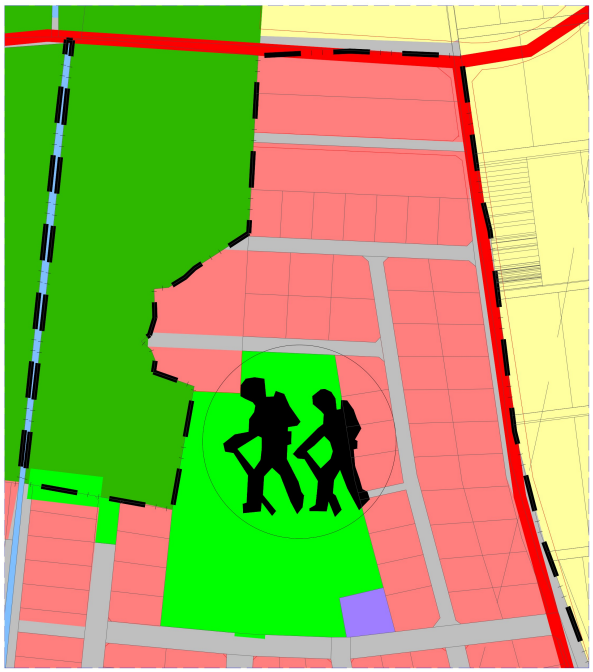
Településtervezés:
Végh József 15-0124 Labbancz András 15-0378

2021. .....

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

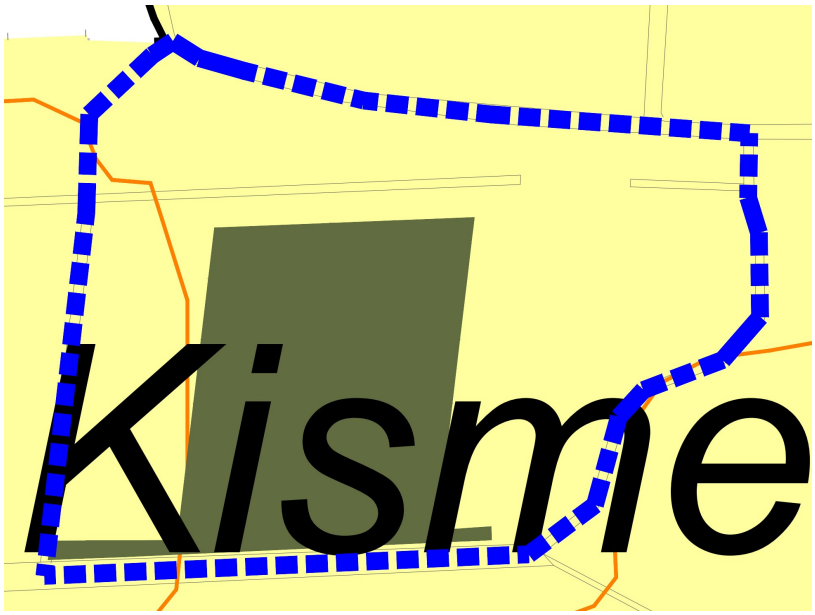
1. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

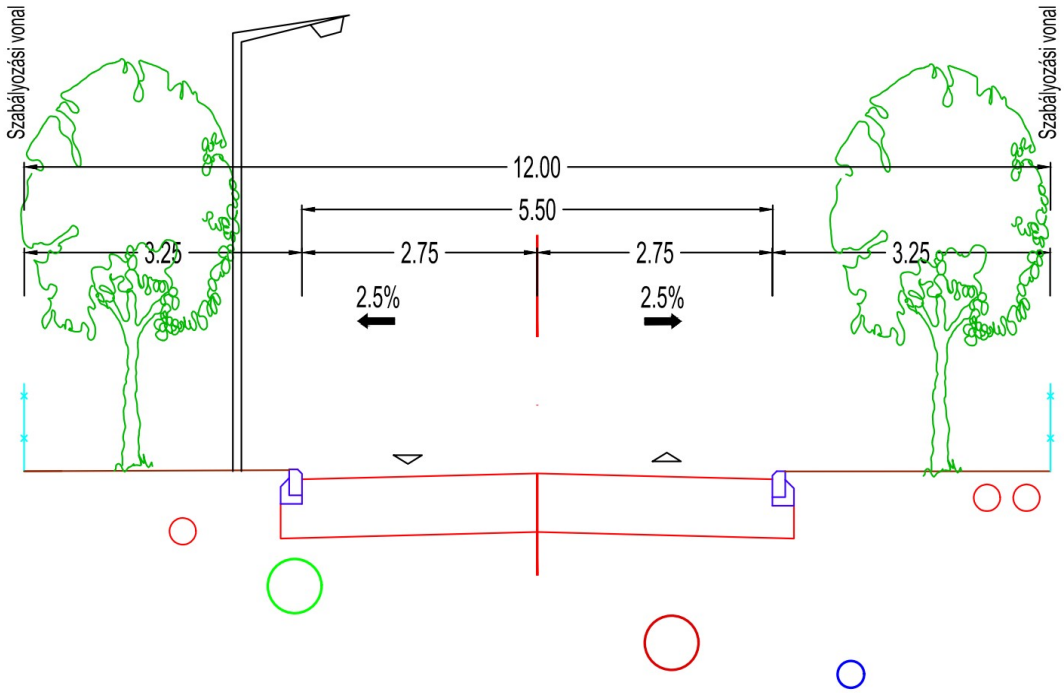
1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Az 1. beavatkozási pontra vonatkozóan készített tervdokumentáció (engedélyes és/vagy kiviteli) kivonata becsatolásra kerül.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

Kovács Rita
városi főépítész

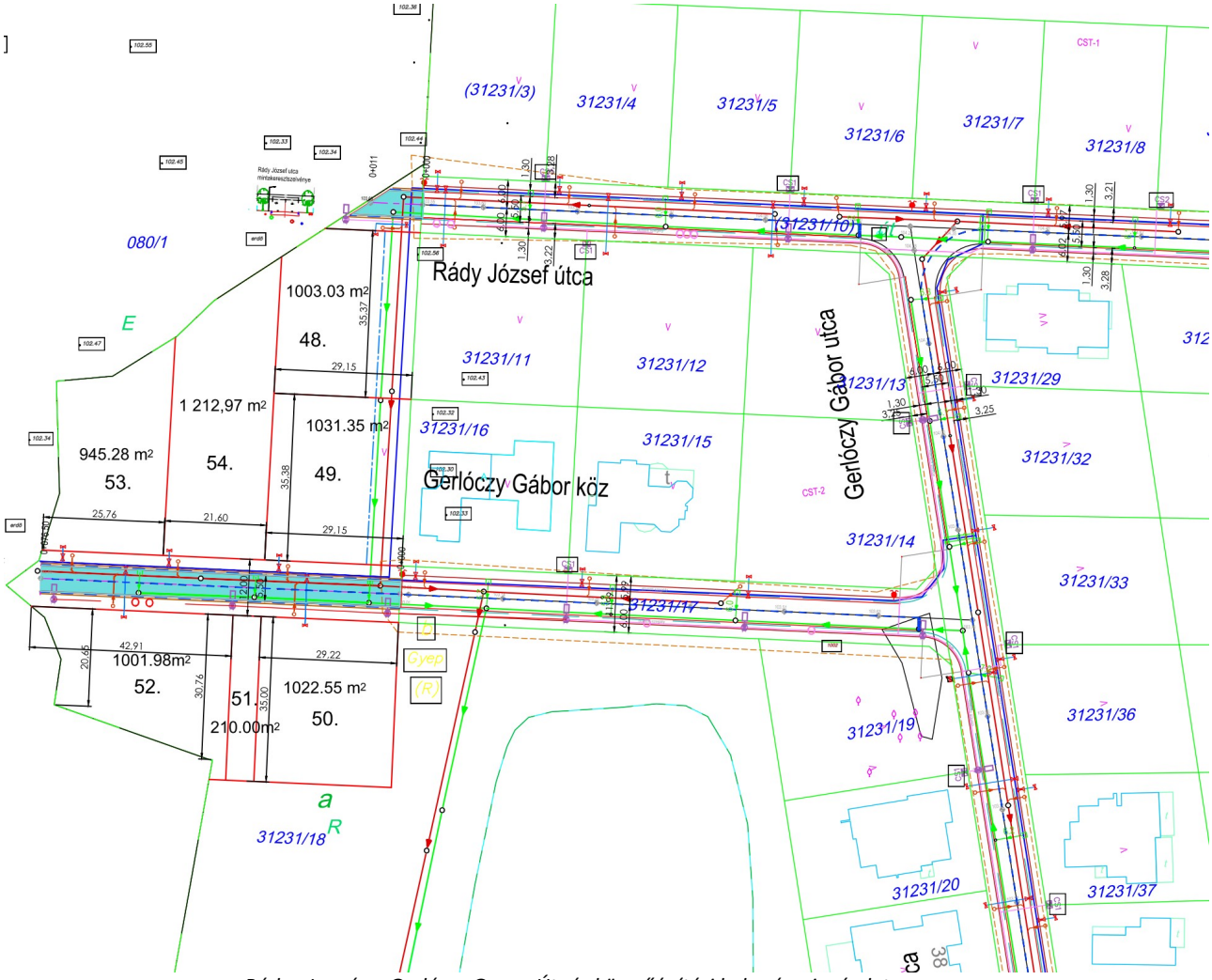
4.2 Közlekedési munkarész

A Ráday József utca és a Gerlóczy Gábor köz lakótelkek megközelíthetőségét biztosító magánút terve
Rendezési tervmódosítás alátámasztó munkarész műszaki leírás – részlet

„Útburkolat kialakítás:
A tervezési terület Ráday József utca és Gerlóczy Gábor köz egy szakasza jelenleg kiszabályozott, közművesített terület 12 m szabályozási szélességgel, aszfalt útburkolattal. A meglévő útburkolat 5,5 m széles, döntött szegély lehatárolású szilárd felület.
A fejlesztés során a Ráday József utcán 1 db (48. jelű), a Gerlóczy Gábor utcán 6 db (49-54. jelű) önálló építési telek kialakítását tervezi Beruházó változó méretekkel, melyek megközelítését biztosító szilárd útburkolat, magánút és előközművesítés kialakításának műszaki paramétereit adjuk meg jelen leírásban, a mellékelt terveken jelölt helyeken és paraméterekkel.
A rendezési terv szerint az adott területen 12 m széles szabályozási szélességet kell biztosítani az út felület és közművek elhelyezésének biztosítására, melyet magánút jogi státusz alatt alakítható ki.
A meglévő útburkolatok paramétereit figyelembe véve, tekintettel a már meglévő beépítésre, mindkét utcán 5,5 m széles útburkolat kerül kialakításra szegély lehatárolással. Az útfelület kétirányú forgalmi közlekedést biztosít.
A magánút kezelője a Beruházó.
A hatályos tervek a fejlesztéssel érintett terület módosításának fizikai, természeti, örökségvédelmi akadálya nincs.
A terv a közlekedési hálózatban változást nem eredményez.
A terv védett táj-, környezeti elemet nem érint, arra káros hatással nem lesz.”



Ráday J. u. és a Gerlóczy G. u. – mintakeresztszelvény
Tervező: BARTHERV Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. V/4.)
felelős közmű tervező: Bartha Miklós
VZ-T-Tell, KÉ-k/ 15-0150



Ráday J. u. és a Gerlóczy G. u. – Út- és közműépítési helyszínrajz részlete
Tervező: BARTHERV Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. V/4.)
felelős közmű tervező: Bartha Miklós
VZ-T-Tell, KÉ-k/ 15-0150

4.3 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1., beavatkozási pontban csökkenő védelmi rendeltetésű erdőzóna megszüntetésének következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
***12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:* ***a)** az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel – Nyírpazony nagyközség – beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.
***(2)** Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen, egyéb helyen értelmetlen és felesleges költséget jelentene mivel meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik és azt használja későbbiekben.
***(3)** Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*	A 2. számmal jelölt módosítással érintett területen új zöldterület kijelölése történik, mely meghaladja a területre előírt 5%-os zöldfelület növekményt. (0,751 terület 5 %-a kevesebb mint a 2. számú módosítás során lértejövő zöldterület (0,037 < 2,901))
***13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
***(2)** Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.

5 Szabályozási módosítások

R E N D E L E T-T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének

…../2021. (…….)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

RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA
MÓDOSÍTÁSOK VI./2021.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése
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 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 Főépítészi Iroda Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala 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
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelt 12.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró 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.§. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint **jóváhagyja**.

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 érkeztetett 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 ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- 9 — Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- EEEEEEE — Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- sz sz sz sz sz sz — Helyi védettségű településszerkezet
- vk vk vk vk vk — Helyi védettségű településkép
- t t t t t t t — Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (G...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH300 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
- Gépjármű út tengelye (l. 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
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- 11,4 — 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
- g — Mélygarázs
- Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
- Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
- Tervezett árkád
- Megszüntető jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakózóna
- **Lk** kisvárosias lakózóna
- **Lke** kertvárosias lakózóna
- **Lf** falusias lakózóna
- **Vt** településközpont vegyes zóna
- **Vk** központi vegyes zóna
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- **Gip** zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- **Ge** egyéb ipari gazdasági zóna
- **Üü** üdülőházas üdülőzóna
- **Üh** hétvégiházas üdülőzóna
- **Kke** különleges kereskedelmi célú zóna
- **Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- **Ki0** 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
- **Kkö** különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- **KÖá** általános közlekedési zóna
- **KÖk** vasúti közlekedési zóna
- **Z** közpark zóna
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna
- **Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- **Mk** mezőgazdasági kertes 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás

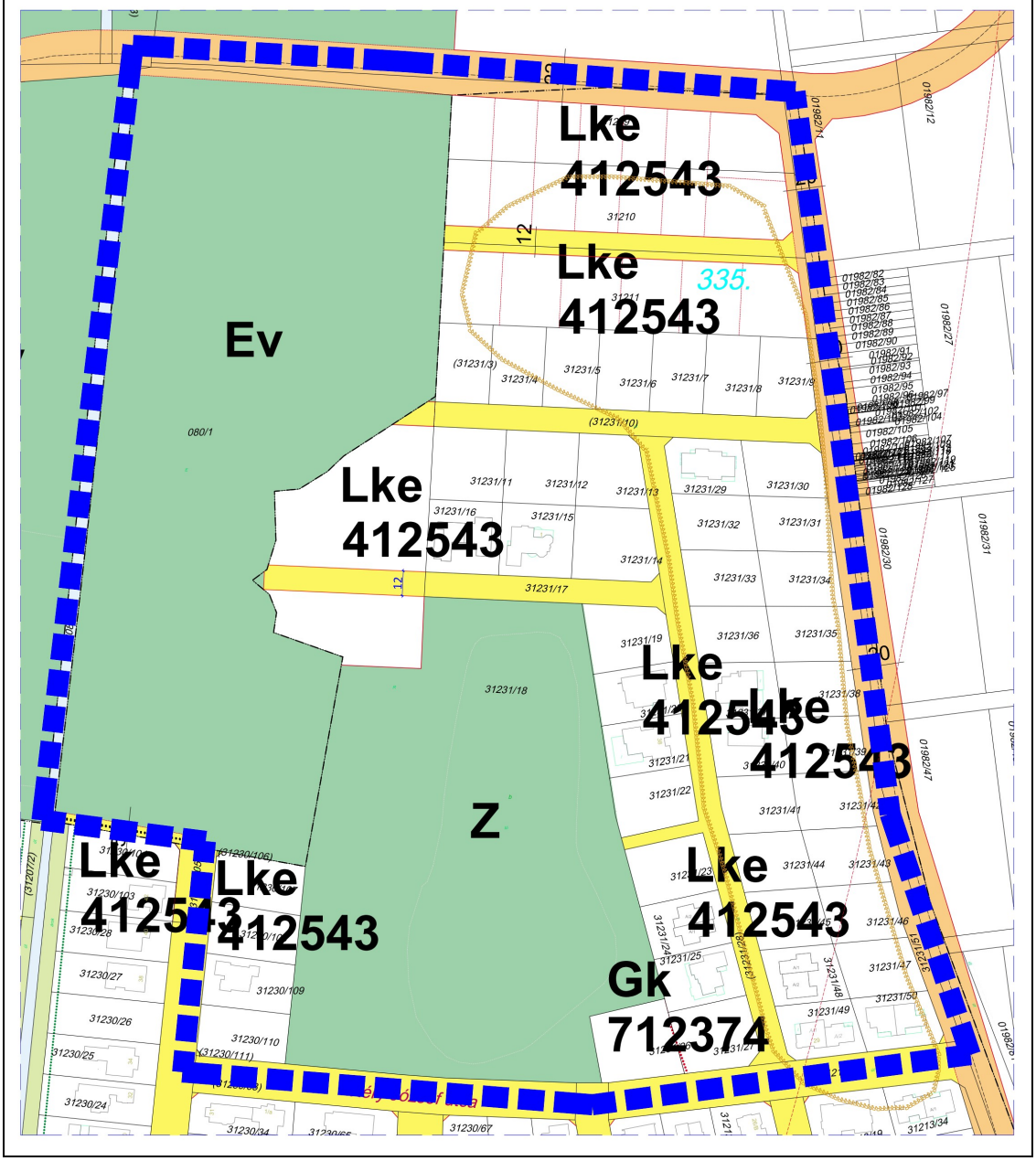
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

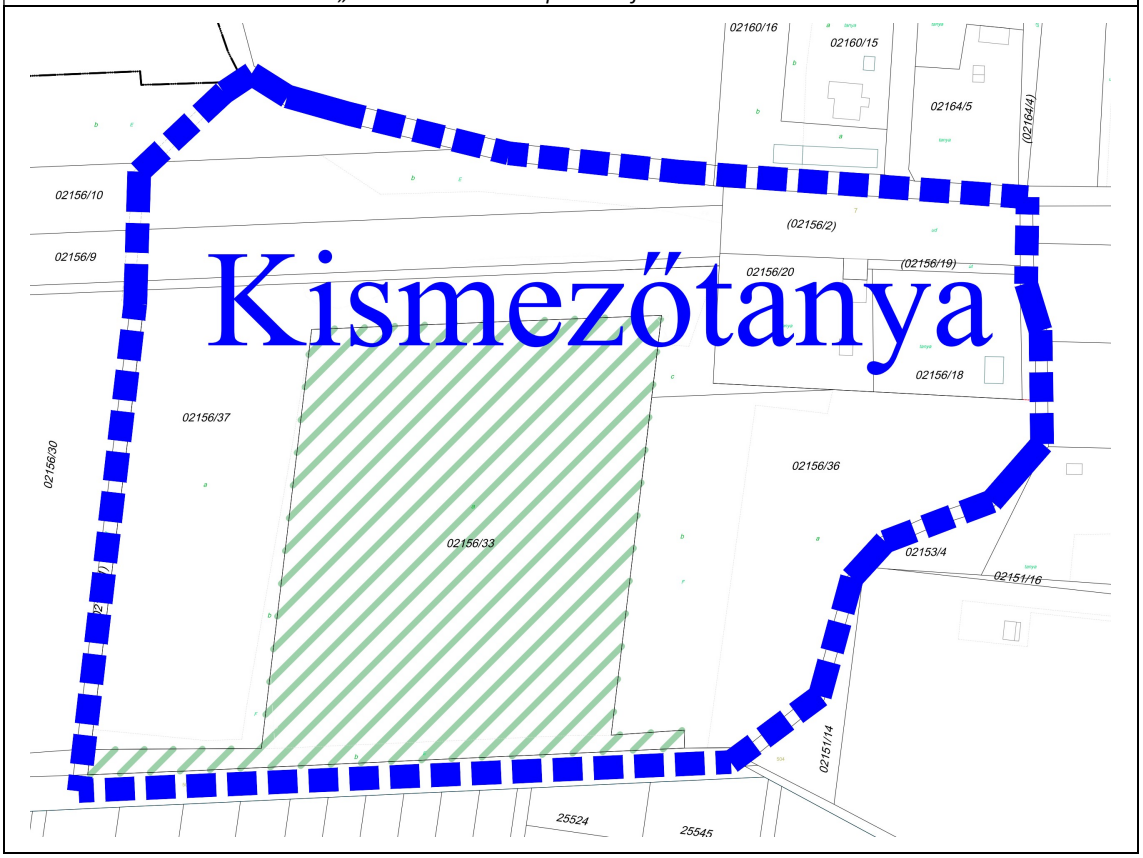
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. 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. június

Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Végh József
településmérnök
TT/15-0124

6.2 Övezeti lehatárolás

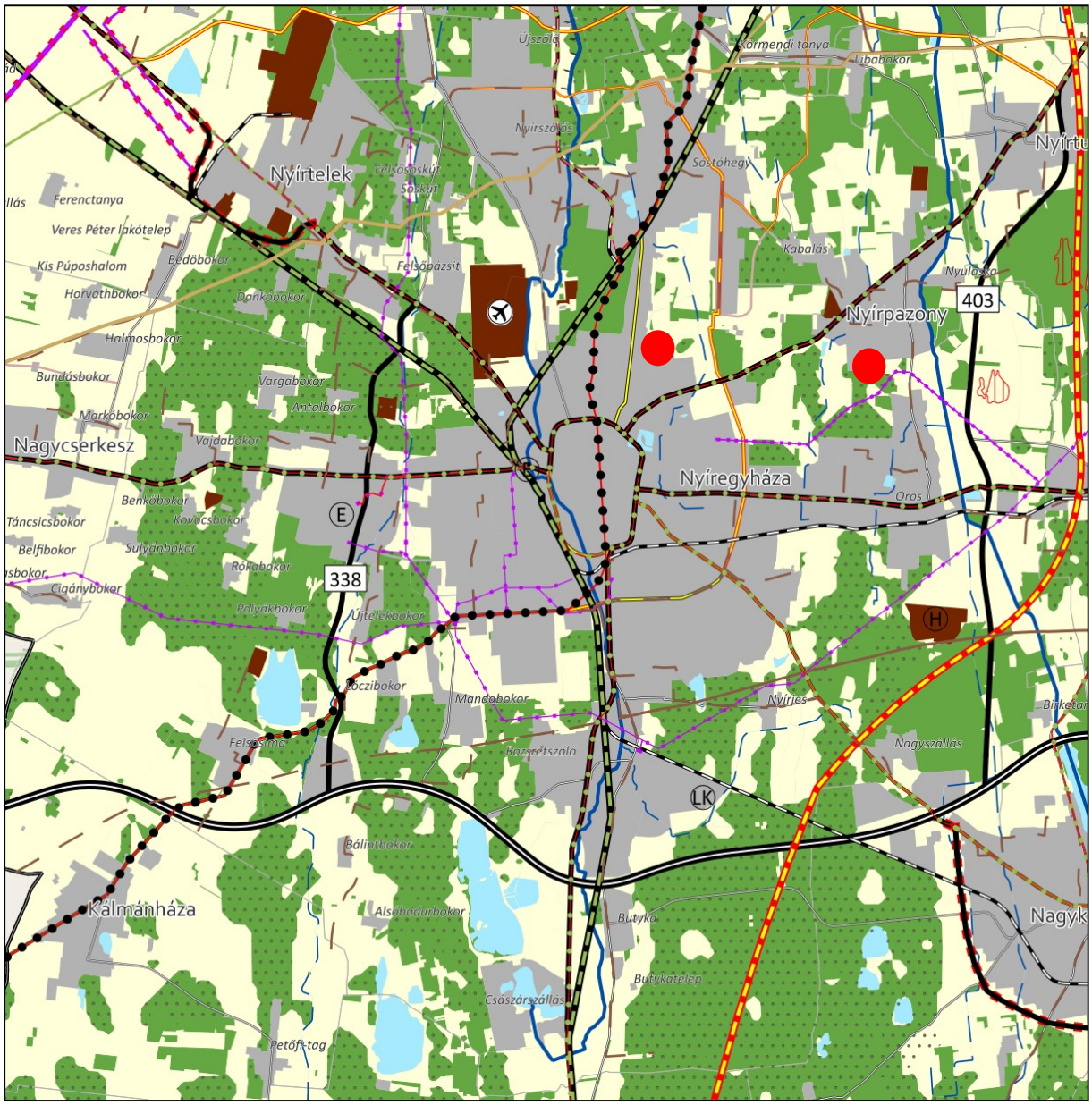
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- 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	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9724,660	6930,900	71,27	6933,800	71,30	+2,900	+0,03
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
4.	Települési térség	érinti	érinti	10250,320	10250,320	100,00	-	-	-	-
5.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
8.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
10.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
11.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Az MaTrT 19.§ (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a 9/2019 (VI. 14.) MvM. rendeletben megállapított országos övezetek										
13.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
14.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
15.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00	0	0	**0**	**0**
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
Az SZ-SZ-B Megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendeletben megállapított övezetek										
19.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
20.	Rendszeresen belvízjárta terület	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
21.	Földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**

6.3 Rajzi mellékletek

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

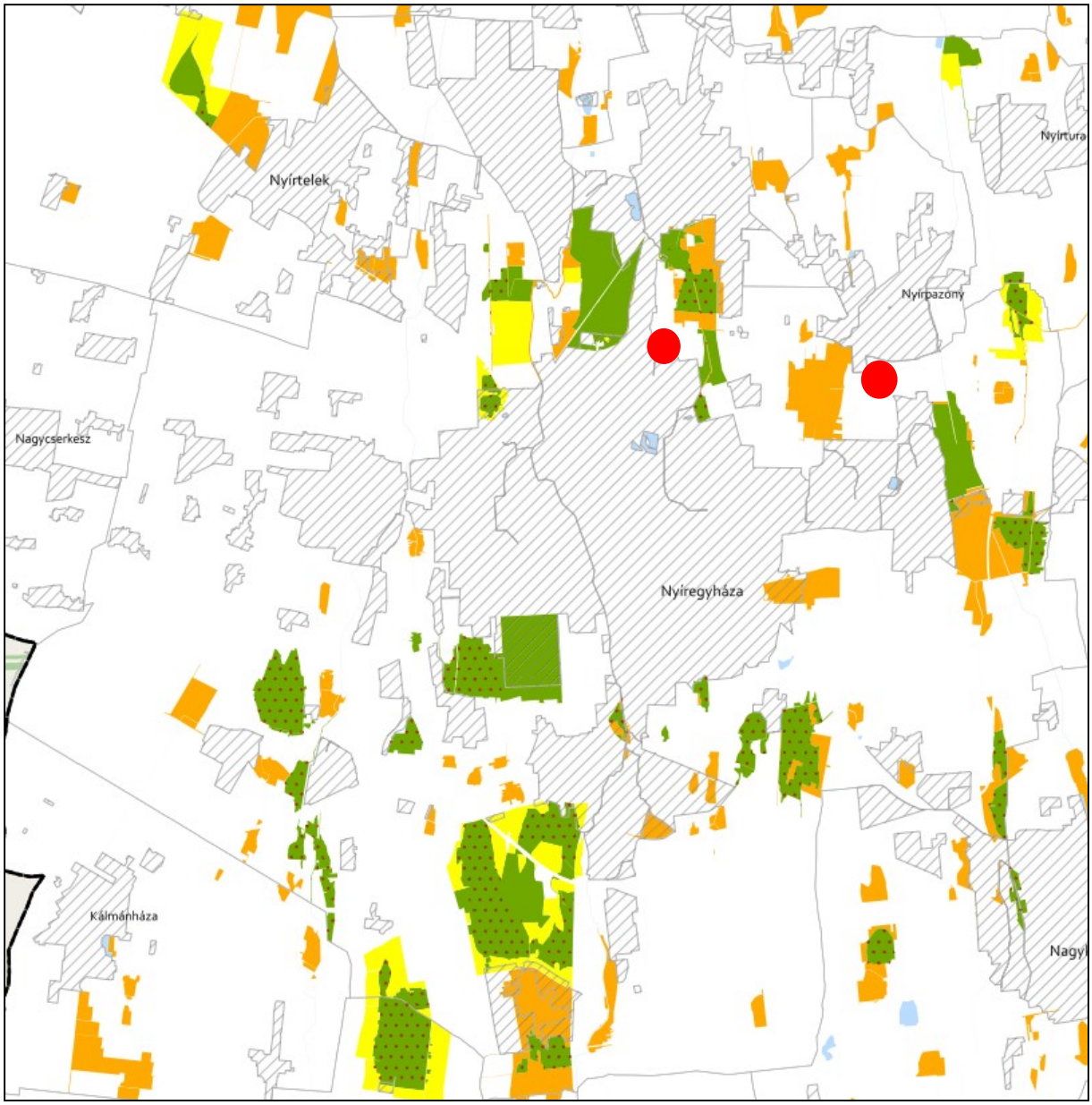
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

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



JELMAGYARÁZAT

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

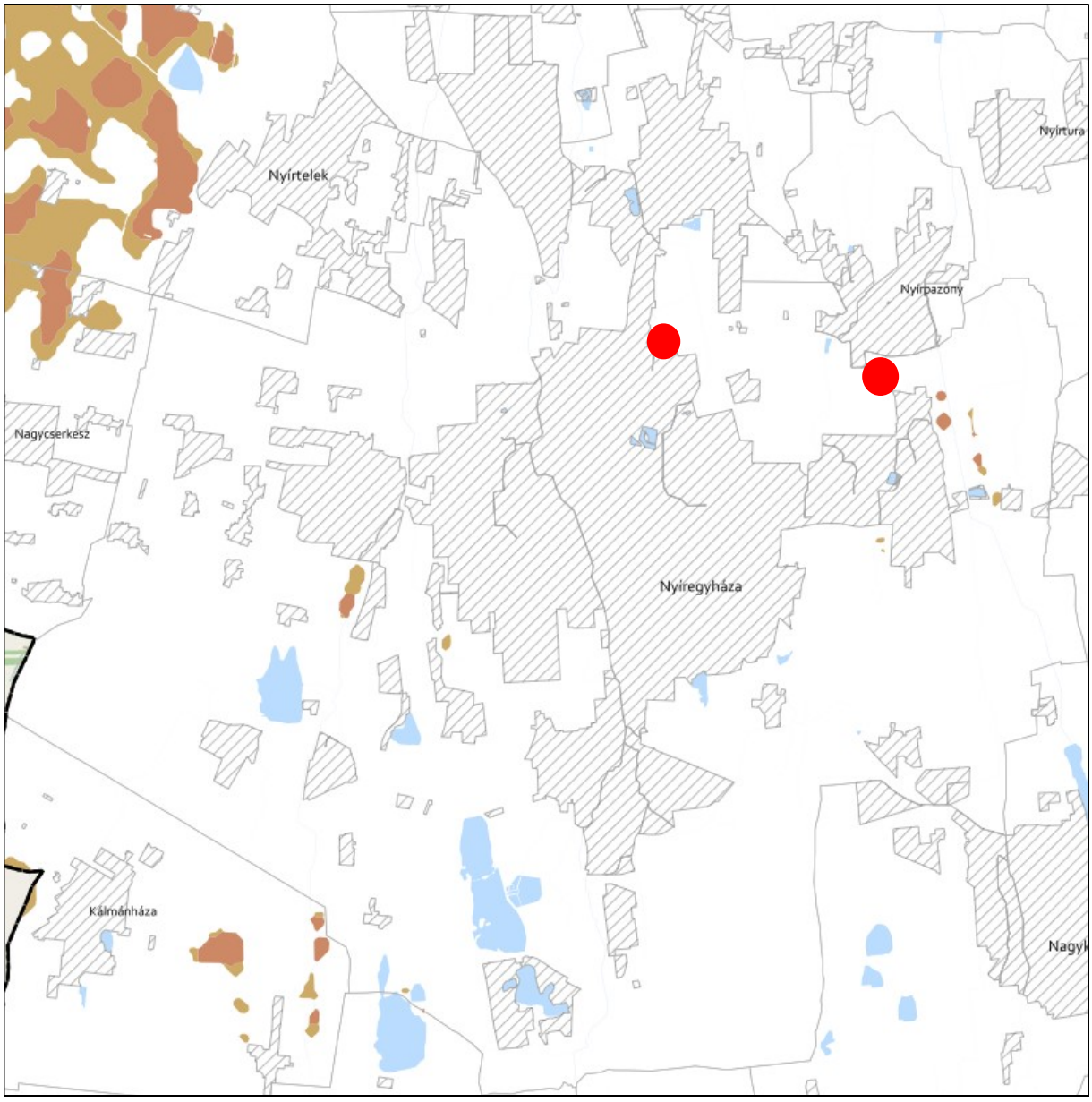
Alaptérkép elemei

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

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

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



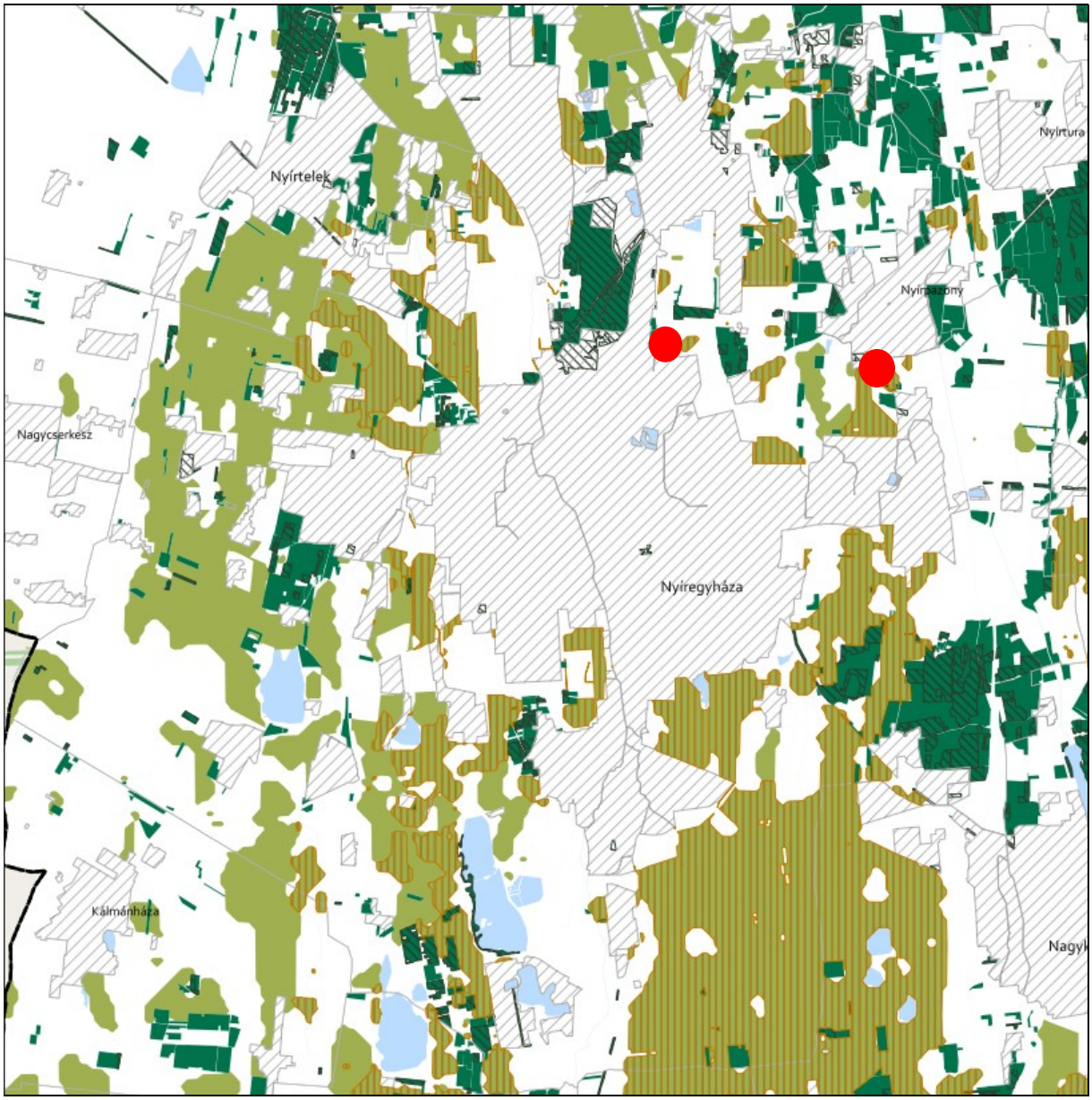
JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

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

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



Tájékoztató elem

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

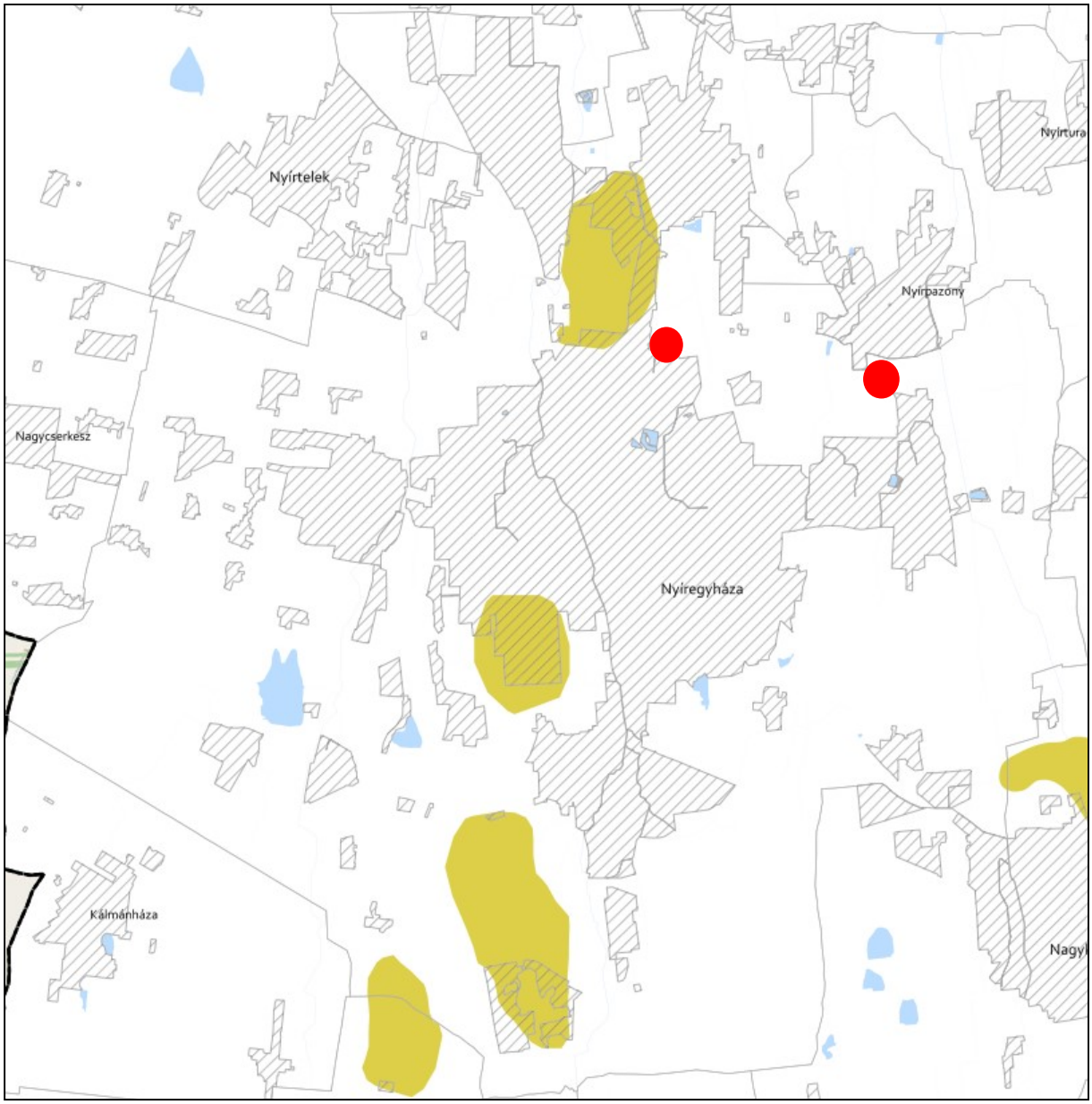
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



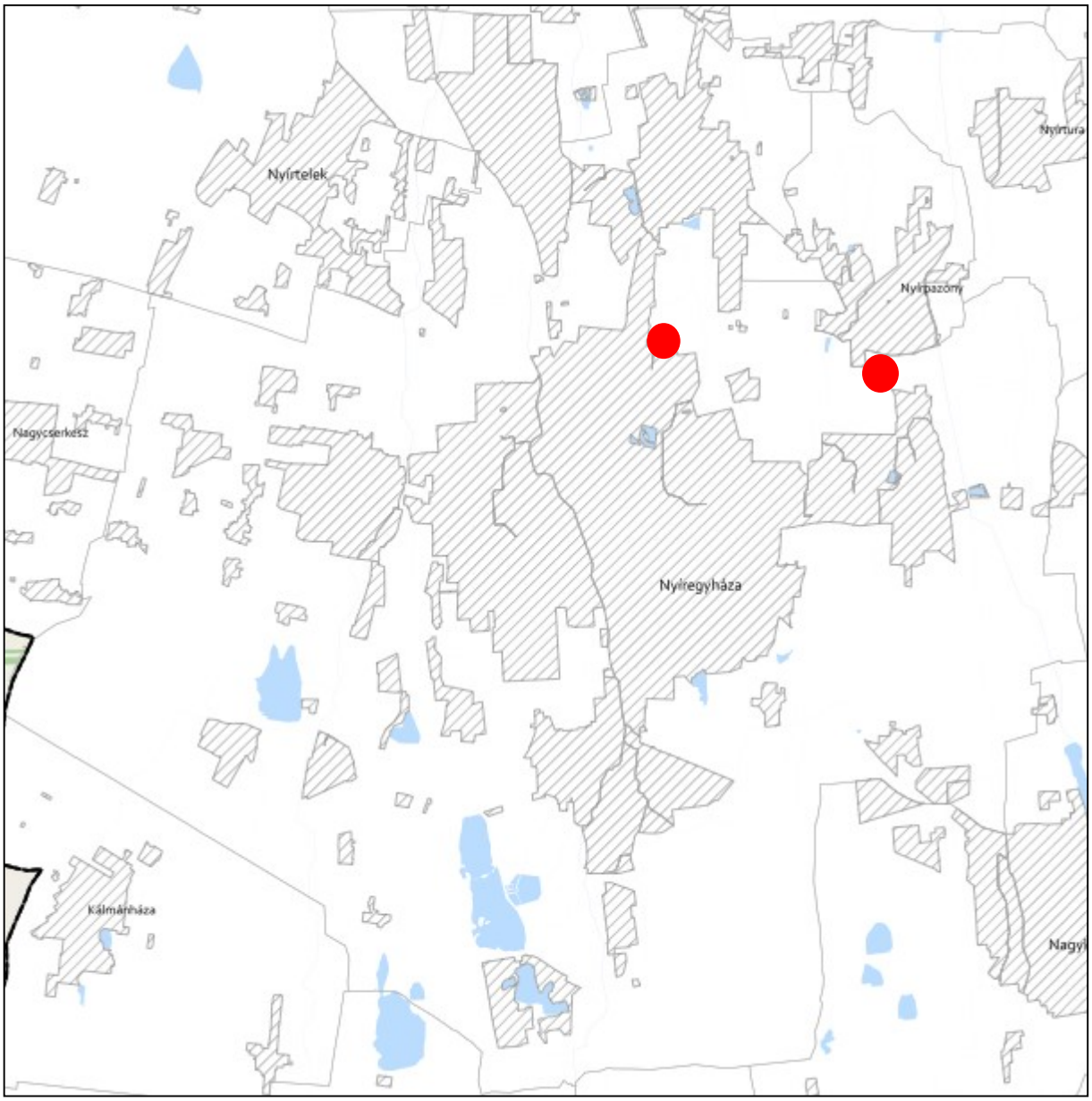
JELMAGYARÁZAT

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



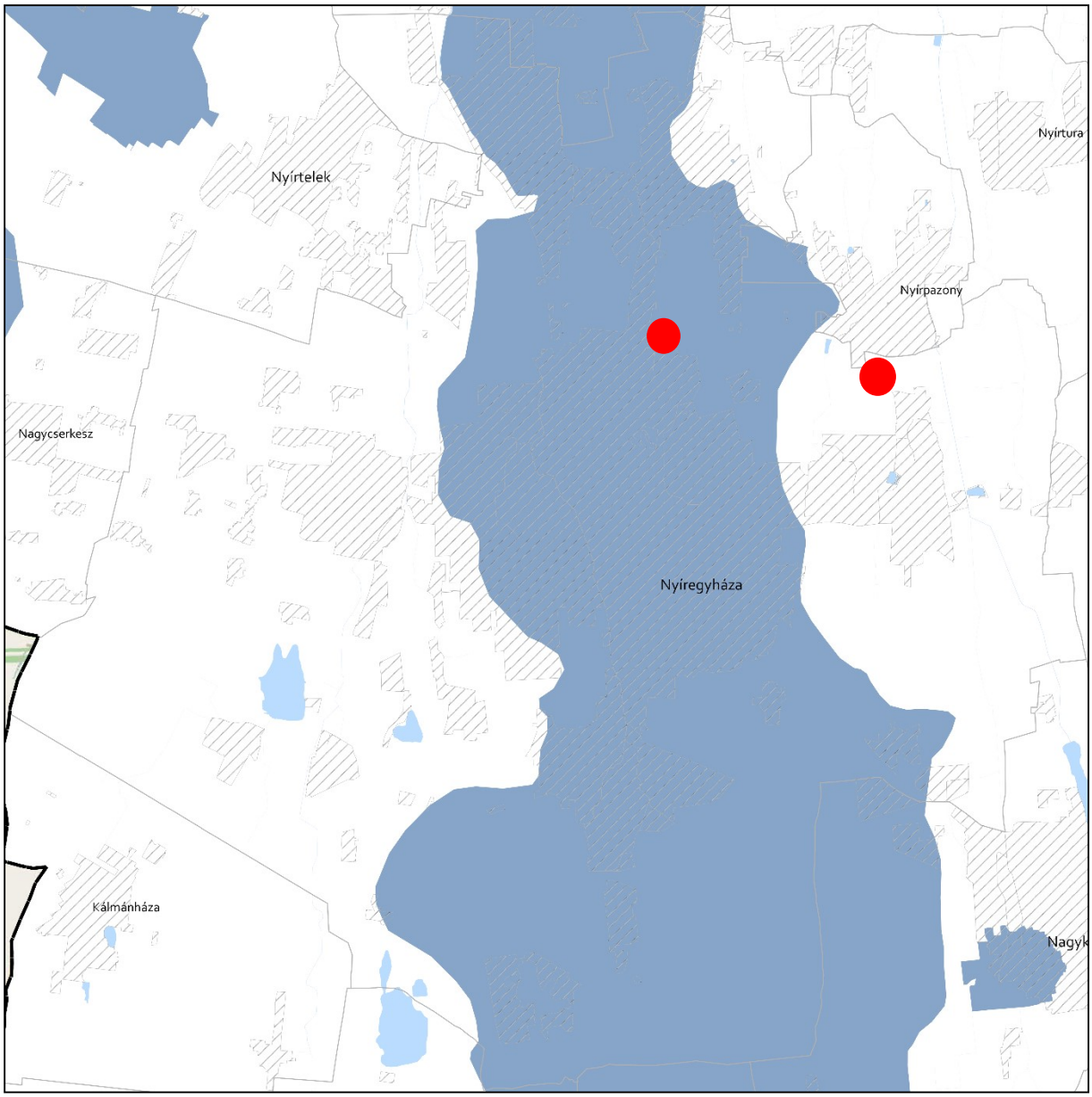
JELMAGYARÁZAT

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



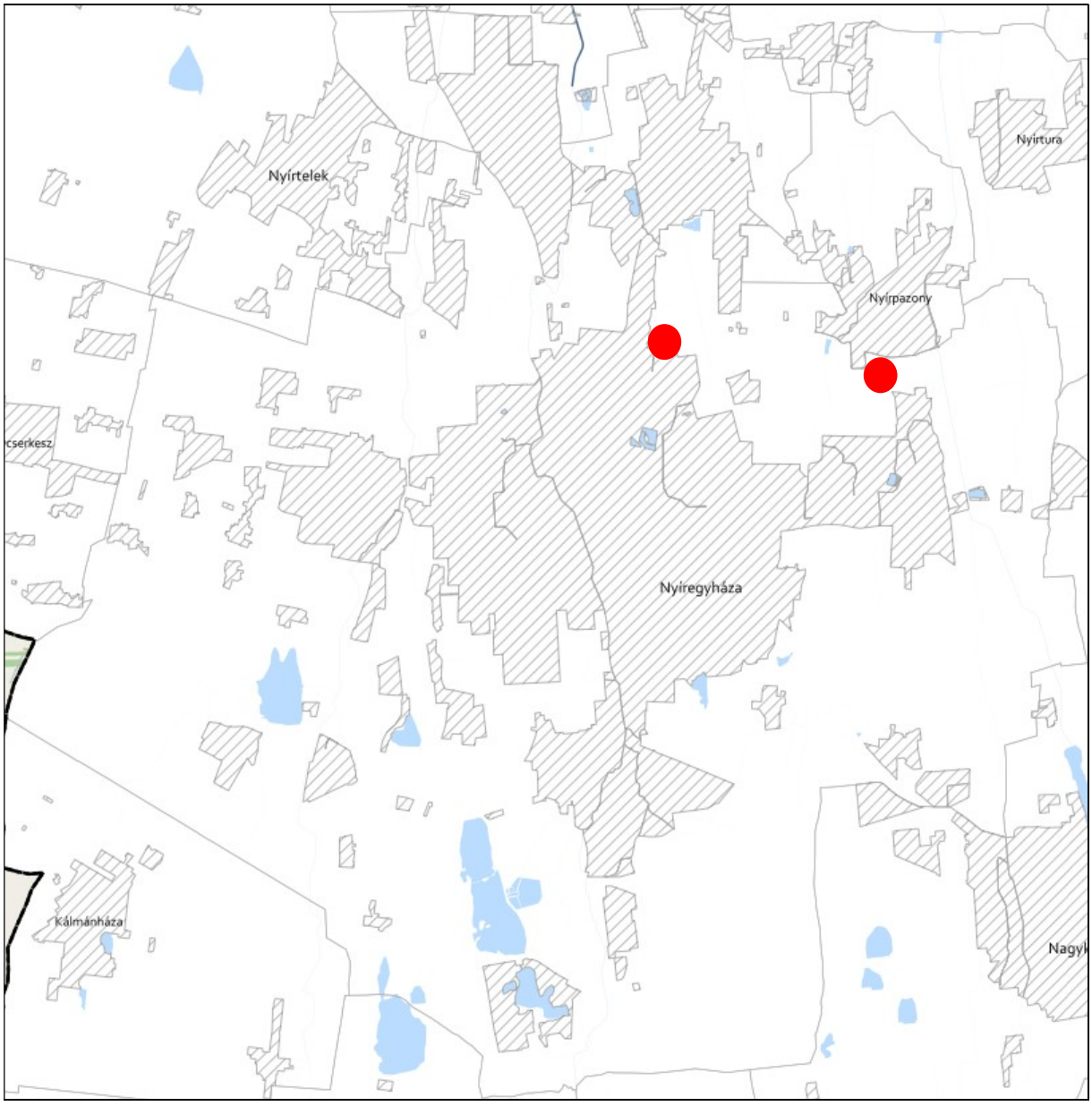
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Nagyvízi meder övezete

VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

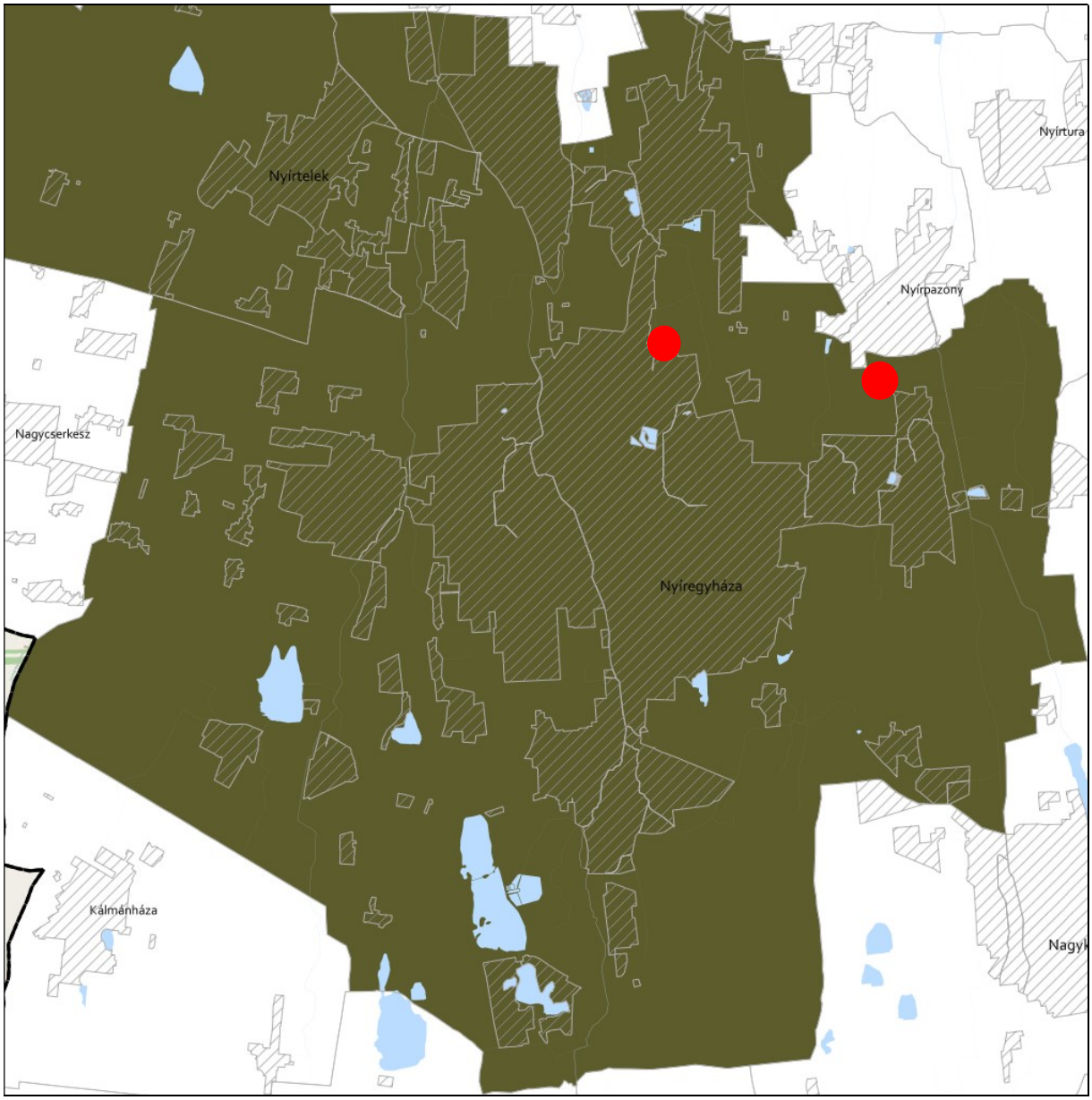
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

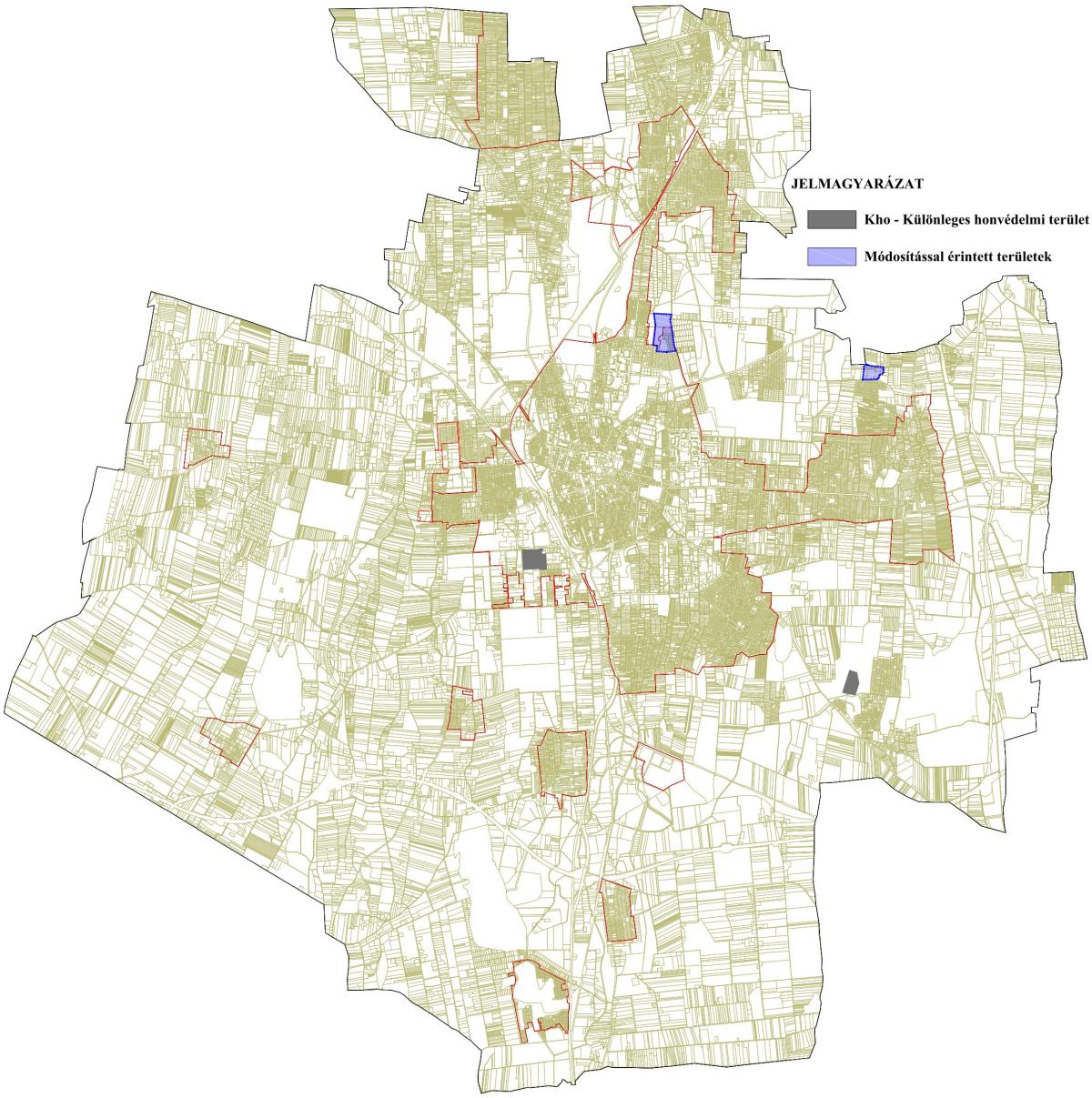
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

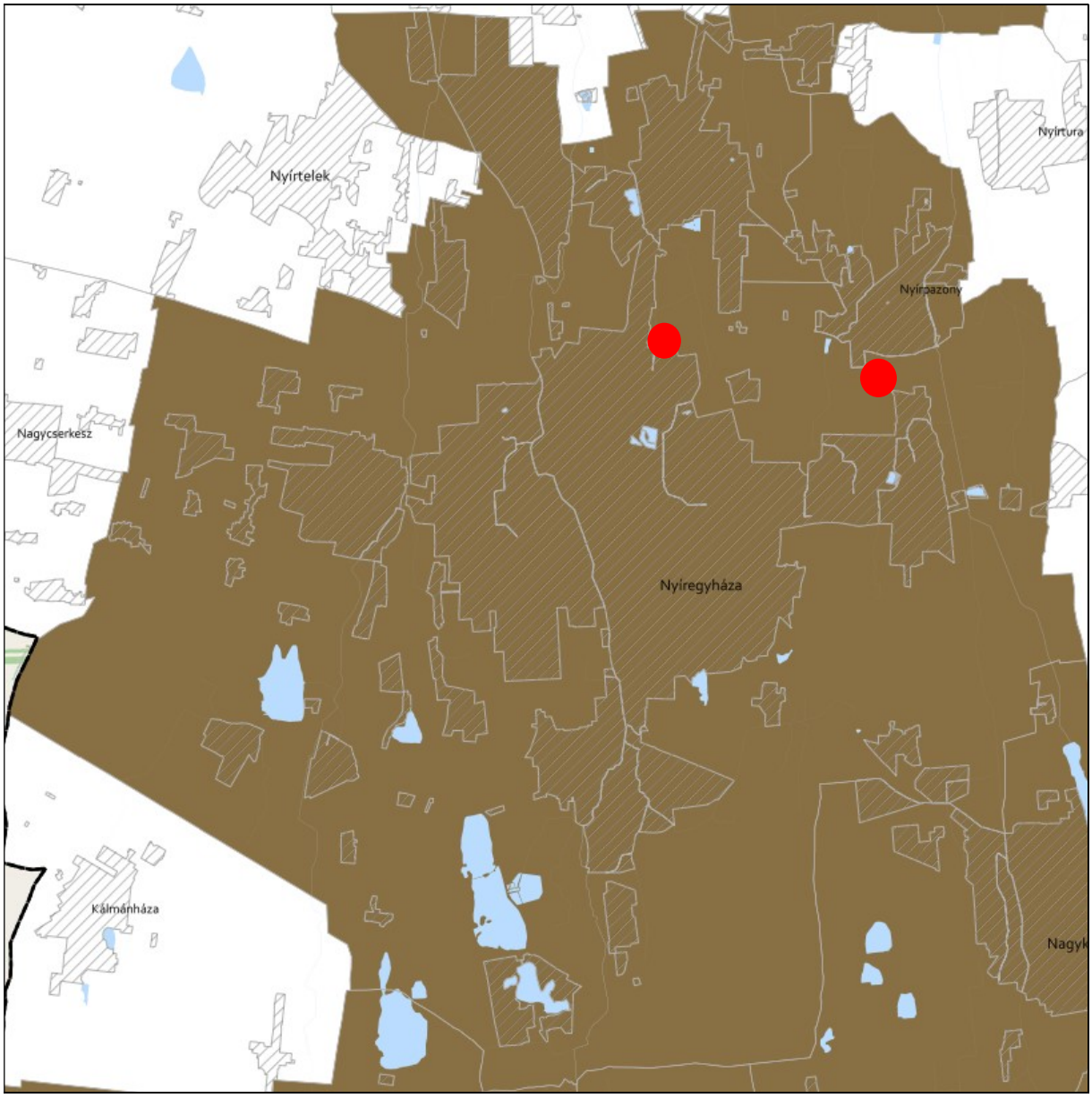
Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

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



JELMAGYARÁZAT

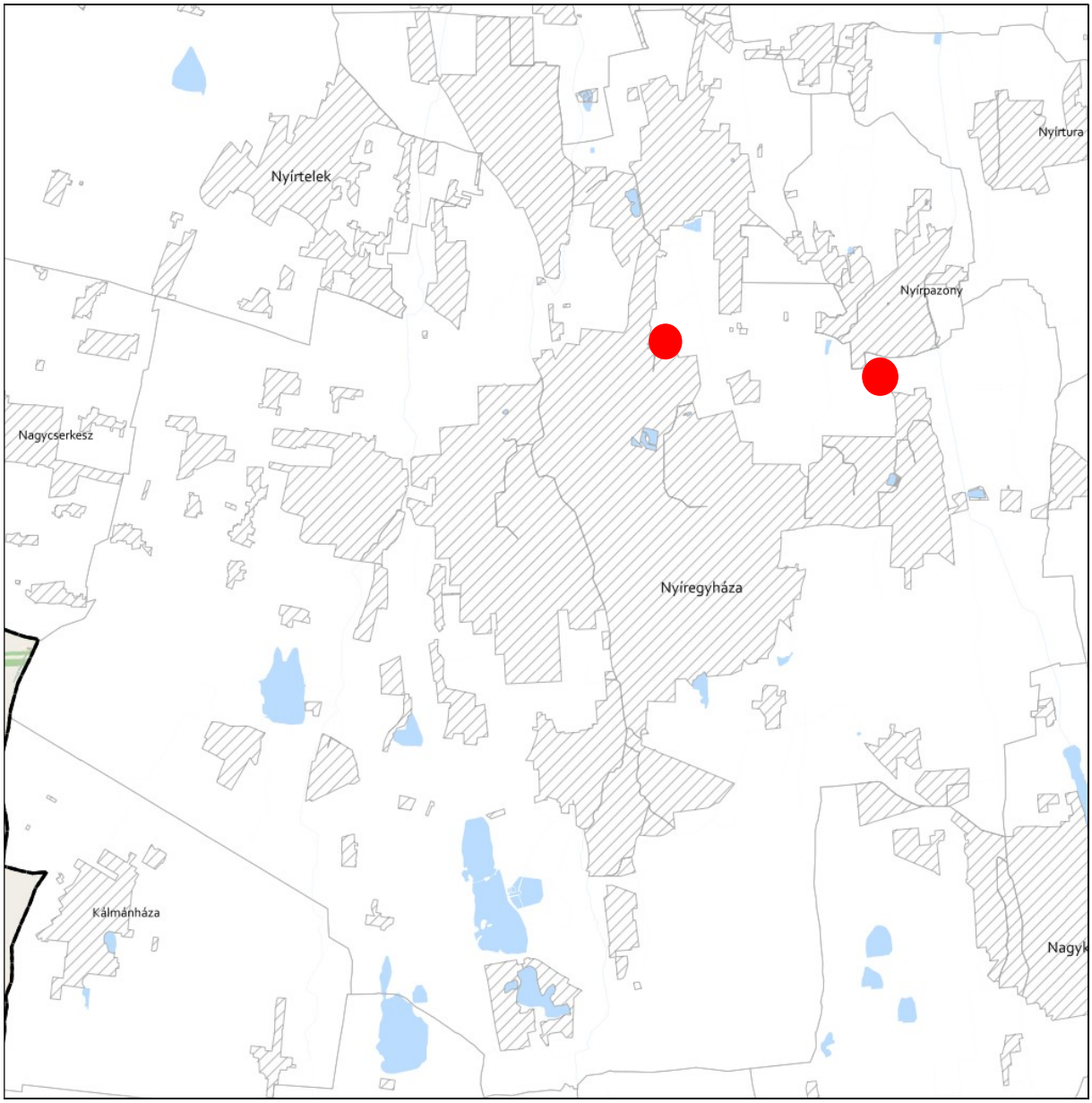
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



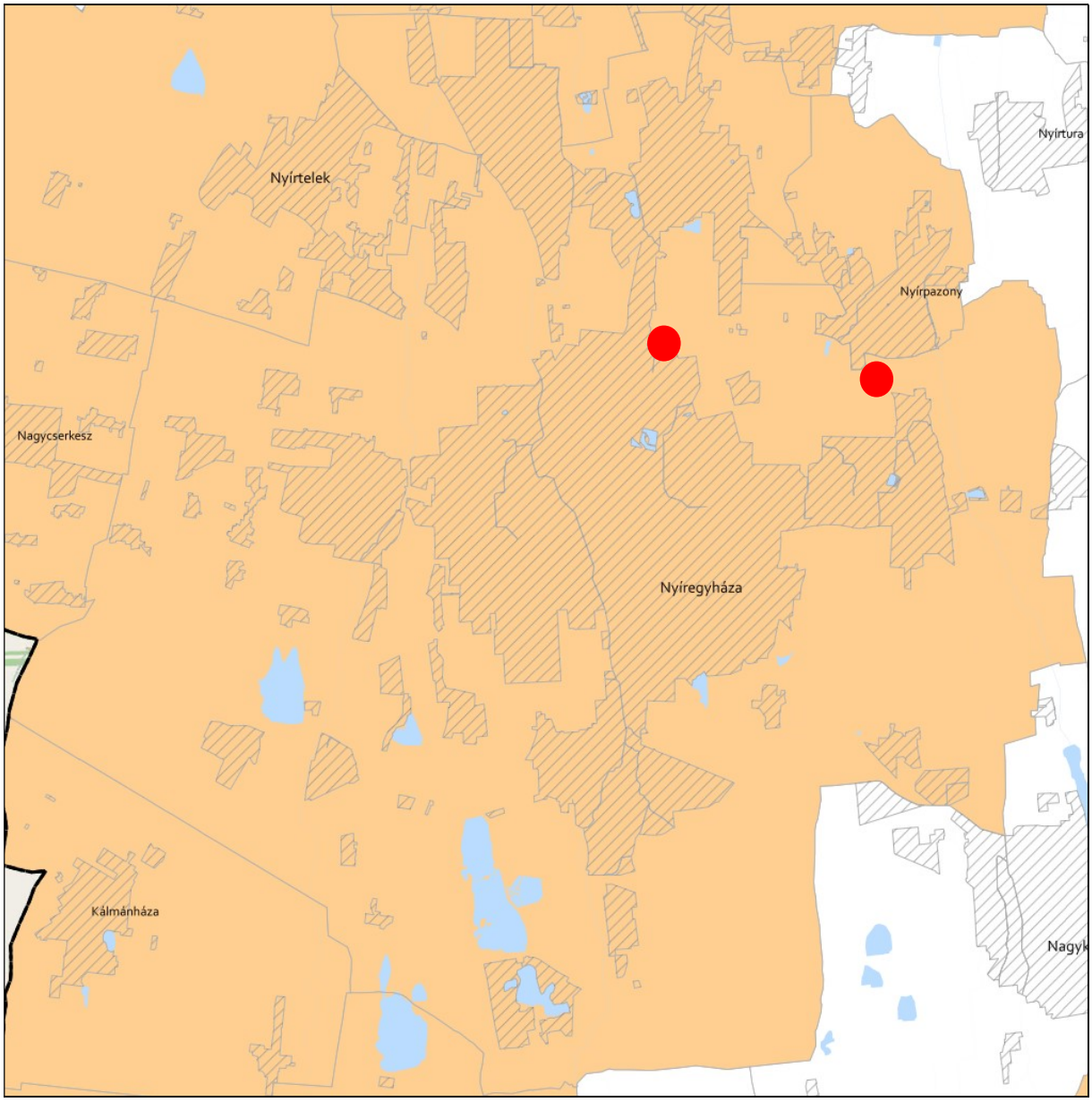
JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

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

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



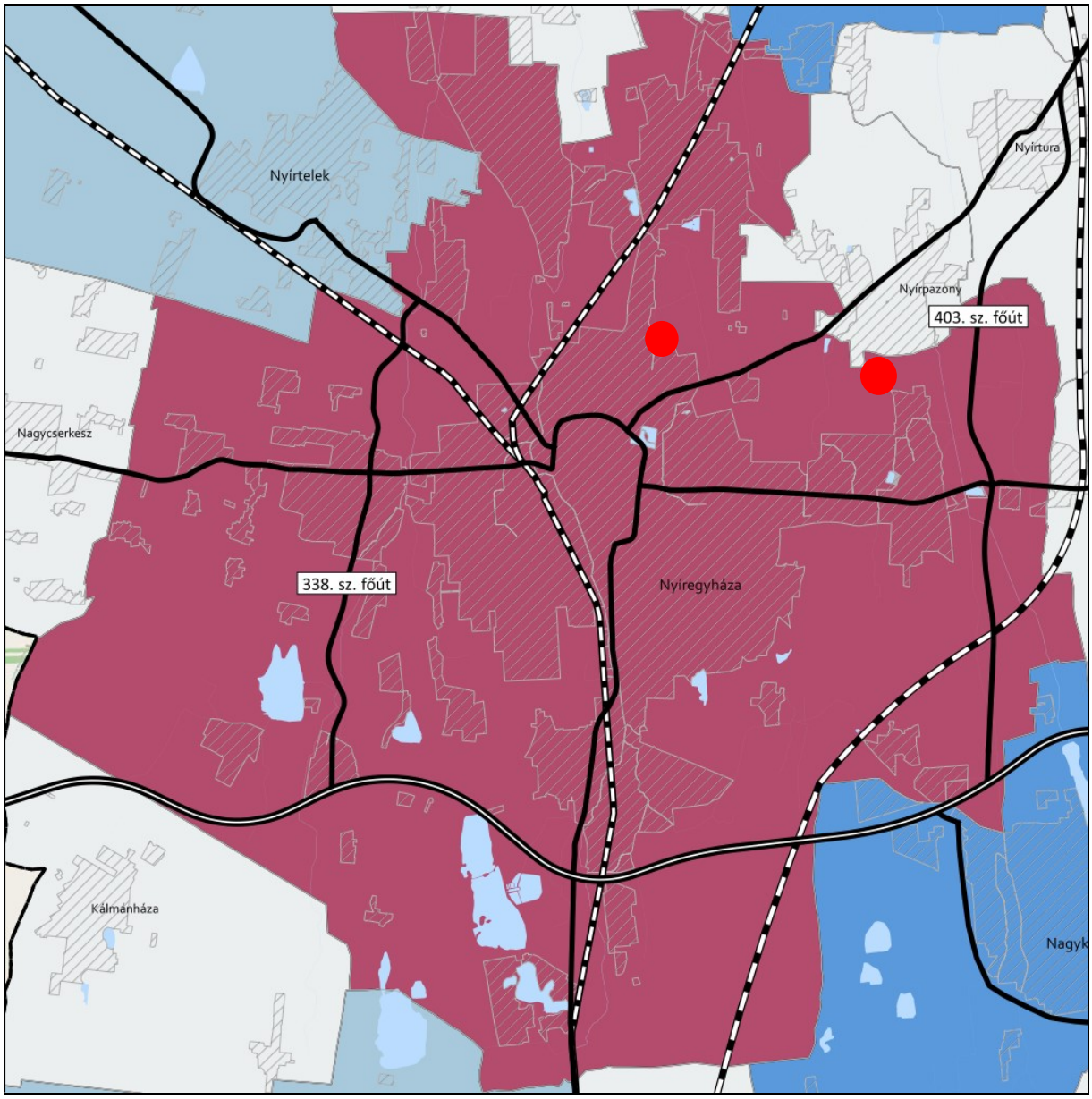
JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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

TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK 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

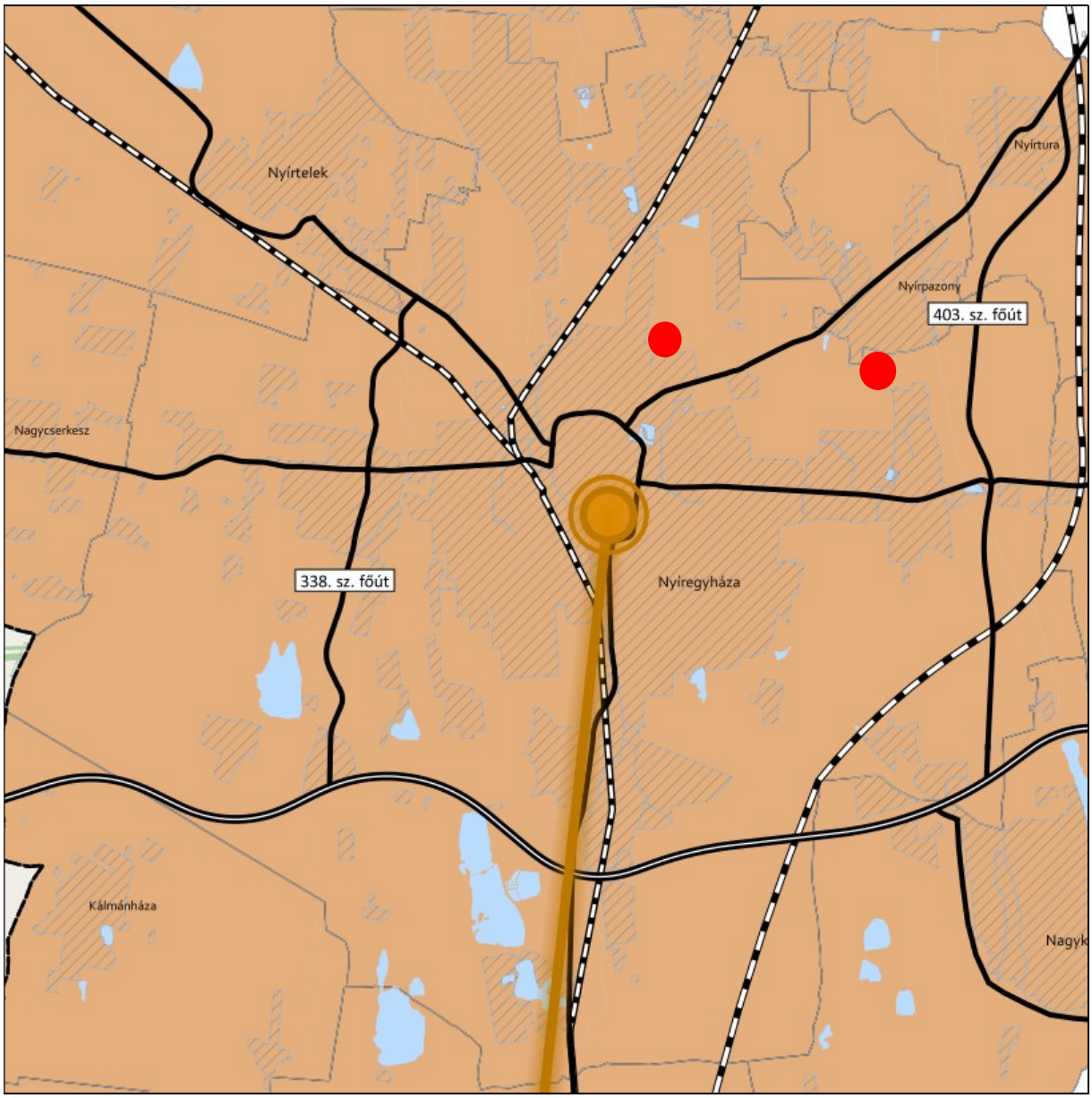
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /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 városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

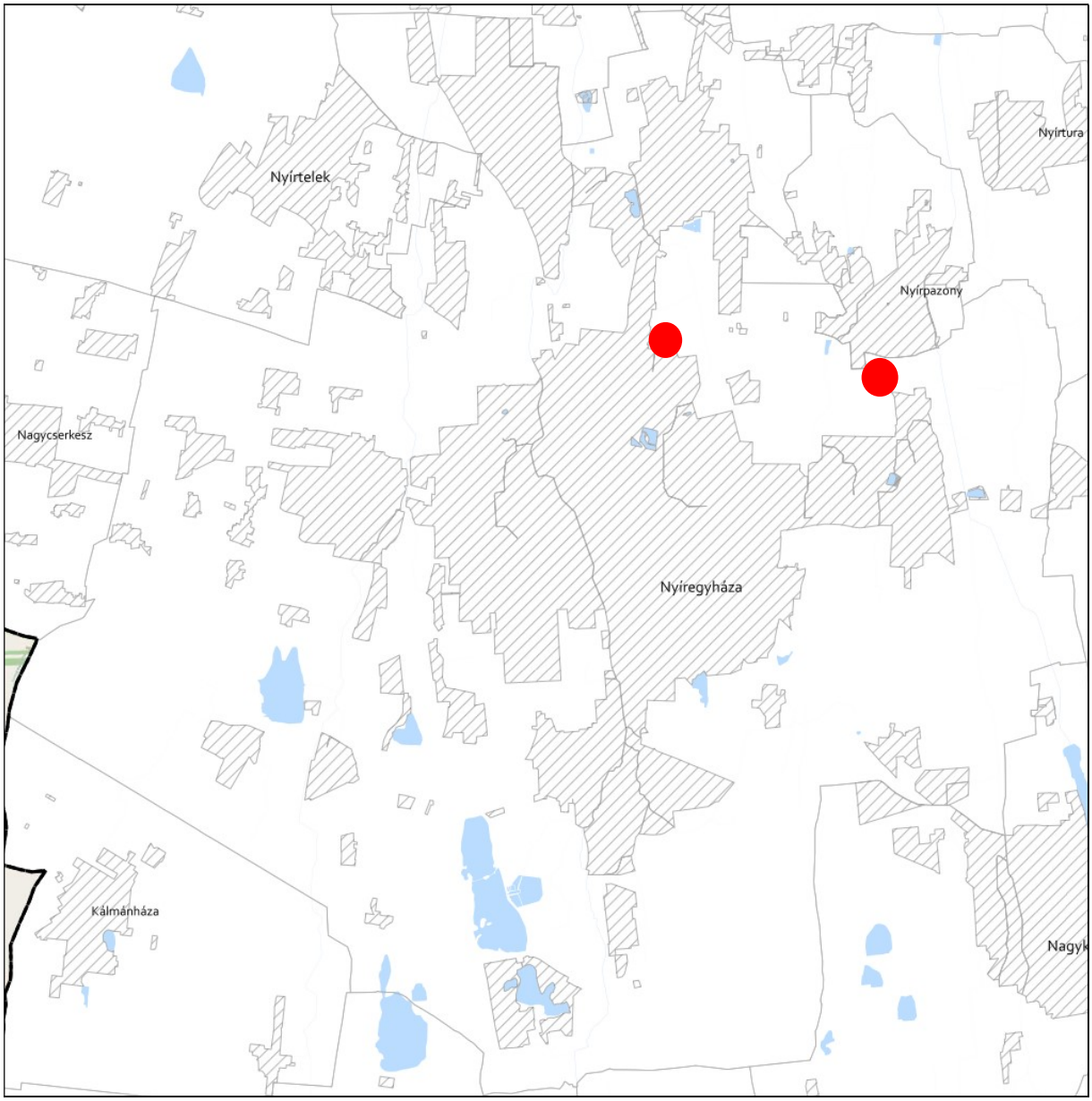
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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



JELMAGYARÁZAT

Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

Hármashatár térsége

Alaptérkép elemei

Települési terület

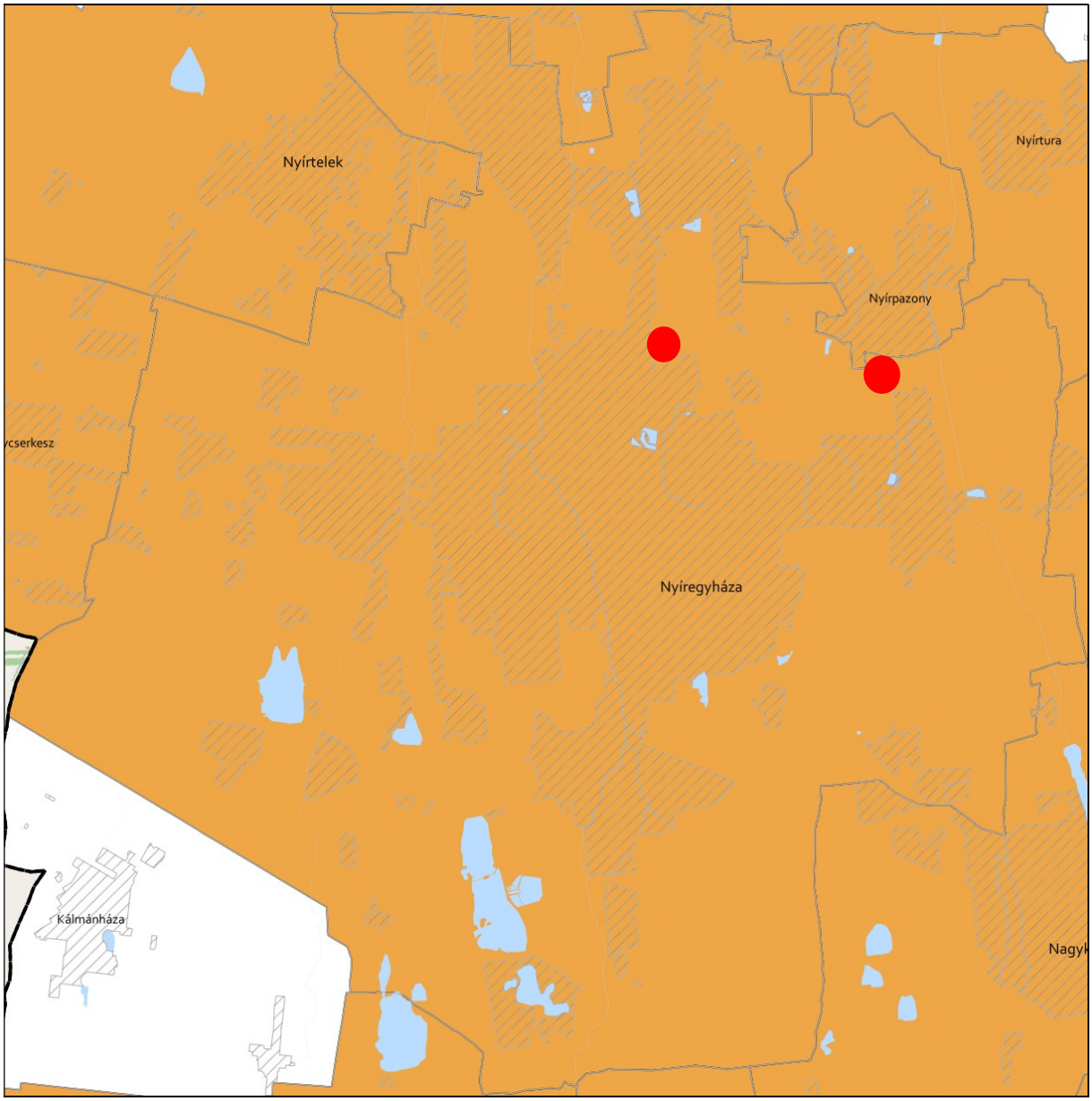
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

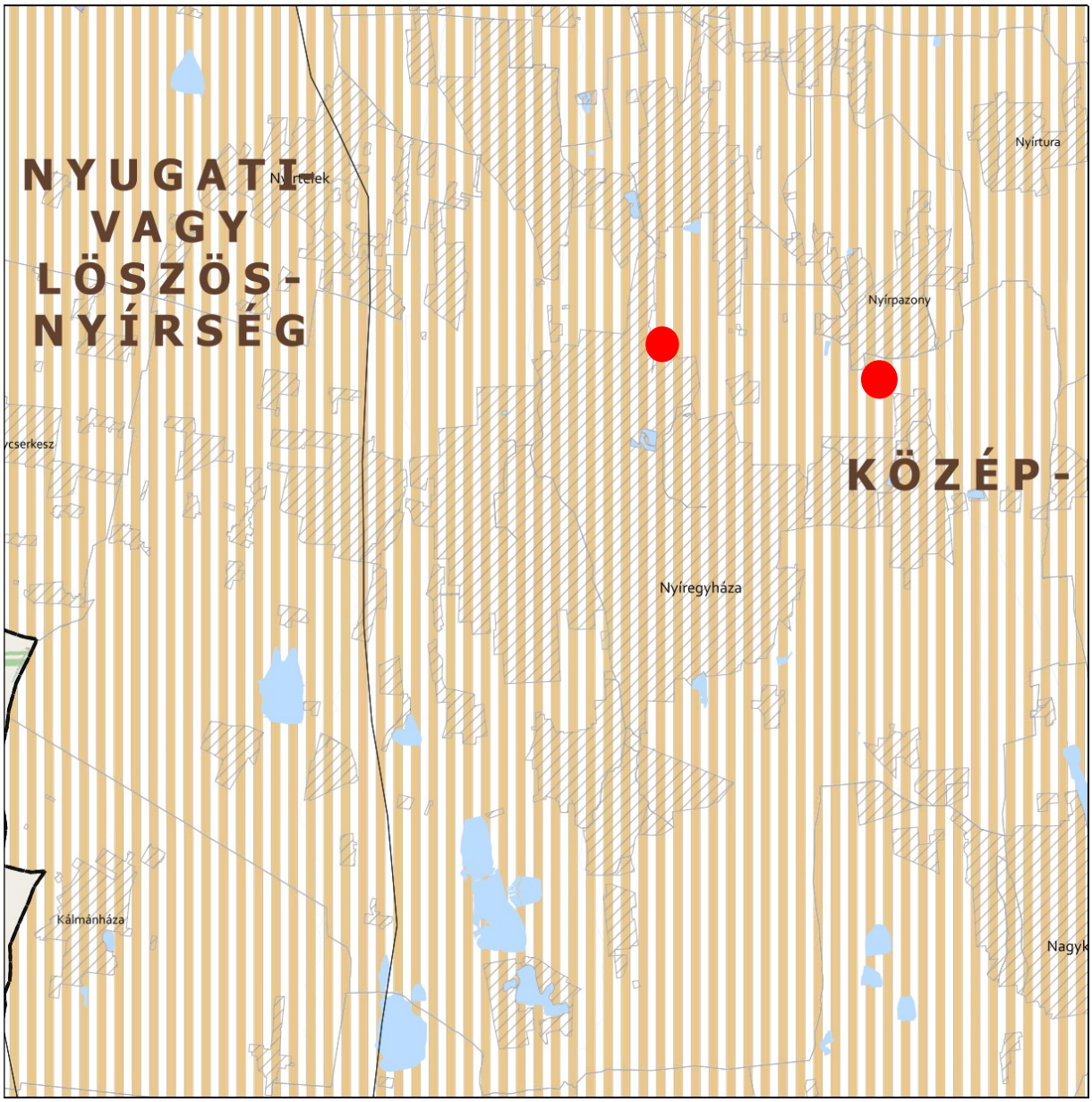
Vízfolyás, vízfelszín

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

Ügyiratszám: FŐÉP/158-29 /2021.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

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

17. Erdők övezete	
követelmény:	**OTrT 29.§ (1):** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*
a követelmény teljesítése:	**A 3-as beavatkozási pont esetében az OTrT-nek megfelelően az erdők övezetébe tartozó területnek megfelelően a tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése történik.**
követelmény:	**OTrT 29.§ (2):** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.**

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha

figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*	
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédelemmel érintett terület kijelölése.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**	

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

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

	egyedi szabályait, *b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.**

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *a) regionális jelentőségű térszervező város,* *b) térségi jelentőségű térszervező város,* *c) járási jelentőségű térszervező város,* *d) egyéb város, vagy* *e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,* *b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4*):*** *A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;* *b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

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

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

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

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

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

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1):** *A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2):** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.*

a követelmény teljesítése:	**Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):** *A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4*):** Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):** *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):** *Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):** *A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):** *A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**

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

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
követelmény:	**OTrT 32.§ (1):** *A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**

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

7 Biológiai aktivitási érték számítása

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.

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

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

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	-15,251
A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:	+27,937
Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:	**+ 12,686**

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+12,686), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.

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

1. számú beavatkozási pont

	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
Ssz.	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**
1.	Z	Közpark zóna	0,643	6	3,858	Lke	Kertvárosias lakózóna	0,643	2,7	1,736
2.	Z	Közpark zóna	0,108	6	0,648	KÖá	II. rendű út	0,108	0,6	0,065
Mindösszesen:			**0,751**		**4,506**			**0,751**		**1,801**

2. számú beavatkozási pont

	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
Ssz.	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**	**Övezet**	**Területhasználat**	**Terület (ha)**	**Érték-mutató (pont/ha)**	**Biológiai aktivitás-érték**
1.	Má	Mezőgazdasági általános zóna	2,904	3,7	10,745	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	2,904	9	26,136

Összesen

	Eredeti (változás előtti) állapot				Tervezett állapot			
Össz.		**Terület (ha)**		**Biológiai aktivitás-érték**		**Terület (ha)**		**Biológiai aktivitás-érték**
		3,655		**15,251**		3,655		**27,937**

2021. szeptember

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 5 terület

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
Végső szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi 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
építészmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

Máriás Éva
településmérnök

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
módosításához

Tárgyalásos eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások VII./2021.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 14
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök 14
1.2 Átnézeti térkép 14
1.3 Átnézeti térkép – kivágatok 15
1.4 Módosítással érintett területek 18
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása 19
1.5.1 1. Beavatkozási pont - IMCS 19
1.5.2 2. Beavatkozási pont – Kisvasút végállomás 25
1.5.3 3. Beavatkozási pont - Botanikus Kert 28
1.5.4 4. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő 30
1.5.5 5. Beavatkozási pont – Egyetem területe 33
2 Beavatkozási pontok ismertetése 36
3 Településszerkezeti módosítások 41
4 Alátámasztó munkarész 46
4.1 Főépítészi nyilatkozat 46
4.2 Környezetalakítási munkarész 47
4.2.1 2. beavatkozási pont 47
4.2.2 2. beavatkozási pont – OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás 49
4.2.3 3. beavatkozási pont 51
4.2.4 5. beavatkozási pont 55
4.3 Közlekedési munkarész 56
4.3.1 1. beavatkozási pont 56
4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 61
5 Szabályozási módosítások 62
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések 62
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 65
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása 75
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat 75
6.2 Övezeti lehatárolás 76
6.3 Rajzi mellékletek 77
7 Biológiai aktivitási érték számítás 104

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

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.

Megyei Jogú Város * Nyíregyháza 1. Polgármestere *

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

83/2020. (VI.22.) számú
h a t á r o z a t a

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

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- *A Főiskola területén a 1375/21 és 1375/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a szabályozási elemek módosítása*
- *Nyíregyháza 31025/22 és a 31025/23 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása*
- *Nyíregyháza 22202/12 hrsz.-ú ingatlanon tervezett magánút törlése*
- *Nyíregyháza, Felhő utcából nyugati irányba tervezett II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt átkötő út nyomvonalának módosítása*
- *Nyíregyháza Korong és a Meggyfa utcák között átkötő út nyomvonalának módosítása*
- *Nyíregyháza Gálya utcán a 26186/2 és 26188/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezése*
- *Nyíregyháza Nyugati Ipari Park területén telken belüli kötelező zöldterület csökkentése*
- *Nyíregyháza, Írisz és a Sás utca összekötéseként jelöl II. rendű közlekedési célú közterület törlése*
- *Nyíregyháza, Bokréta utca 28501/3, 28501/4, 28501/5 és 0754/71 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása*
- *Nyíregyháza, Tiszavasvári út északi oldalán lévő lakóterület bővítése*
- *Kilátó zúg - Kulcsár utca kereszteződésében Közparkból (Z) Közlekedési célú közterület (Köá) és Vízgazdálkodási terület (Vg) kialakítása*
- *A Helyi Építési Szabályzat 20.§ 2/b táblázatának és a 21.§ (7) bekezdésének felülvizsgálata a zártsorú általános beépítésnél saroktelek vonatkozásában*

3. 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: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. június 22.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

76/2021. (V.28.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín
kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

A Polgármester

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

1. ***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,***

2. ***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 - Kemecsei út által határolt terület,***

3. ***4. sz. főközlekedési út – 02128/13 hrsz.-ú és 02128/31 hrsz.-ú erdő nyugati határa – 02127 hrsz.-ú út – 02125 hrsz.-ú és 01883/1 hrsz.-ú árok - Törzs utca által határolt terület.***

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

k.m.f.

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének

91/2021. (VI.10.) számú

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva meghozott

h a t á r o z a t a

Nyíregyháza közigazgatási területén tervezett projekthelyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására

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

Nyíregyháza, Széchenyi utca – Petőfi utca – 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

k.m.f.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város * 1. Közgyűlése *

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:
1.) A Közgyűlés tagjai
2.) A címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

50/2021. (VII.8.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK VII./2021. – 4 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

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

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

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

Nyíregyháza, 2021. július 8.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

51/2021.(VII.8.) 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. július 8.

Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

28/2021. (VI.03.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület, állami főépítészi eljárás)

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 és Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- állami főépítészi eljárásban MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. néven 4 területen történő módosítás -

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

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

Nyíregyháza, 2021. június 3.

Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

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

29/2021. (VI.03.) számú
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
hatáskörében eljárva meghozott
h a t á r o z a t a

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

A Polgármester

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

- állami főépítészi eljárásban MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. néven 4 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 Főépítészi Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2021. június 3.

Megyei Jogú Város Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Erről értesülnek:

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

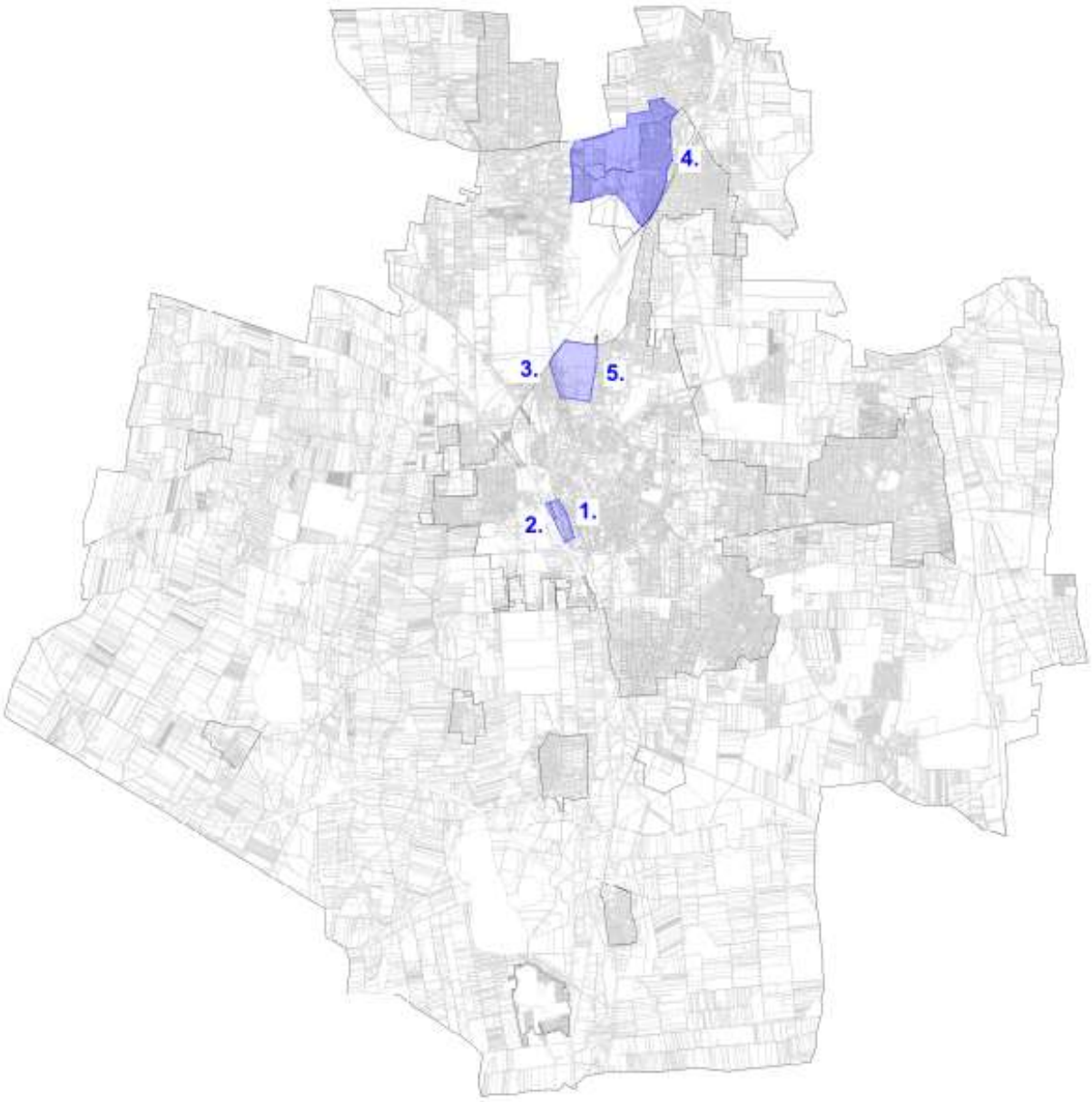
1 Előzmény

1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

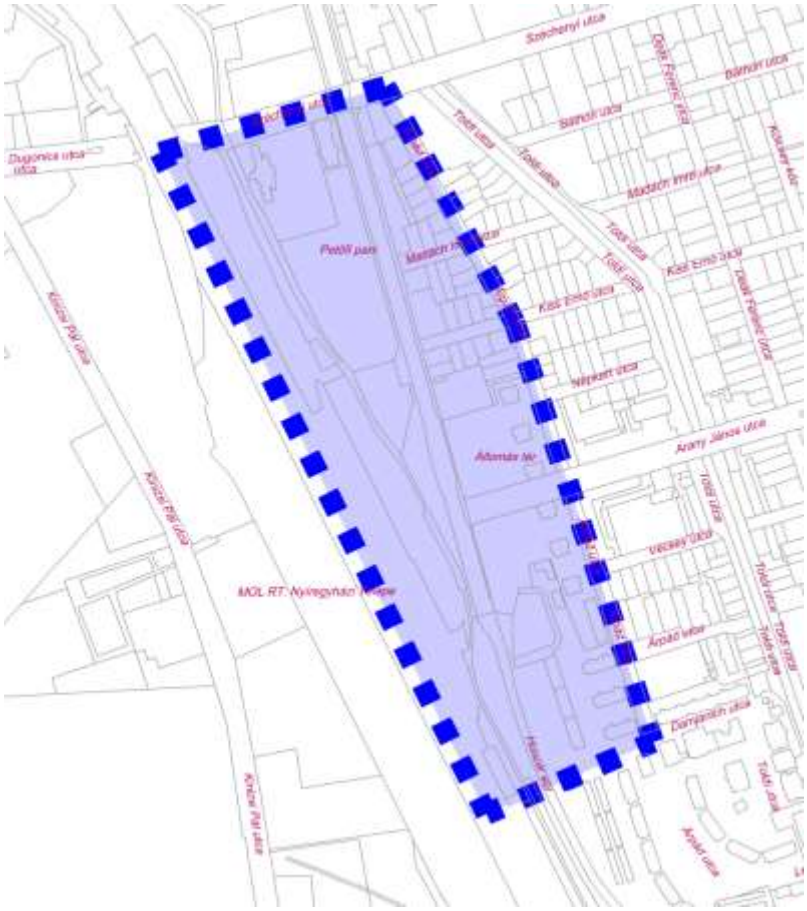
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép

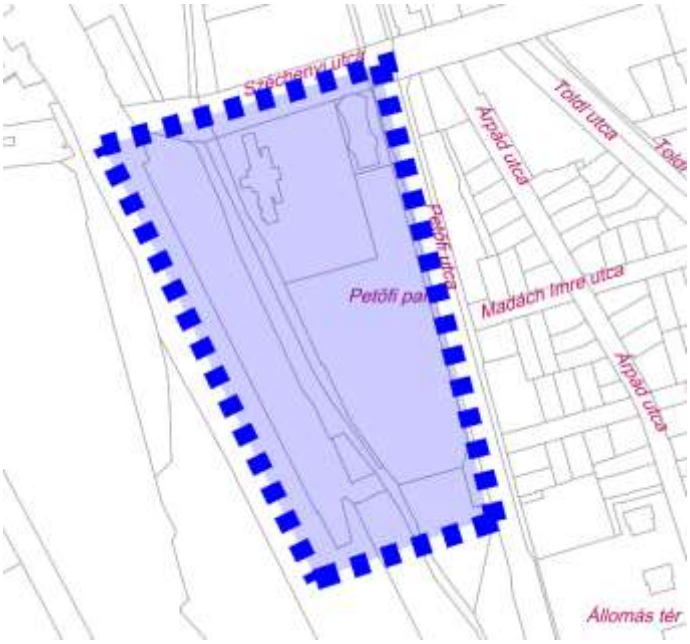


1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

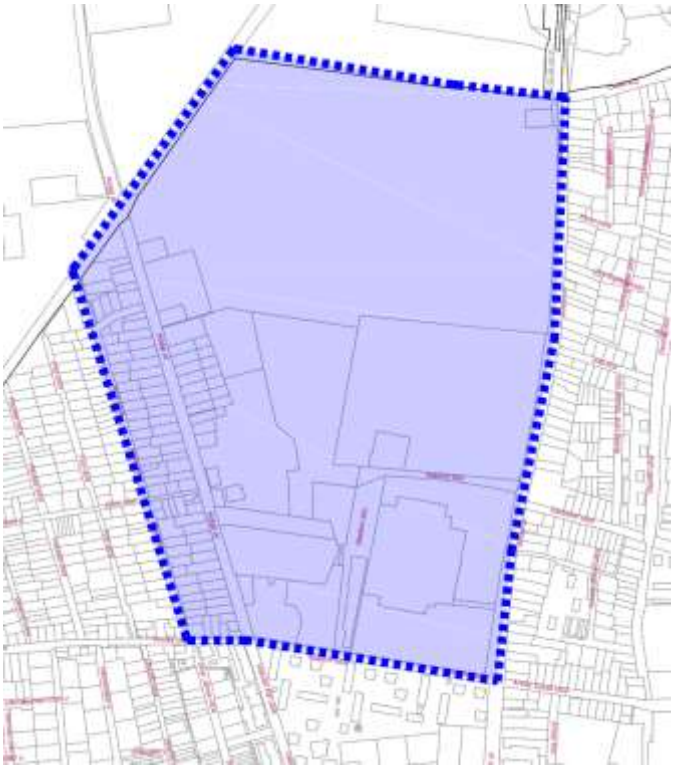
1. beavatkozási pont - IMCS



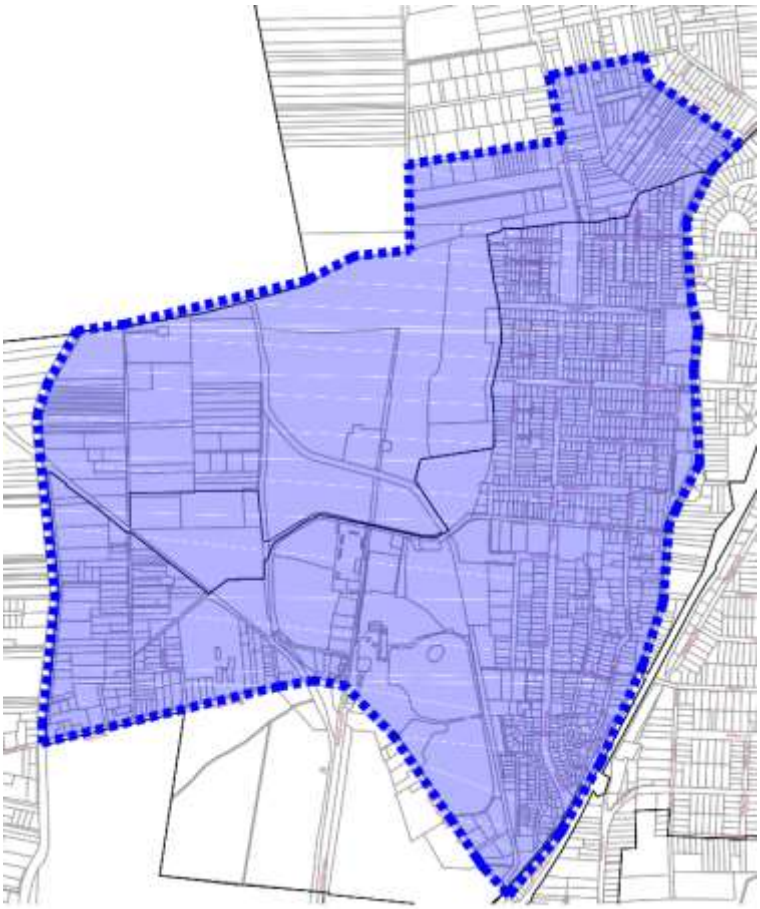
2. beavatkozási pont – Kisvasút végállomás



3. beavatkozási pont - Botanikus Kert

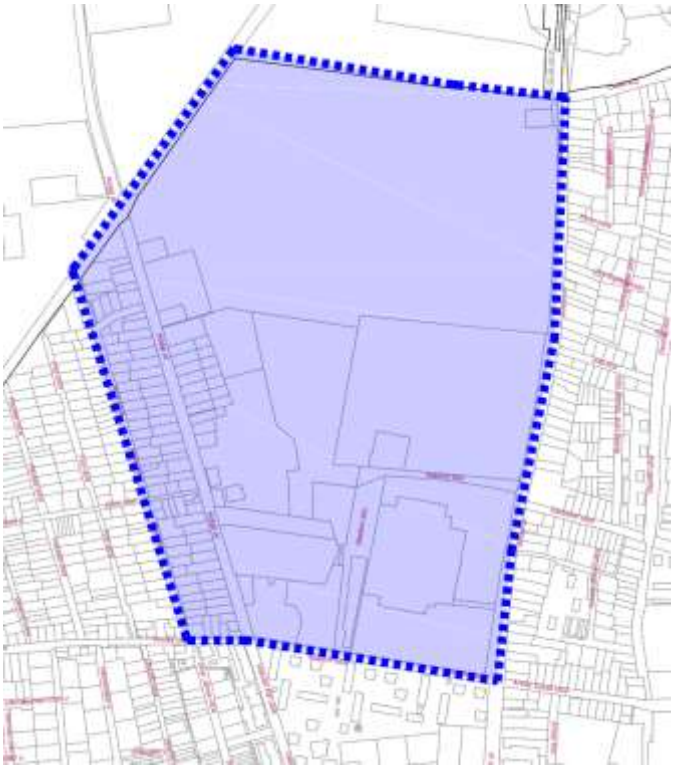


4. beavatkozási pont - Sóstógyógyfürdő



5. beavatkozási pont – Főiskola területe

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 19/2005. (V.5) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 36.§ (11) bekezdése.



1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Kiemelt fejlesztési terület hat.száma	Szelv. szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	93/2016. (V.24.)	345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet	F4	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 sávos I. rendű közlekedési út nyomvonala kissé elhúzásra kerül az Arany János utca felé, térszín alatti parkoló, valamin Központi vegyes zóna (Vk) kerül kijelölésre.
2.	170/2020. (XII.17.)	91/2021. (VI.10.)	F4	Nyíregyháza, Széchenyi utca – Petőfi utca – 6705/8 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület	A **Nyírvidéki kisvasút** 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.)	76/2021. (V.28.)	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 **Tuzson János Botanikus Kertként** 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.)	76/2021. (V.28.)	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 - Kemecsei 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
5.	83/2020. (VI.22.)	76/2021. (V.28.)	E4, E5	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.	2021. márciusában elfogadásra kerületek 9 területre vonatkozóan a rendezési terv módosító javaslatok. Azonban a **Nyíregyházi Egyetem** területére vonatkozóan az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés ennek az ismételt módosítását vonja maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik.

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)

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 elkészíttette 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.

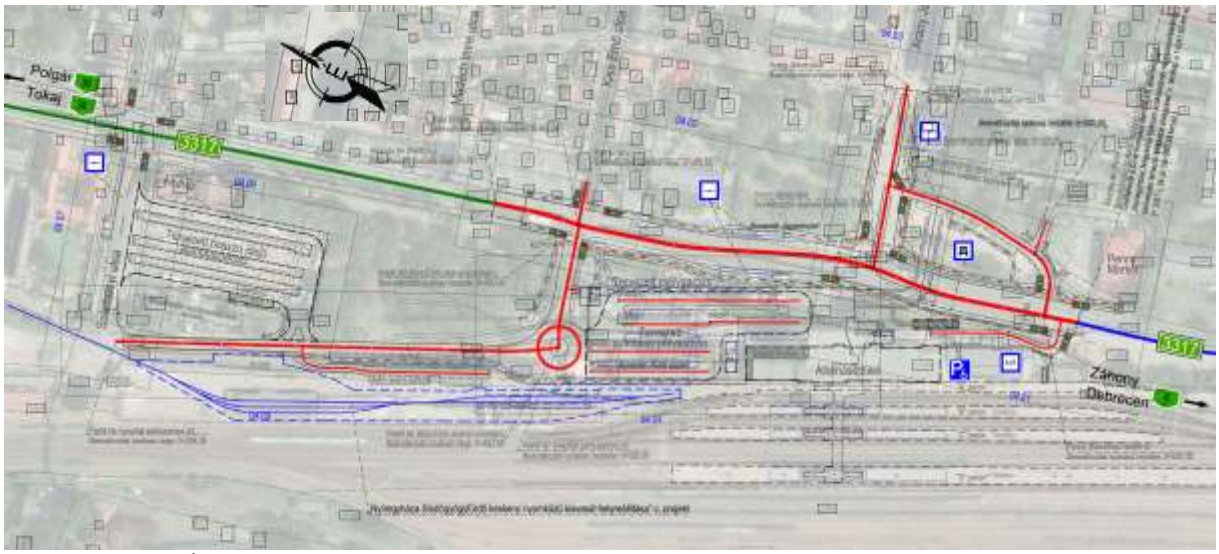
A Nyíregyházi vasútállomás környezetében tervezett intermodális csomópont (a továbbiakban: IMCS) átszállókapcsolatainak fejlesztése érdekében az Állomás téri 2x2 sávos I. rendű közlekedési út elhúzásra került volna félkör ívben az Arany János utca felé. A környezetvédelmi hatóság a beruházás létesítése 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 áttervezése, 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 üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési projektek 3.2.7. 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 buszközlekedés 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, lehajtás 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 tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- Vasúti közlekedési zónából (KÖk) Központi vegyes zónába (Vk) történő átsorolás
- Különleges közlekedési zóna (Kkö) Központi vegyes zónába (Vk) történő átsorolás
- Közpark zóna (Z) csökkentése a Petőfi téren a valós állapotoknak megfelelően
- Építési hely jelölése
- Mélygarázs jelölése, lehajtó rámpa jelölése
- Többszintes területfelhasználás bevezetése és jelölése
- I. rendű közlekedési célú közterület határvonalának kismértékű módosítása

Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án **3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott**.

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

Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	**Kkö 711945**
Terület-felhasználás	Különleges közlekedési zóna – Autóbusz pu.
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	9,5 m
Építési övezeti kód	**Z**
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	**KÖá**
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	**KÖk**
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	**Vk 700585**
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
Megengedett építménymagasság	7,5 - 9,5 m
Legkisebb zöldfelület	10%

Övezeti kód	**KÖá**
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	**KÖk**
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
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 (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 helyezhetők el.”

A HÉSZ 12. § értelmében:

„12.§ KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

(1) A közparkok –közkertek (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, gyermekjátszótér, 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.”

A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:

*„**(2) Központi vegyes zóna (Vk)***

*a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, **szolgáltató** gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.*

b) A területen elhelyezhető

ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.”

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)

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.

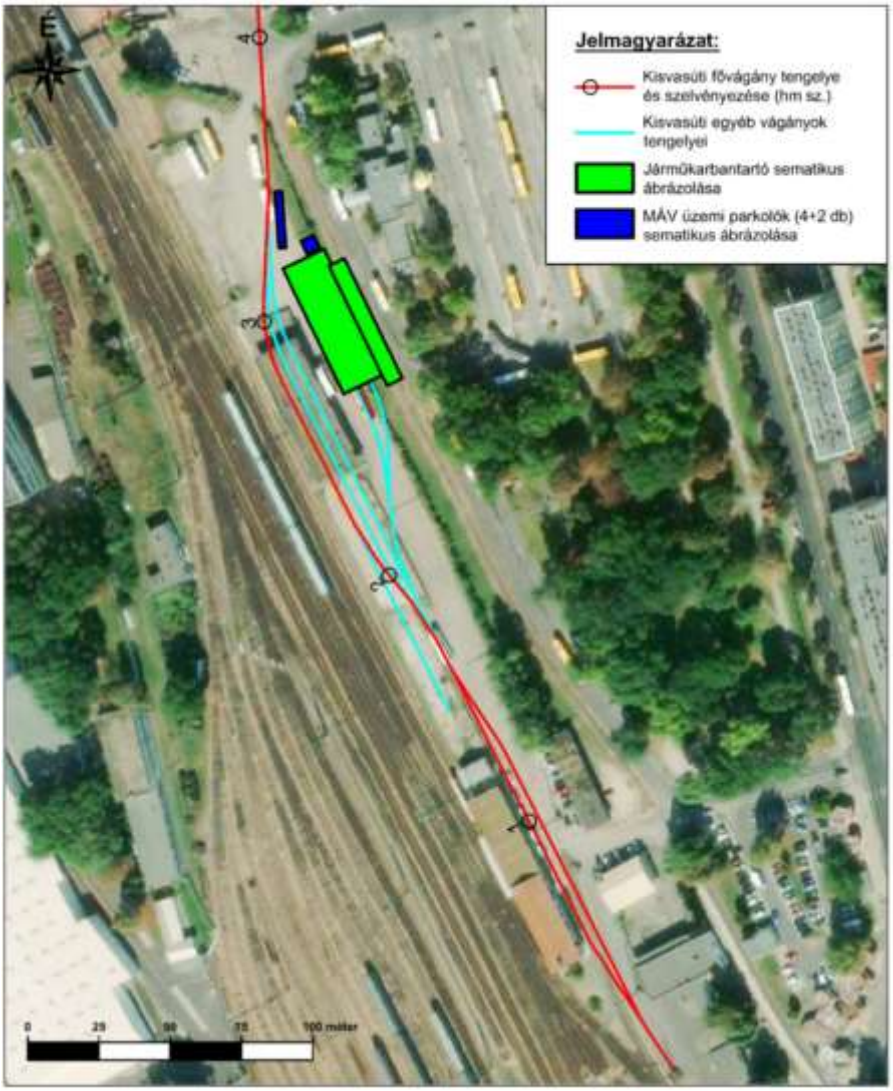
Az új járműtelep a 6705/15 és részben a 6705/12 helyrajzi számú területre, a kisvasúti végállomással közös területre tervezett. A tervezési diszpozíció alapján az új járműtelepen minden, a fenntartási tevékenységhez szükséges infrastruktúrát, technológiai berendezést tervezni szükséges, azaz biztosítani 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, 1132m^2)
- **jármű tároló** (9m x 61m, 545m^2): két vágány nyitott oldalfalú, fedett tárolási célú épülettel
- járművek **mosására** lehetőséget adó vágány (kb. 120 m^2)
- 6 db MÁV **üzemi parkoló**
- 6705/12 hrsz-ú területre **új transzformátor** állomás telepítése szükséges (3 m^2).

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

A terület kialakításához a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 2%-ról 5%-ra kell módosítani, ehhez az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulása** szükséges.



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

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**KÖk**
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2%
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	**KÖk**
Terület-felhasználás	Vasúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	2 % (5% a kivételként jelölt területen)
Megengedett építménymagasság	-

A hatályos 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.”

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)

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata elképzelései megvalósításához szeretné a **Tuzson János Botanikus Kertként** 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 fogadórész előtt új parkoló létesülne. Ennek megvalósításhoz 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 m-re emelnénk az alsó korlát törlésével. 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.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	**Ki0 700014 - Arborétum**
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

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	**Ki 700036 - Arborétum**
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 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 – Kemecsei 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 megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők 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 rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

c) A szabályozási tervlap 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 - Kemecsei út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

(Forrás: 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. Ezáltal a HÉSZ Sóstógyógyfürdőre vonatkozó sajátos előírásainak anomáliái feloldásra kerülnek.

A 17. sajátos övezet 2012-ben került be a HÉSZ-be a turisztikai fejlesztések elősegítése érdekében (17 terület, egyszerűsített eljárás, üi.:22315/2012.X), a 25/2012. (VI.6.) önk. rendelettel került jóváhagyásra. Jambrik Imre mb. állami főépítész IX-D-02/101-3/2012 üi. számú véleményében és IX-D-02/101-5/2012 üi. számú szakmai véleményében a rendelet módosítást nem kifogásolta.

A 17. sajátos övezet HÉSZ előírásainak módosítása 2013-ban történt az elvi építési engedély megszűnése miatt (HÉSZ mód., egyszerűsített eljárás, üi.:23615/2013.X), a Közgyűlés a 24/2013. (V.31.) önk. rendeletével fogadta el. Jambrik Imre mb. állami főépítész HBD/02/170-2/2013. üi. számú véleményében és IX-D/02/170-4/2013. üi. számú záró szakmai véleményében a rendelet módosítást nem kifogásolta.

A 18. sajátos övezet 2014-ben került be a HÉSZ-be az idegenforgalmi vonzerő növekedése és az építészeti értékeink védelme érdekében (RT mód. Sóstógyógyfürdő, teljes eljárás, üi.:18657-34/2013.X, FŐÉP/35-8/2014) az 5/2014. (III.21.) önk. rendelettel. Jambrik Imre állami főépítész HBD/02/231-6/2013. üi. számú véleményében és HBD/02/61-3/2014. üi. számú záró szakmai véleményében a rendelet módosítást nem kifogásolta.

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 lakóterületeken 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 leg- feljebb 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 lehatárolásának javaslata Sóstógyógyfürdő területén

1.5.5 5. Beavatkozási pont – Egyetem területe

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)

A Nyíregyházi Egyetem hallgatóinak sportolási lehetőségei bővítése érdekében egy kosárlabda csarnok épülne az egyetem sportterületén. A kiválasztott helyszín környezeti adottságai és közműellátottságai is megfelelőek. A módosítás célja, hogy a tervezett beruházás és a jelenleg hatályban lévő rendezési terv összhangja megteremtődjön.

2021. márciusában Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében eljárva a 34/2021. (III.8.) számú KGY határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és 11/2021. (III.9.) önkormányzati rendeletével a szabályozási tervlapok 9 területre vonatkozó módosítását – köztük az egyetem területére vonatkozó módosítást is - jóváhagyta. Az egyetem területére vonatkozóan azonban az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés ennek az ismételt módosítását vonta maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik. Az állami főépítész SZ/4ÁF/00087-6/2021. ügyiratszámú véleményében a Nyíregyházi Egyetem területére vonatkozó módosítást nem hagyta jóvá, mivel a beépítési jellemző módosítására a jogszabály állami főépítészi eljárás keretében nem ad lehetőséget.

Az építési övezet szabályozási terv szerint elfogadott besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Hatályos szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 71204Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedet legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 70004Y
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedet legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	30,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott **HÉSZ 7.§ (2) bekezdése értelmében:**

Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.

A HÉSZ 36. § (11) bekezdése értelmében:

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.

2. Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.

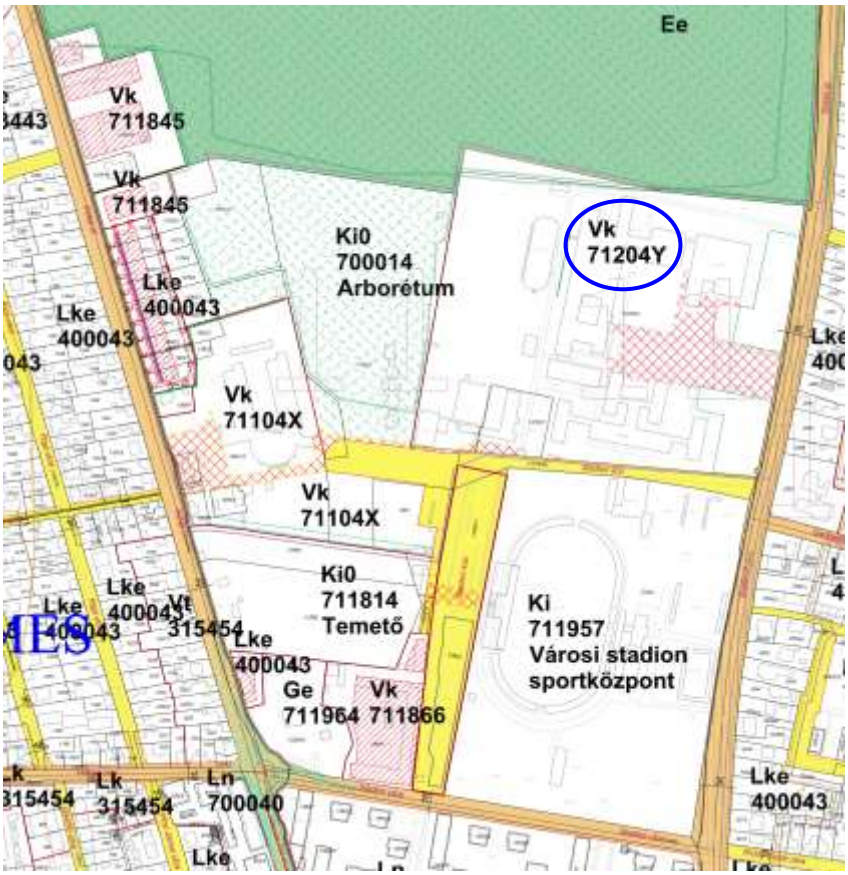
2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.

2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.

3. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.

4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.
5. A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
a) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.
9. Környezetvédelmi előírások A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:
a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás - a legnagyobb beépíthetőség 30% - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m - a beépítési mód szabadonálló.
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

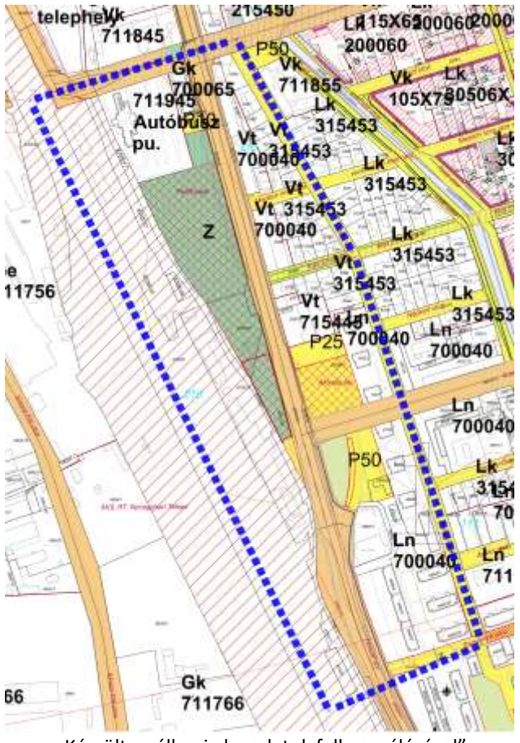
Az Egyetem területére a **11/2021. (III.9.) önkormányzati rendelettel** jóváhagyott szabályozási terv kivonata:



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 sávos I. rendű közlekedési út nyomvonala kissé elhúzásra kerül az Arany János utca felé, térszín alatti parkoló, valamin Központi vegyes zóna (Vk) kerül kijelölésre.	kivett autóbusz pályaud-var, kivett közterület, kivett vasúti terület	Különleges közlekedési zóna (Kkö) Közpark (Z) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	3,13		Központi vegyes zóna (Vk) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	3,13		- térszín alatti parkoló jelölése - építési hely jelölése - többszintes területfelhasználás bevezetése és jelölése - közpark zóna valós állapotoknak megfelelő feltüntetése

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
A vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre központosítódik a közlekedési infrastruktúra, komfortosabbá válik az átszállási lehetőség. A beruházásnak érdemi forgalom vonzó hatása nem lesz.

Lakó- és munkakörülmények:
A munkába járáshoz a közlekedési lehetőségek könnyebbé vállnak.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges. A tervező a hatósággal már egyeztetett.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án **3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott**.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

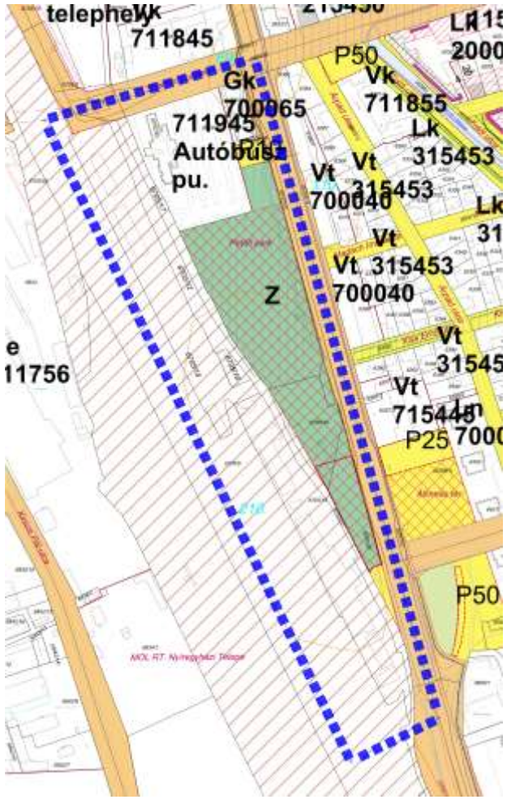
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	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 megvalósításhoz a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.	kivett üzemi terület, kivett vasút	Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	1,519		Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	1,519		- megengedett legnagyobb beépítettség növelése 2%-ról 5%-ra az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulásának megkérésével** - vasúti közlekedési zóna határvonalának csökkentése

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
A Nyírvidéki kisvasút újbóli forgalomba helyezése és fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
A kisvasúti közlekedés újból indítása turisztikai jelentőségén túl alternatívaként szolgálhat a Sóstógyógyfürdői közlekedéshez, csökkentheti a túlzsúfoltságot.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

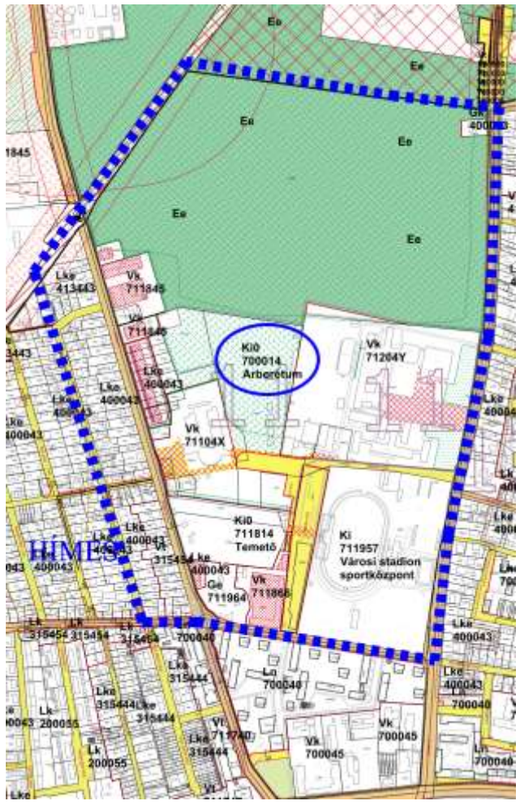
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

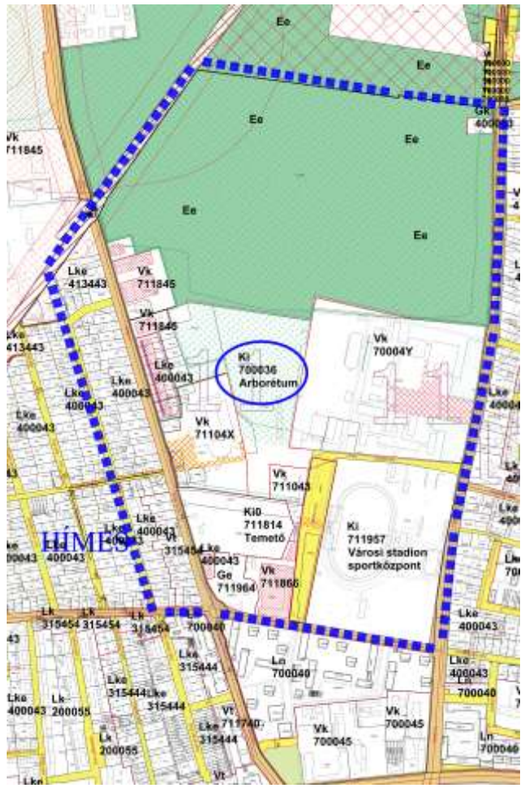
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Sóstói út – Stadion 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 készül az Önkormányzat TOP-os pályázat keretében (többek között épület- és parkoló bővítést). Ennek megvalósításhoz a terület beépítési előírásainak módosítása szükséges.	kivett beépített terület, botanikus kert + 3 épület, trópusi ház	Különleges közhasználatú építményi zónák 15%nál kisebb beépítettséggel (Ki0)	4,708		Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)	4,708		- megengedett legnagyobb beépítettség növelése 20%-ra - megengedett építménymagasság növelése 12,5m-re, az alsó korlát törlésével - II. rendű közlekedési célú közterület törlése az ingatlanról

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
A Botanikus Kert fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
A módosítással a turisztikai fejlesztéshez kapcsolódóan közlekedési fejlesztés is kapcsolódik.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület nem található a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az arborétum összhangban van az ökológiai hálózattal.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	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 - Kemecsei 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

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
A Botanikus Kert fejlesztése a kulturális örökség része lehet, erősíti a helyi identitást.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
A módosítással a turisztikai fejlesztéshez kapcsolódóan közlekedési fejlesztés is kapcsolódik.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület nem található a területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az arborétum összhangban van az ökológiai hálózattal.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld igénybevétele nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

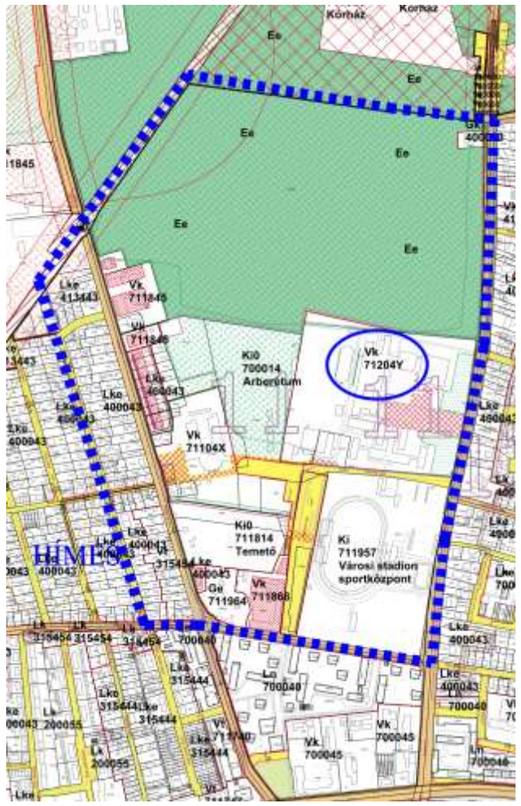
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs.

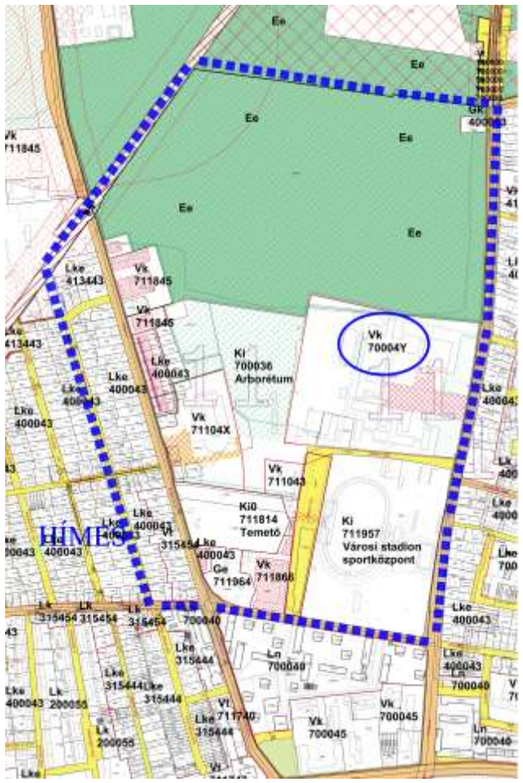
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Nyíregyháza Sóstói út- Stadion utca- Kótaji út- Vasút által határolt terület.	Az építészeti tervezési program véglegesítése során kialakított optimális beépítés a már módosított övezeti előírás ismételt módosítását vonta maga után. A módosítás az épület elhelyezés, az építési hely meghatározására szorítkozik.	- kivett főiskola, uszoda, gázmotoros energia központ, testnevelési tanszék	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	Központi vegyes zóna (Vk)	9,828	-	11. jelű sajátos övezet előírásainak módosítása

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
A tervezett kosárlabda csarnok megvalósulása bővíti a lakosság szabadidő töltési lehetőségeit, elősegíti a társas kapcsolatok erősítését, növeli a közösség összetartását.

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:
Nem változik, hatása nincs.

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:
Nem változik, hatása nincs.

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:
Nem változik, hatása nincs.

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:
Nem változik, hatása nincs.

Lakó- és munkakörülmények:
Nem változik, hatása nincs.

Építészeti és régészeti örökség védelme:
A Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai alapján a 11526 (17696) azonosítójú (törzsszámú) műemlék zsidó temető, ill. 11526 (18552) azonosítójú (törzsszámú) zsidó temető síremlék találhatóak. A beruházás ezen területeket nem érinti.

Környezet-, természet- és tájvédelem:
A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:
Nem változik, hatása nincs.

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:
Termőföld más célú hasznosítása nem történik.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:
Nem változik, hatása nincs.

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:
Nem változik, hatása nincs.

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:
A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2021. (...) önkormányzati
határozata

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

A Közgyűlés

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 Főépítészi Osztálya által készített FŐÉP/1408/2021. törzsszámú, 5 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

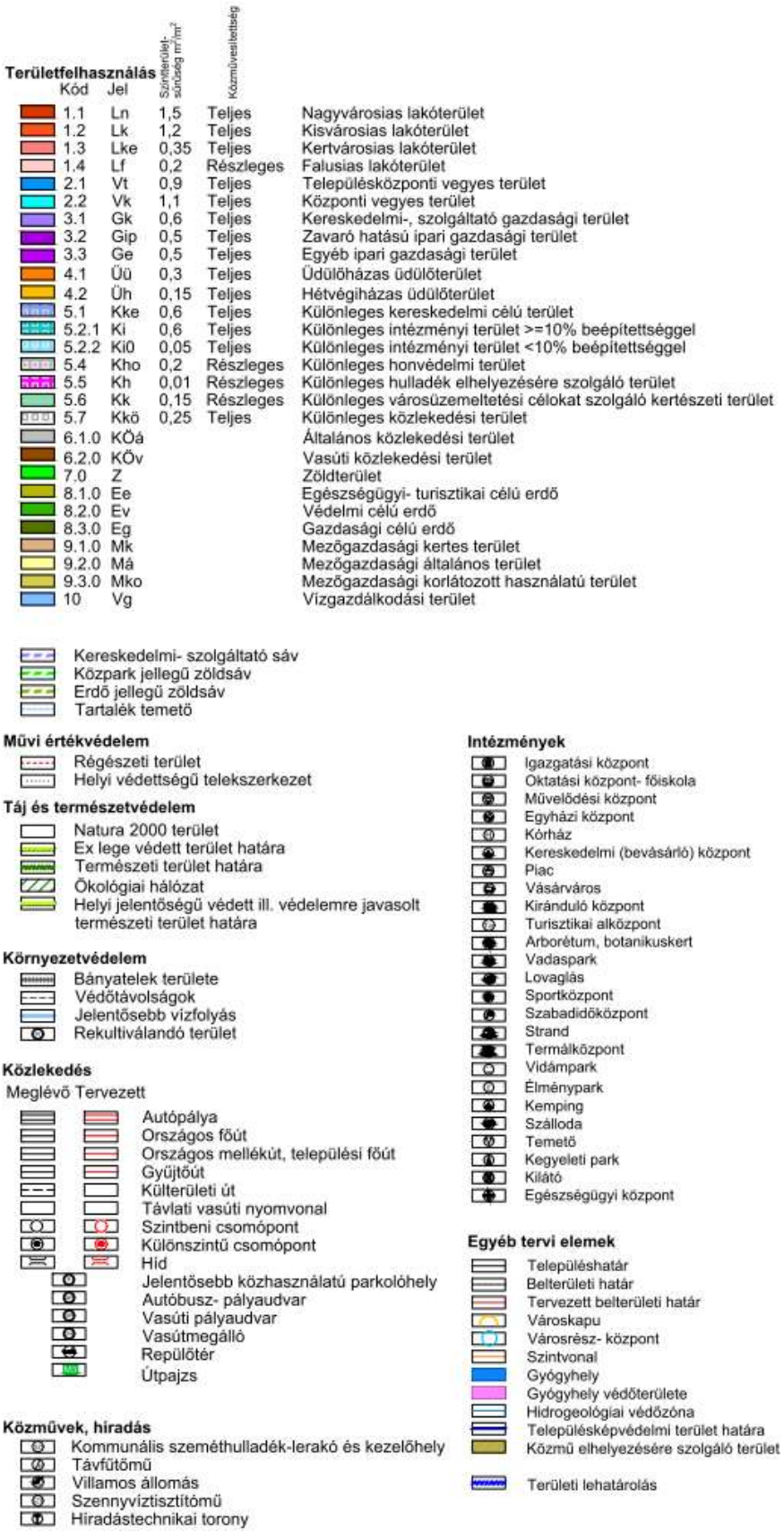
1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

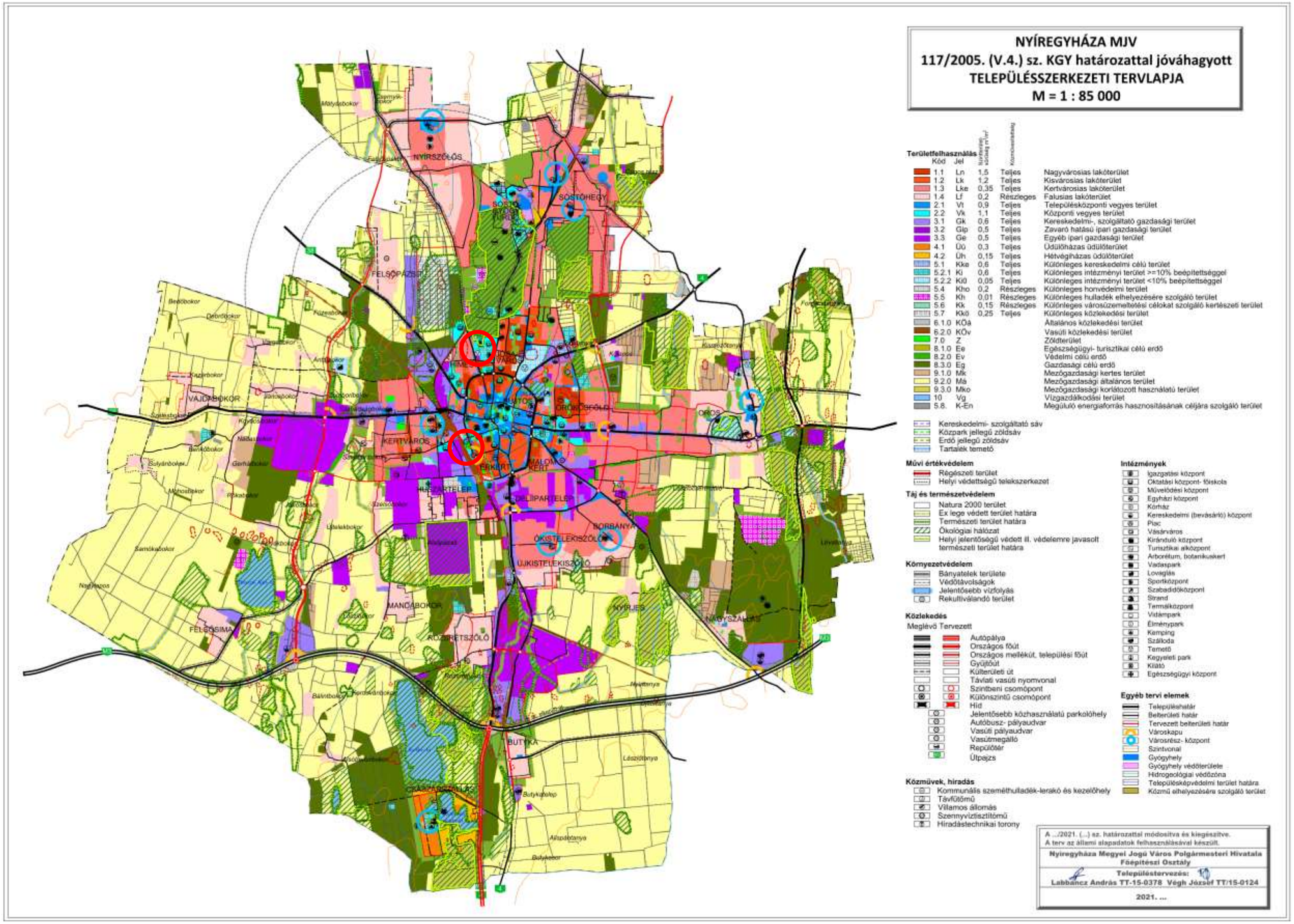
„IV/A fejezet
A Biológiai aktivitás érték változása”

Ssz.	*A*	*B*	*C*
1.	*a 92/2021. (VI.10.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke*	***+ 26,657***
2.	*A ...../2021. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)*	*a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték*	***- 6,797***
3.		*a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték*	***+ 3,657***
4.		*létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke*	***+ 23,517***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

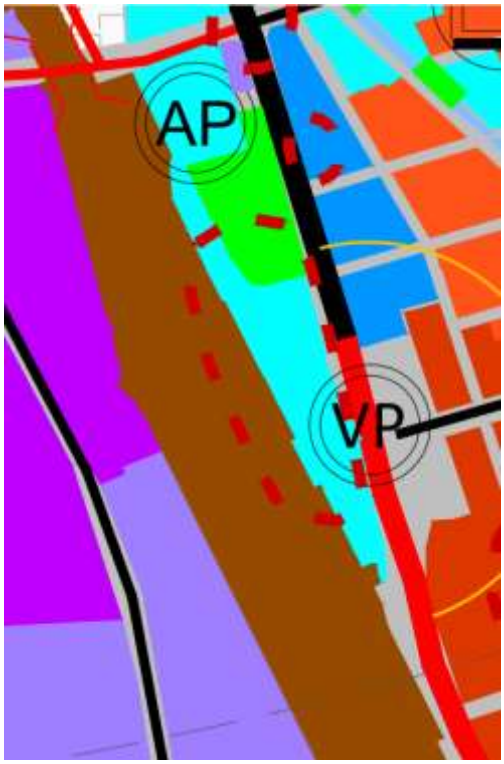


Tervezett Szerkezeti Terv



1. és 2. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett Településszerkezeti terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítészi nyilatkozat

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

Kovács Rita
városi főépítész

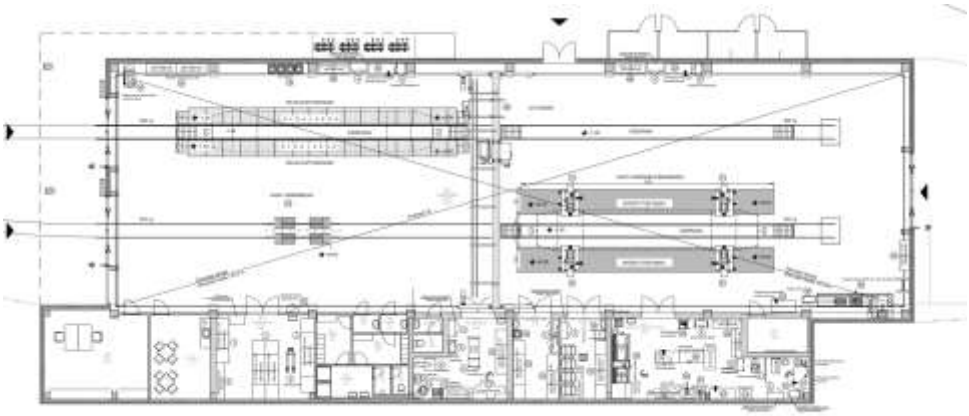
4.2 Környezetalakítási munkarész

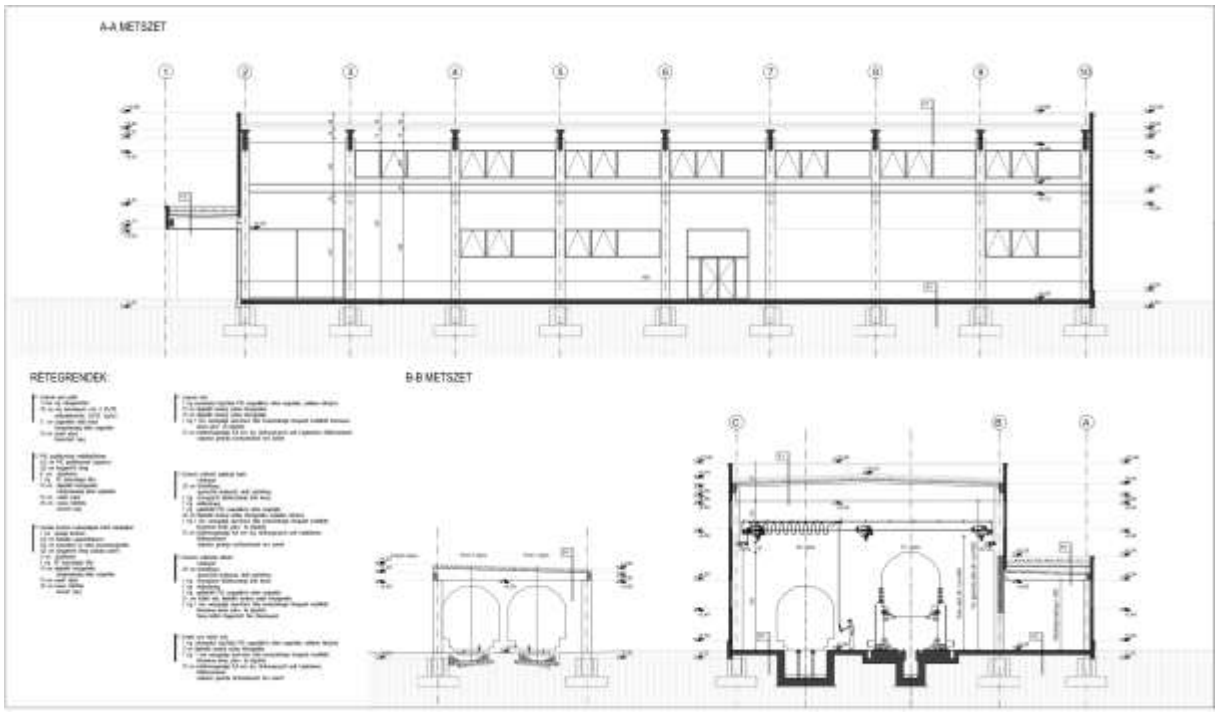
4.2.1 2. beavatkozási pont

A Nyírvidéki Kisvasút helyreállításához kapcsolódóan az új járműtelep a 6705/15 helyrajzi számú területre, valamint részben a 6705/12 és a 6705/8 helyrajzi számú területre, a kisvasúti végállomással közös területre tervezett.

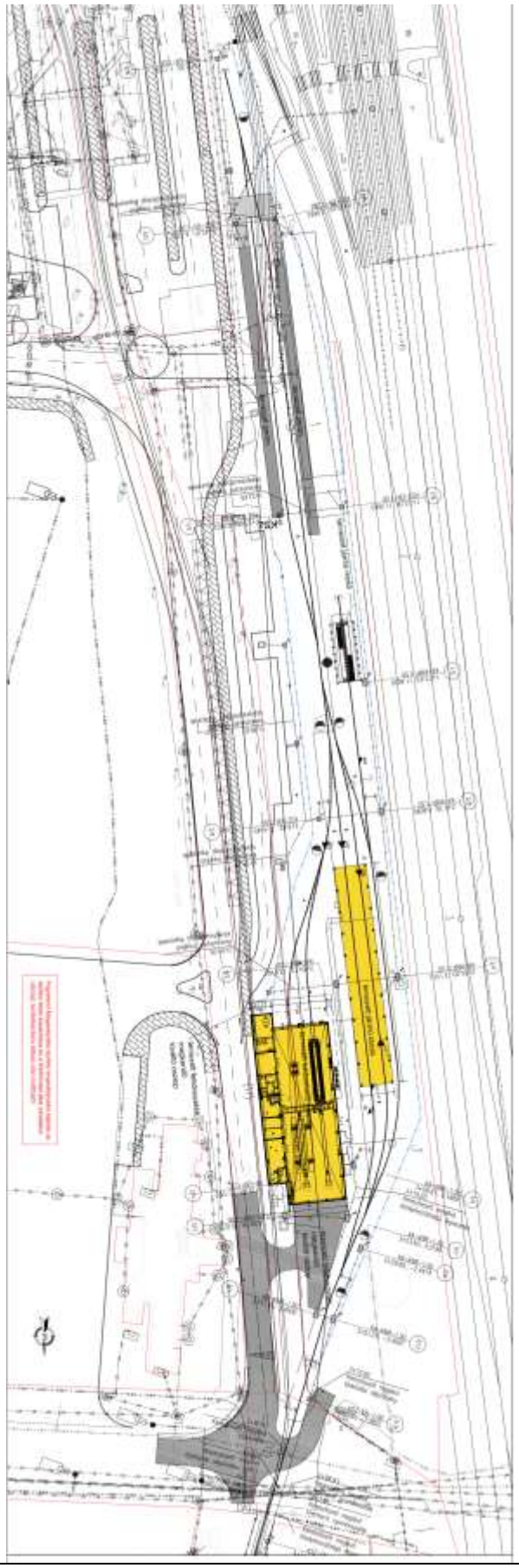
A területen az alábbi műszaki tartalom szerint kerül kialakításra a Járműtelep:

- 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, 1132m^2)
- **jármű tároló** (9m x 61m, 545m^2): két vágány nyitott oldalfalú, fedett tárolási célú épülettel
- járművek **mosására** lehetőséget adó vágány (kb. 120 m^2)
- 6 db MÁV **üzemi parkoló**
- 6705/12 hrsz-ú területre **új transzformátor** állomás telepítése szükséges (3 m^2).





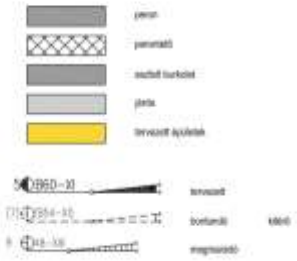
Karbantartó csarnok és fedett tároló - Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Szakági tervező: ARCHEN ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT. (1012 Budapest, Mátray utca 6.)



Az új járműtelep helyszínrajza

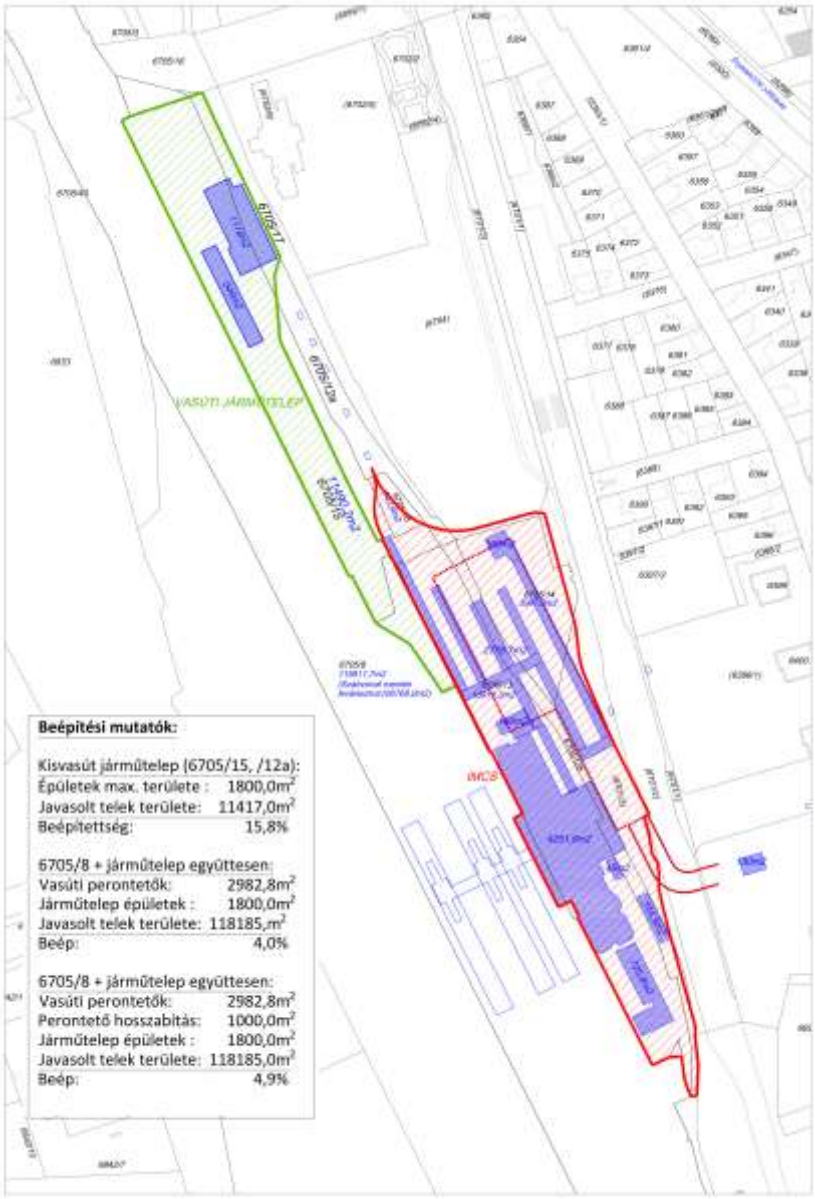
Tervező: UTIBER KFT.
(1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Szakági tervező: ARCHEN ÉPÍTÉSZ ÉS MÉRNÖKIRODA KFT.
(1012 Budapest, Mátray utca 6.)

JELMAGYARÁZAT



4.2.2 2. beavatkozási pont – OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás

A 2. beavatkozási ponton a módosítási cél: a Kisvasút végállomás és járműtelep kialakíthatósága érdekében a területre vonatkozó beépítési százalék növelése 2%-ról 5%-ra. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terve a Nyíregyháza, 6705/15, 6705/12 és a 6705/8 helyrajzi számú belterületi ingatlan övezetét vasútterületként **Vasúti közlekedési zónának (KÖk)** jelöli ki.



Kisvasút - Beépítettség számítása
Készítette: Főépítészi Osztály

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:
„(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.”

A Kisvasút végállomás és járműtelep területének rendeltetés szerinti használata megköveteli a közlekedési területként történő besorolást, amely beépítésre nem szánt közlekedési területként vagy beépítésre szánt különleges területként definiálható. A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint különleges beépítésre szánt övezetben a különleges terület megengedett legnagyobb beépítettsége 40% lehet 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval. A kisvasúti járműtelepen a funkció jellegéből eredően (vasúti pálya, peron, kiszolgáló utak) nem biztosítható ez a zöldfelületi mutató. A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 26.§-a és 30/B. §-a nem rendelkezik a beépítésre nem szánt közlekedési terület és a különleges beépítésre nem szánt terület beépíthetőségének 2%-ról történő növeléséről.

Az új járműtelep területének ortofotója (Forrás: www.google.hu/maps)

A járműtelephelynél a beépítési százalék növelése szükséges a telephely fejlesztéséhez, mert az igénybe vehető terület kialakultnak tekinthető, nem bővíthető. A déli oldalon a vasútállomás kialakult területe, nyugati oldalon a vasút, az északi és keleti oldalon kialakult beépített terület és a „repülőhíd” határolja, így a beruházás helyhez kötött.

Ebben a környezetben a kisvasút fejlesztési célja közérdeket nem sért, sőt, a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre centralizálódik és komfortosabbá válik a tömegközlekedési infrastruktúra.

Az építményeket elhelyezése megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

4.2.3 3. beavatkozási pont

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP -6.1.4-16-2021-00008 azonosítószámú „Tuzson János botanikus kert fejlesztése” c. pályázat keretében turisztikai fejlesztéseket tervez a város arborétumában. Részlet Kovács Rita városi főépítész tervezési programjából:

TERVEZÉSI PROGRAM

A TÁRSADALMI ÉS KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL FENNTARTHATÓ TURIZMUSFEJLESZTÉS CÍMŰ TOP-6.1.4-16 KÓDSZÁMÚ PÁLYÁZATI FELHÍVÁS KERETÉBEN TERVEZETT BOTANIKUS KERTHEZ

HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

A jövőbeli turisztikai fejlesztési elképzelések egyik eleme az adottságait, valamint a város területén belüli elhelyezkedését tekintve a megújításra kerülő Botanikus kert lehet. Az újraéledő kisvasút a botanikus kertet északi irányból övező erdőn keresztül halad át a Sóstógyógyfürdőn található európai-hírű Állatpark, valamint a közelében lévő Múzeumfalu, illetve a beruházási folyamatban lévő Mesekert területeihez.

Ezen idegenforgalmi nevezetességek az elmúlt években sokat fejlődtek, és jelenleg is folyamatban vannak további fejlesztések. Új élmény-, valamint funkcionális elemekkel bővülnek.

A turisztikába történő bekapcsolásra jó lehetőséget teremt a kialakításra kerülő kisvasúti megálló, melyhez csatlakozva a Botanikus kert területe északi irányból a már meglévő erdős sétányon keresztül kedvezően feltárható.

A megközelítésre a Stadion utca felőli is lehetőség nyílik, a gépjárművel történő megközelítés innen oldható meg.

A területen jelenleg is működő több ütemben épült üvegházak, valamint egy irodaépület állnak. Optimálisan az új épületet a jelenlegi bontását követően a meglévő létesítmények által elfoglalt területen célszerű elhelyezni, a funkcióhoz megfelelő léptékben, geometriával, mely egyféle látványelemként is szolgálhat.

A jellemzően sík terület sűrűn fásított, déli teleknyúlványa dombos, fás. A meglévő parkoló adottságként felhasználandó a tervezési folyamatban.

A tervezést befolyásoló tényezők: a közművek a telek határán rendelkezésre állnak, a kapacitásuk egyeztetésére a tervezés során szükség lehet. A meglévő növényállományt lehetőség szerint védeni, megtartani szükséges.

TERVEZÉSI PROGRAM

A Nyíregyházi Egyetem központjában, a volt Mezőgazdasági Főiskola és az Uszoda közötti 1375/3hrsz-ú telken építendő egy több funkcionális egységet magába foglaló épület a tervezési program szerint. Az épületet úgy kell megtervezni, hogy a kialakult telken, annak meglévő növényállományát és terepmozgását is figyelembe véve meg kell őrizni a zöld, parkos jelleget.

A területhez alázattal viszonyuló tervezendő épület karakteres, de nem uralkodó megjelenése vegye figyelembe a környezetét, azt egészítse ki a kor igényei szerinti új épülettel.

Elhelyezendő: az OTÉK szerinti számú szükséges parkoló, kerékpár tároló. A főbejárat személygépjárművel és busszal megközelíthető legyen. A meglévő parkoló kapacitását figyelembe kell venni.

Mivel a kert és az épület egymással egy egységet képez, egymásra épül, a projekt megvalósítása során a tervezők, szakági tervezők folyamatos, és szoros együttműködése feltétlen szükséges.

Kötelező elemek:

A tervezett turisztikai attrakcióra alkalmas épület kialakítása, a kor technológiai színvonalának megfelelve, a növényállományok biológiai szükségleteinek figyelembevételével (öntözés, fény, napsütés, árnyék stb.). A meglévő irodaépület megtartását és új épületbe történő integrálását a költséghatékonyság jegyében meg kell vizsgálni, arra tervezőnek javaslatot kell adnia. A belső sétányok, tematikus kertek, vizes elemek, épület való összhangját, a bejárat előtti gyülekezésre is alkalmas terek hívogató térszervezési jellegét meg kell teremteni. Az épület kialakítása tegye lehetővé az észak-keleti irányból a kisvasúttal érkező vendégek részére is a kedvező érkezési – bejárati látványt.

A kerítések, kapuzatok az épülettel egységben kerüljenek kialakításra. A beléptetés a déli főbejárat felőli megközelítés esetén személyes jegyvásárlást is, az északinál pedig személyzet nélküli üzemeltetést tegye lehetővé.

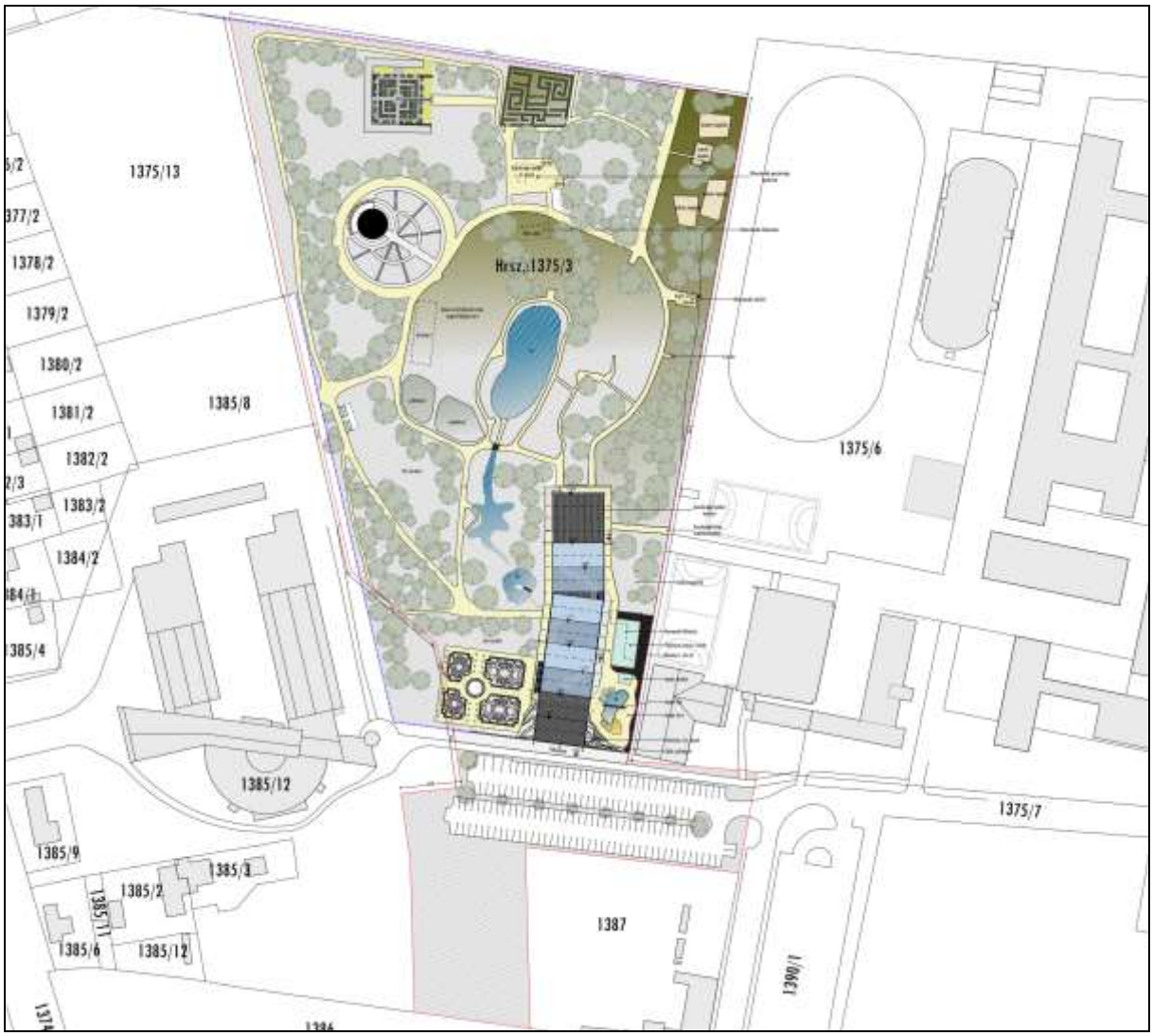
Ezen szempontok alapján az arborétum jelenlegi beépíthetőségét 5%-ról 20%-ra, építménymagasságát 7,5m-ről 12,5-16,00 m közötti értékre emelnénk.

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.

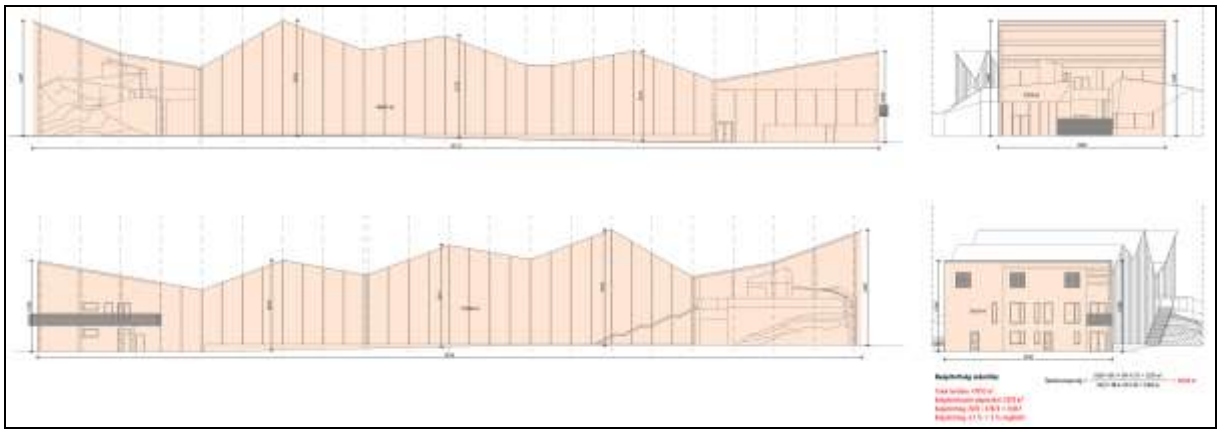
(Forrás: www.google.hu/maps)

A Tuzson János Botanikus Kert (hrsz.: 1375/3) fejlesztéseinél egyeztetve a projekt megvalósításában résztvevő szakemberekkel a következő tájékoztatás adható jelenleg: A projekt tervezése folyamatban van. Tervezetten, a régi épületegyüttes helyére kerül az új épület, bár dimenziójában nagyobb lesz. A tervezés és a kivitelezés során maximálisan ügyelni kell arra, hogy nem lehet veszélyeztetni olyan fajokat, amelyek a botanikus kert védettségét, állapotát veszélyeztetné. Az esetleges fakivágások a kertészeti és botanikai szabályoknak megfelelően, szakember által meghatározottan fognak történni. A tervezés folyamán vizuális és műszeres favizsgálatra kerül sor az érintett egyedek esetében, és csak az egészségügyileg indokolt fák kivágására kerül sor, a balesetvédelmet és vagyonbiztonságot szem előtt tartva.

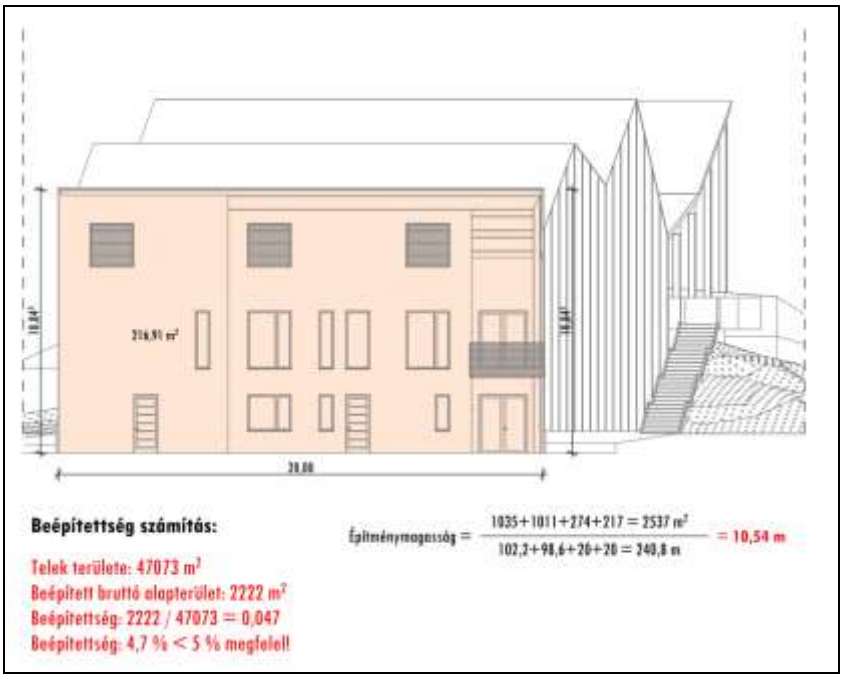
A Botanikus kert tervezett helyszínrajzán látható parkolórésztől az arborétum fizikálisan is kerítéssel különül el. A távlati tervekben szerepel a két különálló, de egymáshoz kapcsolódó funkciójú terület külön helyrajzi számra történő szétválasztása. A **20%-os beépíthetőség** a későbbi telekalakításhoz is, valamint a távlati fejlesztési célokhoz is tartalékot biztosít.



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.)



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

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

4.2.4 5. beavatkozási pont

A Nyíregyházi Egyetem hallgatóinak sportolási lehetőségei bővítése érdekében egy kosárlabda csarnok épülne az egyetem sportterületén. A kiválasztott helyszín környezeti adottságai és közműellátottságai is megfelelőek. A módosítás célja, hogy a tervezett beruházás és a jelenleg hatályban lévő rendezési terv összhangja megteremtődjön.

Nyíregyházi Egyetem, Kosárlabda csarnok – Engedélyezési terv
Tervező: Archis 21 kft Kovács Rita É-1-15-0296, 4400 Nyíregyháza Egyház utca 11.

Nyíregyházi Egyetem, Kosárlabda csarnok – Látványtervek
Tervező: Archis 21 kft Kovács Rita É-1-15-0296, 4400 Nyíregyháza Egyház utca 11.

4.3 Közlekedési munkarész

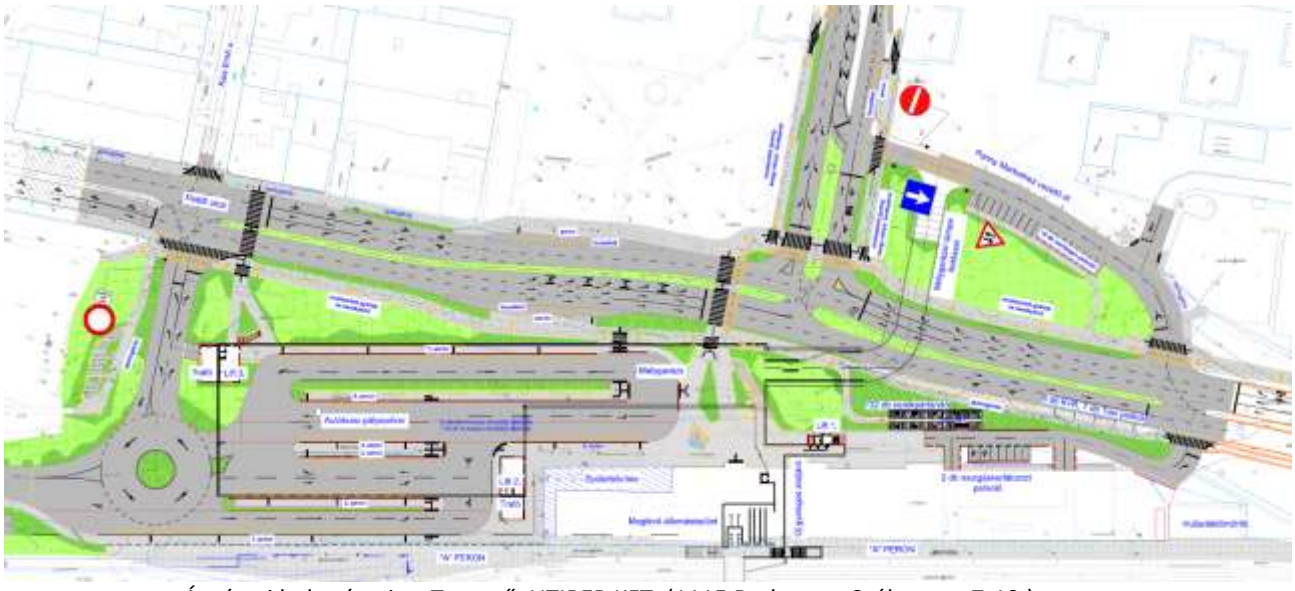
4.3.1 1. beavatkozási pont

Az intermodális csomópontok hozzájárulnak a városok modern fejlődéséhez és a hatékony, jól szervezett közösségi közlekedéshez. Az intermodális csomópontok kialakítása során cél egy, az átszállásokat magas szintű szolgáltatásokkal biztosító csomópont létrehozása. Alapvető cél rövid átszállási távon és időn belül, biztonságos közlekedési módváltási lehetőségek biztosítása, megfelelő szolgáltatásokat biztosító kulturált környezet megteremtésével. Nyíregyházán a jól felépített intermodális csomópontnak hosszú távon lényeges szerepe lehet a városi közlekedési szokások és az ezzel összefüggő közlekedési kultúra átformálásában.

Az IMCS tervezése során láthatóvá vált, hogy szükség lesz a város rendezési tervének módosítására is a projektelemek megvalósíthatósága érdekében. 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 alapjául szolgálhatott a rendezési terv módosításának lefolytatására tárgyalásos eljárás keretein belül.

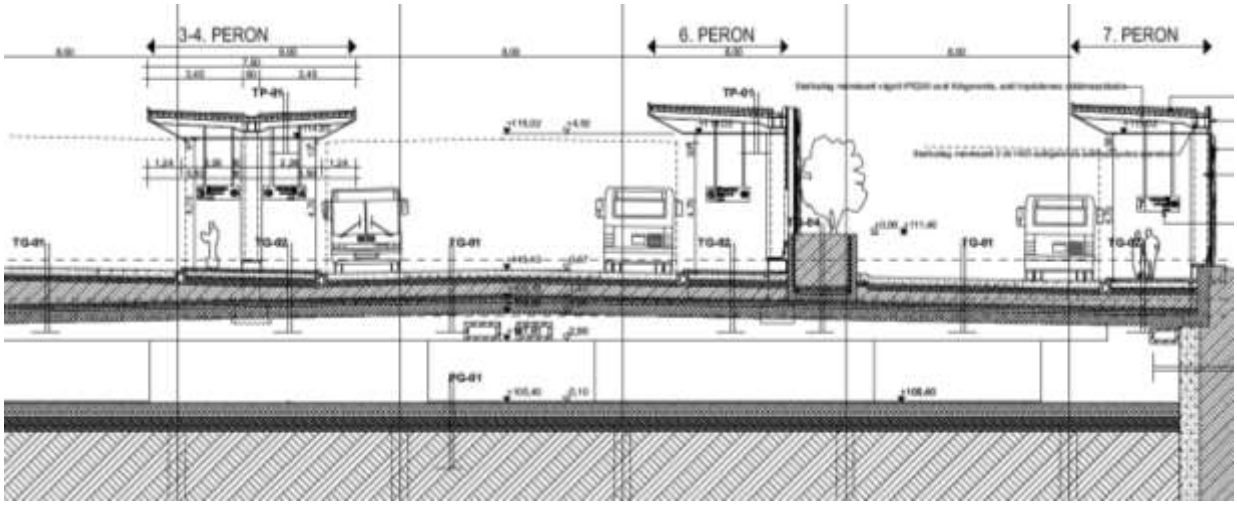
A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- Vasúti közlekedési zónából (KÖk) Központi vegyes zónába (Vk) történő átsorolás
- Különleges közlekedési zóna (Kkö) Központi vegyes zónába (Vk) történő átsorolás
- Közpark zóna (Z) csökkentése a Petőfi téren a valós állapotoknak megfelelően
- Építési hely jelölése (építési helyen belül bárhol elhelyezhető épületekkel – HÉSZ módosítás is
- Mélygarázs jelölése, lehajtó rámpa jelölése
- Többszintes területfelhasználás bevezetése és jelölése – HÉSZ módosítás is
- I. rendű közlekedési célú közterület határvonalának kismértékű módosítása



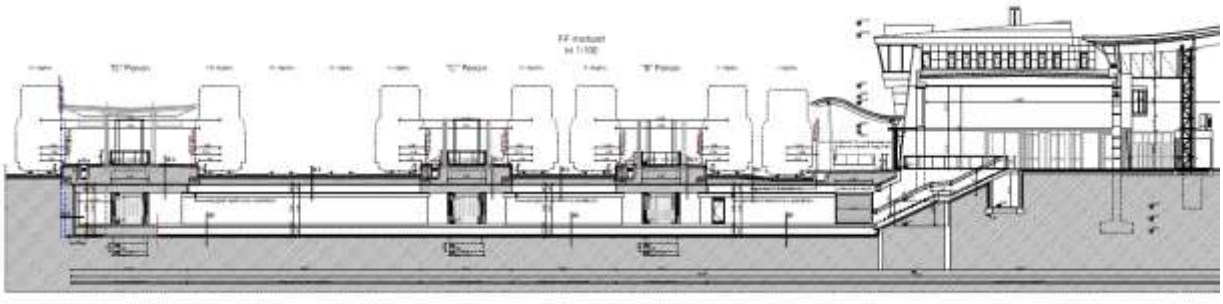
Átnézeti helyszínrajz – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

Nyíregyházán a Petőfi utca a belterületen haladó 2x2 forgalmi sávos Nagykörút részét képezi. A Magyar Közút Nzrt. kezelésében álló 3317 jelű út Állomás tér (Petőfi u.) 56+069.39 - 56+467.10 km szelvények közötti szakaszán történik a nyomvonal kismértékű módosítása, gyalogjárda – kerékpárút kiépítése a forgalom elvezetéséhez szükséges 3+2 forgalmi sávval.



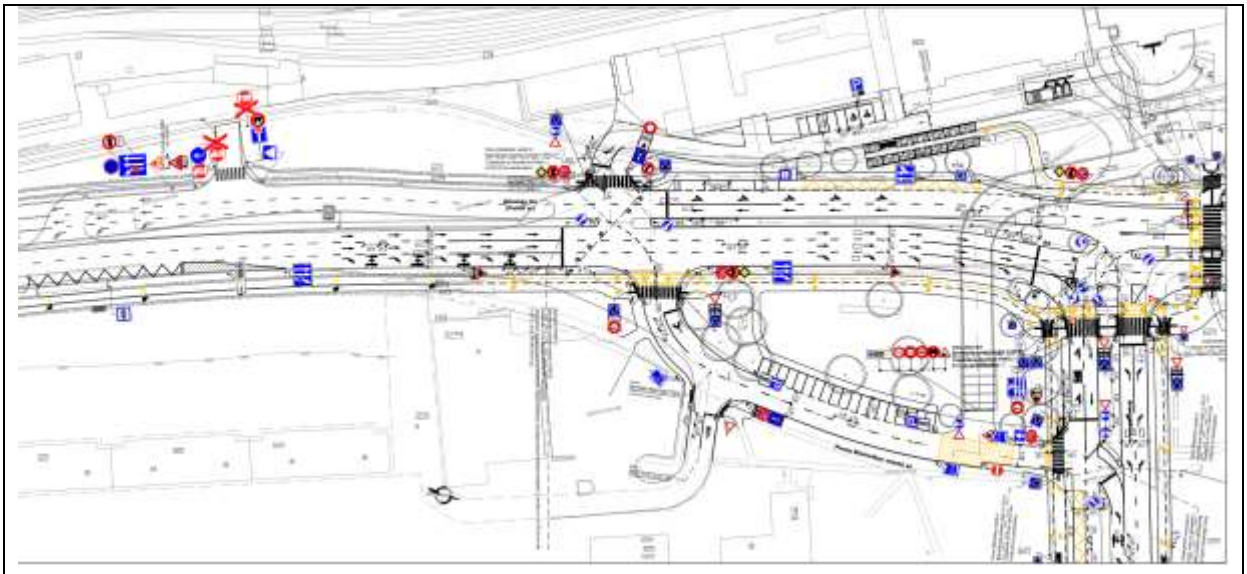
Autóbusz pályaudvar és mélygarázs metszet (részlet) – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

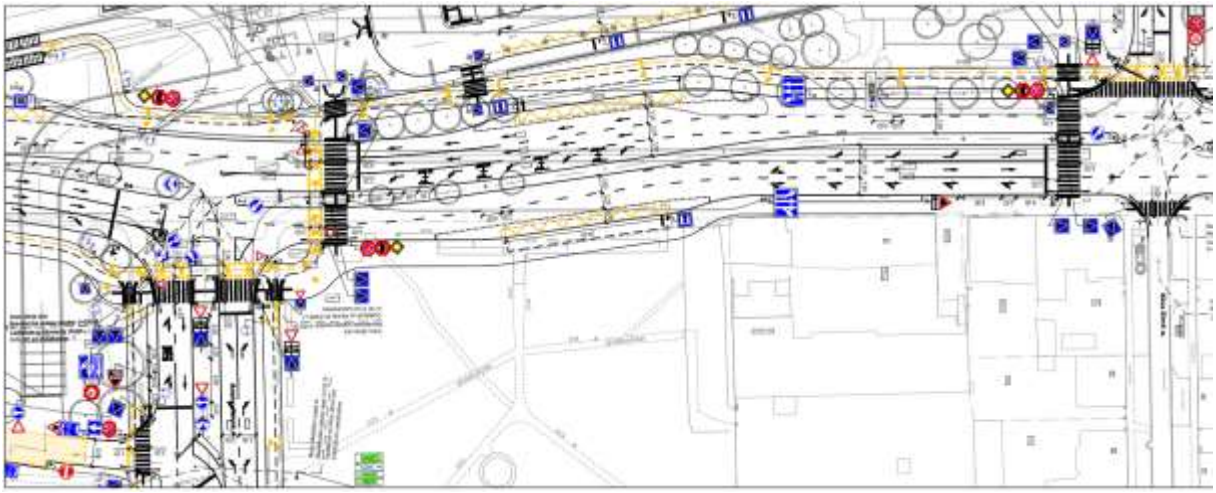
Mélygarázs és állomás épület – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

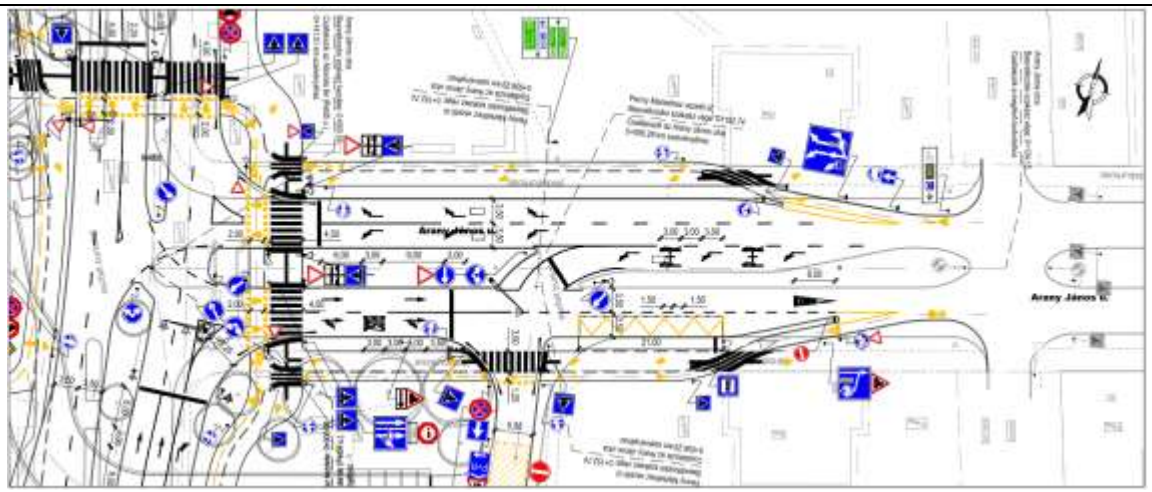


Vasútállomás főépület és peronok metszet (részlet) – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

Az építési övezeti kód **Vk 700585** központi vegyes zóna (Vk) területfelhasználással, egyéb építészeti karakterrel, kialakult övezettel és adottságtól függő beépítéssel, amihez építési hely került megjelölésre, 80% beépíthetőség, 7,5 - 9,5 m közötti építménymagasság és 10% minimális zöldfelületi mutató biztosításával.

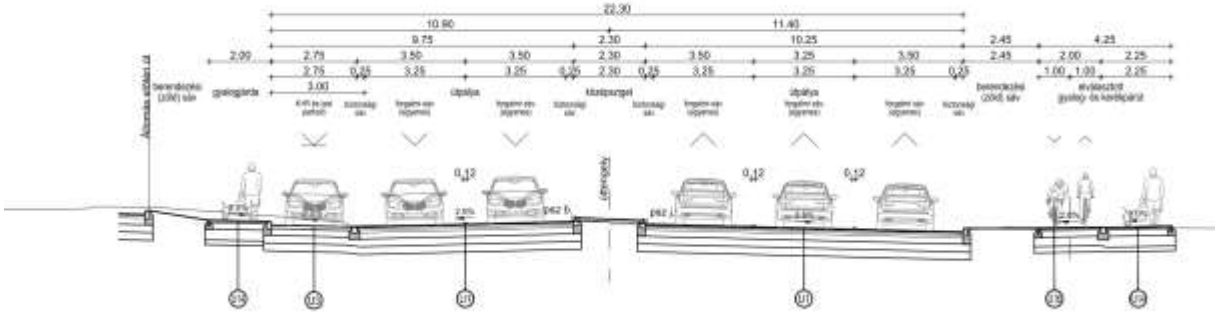




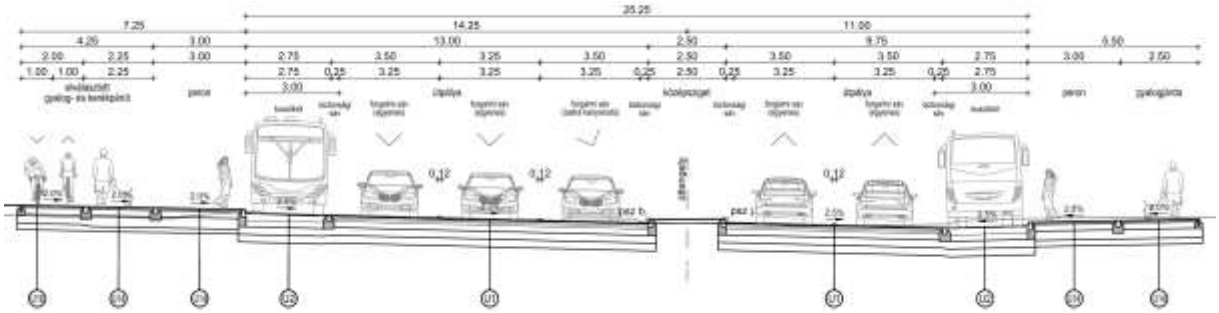


IMCS forgalomtechnikai helyszínrajzok
Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Generál projektvezető: Nyulasi Erik KÉ-K/07-1117
Projektvezető, felelős tervező: Balázs Júlia KÉ-K/01-16474, Tkö/01-16474

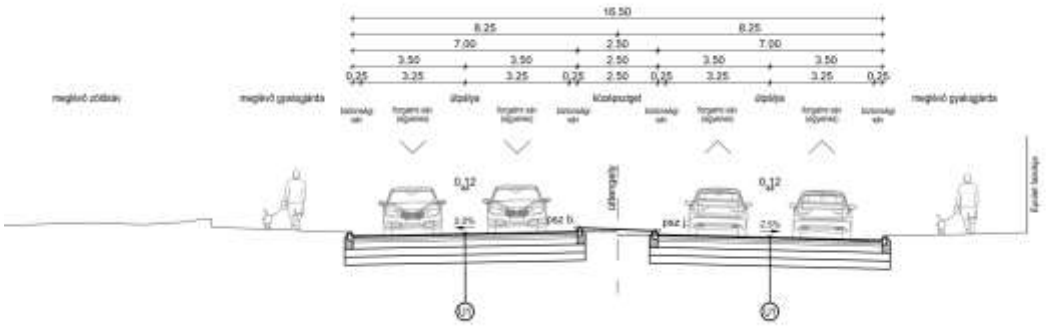
Állomás tér (Petőfi u.) 2+3 forgalmi sáv K+R és taxi parkolóval



Állomás tér (Petőfi u.) 2+3 forgalmi sáv kétoldalt buszöbölle



Állomás tér (Petőfi u.) 2+2 forgalmi sáv



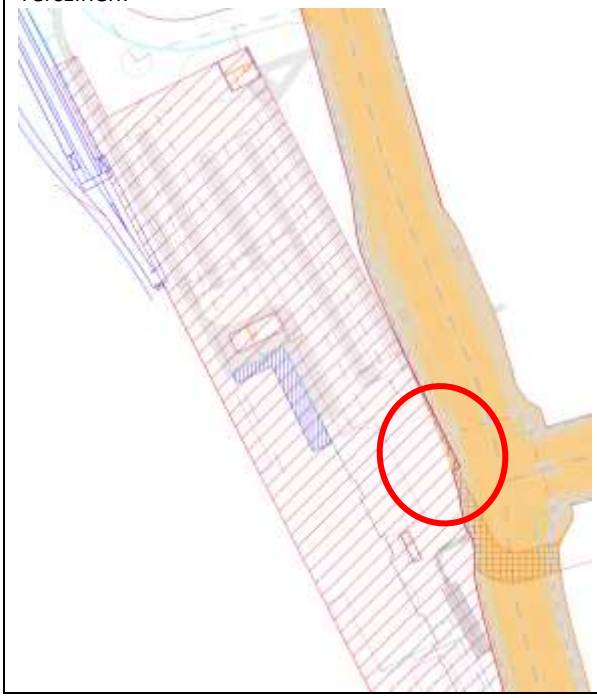
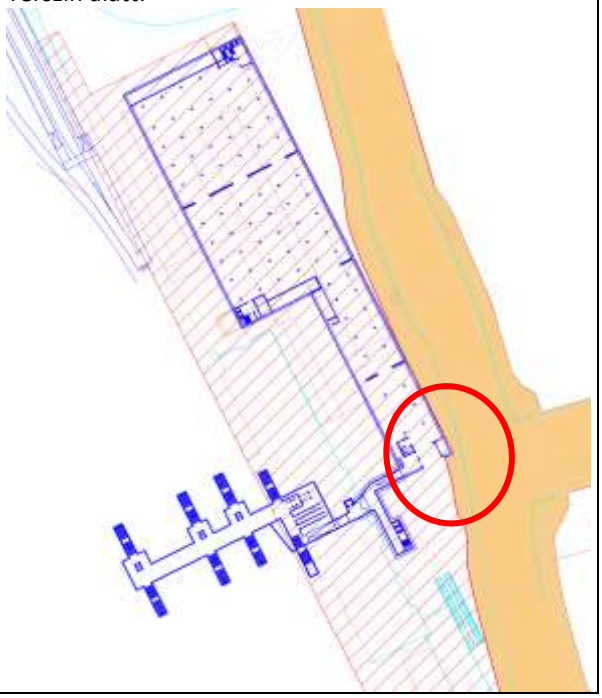
IMCS mintakeresztszelvények - Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Generál projektvezető: Nyulasi Erik KÉ-K/07-1117, Felelős tervező: Balázs Júlia KÉ-K/01-16474, Tkö/01-16474

IMCS növénytelepítés (részlet) – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

Többszintes területfelhasználás bevezetése és jelölése:

A vasútállomás előtti mélygarázs úgy került megtervezésre, hogy felette lesz az új autóbusz állomás és mellette pedig a gyalog járda – kerékpárút nyomvonala halad. A kerékpárút a mélygarázs délkeleti sarkánál „rálóg" a Központi vegyes zóna (Vk) területére. Mind a mélygarázs, mind a kerékpárút engedélyezhetősége érdekében bevezetésre kerül a többszintes területfelhasználás. A HÉSZ 39. §-a az alábbi 58. ponttal egészül ki:

„ 58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak."

Térszínen:	Térszín alatt:
	

4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:* ***a)*** *az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.
(2) *Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
(3) *Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*	A 1. számmal jelölt módosítással érintett területen új zöldterület kijelölése történik, mely meghaladja a területre előírt 5%-os zöldfelület növekményt.
13. § (1) *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) *Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§. A Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. *A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.*
2. *Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető~~, de csak a kijelölt építési helyen~~.*
   - *2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.*
   - *2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.*
3. *A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.*
4. *A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.*
5. *A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.*
6. *Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.*
7. *A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.*
8. *A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:*
   - *a)*
   - *b) ~~A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezet telkein lévő építési helyen belül építhető be.~~*
   - *c) A Ki Különleges közhasználatú építményi zónában az építménymagasság esetében csak a felső magassági értékre vonatkozó előírásokat kell betartani.*
9. *Környezetvédelmi előírások*
   A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. *A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:*
    - *a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*
      - *a legnagyobb beépíthetőség 30%*
      - *a legnagyobb építménymagasság 24 m.*
    - *~~b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás~~*
      - *~~a legnagyobb beépíthetőség 30%~~*

~~- *a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*~~
~~- *a beépítési mód szabadonálló.*~~

b) A Vk 70004Y *jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*
- *a legnagyobb beépíthetőség 30%*
- *a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m*

11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

2.§. Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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.

c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-X/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.”

3.§. Az Ör. 21. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságoktól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.”

4.§. Az Ör. 28. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

Egyéb (7. jelű) építési zóna

28. §

„ (1) Újonnan épületek csak szabadonálló-telepszerű, szabadonálló-általános, zártsorú-általános, zártsorú-keretes vagy adottságoktól függő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A meglévő és megtartható, önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelken lévő beépítés a zóna területén belüli szabadonálló-telepszerű beépítési módnak minősül.”

5.§. Az Ör. 36. § (17) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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 - a Kertvárosias lakózóna kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület 6. §. (4) bekezdése alapján engedélyezhető.”

6.§. Az Ör. 39. §-a az alábbi 58. ponttal egészül ki:

„58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak."

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének

…../2021. (…….) 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. – 5 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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

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

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

I. Módosító rendelkezések

1.§. A Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.
2. Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető.
   2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
   2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.
4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.

5. A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
   a)
   b)
   c) A Ki Különleges közhasználatú építményi zónában az építménymagasság esetében csak a felső magassági értékre vonatkozó előírásokat kell betartani.
9. Környezetvédelmi előírások
   A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:
    a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
       - a legnagyobb beépíthetőség 30%
       - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
    b) A Vk 70004Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
       - a legnagyobb beépíthetőség 30%
       - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

2.§. Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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.
c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-X/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.”

3.§. Az Ör. 21. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságoktól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével
a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.”

4.§. Az Ör. 28. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

Egyéb (7. jelű) építési zóna
28. §

„(1) Újonnan épületek csak szabadonálló-telepszerű, szabadonálló-általános, zártsorú-általános, zártsorú-keretes vagy adottságoktól függő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A meglévő és megtartható, önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelken lévő beépítés a zóna területén belüli szabadonálló-telepszerű beépítési módnak minősül.”

5.§. Az Ör. 36. § (17) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(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 - a Kertvárosias lakózóna kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület 6. §. (4) bekezdése alapján engedélyezhető.”

6.§. Az Ör. 39. §-a az alábbi 58. ponttal egészül ki:

„58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak."

7.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

8. §.(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 érkeztetett 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 ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- 9 — Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- R R R R R R — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- Helyi védettségű településszerkezet
- Helyi védettségű településkép
- Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- ht ht ht ht ht — Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P180 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- GTBO (0,...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PHG60 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

VONALAK

- Tervezett szabályozási vonal
- Változtatási tilalom
- Építési vonal
- Épületsarok helye
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Helyi védelem alatt álló homlokzat
- Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
- Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
- Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
- Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
- 22 — Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Tr — Transzformátor helye
- 11,4 — 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
- Megszüntető jel
- Gk 711765 (B) — A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln — a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- Ln — nagyvárosias lakózóna
- Lk — kisvárosias lakózóna
- Lke — kertvárosias lakózóna
- Lf — falusias lakózóna
- Vt — településközpont vegyes zóna
- Vk — központi vegyes zóna
- Gk — kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip — zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge — egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü — üdülőházas üdülőzóna
- Üh — hétvégiházas üdülőzóna
- Kke — különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki — különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
- Ki0 — 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
- Kkö — különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- KÖé — 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 kertes 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. mszővárosi
4. belső kertségi
5. külső kertségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m2
2 450 m2
3 600 m2
4 720 m2
5 1000 m2
6 1500 m2
7 2500 m2
8 4000 m2
9 10000 m2
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként 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 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tatt betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával

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

1. Beavatkozási pont

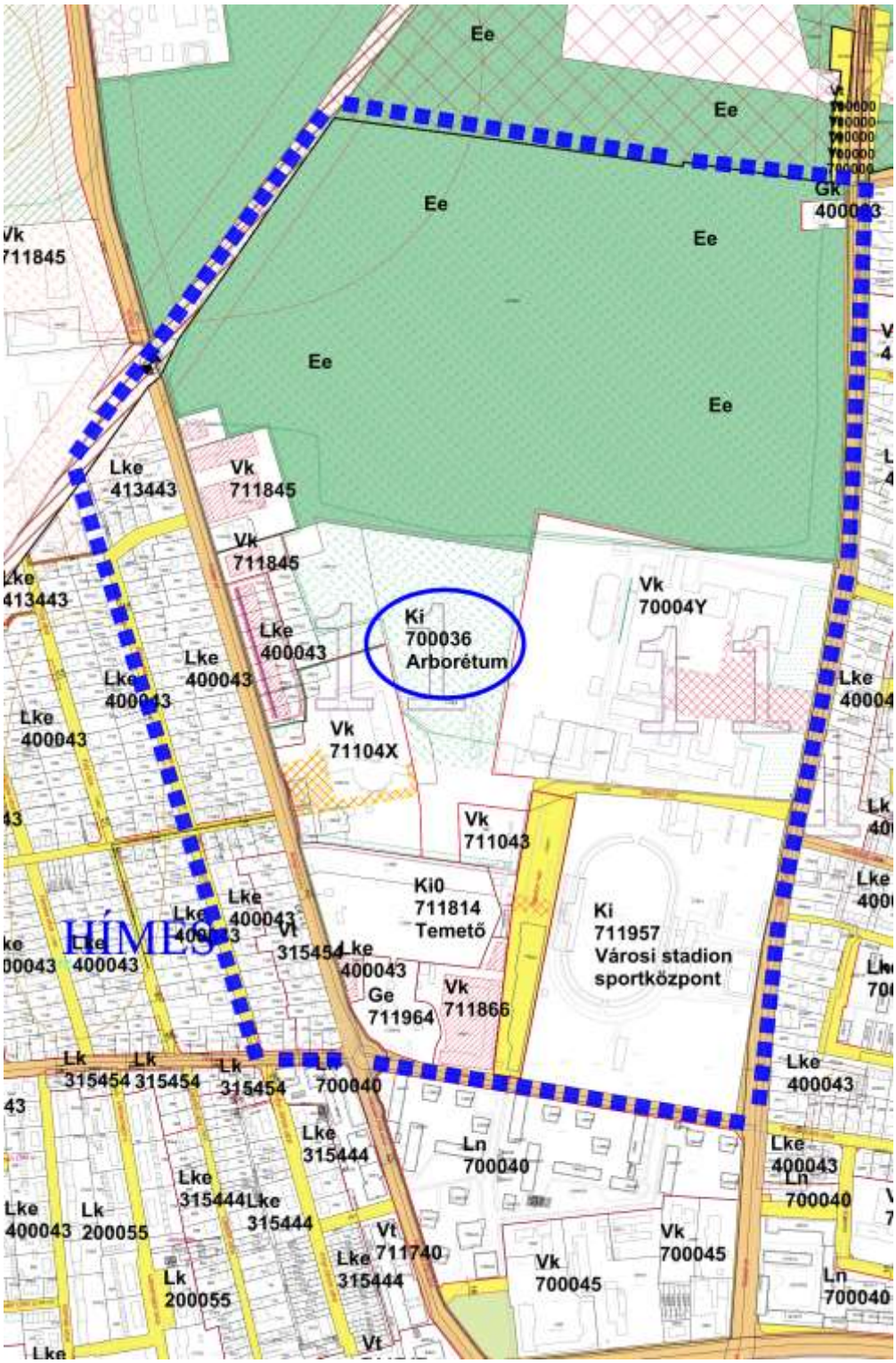
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

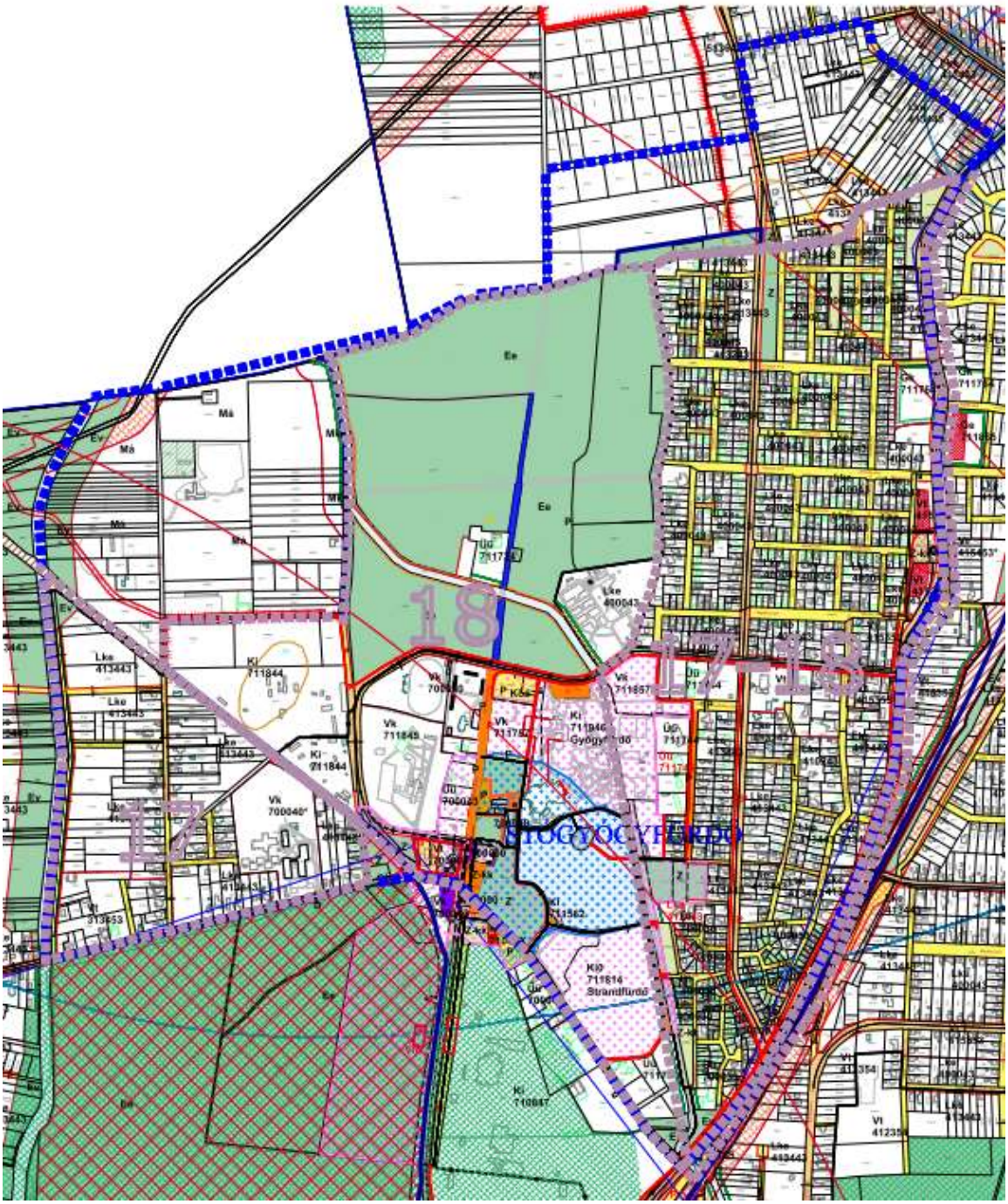
3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



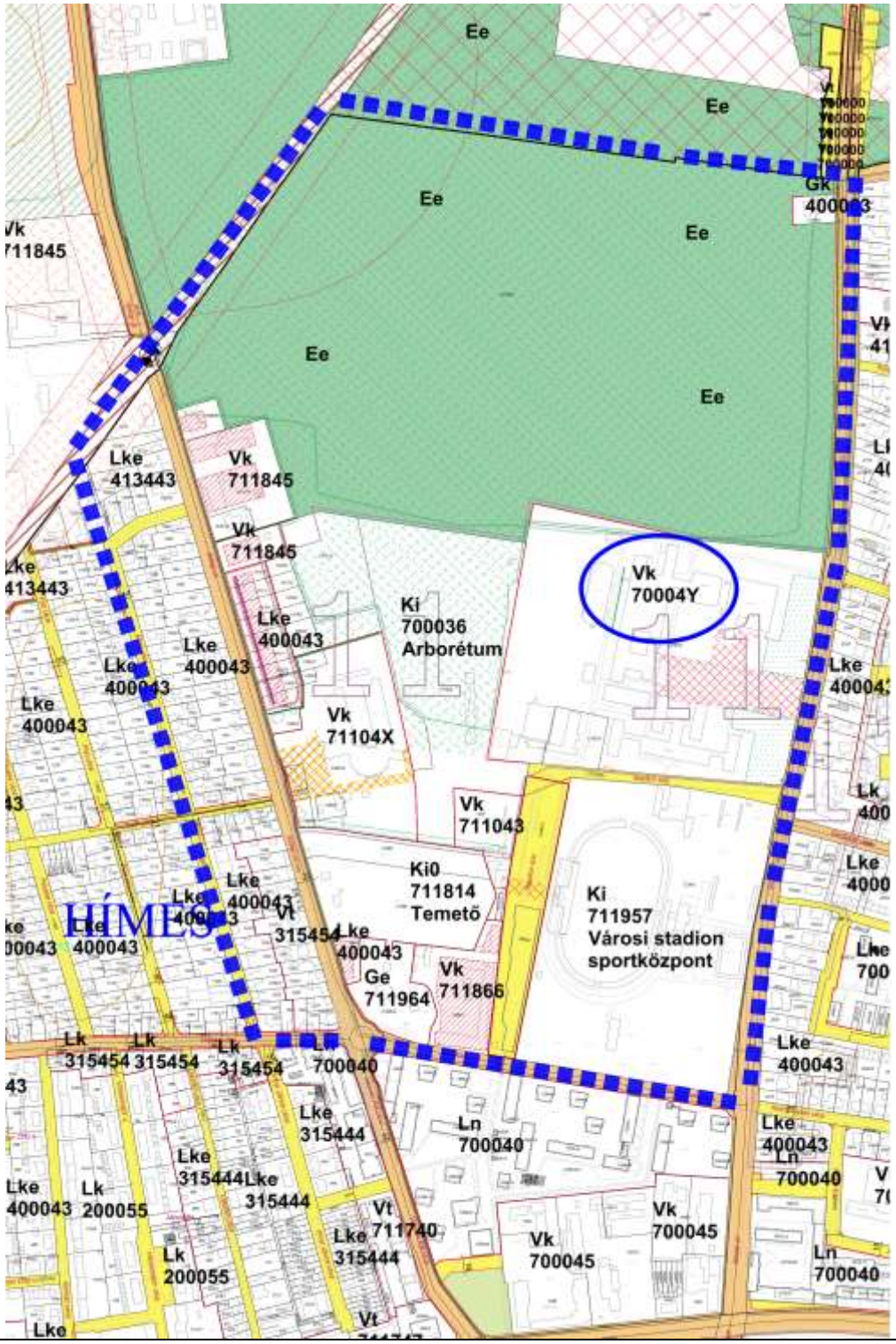
4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



5. 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. július

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),

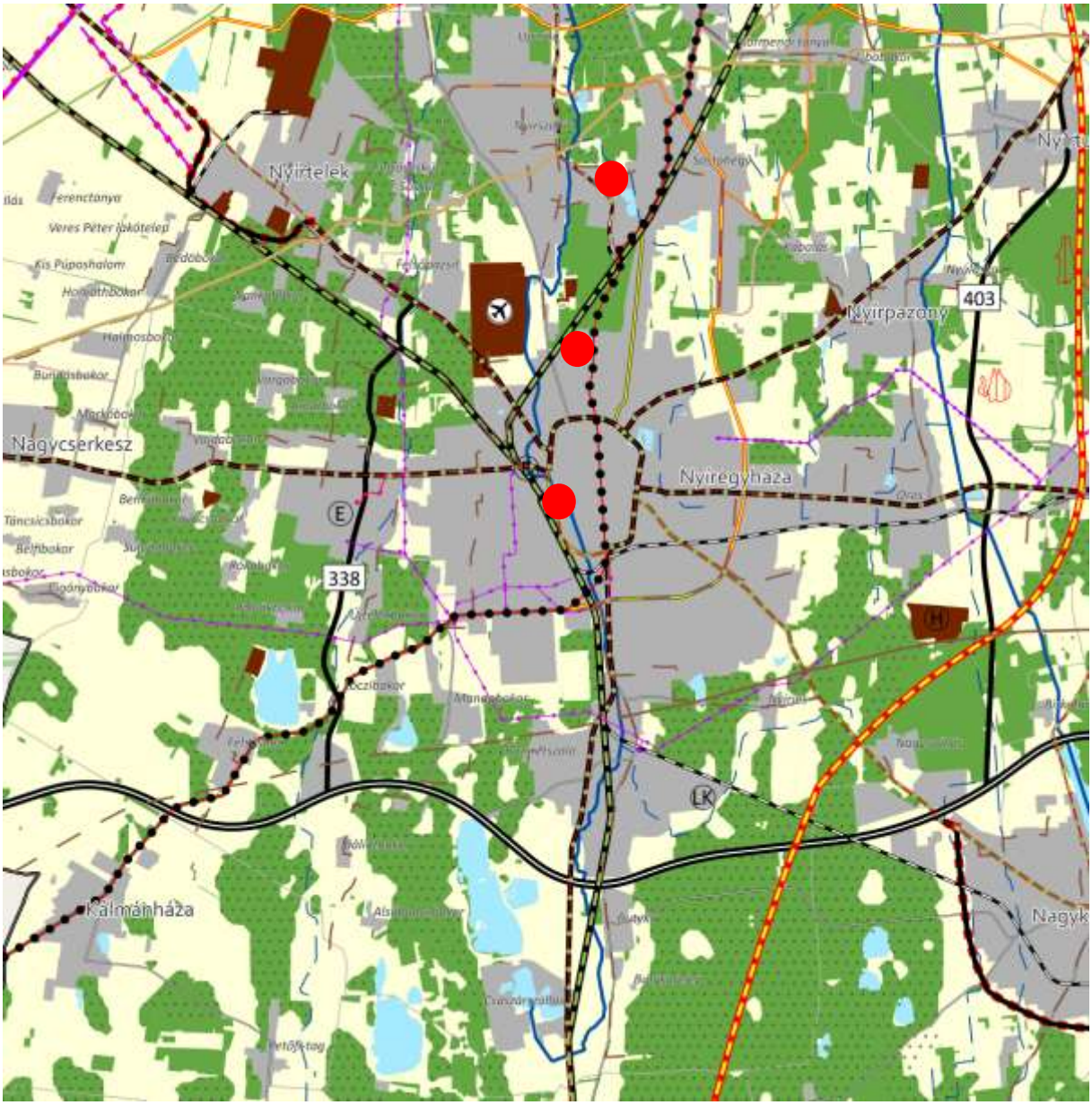
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	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.	Gyümölcstermesztés 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 mellékletek

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

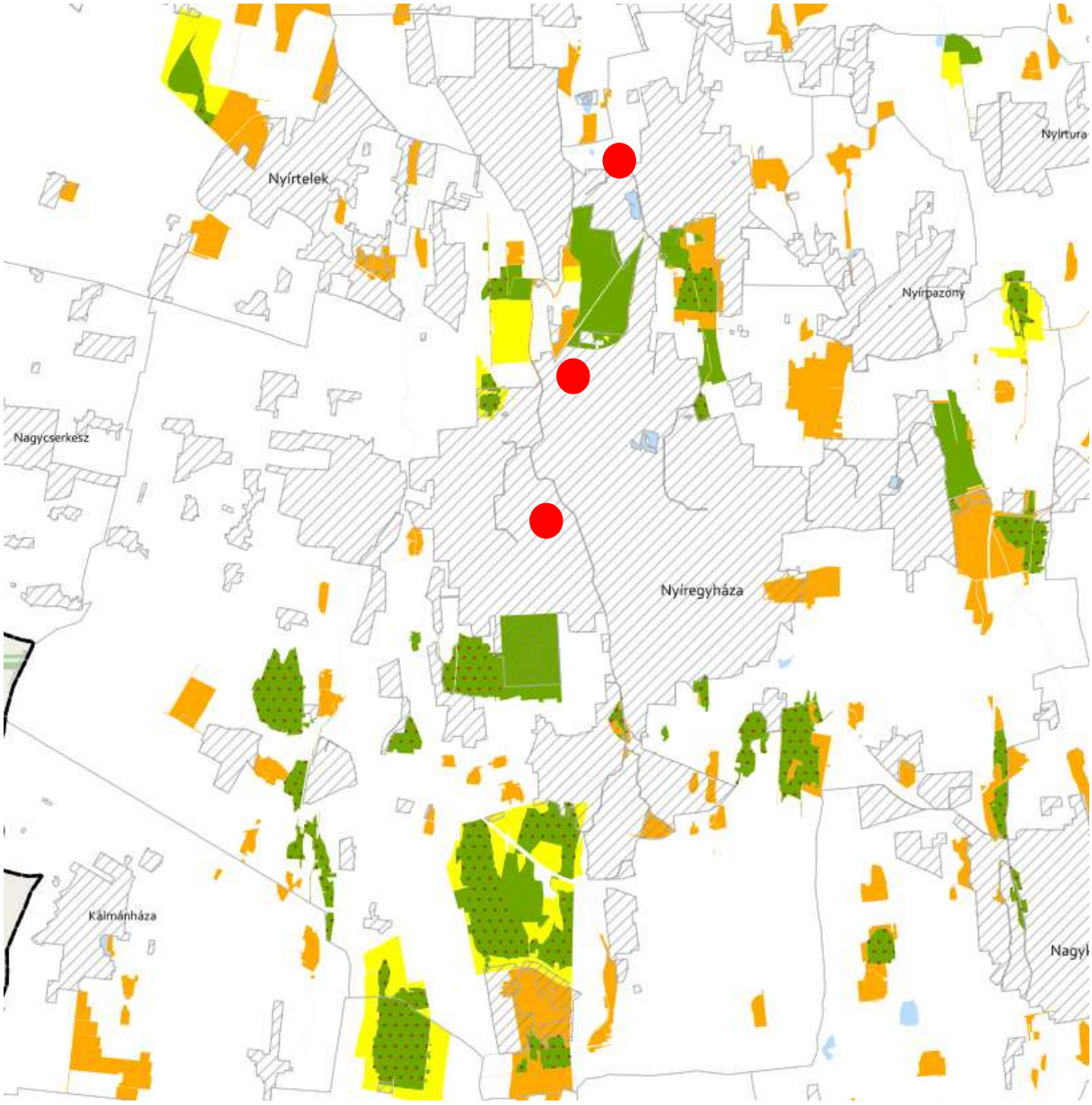
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

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

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



JELMAGYARÁZAT

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

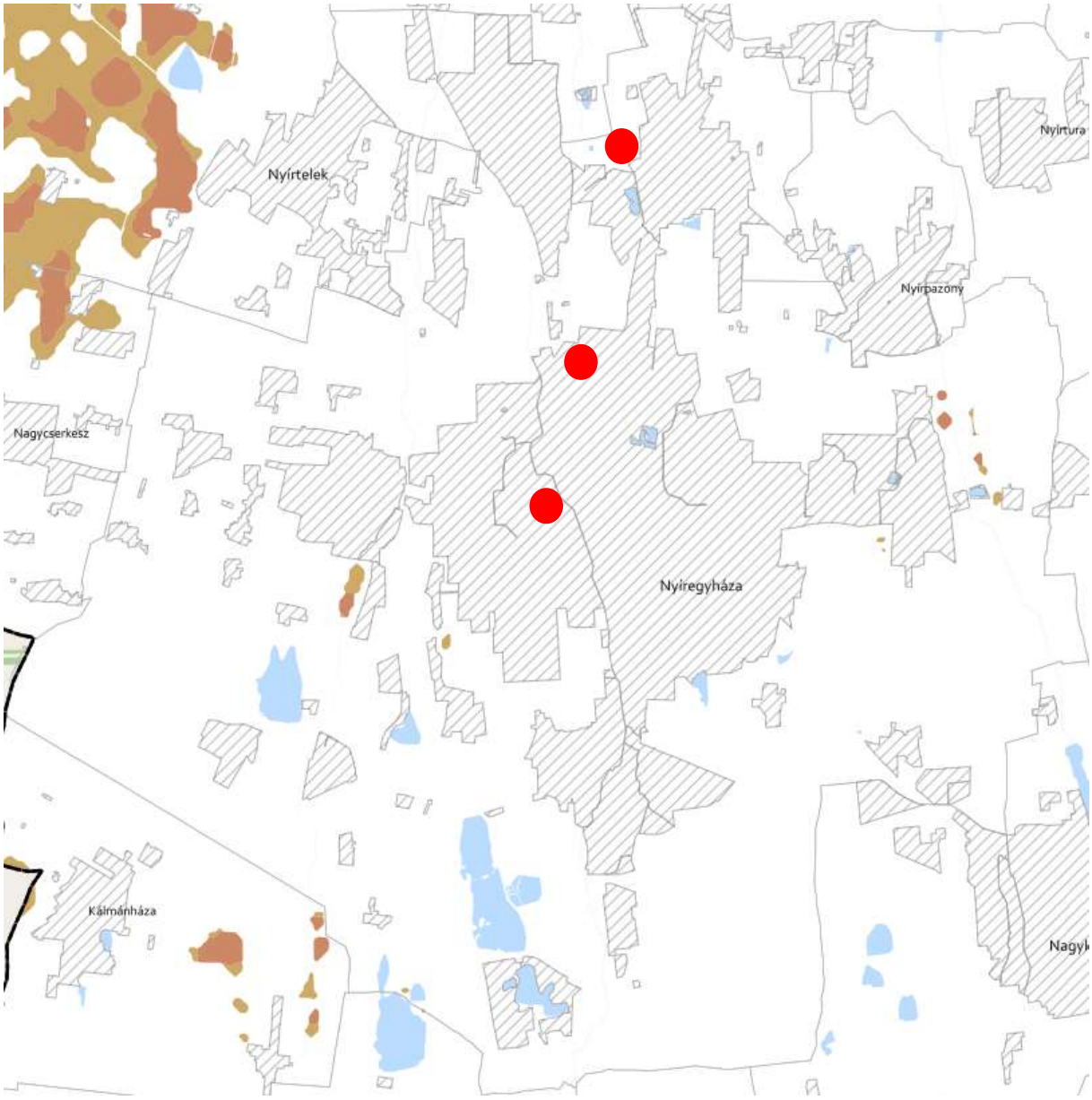
Alaptérkép elemei

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

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek

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



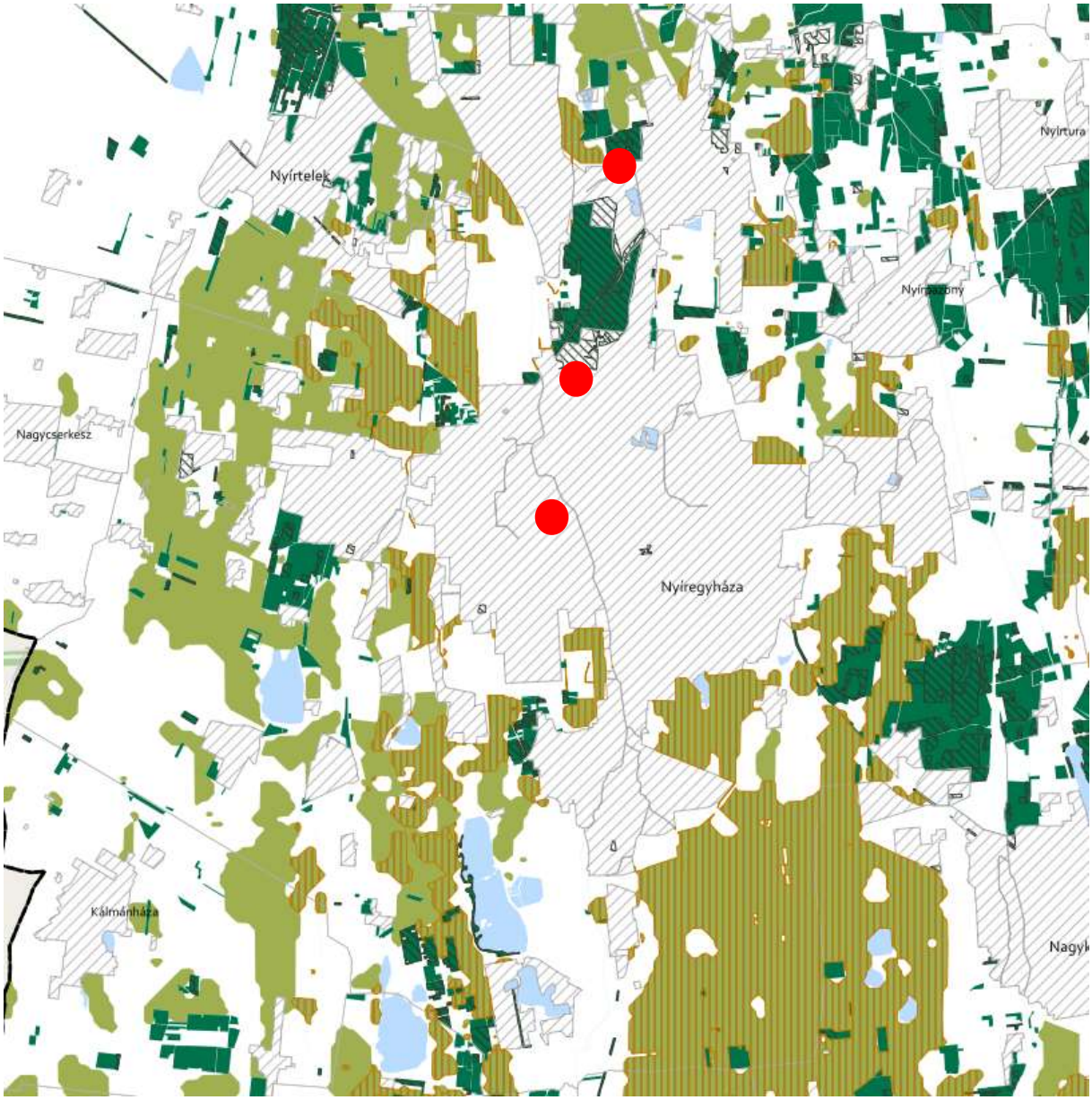
JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájékoztató elem

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

Alaptérkép elemei

Települési terület

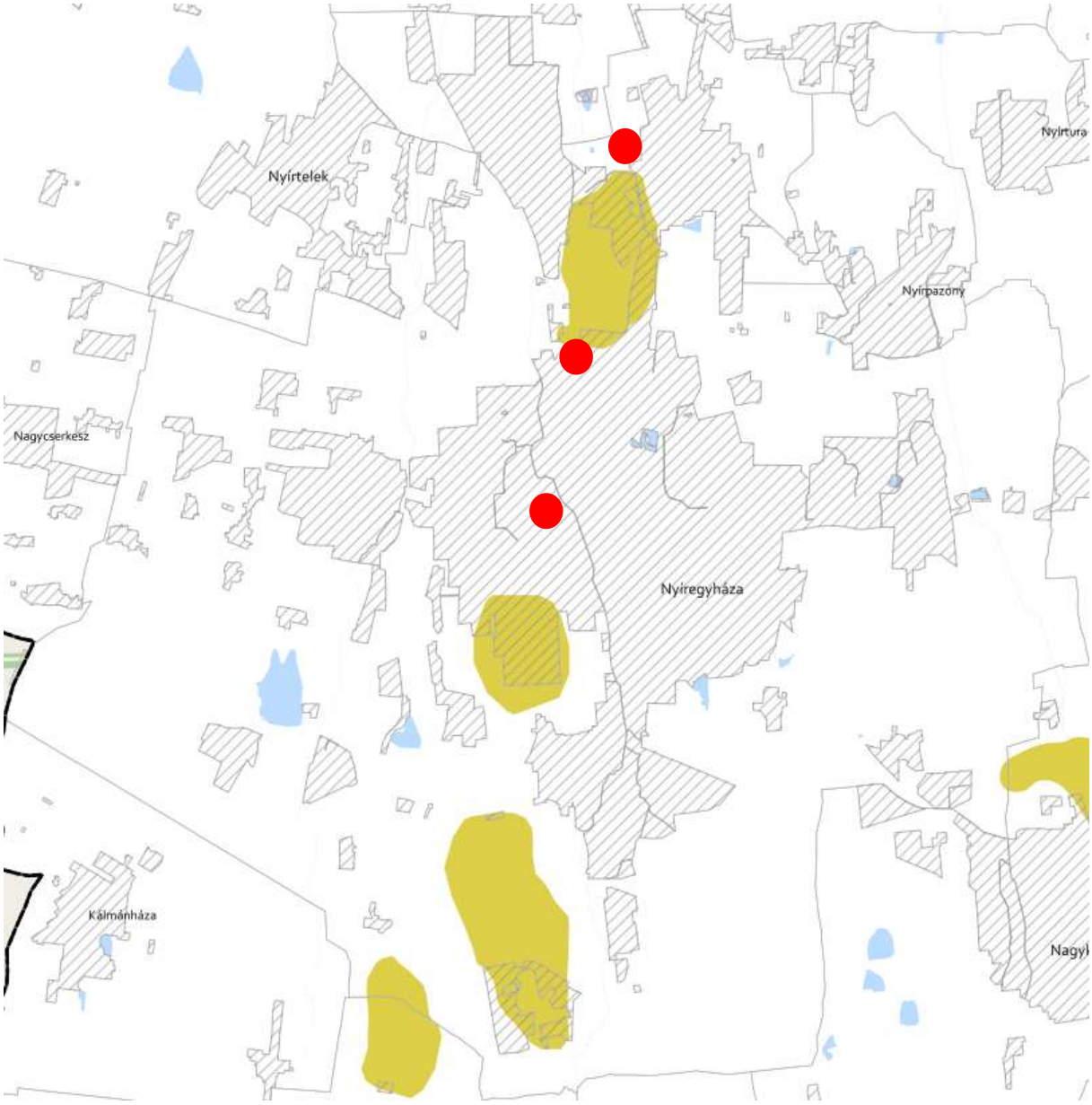
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



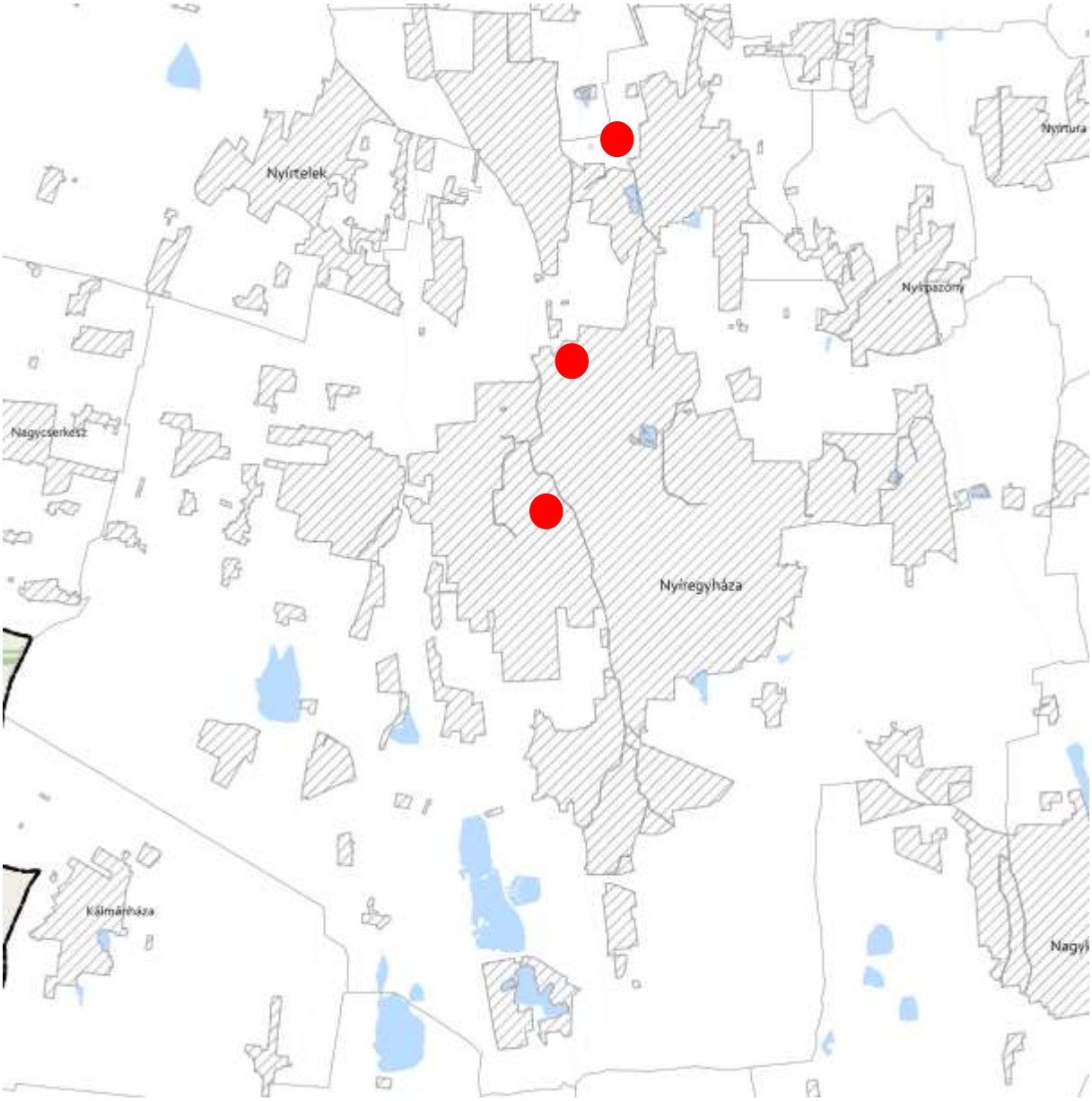
JELMAGYARÁZAT

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



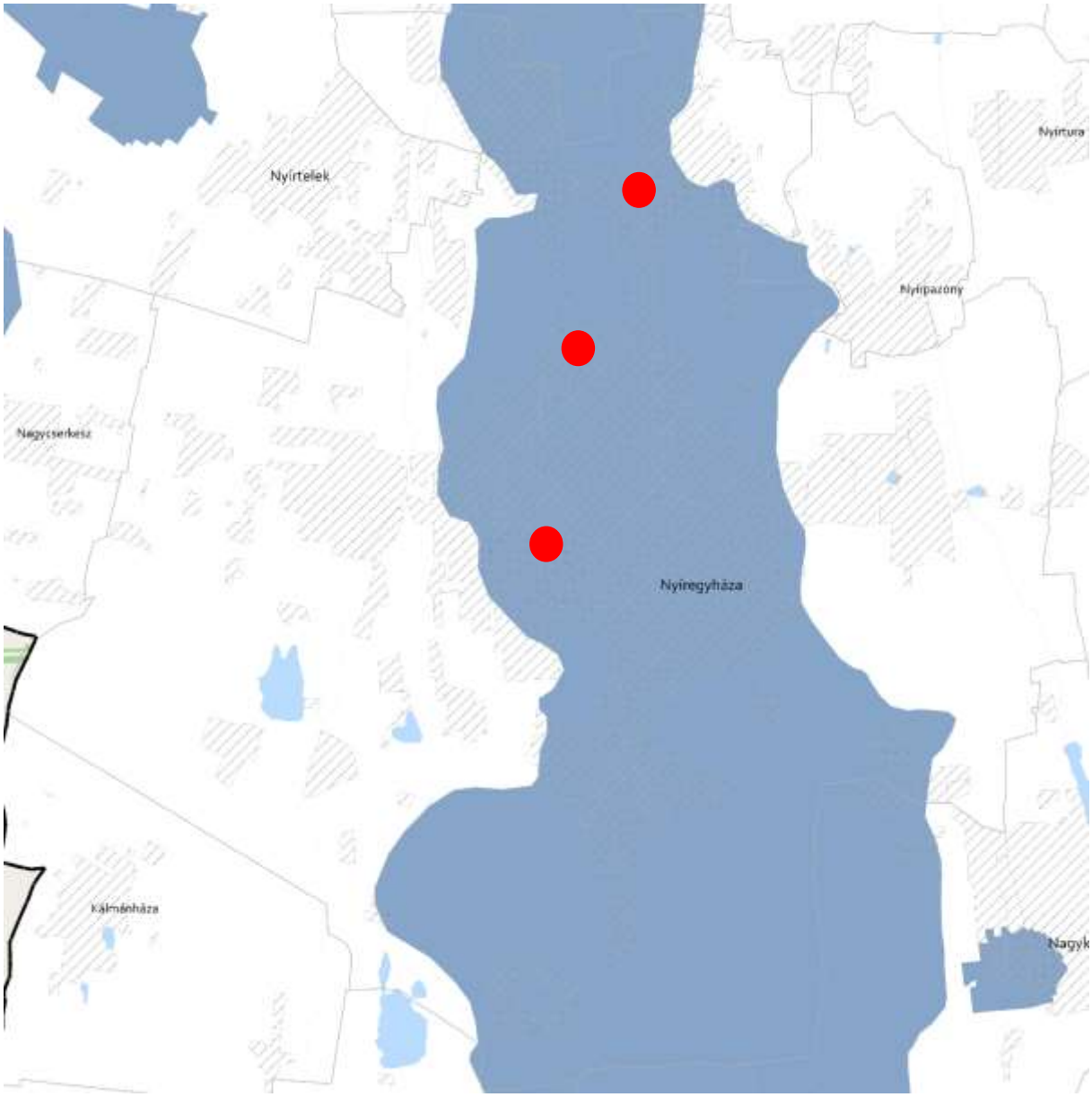
JELMAGYARÁZAT

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



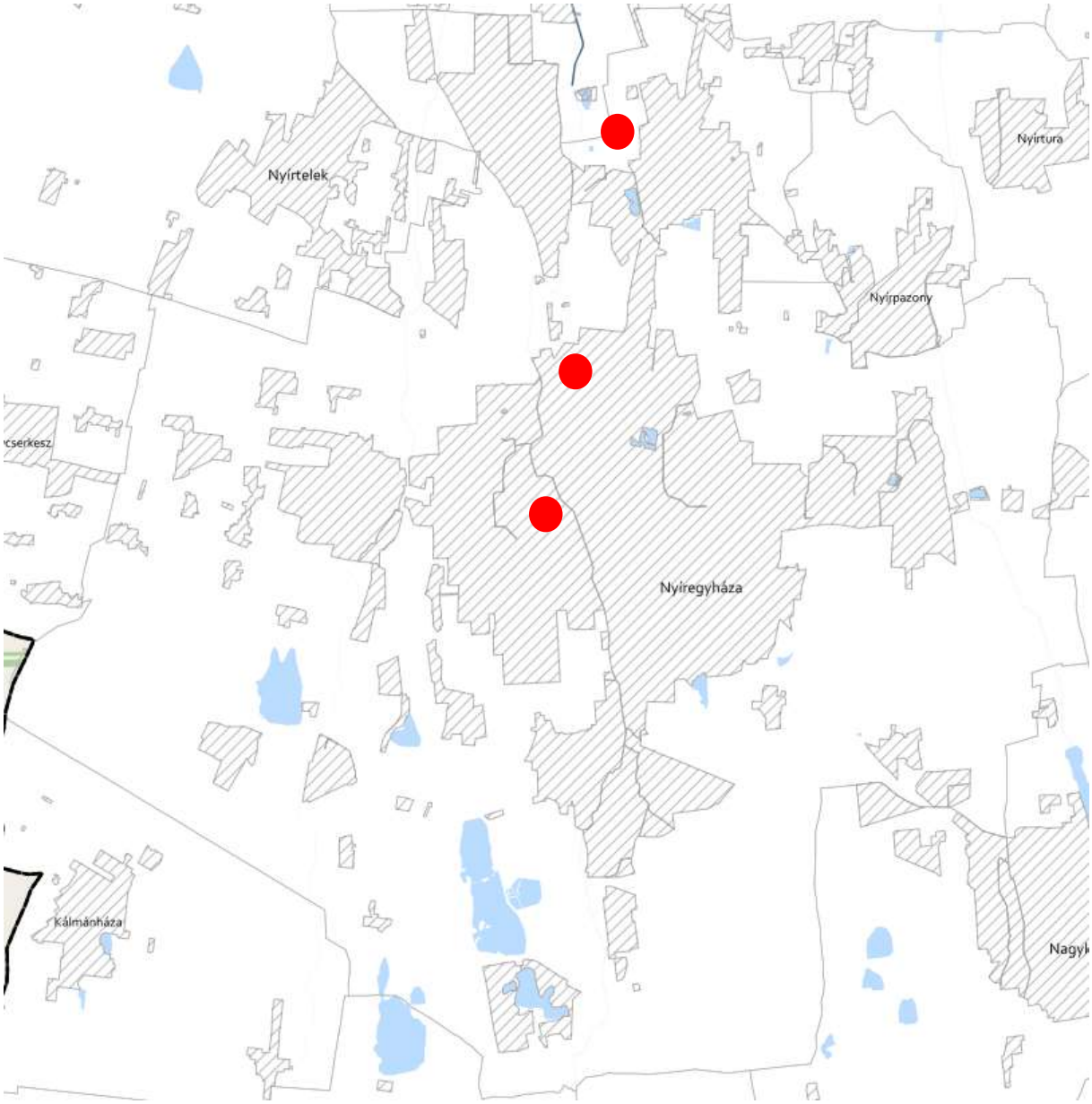
JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület
Vízfolyás, vízfelszín
Településhatár
Megyehatár
Országhatár

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



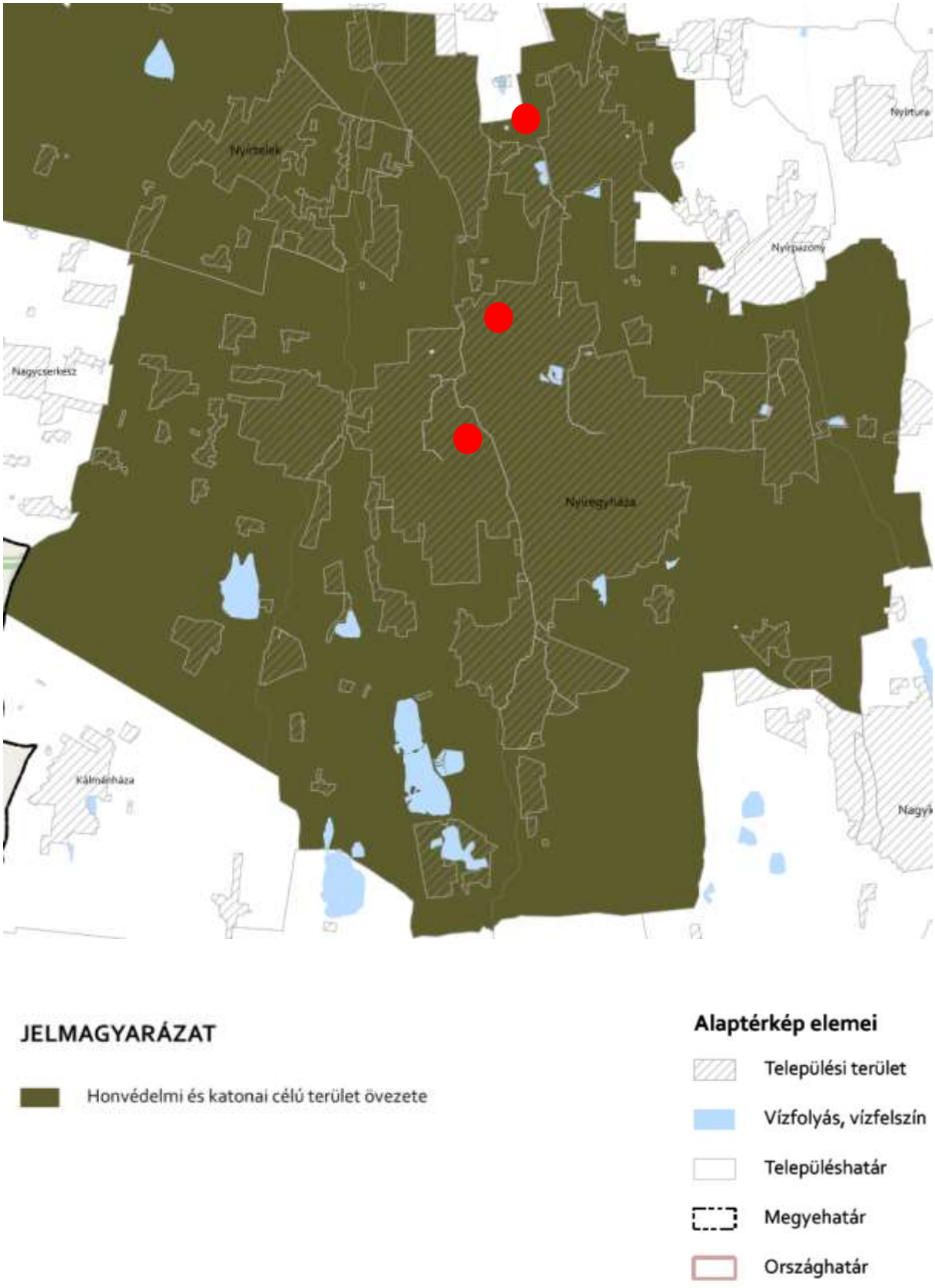
JELMAGYARÁZAT

- Nagyvízi meder övezete
- VTT-tározók övezete

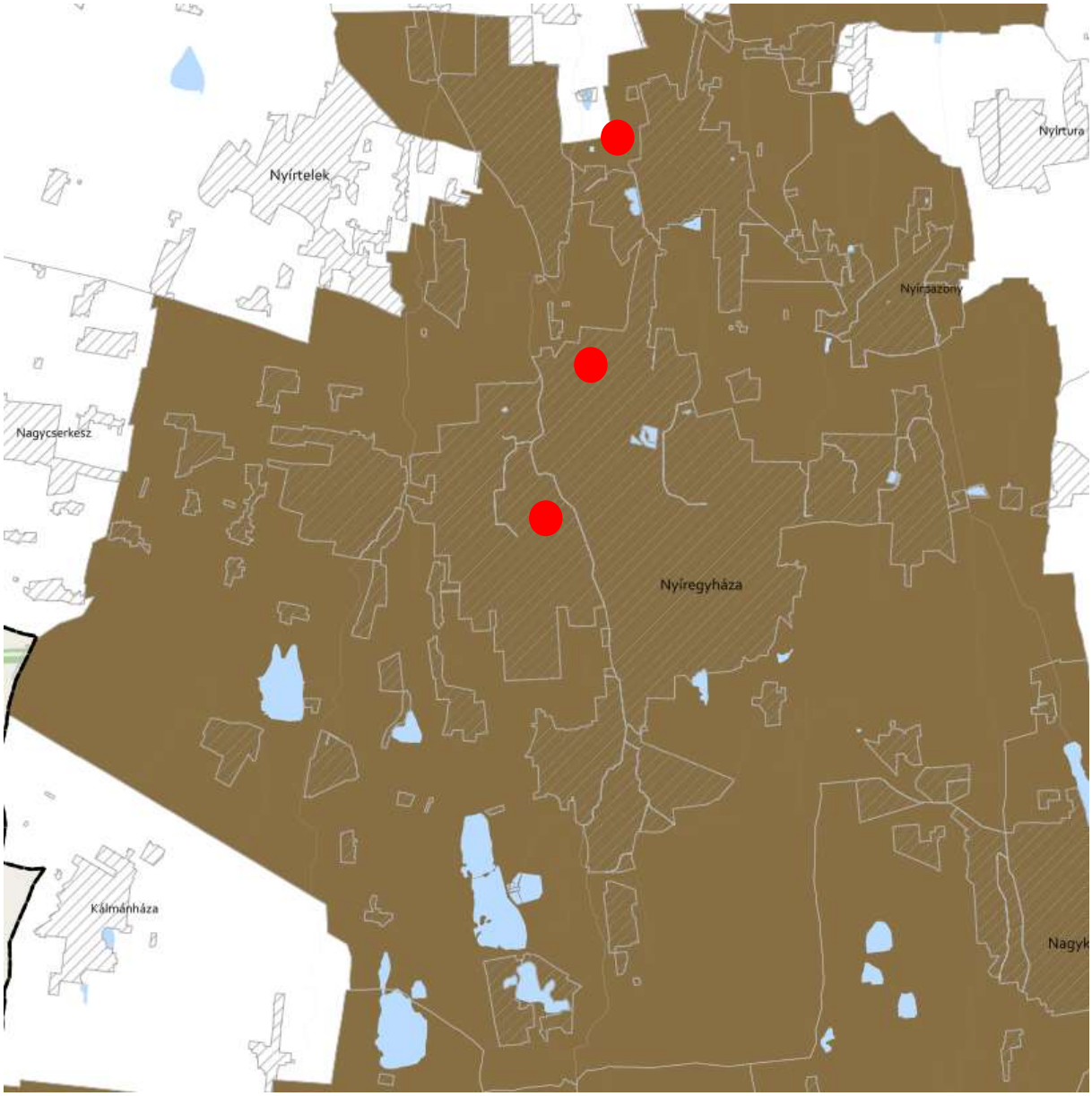
Alaptérkép elemei

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

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



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



JELMAGYARÁZAT

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

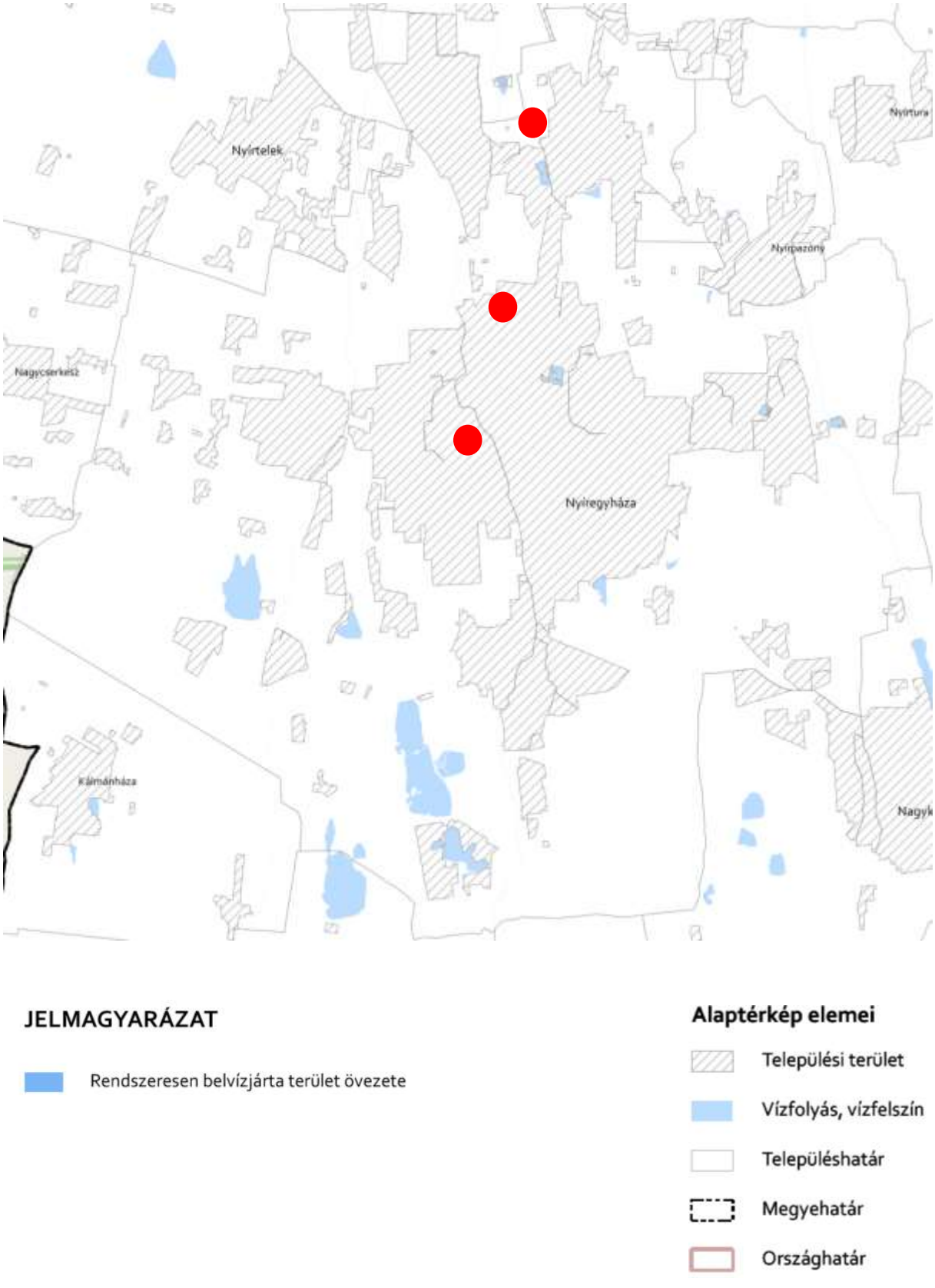
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

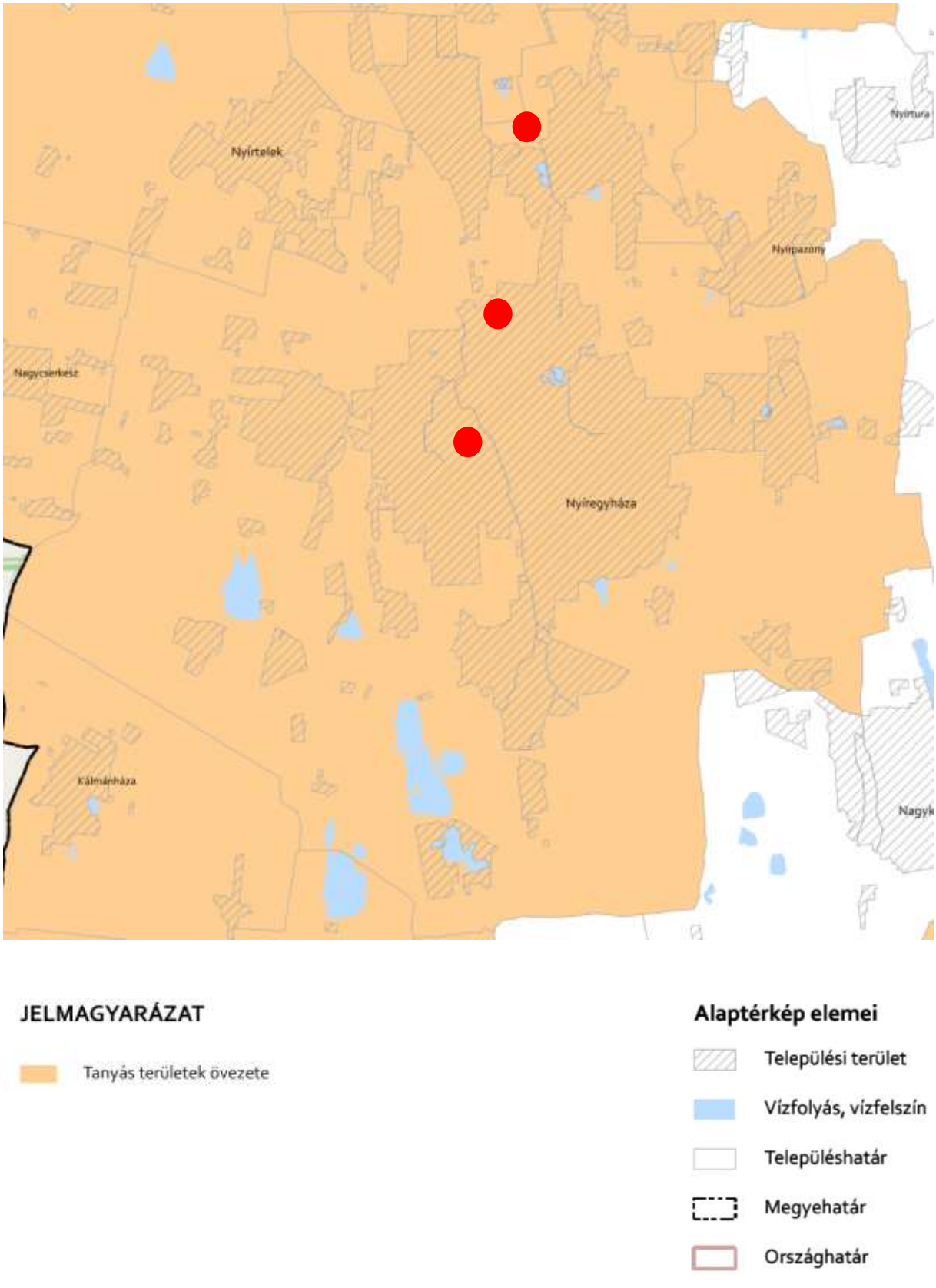
Megyehatár

Országhatár

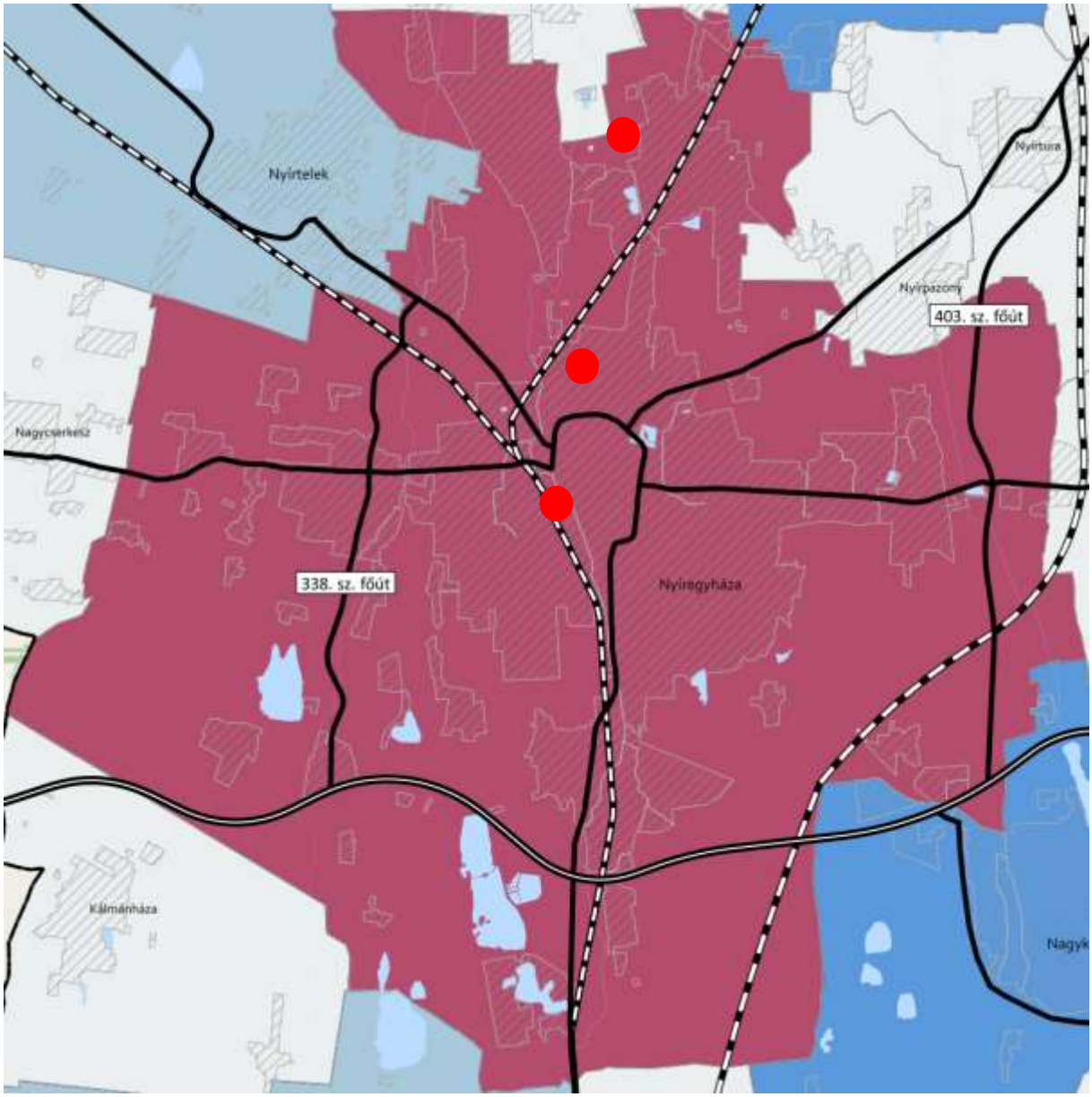
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



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



TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK 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

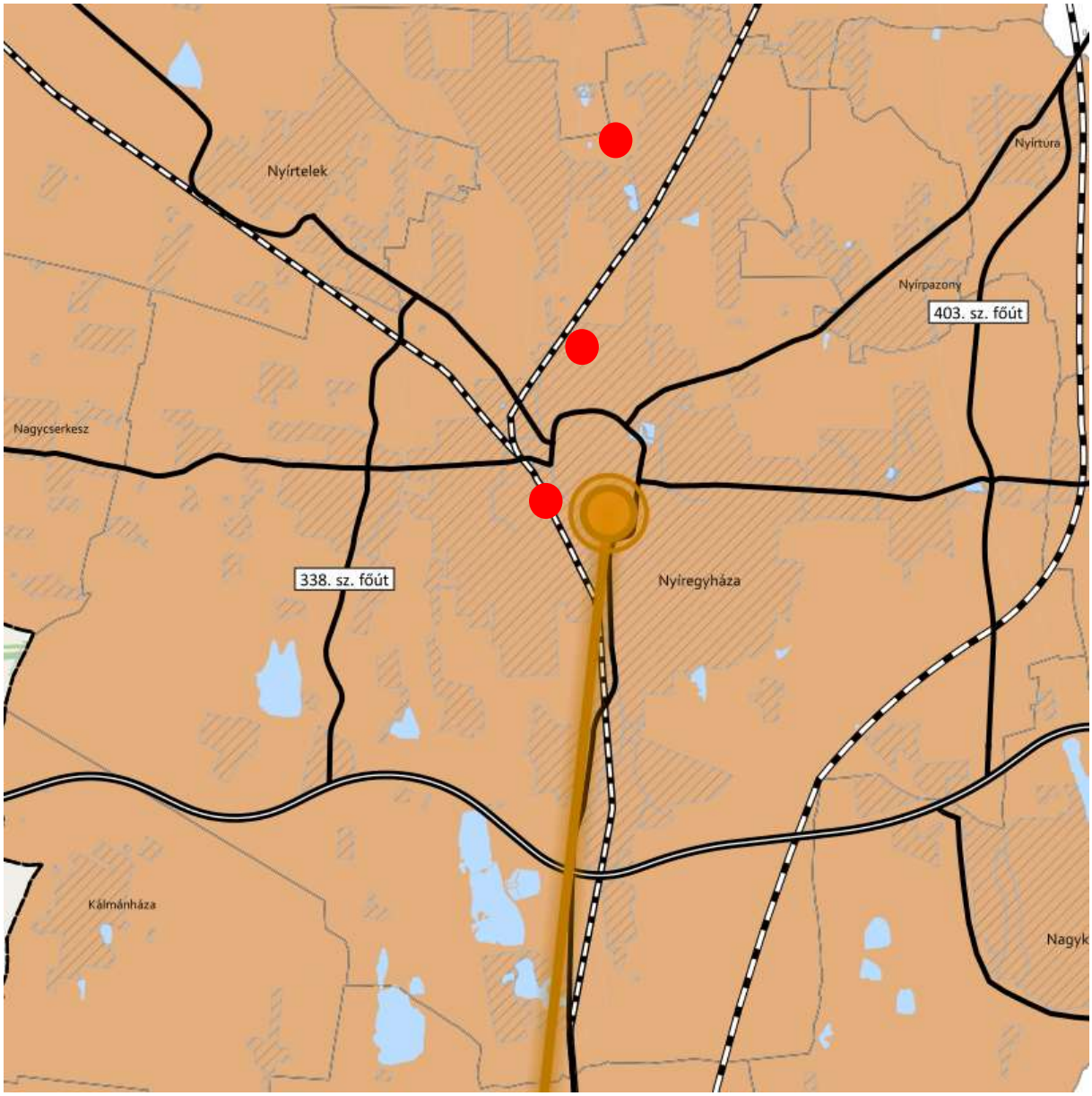
Tájékoztató elem

- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárda térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

Tájékoztató elem

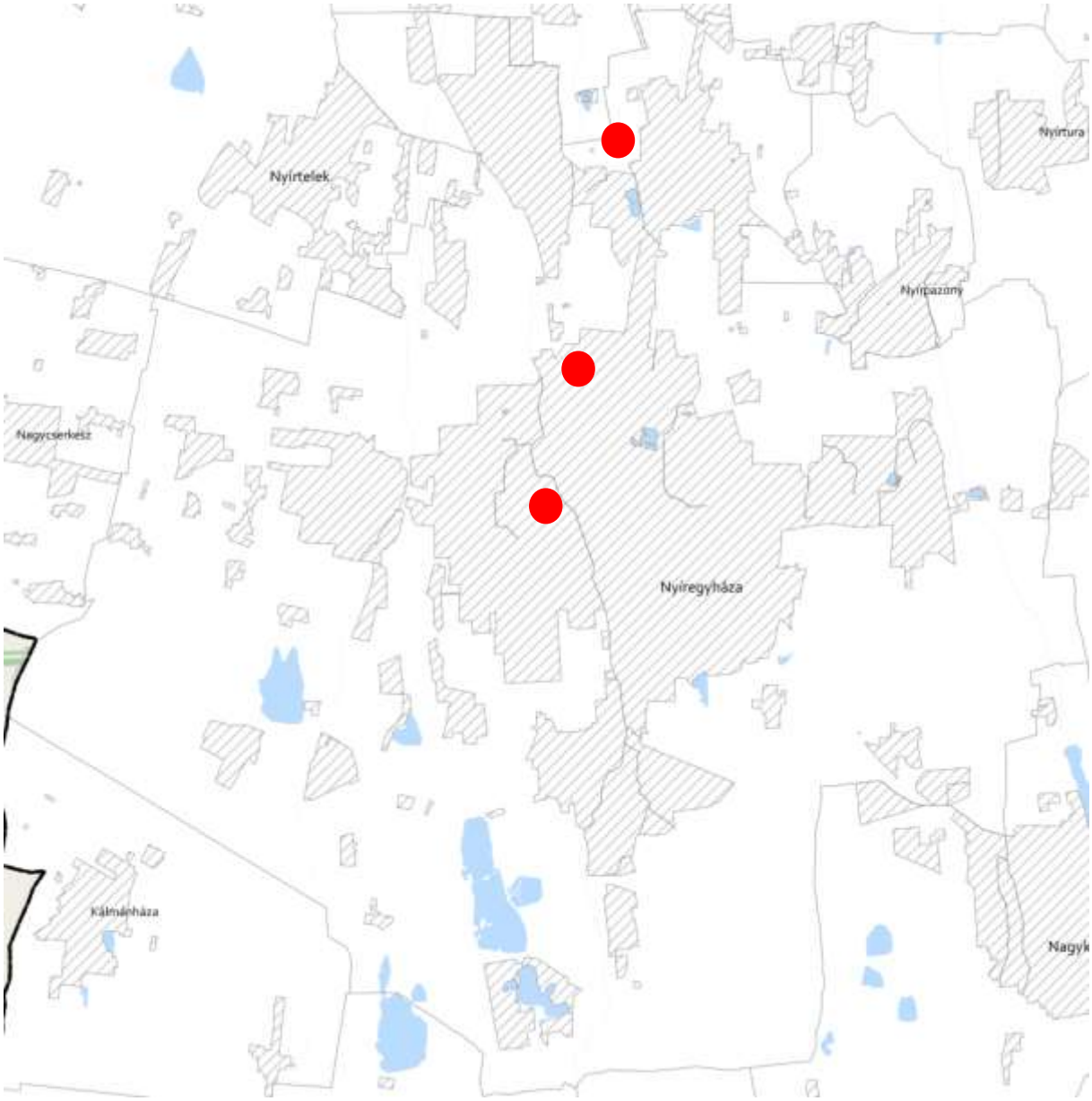
- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

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

yiratszám: FŐÉP/1408-42/2021.
HÁZA 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

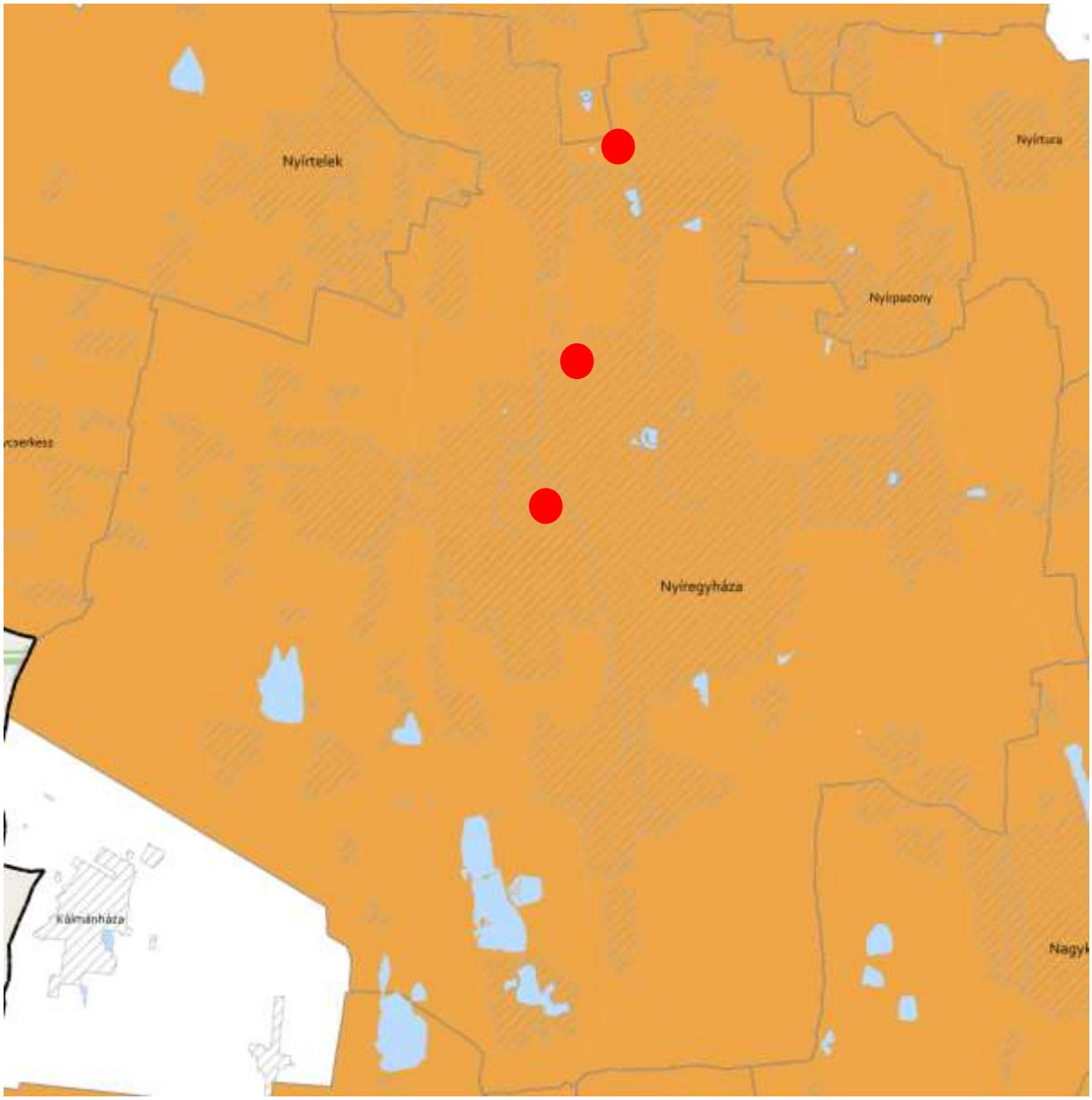
Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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

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



JELMAGYARÁZAT

Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

Települési terület

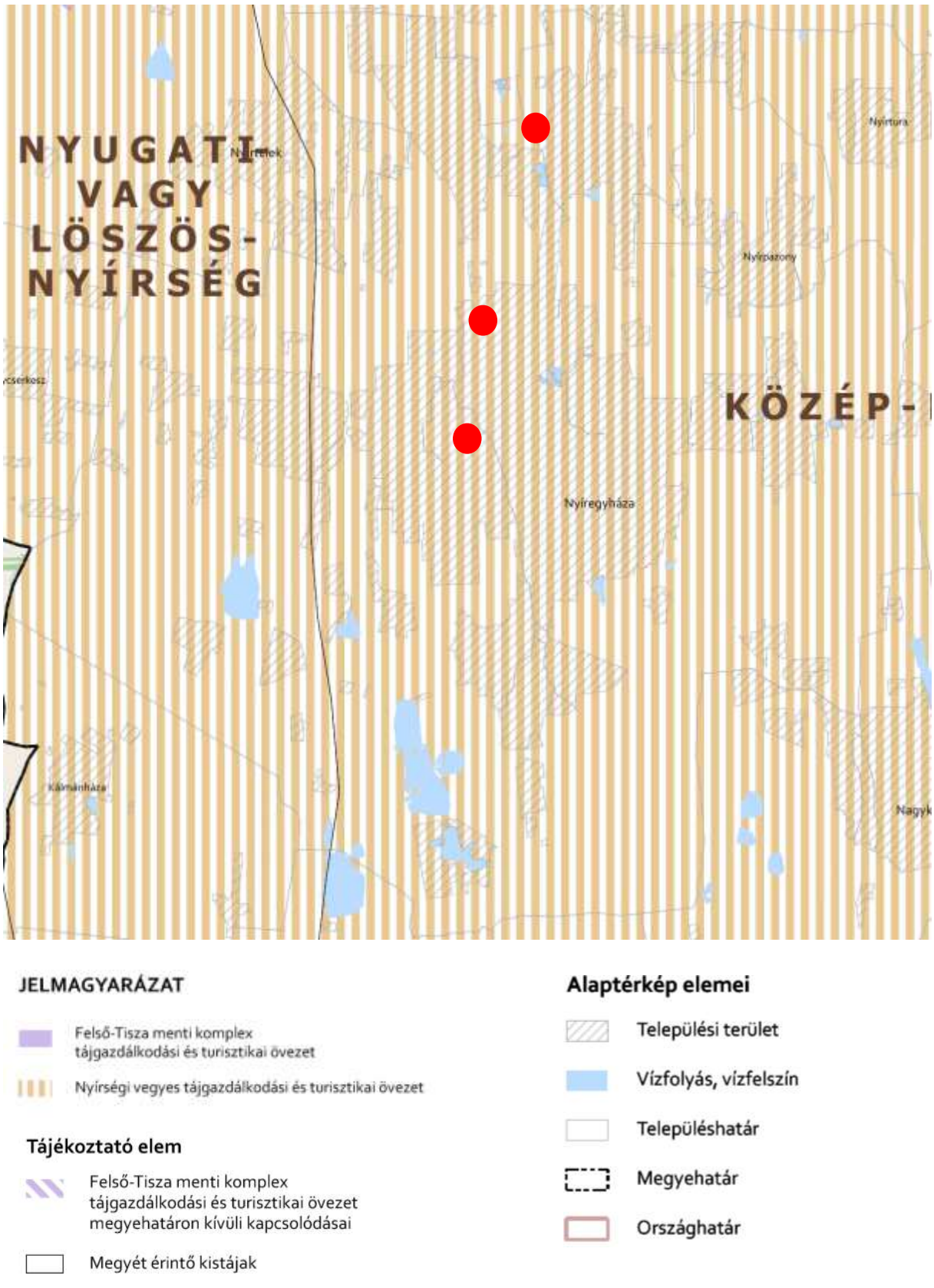
Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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



JELMAGYARÁZAT

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

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

Megyét érintő kistájak

Alaptérkép elemei

Települési terület

Vízfolyás, vízfelszín

Településhatár

Megyehatár

Országhatár

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

17. Erdők övezete	
követelmény:	**OTrT 29.§ (1):** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*
a követelmény teljesítése:	**A 3-as beavatkozási pont esetében az OTrT-nek megfelelően az erdők övezetébe tartozó területnek megfelelően a tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése történik.**
követelmény:	**OTrT 29.§ (2):** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.**

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**
követelmény:	**OTrT 32.§ (3):** *A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*
a követelmény teljesítése:	**A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.**

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

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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:* *a) regionális jelentőségű térszervező város,* *b) térségi jelentőségű térszervező város,* *c) járási jelentőségű térszervező város,* *d) egyéb város, vagy* *e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,* *b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):** *A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4)***: A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:* *a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;* *b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):** *Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):** *A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:* *a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,* *b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,* *c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,* *d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.*
a követelmény teljesítése:	**Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**

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

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):** *Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):** *A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:* *a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,* *b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,* *c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl: vasútállomások, autóbusz állomások),* *d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és* *e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (3*):** A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (4*):** A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (5*):** A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26) 8.§ (6):** *Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárda térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre*

	irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**

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

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (1):** *A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (2):** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.*
a követelmény teljesítése:	**Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.**

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):** *A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4*):** Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során a vonatkozó az előírásokat figyelembe vettük.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):** *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):** *Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):** *A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):** *A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2):** *Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer*

	fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3):** *Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során elveszett biológiai aktivitási érték visszapótlása új erdőterület kijelölésével történt.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1):** *A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2):** *A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.*
a követelmény teljesítése:	**Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):** *A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.*
a követelmény teljesítése:	**Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.**

7 Biológiai aktivitási érték számítás

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

Változások tervlap – IMCS, Kisvasút

Változások tervlap – Botanikus kert

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

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt:	- 6,797
A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:	+ 3,657
Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:	**- 3,141**

Az aktivitásérték a beavatkozást követően csökkent (- 3,141), de az előzőleg MÓDOSÍTÁSOK IV./2020. – 9 területből visszamaradó 1 beavatkozási pont című dokumentáció részeként 92/2021. (VI.10.) határozattal jóváhagyott + 26,657 biológiai aktivitási pontérték felhasználásával, a negatív érték pótolható.

Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás											
Eredeti (változás előtti) állapot						Tervezett állapot					
Helyrajziszám	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Helyrajzi-szám	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
6702/5, 6702/6	Kkö	Különleges közlekedési zóna - Autóbusz pu.	1,003	0,5	0,502	6702/5, 6702/6	Vk	Központi vegyes zóna	1,003	0,5	0,502
6705/8, 6705/12, 6705/13, 6705/15, 6705/16, 6705/17	Kök	Vasúti közlekedési zóna	1,992	0,6	1,195	6705/8, 6705/12, 6705/13, 6705/15, 6705/16, 6705/17	Vk	Központi vegyes zóna	1,992	0,5	0,996
6705/14, 6704, 6701/3, 6701/3	Z	Közpark	0,659	6	3,954	6705/14, 6704, 6701/3, 6701/3	Vk	Központi vegyes zóna	0,659	0,5	0,330
6705/14, 6704, 6701/3, 6701/3	Z	Közpark	0,088	6	0,528	6705/14, 6704, 6701/3, 6701/3	Köá	I. rendű közlekedési célú közterület	0,088	0,6	0,053
6701/3	Köá	II. rendű közlekedési célú közterület	0,062	0,6	0,037	6701/3	Vk	Központi vegyes zóna	0,062	0,5	0,031
6695/3	Z-KK	Közter	0,215	1,2	0,258	6695/3	Köá	II. rendű közlekedési célú közterület	0,215	0,6	0,129
1375/3	Köá	II. rendű közlekedési célú közterület	0,539	0,6	0,323	1375/3	Ki	Különleges közhasznú építményi zóna	0,539	3	1,617
Összesen:			4,558		6,797	Összesen:			4,558		3,657
A BIÁ érték változik összesen -3,141 értékkel.											