

Ügyiratszám: FŐÉP/11-15/2022.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

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

**Tisztelt Bizottság!**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **Nyíregyháza, Módosítások XII./2021 vonatkozásában** döntött a 117/2005.(V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.


A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2021. decemberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/2844-3/2021. ügyiratszámom (3. számú melléklet). A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. (2. számú melléklet)

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

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

Nyíregyháza, 2022. január 19.

Tisztelettel:

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész 



Határozat-tervezet

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

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

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

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- állami főépítési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK XII./2021 – 3 terület című módosítás -

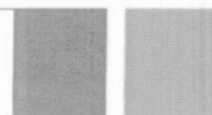
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

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

**Nyíregyháza, 2022. január**

**Erről értesülnek:**

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



2. melléklet a FŐÉP/11-15/2022. számú előterjesztéshez

Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - MÓDOSÍTÁSOK XII./2021 címen 3 területen tervezett módosításokhoz állami főépítési eljárás szerint (egyves tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján)			
	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	A tervezett módosítások környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - <b>nem itéli olyan jelentősnek</b> , ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.	Tervezői észrevételt nem igényel.
2.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei KH Nyíregyházi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kólcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	A Főosztály a tervezett módosítás kapcsolatban környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
3	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	Település és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítését <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
4	Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	Környezeti vizsgálat készítését <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1364 Budapest, Pf.: 234.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
6	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	Természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
7	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érint az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőknek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek minősülő földterület. Ennek megfelelően az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat elkészítését <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
8	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	A változások termőföldet nem érintenek, talajvédelmi érdeket nem sértenek, talajvédelmi szempontból nem kifogásolhatóak, jelentős környezeti hatások nem várhatóak, így <b>nem szükséges környezeti vizsgálat készítése</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
9	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
10	B-A-Z Megyei KH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltész Nagy Kálmán u. 5.	Az érintett területeken engedélyezett szilárdásvány-kutatás, bejelentett előkutatás nincs. A tárgyi módosításokkal érintett területeken nincs olyan nyilvántartott ásványvagyon előfordulás vagy védelmet igénylő földtani érték, szerkezet, nem ismert olyan egyéb földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé, <b>környezeti vizsgálat elkészítése</b> bányászati szakigazgatási szempontból <b>nem indokolt</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tervezői észrevételt nem igényel.
12	Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.	Az NNK nem azonosított olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így környezeti vizsgálat elvégzését <b>nem tartja szükségesnek</b> .	Tervezői észrevételt nem igényel.
13	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Főjegyzője 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-

2021. december

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK XII./2021. – 3 terület

**Eljárás típusa:**  
Állami főépítészeti eljárás  
Környezeti vizsgálat lefolytatásához  
egyeztetési dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

#### Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához

**Terv készítő:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály


**Tervezők:**

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

**Városi főépítész:**

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

**Tervező munkatársak:**

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

  
.....  
**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök

  
.....  
**Telekfiné Bódi Mária**  
településmérnök

  
.....  
**Máriás Éva**  
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához**

*Módosítások XII./2021.*

**Tartalomjegyzék**

1.	Előzmény .....	3
1.1.	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	3
1.2.	Átnézeti térkép.....	3
1.3.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	4
1.4.	Módosítással érintett területek .....	5
1.5.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	6
1.5.1.	1. Beavatkozási pont - Igrice köz .....	6
1.5.2.	2. Beavatkozási pont – Debreceni utca .....	9
1.5.3.	3. Beavatkozási pont - IMCS .....	12
2.	Beavatkozási pontok ismertetése .....	16
3.	Környezeti értékelés.....	19

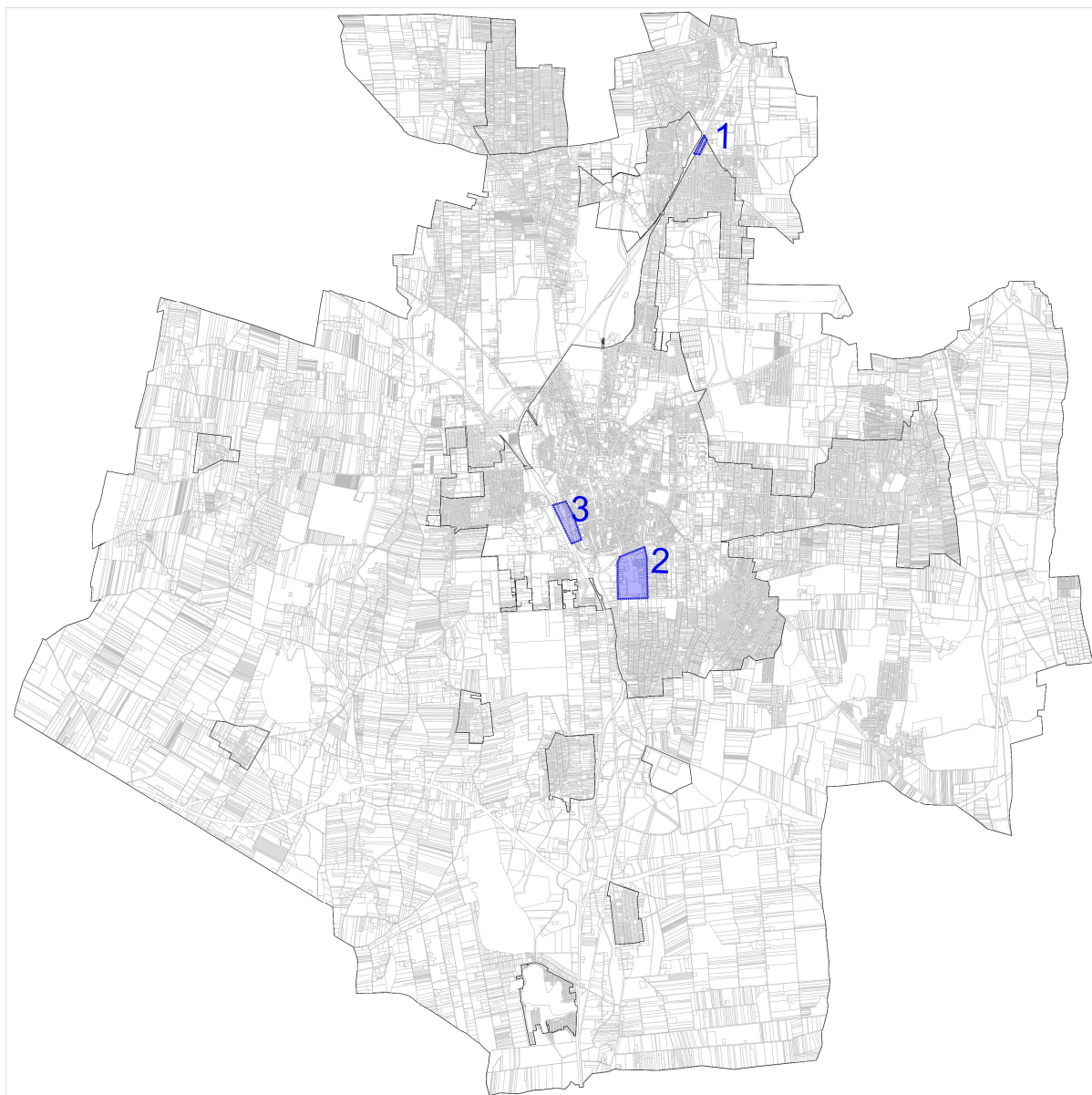


## 1. Előzmény

### 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







#### 1.4. Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	118/2021. (XII.14.)	B5, C5	Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe	Igrice köz, 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása: Az eredeti oldalhatáron álló beépítési módra visszaállítjuk a hatályos, de nem valós szabadonálló – általános beépítési módot. Lke 412443 → Lke 413443
2.	118/2021. (XII.14.)	G5	Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület	A Debreceni út menti 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanok tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása: az Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) területfelhasználási módot visszaváltotatjuk Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) Ge 711966 → Gk 711966
3.	118/2021. (XII.14.)	F4	Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	A Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítása során a szabályozási vonal kismértékű módosítása szükséges.

## 1.5. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1.5.1. 1. Beavatkozási pont - Igrice köz

Nyíregyházán a külterület – belterület határán a Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület Sóstóhegy városrészben



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

Nyíregyháza jelenlegi szabályozási tervének alapja 2005-ben készült. Az Igrice köz 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjében 2005 óta az **oldalhatáron álló** beépítési mód volt előírva. Az ott elhelyezkedő ingatlanok nagy része oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be lakóházzal. 2010-ben technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a beépítési mód **szabadonálló - általánosra** változott módosítási eljárás nélkül. Az eredeti oldalhatáron álló beépítési módot visszaállítjuk. Ha a rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül, akkor a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.

Lke 412443→Lke 413443



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Lke 412443</b>
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Lke 413443</b>
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
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) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) **6. § (3) bekezdése értelmében:**

**„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)**

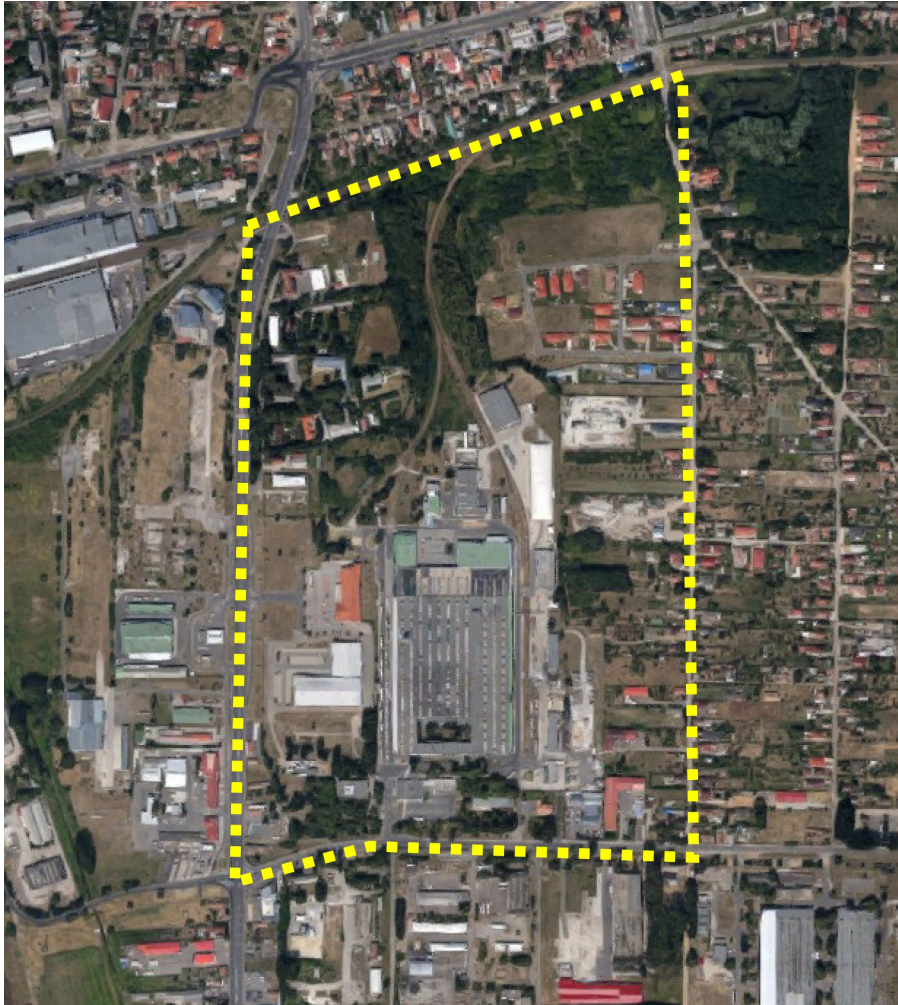
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében 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) 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 megengedi – 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.”*

### 1.5.2. 2. Beavatkozási pont – Debreceni utca

Nyíregyháza belterületén a Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület a Déli Ipartelep városrészben.

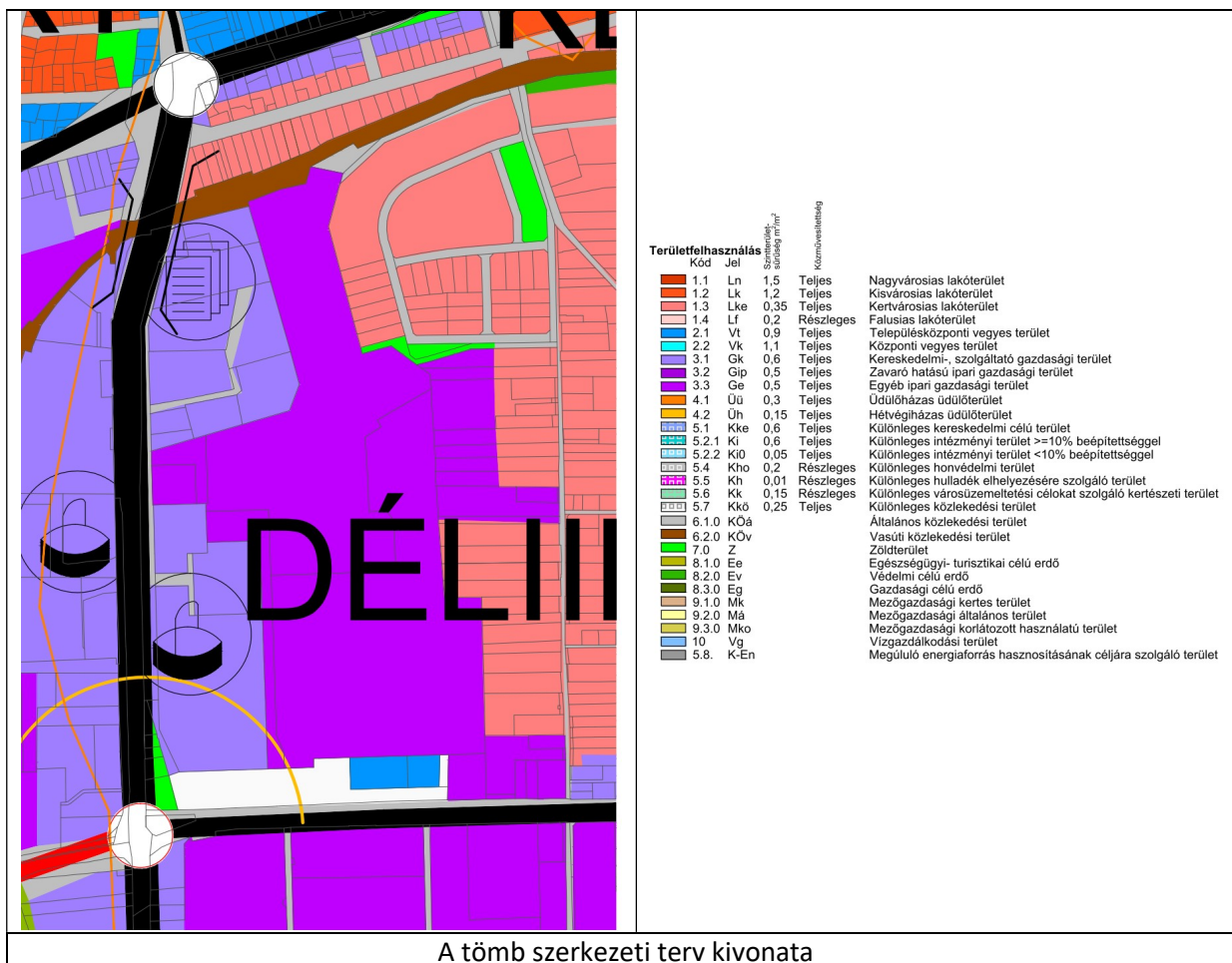


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza jelenlegi szabályozási tervének alapja 2005-ben készült. A Debreceni út melletti 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömbben 2005 óta a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) területfelhasználási mód volt előírva. A tömb ingatlanjainak nagy része ezen területfelhasználási mód szerint épült be kereskedelmi épülettel (pl. a LIDL áruház is).

2010-ben technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a területfelhasználási mód Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) változott a szabályozási tervben módosítási eljárás nélkül, de a szerkezeti tervben továbbra is Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) szerepel. Az eredeti Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területfelhasználási módot visszaállítjuk, egyéb előírás nem változik. A rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül, ezáltal a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.

Ge 711966 → Gk 711966



A tömb szerkezeti terv kivonata

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	<b>Ge 711966</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5- 12,5 m (5 szint)

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	<b>Ge 711966</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5- 12,5 m (5 szint)



**A HÉSZ 8. § (4) és (5) 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 m.”

**A 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.

### 1.5.3. 3. Beavatkozási pont - IMCS

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



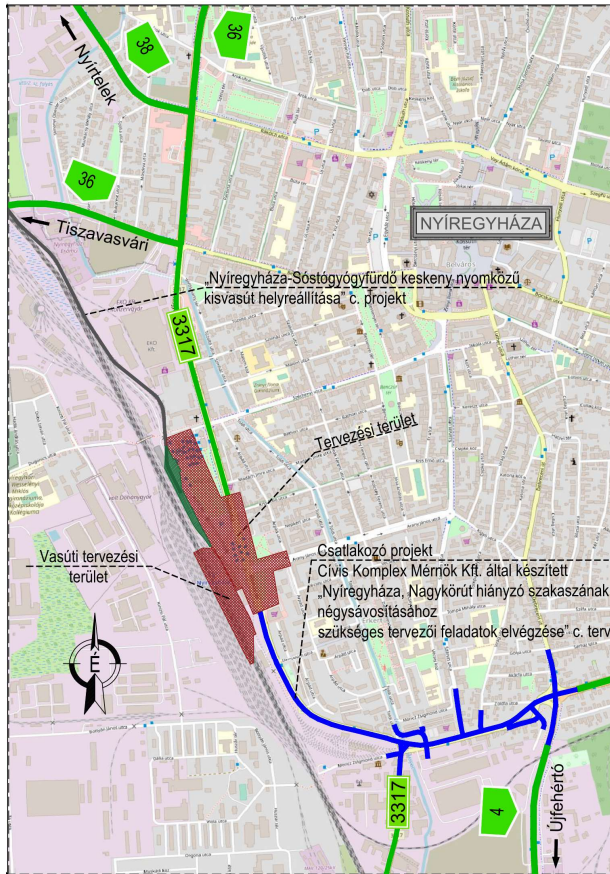
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbusz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház). 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.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza Megyei Jogú Város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” című projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési projektek 3.2.7. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

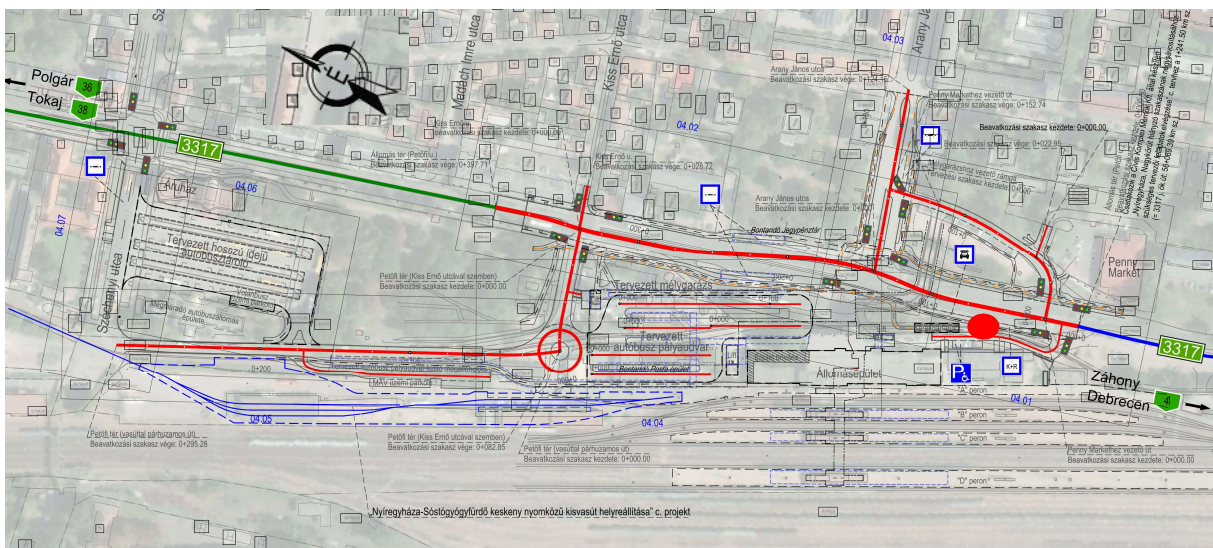


Az intermodális csomópont megvalósíthatóságához szükségessé vált a város rendezési tervének a módosítása. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 93/2016.(V.24.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását. A módosító eljárás lefolytatása után Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 145/2021. (IX.30.) KGY számú határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és 25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletével a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlapok módosítását 2021. szeptemberében jóváhagyta.



### Áttekintő térkép

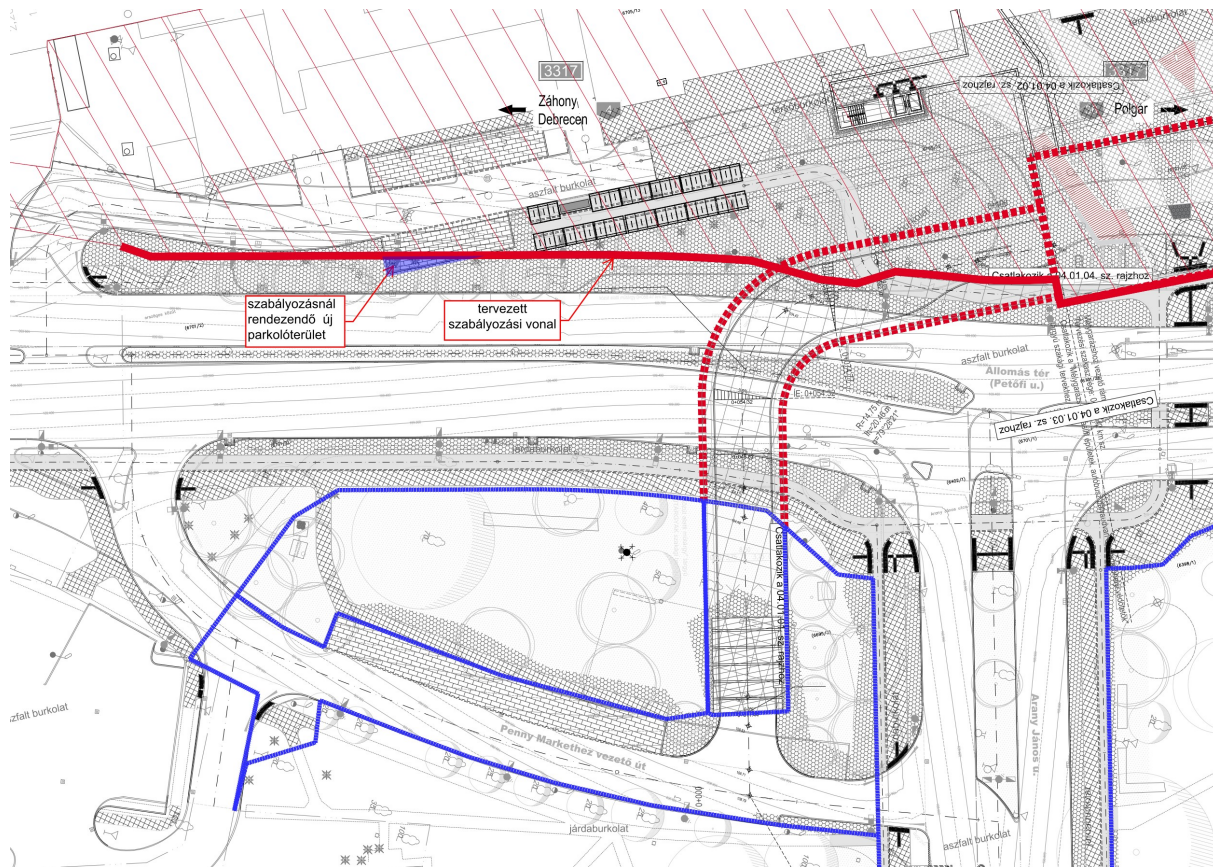
Tervező:  
UTIBER KÖZÚTI BERUHÁZÓ KFT.  
1115 Budapest, Csóka utca 7-13.



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



A tervezgetések során a taxi és K+R parkolók helye változott, ami a szabályozási terv kis mértékű újabb módosítását vonja maga után: a szabályozási vonal kis mértékű módosítása szükséges a tulajdonosi és fenntartási viszonyok majdani rendezéséhez. A szabályozási terv és az engedélyezési tervdokumentáció ismét összhangba kerül.



Általános helyszínrajz részlet 2021. 12. – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

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	
Övezeti kód	<b>KÖá</b>
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m



<b>Tervezett szabályozás</b>	
Építési övezeti kód	<b>Vk 700585</b>
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
Megengedett építménymagasság	7,5 - 9,5 m
Legkisebb zöldfelület	10%

### **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.”

### **A HÉSZ 11. § (1) értelmében:**

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

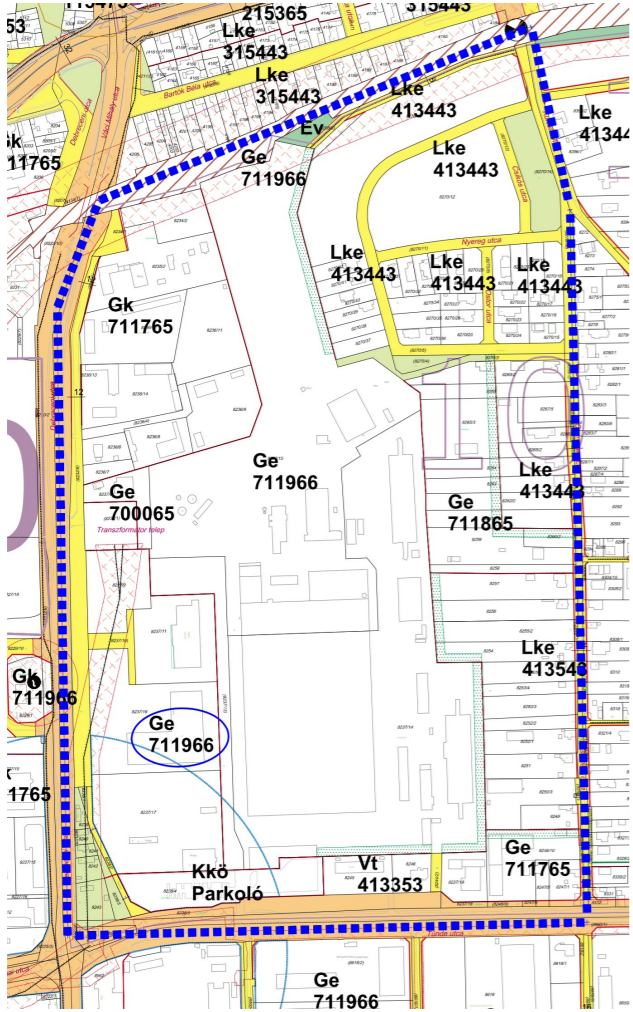
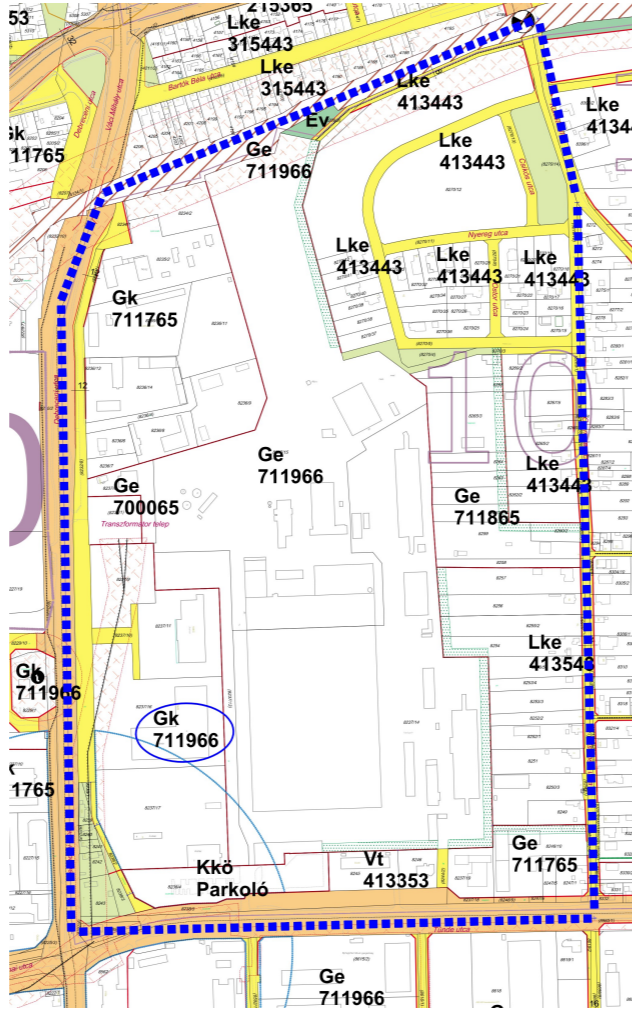
- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen
1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés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



2. Beavatkozási pontok ismertetése

1.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	Nyíregyházán az Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe által határolt tömbben 2005 óta az oldalhatáron álló beépítési mód volt előírva. Technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a beépítési mód szabadonálló - általánosra változott módosítási eljárás nélkül. Az eredeti oldalhatáron álló beépítési módot visszaállítjuk.	Ha a rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül a 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjében, akkor a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.	1,92	A módosítás során a beépítési mód előírásának eredeti állapotra történő visszamódosítása történik, a tömbre vonatkozó jelenlegi beépítési mutatókat érdemben nem változtatja meg.  Lke 412443→Lke 413443	- kivett beépítetlen terület - kivett lakóház, udvar, melléképület és gazdasági épület	Kertvárosias lakózóna (Lke)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="163 625 813 1520"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="813 625 1412 1520"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>	<p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, negatív hatása nincs</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs</p>	
				<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem</p> <p>Olyan környezeti változásokot idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem</p>	
				<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása nem változik.</p>	



	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	
2.	Nyíregyháza belterületén a Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület által határolt tömbben a 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintően Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) területfelhasználási mód volt előírva. Technikai hiba folytán a területfelhasználási mód Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) változott. Az eredeti Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területfelhasználási módot visszaállítjuk, egyéb előírás nem változik.	A tömb ingatlanjainak nagy része Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) területfelhasználási mód szerint épült be kereskedelmi épülettel (pl. a LIDL áruház is), a szerkezeti tervben továbbra is Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) szerepel. A rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül, ezáltal a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.	4,914	A módosítás során a beépítési mód előírásának eredeti állapotra történő visszamódosítása történik, a tömbre vonatkozó jelenlegi beépítési mutatókat érdemben nem változtatja meg.  Ge 711966 → Gk 711966	kivett beépítetlen terület kivett beép. terület kivett élelmiszer-diszkont áruház és közforgalom számára megnyitott magánút, parkolók	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge)	
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>			<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>			<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p> <p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, negatív hatása nincs</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs</p> <p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p> <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem</p> <p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p> <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása növekedhet.</p>	



3.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ			
	A Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt tömbben az IMCS területéhez szükséges a szabályozási vonal kis mértékű módosítása a tervegyeztetések során megváltozott helyzetű taxi és K+R parkolók miatt.	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbussz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház).	3,13	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási vonal tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	kivett autóbussz pálya-udvar kivett közterület kivett vasúti terület	Központi vegyes zóna (VK) Általános közlekedési zóna (KÖÁ)			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="192 535 786 1333"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="816 535 1409 1333"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div> <div data-bbox="519 1354 1083 1774"> </div>				<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>	<p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p>Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p>Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p>Nincs.</p>	<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p>Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p>Nem.</p> <p>Az országhatáron áttérjednek:</p> <p>Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p>Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</p> <p>Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</p> <p>Nem.</p>	<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p>Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p>Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p>A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása növekedhet.</p>



### **3. Környezeti értékelés**

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

#### **Bevezetés**

Tematika, tartalomjegyzék

A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

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

#### **A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal**

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

A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal

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

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

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

A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása

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

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

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

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén

Értékelési módszer alkalmazása

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

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



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

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

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

### **Összefoglaló**

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

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

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

-a környezetvédelemre kiterjedően:

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

-természet és tájvédelemre kiterjedően:

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

-környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

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

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

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

-az épített környezet védelmére kiterjedően:

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

**Nyíregyháza, 2021. december**