



Ügyiratszám: FŐÉP/174-5/2022.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

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

**Tisztelt Bizottság!**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében 5 területre vonatkozóan 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.

A Tiszavasvári út északi oldalán lévő Báthory lakópark bővítése esetében és a biológiai aktivitás értékének visszapótlására kijelölt 4 terület esetében jelen módosításainknál a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik volt erdő területen, nem történik zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (3) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a teljes eljárás szabályai szerint lefolytatható.

A módosító eljárás 2021 januárjában FŐÉP/36/2021. ügyiratszámom indult meg. A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés megtörtént, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.** Nyíregyháza MJV Polgármestere átruházott hatáskörében **19/2021. (IV. 15.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.**



A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. §-a szerint a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja, és az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton. A lakossági fórum meghirdetésre került a 2021. április 23-án megjelenő Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon. Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

Nyíregyháza MJV partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján 2021. augusztus 10-én megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációnkat az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület).

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara (továbbiakban: Kamara!) küldte meg egyedülként véleményét a 2021. augusztus 27-i határidőig. A Kamara észrevételeket az 1. módosítási pontra (Báthory lakópark bővítése) tett, a tervdokumentációt jelen formájában elfogadásra nem javasolja, kifogást emelő véleményként kéri kezelni. A Kamara kifogást emelő véleményét megküldtük a tervdokumentációt készítő külső tervezőnek tervezői véleményezésre, kiértékelésre. A tervezői válaszokat és a főépítési véleményt a 2. melléklet tartalmazza.

A városi főépítész véleményével kiegészített kiértékelést a tervező, mint szakmai kapcsolattartó részére megküldtük. Az ebben foglaltak szerint javított tervdokumentációt megkaptuk, ez a módosító eljárás végső szakmai véleményezési szakasza dokumentációjának részét képezi.

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

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot a mellékelt határozat tervezetekkel döntését meghozni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2022. február 17.

  
Kovács Rita  
városi főépítész



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

.../2022. (II. ...) 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 módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK I./2021., 5 terület - teljes eljárás)

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK I./2021. néven teljes eljárásban 5 területen történő módosítás -

a.) változat

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

b.) változat

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **nem fogadja el**.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2022. február

**Erről értesülnek:**

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



*Handwritten signature*

## Partnerségi Véleményezés kiértékelése

(A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)

FŐÉP/36/2021. - Rendezési terv módosítás, teljes eljárás MÓDOSÍTÁSOK I./2021. – 5 terület, (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok	Városi főépítész véleménye
1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnökök Kamara 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: memoki.kamara@t-online.hu	2021. augusztus 27-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-	-
2 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Óz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A Kamara általános észrevételei: -nincs tartalomjegyzék - a tematika nehezen követhető - nehezen azonosítható az 5 helyszín	Valóban nincs tartalomjegyzék. A dok. felépítése azonban jól követhetővé teszi a dok.-ot. A tematikája, mely a tv.-i jóváhagyásrendjében készült dokumentációt tartalmaz a következő: - alátámasztó munkarészek - tervíratok /a jóváhagyandó munkarészek első csoportja után – szerkezeti terv – következett, szerintünk logikusan az alátámasztó munkarész./ -Az előzetes tájékoztatási szakaszban még volt egy áttekintő térkép is, azonban a hiteles alaptérképet a város csak ezekre a területekre biztosította. Szöveggel is segítettek a beazonosítást.	- a tervezővel történt ez ügyben egyeztetés, a településrendezési szerződésnek nem volt része a hiteles alaptérkép biztosítása a teljes közigazgatási területre
	Részletes észrevétel: -Javasolja tulajdonosi vizsgálatot is igazolni a beruházás megvalósíthatóságát.	-Mint az előzetes tájékoztatási szakaszban is, de itt is utaltunk rá, minden tulajdonos részese a beruházással kötött megállapodásnak, ez a várossal kötött szerződés mellékletében tételesen is szerepel. Megjegyzés: A Kamara tulajdonosi vizsgálatát egyébként nem fejtette ki. Milyen szempontból vizsgálendő: -lőkeerdő, -referencia...? Tájékoztatásul: az első 2 ütemet már megvalósította a fejlesztő, a várossal kötött megállapodását is teljesítette.	A szerződés nem része a tervdokumentációnak, a dokumentációból a leírtak nem derülnek ki.
	- A módosítás során az 5/2020 (VI.26.) SzSzBM Önk. Rendelet 5. § (3) szerinti megfelelés igazolandó.	- A már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb beépítésű átsorolása az eltérő tulajdonosi viszonyok miatt is nem adekvát. Nyíregyházán a meglévő beépítések intenzitásának esetleges csökkentése most a prioritás ott, ahol ez lehetséges, vélhetően a felülvizsgálható tervben meg is történik majd. A város morfológiája szerint sem célszerű azok intenzitásának a növelése. Ezt a tájékoztatási szakasz is elemezte. - A város belterületi és beépítésre szánt lakóterületének 20%-át nem haladja meg a kijelölt fejlesztési terület, ha a telek darab számát tekintjük. Ott a folyamatos telekalakításokkal, megszerzett és végrehajtható építési jogokkal rendelkező egyéb tulajdonosok találhatóak. Ezt mérlegelte a város, amikor hozzájárult annak a kertvárosias új beépítésre szánt területnek a terve módosításához. Megjegyzés: -A hatályos tervek a meglévő kijelölt beépítések lehetséges intenzitását is előzetesen meghatározták. Ahogyan utaltunk rá, a város inkább az alacsonyabb intenzitású beépítések irányába, az intimitást és a területi terhelést csökkentő irányban kívánja "elmozdítani" a hatályos, a város érvényes terveit a felülvizsgálat során. A BIA érték visszapótlásakor egyébként kisebb arányban már most a lakóterület csökken is.	Kérjük a SzSzBM Önk. Rendelet 5. § (3) szerinti megfelelés igazolását a dokumentációban
	-A módosítás során a megyei terv 5/2020.(VI.26) számú rendelete 6.§.(1) és (2) bekezdése szerinti megfelelés igazolandó.	- Mint az előző pontra adott válaszuk meghatározza, az átsorolást egyéb területen nem tartjuk szükségesnek és lehetségesnek. Megjegyzés: A területek ütemezésére a város hatályos terve felülvizsgálatakor kell sort keríteni.	Kérjük a SzSzBM Önk. Rendelet 6. § (1) és (2) szerinti megfelelés igazolását a dokumentációban. Kínálati jellegű területet a város önmagában nem kíván kijelölni, ha máshol található hasonló igénybe még nem vett terület.
	- A dokumentáció nem tartalmaz közlekedési és közművesítési alátámasztó munkarészeket, csupán 4 db mintakeresztszelvényt, hely és tervező megadása nélkül.	- Mint az alátámasztó munkarészekből is kiderül, a meglévő közművek fejlesztéssel kiszolgálják a területet. A lemaradt szakági tervező megnevezése most megtörtént. Az út-minta keresztmetszvényeken a kijelölt tervezett közterületeken a keresztmetszeti elemek elhelyezhetőségét igazolja. szakági tervezőt ennek ellenére bevontunk.	Közlekedési alátámasztó szakági munkarész szükséges része a dokumentációnak.
	- A dokumentáció nem tér ki arra, hogy a közelben elhelyezkedő repülőtér működéséből eredő zajproblémák hogyan érintik az újonnan beépítésre szánt területet (számos lakossági panasz ismert ebben a témában), az ezzel kapcsolatos problémára milyen megoldást kínál.	-A Város honlapján is szerepel a zajtérkép. A terület zajterhelése határérték alatti. A környezeti vizsgálat szükségességének eljárása során sem merült fel a Repülőtér. Így a város a környezeti eljárást határozatával le is zárta. Maga a repülőtér tevékenysége nem csak itt, hanem a Himesben, a Nyírszőlősi városrészben is a későbbiekben városi szinten vizsgálható. Jelen fejlesztési terület nincs közelebb a repülőtérhez, és az iskolakörökhöz, mint a már meglévő és épülő É-i Új Kertváros. - Mindkét területrendezési terv fajtával az egyezés fennáll, további részletesebb igazolást nem tartunk szükségesnek. Megjegyzés: Már 2013-ban is megvizsgálásra került a Repülőtér zaja, mint zavaró tényező. Akkor is kimutatásra került, a határérték betartottsága. Ennek ellenére a Repülőtér üzemeltetője a repülő-körök és a repülési idő megváltoztatása felől intézkedett. Mint ahogyan a zajtérkép tárgyalásakor, lakossági fórumon is elhangzott a, - szubjektív zajérzet és a tényleges zajterhelés eltér egymástól. További teendője a városnak van ezzel (vagy lehet, ha a felülvizsgálatot készíti.	A Báthori lakóparknál valós probléma a lakosok részéről a repülőtér közelsége. Nem a felülvizsgálat során szükséges a zajprobléma szakági vizsgálata, hiszen a módosítás most van folyamatban, ezért jelen dokumentációnak tartalmaznia kell.
	-Az MOtrt és a Megyei tervvel való egyezés igazolása elkészült. Részletesebb igazolást javasol.	- Ahol mind az MOtrt, mind a Mtrt sajátos, illetve tematikus övezetei érintik, az igazolás az egyezőségről, a tervlap alatt szövegesen ki van mutatva. Az MOtrt által az ökológiai hálózat által érintett 2., és 3., terület térképi bemutatása is az érintettség tekintetében ábrázolva van. - sajátos övezeteket tételesen bemutatva a fejlesztés hátrányosan nem érinti. Az országos ökológiai hálózat érinti egyedül az MOtrt tematikus övezeteiből, melyre az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett észrevételeket is figyelembe véve a 2. és 3. számú területen tervezett erdő nem kifogásolja, de a telepítésnél figyelembe kell majd venni a meglévő beépítést. Ezt mind a HNPI, mind a természet védelméért felelős államigazgatási szerv a véleménye szerint elfogadta.	Amennyiben a beavatkozási területek a tematikus övezeteket érintik, a rendeletben az adott övezetre vonatkozó előírásokra történő reflektálás szükséges.
	A fentiek figyelembevételével a tervdokumentációt jelen formájában elfogadásra nem javasolja a Kamara, kifogást emelő véleményként kéri kezelni.		
3 Nyírségi Civilház 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsegicivilhaz@enyt.hu	2021. augusztus 27-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-	-

4 E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	2021. augusztus 27-i véleményezési határidőig nem válaszolt.	-	
--	--	---	--

A 2021. április 23-2021. május 10. között elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

P-ART Stúdió Kft

Nyíregyháza

Legyező u. 78/3

4400

E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Településrendezési eszközeinek**  
**5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és ennek érdekében: az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően erdő területfelhasználású terület kijelölése)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.

Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező  
TT-1 15-0125

Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök

Bartha Miklós építőmérnök

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

2

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**117/2005.(V.4.) számú határozattal jóváhagyott**  
**Településszerkezeti tervének**  
**5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben: az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**  
**Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**  
**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

## TERVEZET

### NYÍREGYHÁZA Megyei Jogú Város KÖZGYŰLÉSÉNEK ..../2021 (..... ....) önkormányzati határozata

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének  
117/2005.(V.4.) számú határozattal elfogadott  
Településszerkezeti tervének

#### 5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben:

az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése miatt, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

#### A Közgyűlés

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§.-a (2) bekezdése a) pontjában kapott felhatalmazása alapján

- a 117/2005.(v.4.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja
- a P-ART Stúdió Kft. 4/2020 Tsz.- ú terve szerint a Város az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a melléklet szerinti 1. területre,

és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje a melléklet szerinti 2. területre

a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb melléklet szerinti 3. területre

a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömb melléklet szerinti 4. területre

és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően a melléklet szerint T-m-1-5. területre a módosított Településszerkezeti tervet a jóváhagyja.

- A szerkezeti terv leírása változatlan marad.

Nyíregyháza, 2021. .... hó

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

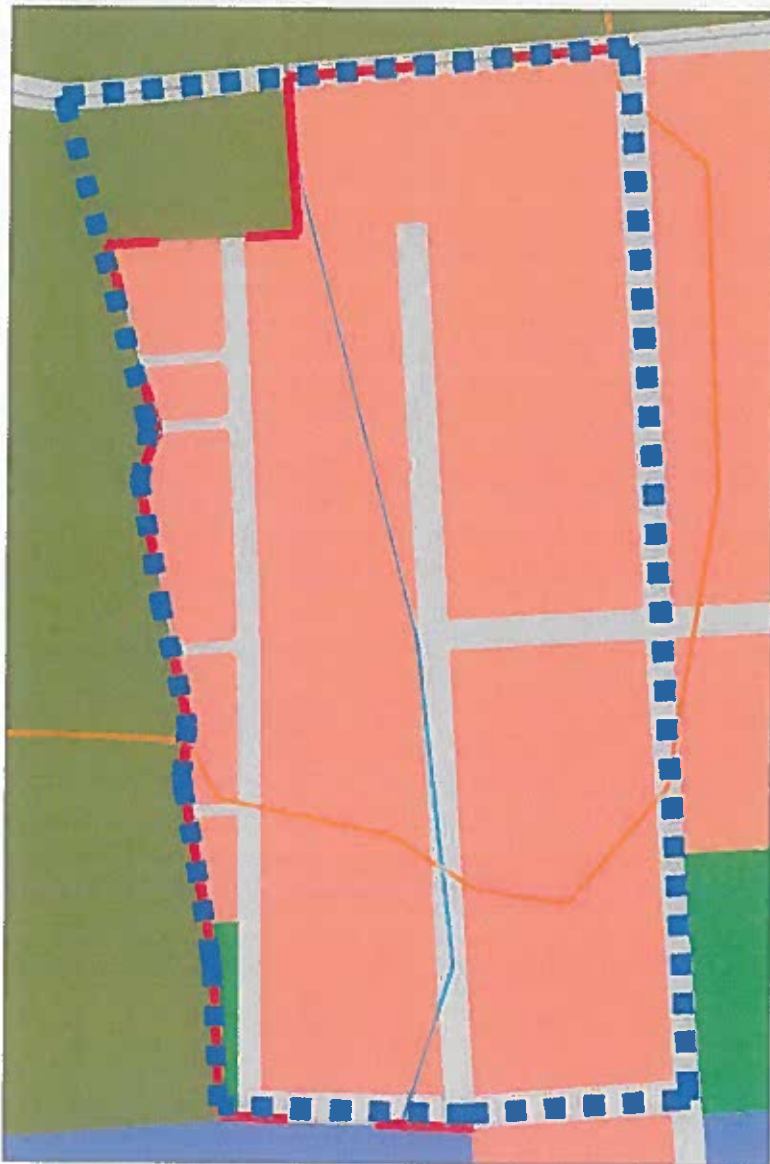
.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet  
A ...../2021 (..... ....) számú határozathoz

**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(1. számú Tervezési terület)**

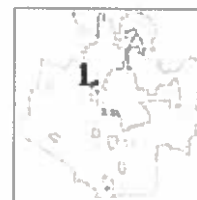
T-m-1

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARAZAT**

- Meglévő telekhatár, airézielt határ
- Belterületi határ
- Szintvonal
- Kertvárosi lakóterület
- Gazdasági öklő erdő
- Zöldterület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
- Általános közlekedési terület
- Hidrológiai védőzóna
- Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa



Tervező: P. ART Studio Kft

Szerző: Kovács Ferenc  
ut. építészmérnök,  
vezető és építésztervező  
TT 15-0125

A ...../2021 (..... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szendrői Sándor  
címtartás főjegyző

Területi lehatárolás: Fokos utca - Acél utca - 0519 hrsz -ú út - Tervezett II. rendű út

4

**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

Készült az állami alapadatok felhasználásával



**T-m-2**

JELENYÉSEK

- Dűltet
- Esztendősi határ
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat
- Mezőgazdasági korlátozott terület
- Mezőgazdasági ártérrel terület
- Kertészeti terület
- Gazdasági célú erdő
- Vízgazdálkodási terület
- Helyi jelentőségű terület
- Tervezési terület szerzője
- Tervezési terület határa



**Imre P. RT Sándor Kft.**  
Város Tervezési  
és Építészeti  
vezető beosztású  
TT 15-0125

A „2021. (...)” számú határozattal jóváhagyva!

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

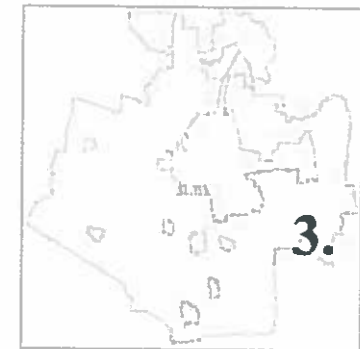
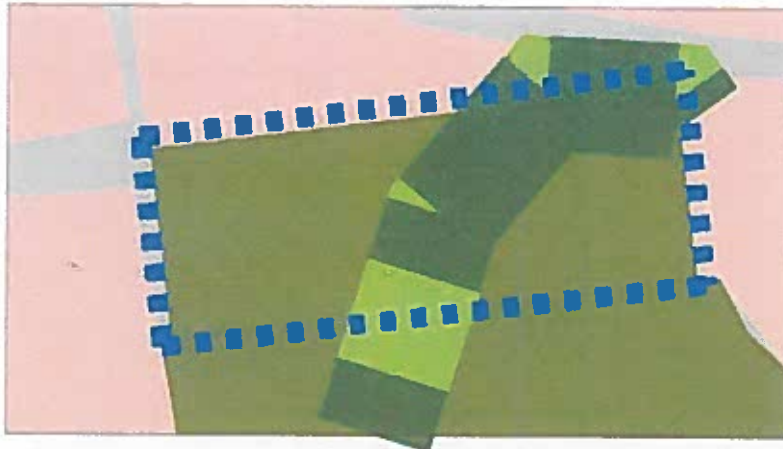
**Dr. Szamán Sándor**  
címzetes főjegyző

Területi lehatárolás: 02142.0 hrsz.-u út - 02142.33 hrsz.-u út - 02142.32 hrsz.-u csatorna - 02105 hrsz.-u csatorna

# TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

T-m-3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Területi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ű tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ű út - 02363 hrsz.-ű út

## JELMAGYARÁZAT

- |  |  |  |                            |
|--|--|--|----------------------------|
|  | Helyi jelentőségű védett természeti terület határa |  | Tervezési terület sorszáma |
|  | Természeti terület határa                          |  | Tervezési terület határa   |
|  | Gazdasági célú erdő                                |  |                            |
|  | Falusias lakóterület                               |  |                            |
|  | Általános közlekedési terület                      |  |                            |

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!

.....  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

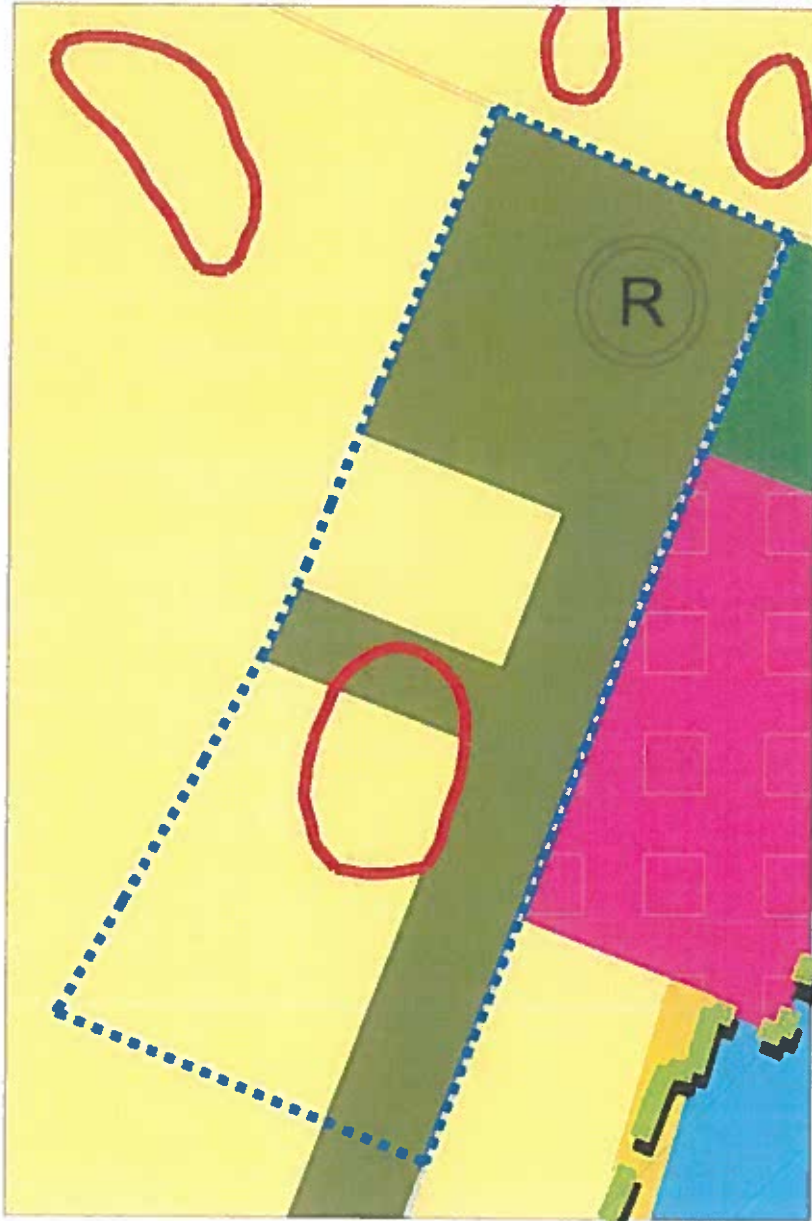
.....  
Dr. Szemán Sándor  
címtetes főjegyző



**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)**

T-m-4

Készült az állam alapadatok felhasználásával



- LEÍRÁS**
- Dűlt terület
  - Megyei jogú város terület
  - Megyei jogú város terület
  - Közfürdő terület
  - Városi köznevelési terület
  - Állami köznevelési terület
  - Városközpont terület
  - Közterület
  - Régió terület
  - Élőhely terület
  - Tervezési terület határa
  - Tervezési terület határa



Tervező: P. RTT. Székely István  
Vezető tervezőmérnök,  
vezető tervtervező  
TT 15-0120

A 314/2012.(XI.8.) számú Kormányati Határozattal

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

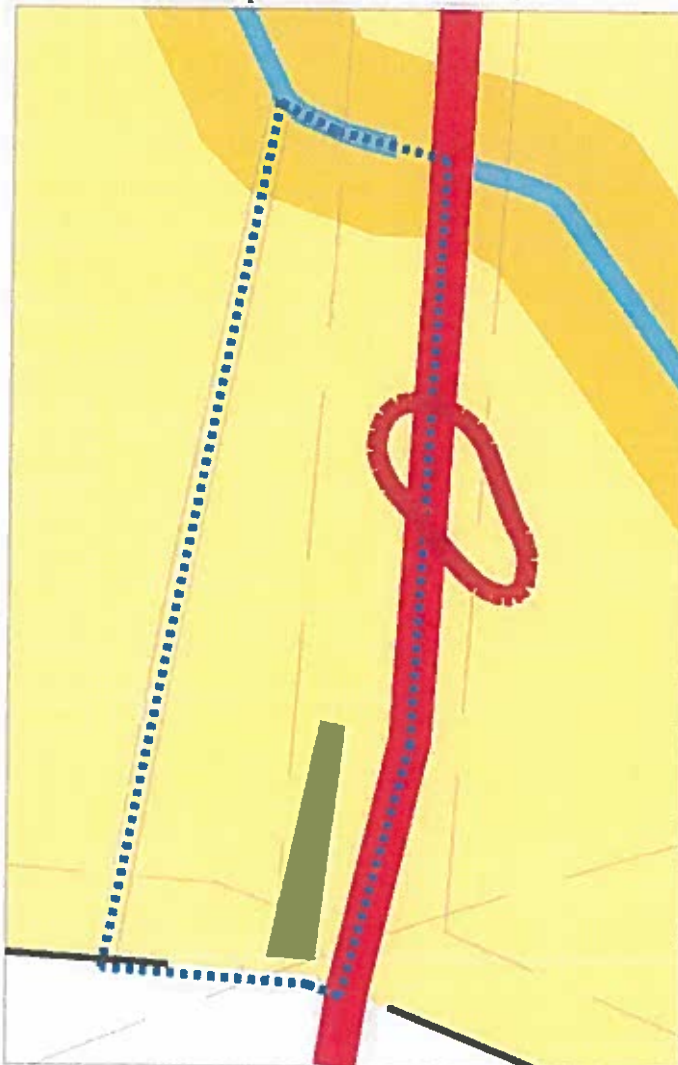
Dr. Szemen Benedek  
városi főjegyző

Territoriális lehatárolás: 0866 hrsz.-ú Hárfa utca - 0867 hrsz.-ú Hárfa utca - 0868.1. kisközségi hrsz.-ú utca - 0869 hrsz.-ú Hárfa utca

**TERVEZETT Szerkezeti terv kivonat**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**(5. számú Tervezési terület)**

**T-m-5**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARÁZAT**

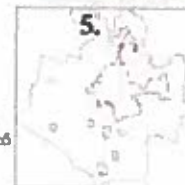
- Védtávolság
- Közigazgatási határ
- Országos mellékút
- Mezőgazdasági általános terület
- Mezőgazdasági korlátozott terület
- Vizgázdalkodási terület
- Gazdálkodási rendeltetésű erdő terület
- Régészeti terület
- 5. Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa

A .../2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Bándor  
címtisztes főjegyző

Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Veres István  
ó.l. építész-mérnök,  
vezető település-tervező  
TT 15-0125



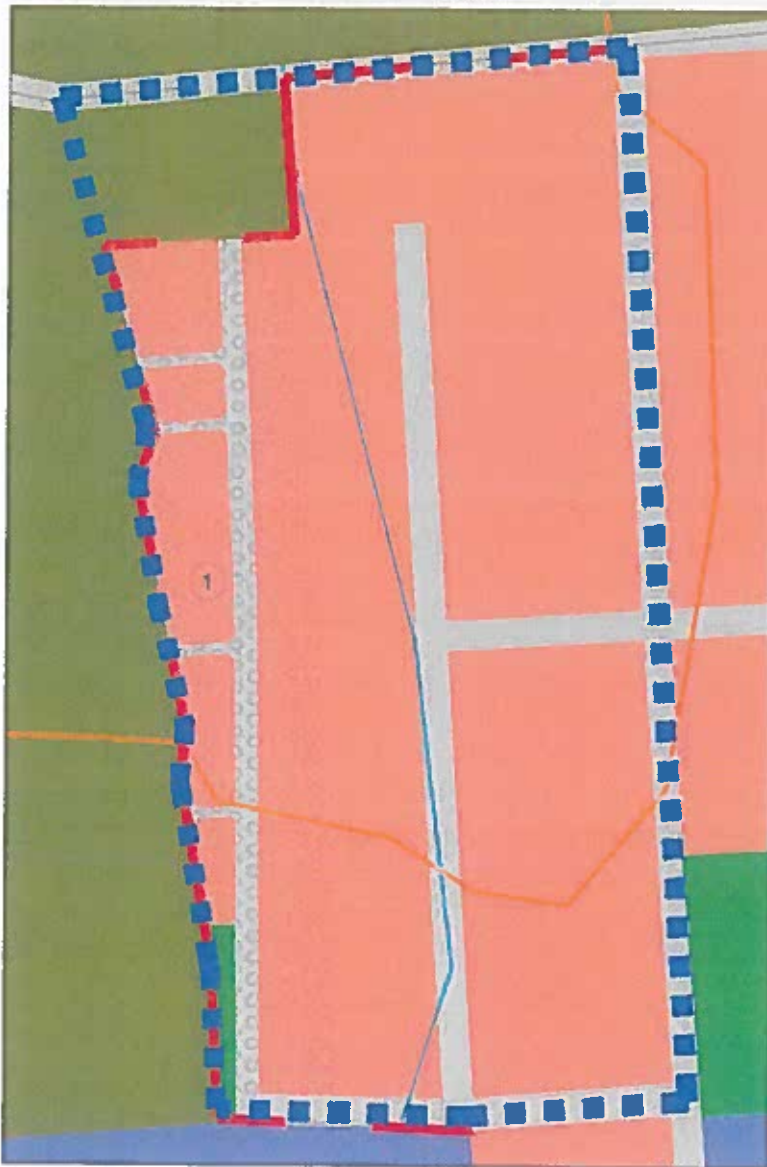
Területi lehatárolás: Közigazgatási határ - tervezett I. rendű út - Nyúlás tőv csatlakozása - 0359 hrsz. - ú. út

2. sz. melléklet  
A ..... /2021 (..... ....) számú határozathoz  
Változások tervlapjai

Változások tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(1. számú Tervezési terület)

V-1

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



JELMAGYARÁZAT

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- Belterületi határ
- Szntvonal
- Kertvárosi lakóterület
- Gazdászági célú erdő
- Zöldterület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Általános közlekedési terület
- Hidrogeológiai védőzóna
- 1. Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa
- 2. Változással érintett terület

1	Eg → Lka	32851,46 m <sup>2</sup>
2	Eg → Z	1000,22 m <sup>2</sup>



Ferrész: P. ART Stúdió Kft.

Város: Icsán  
célj: építészterv, városi településrendezési  
T/15/0125

A ...../2021 (..... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szabó Sándor  
címzetes főjegyző

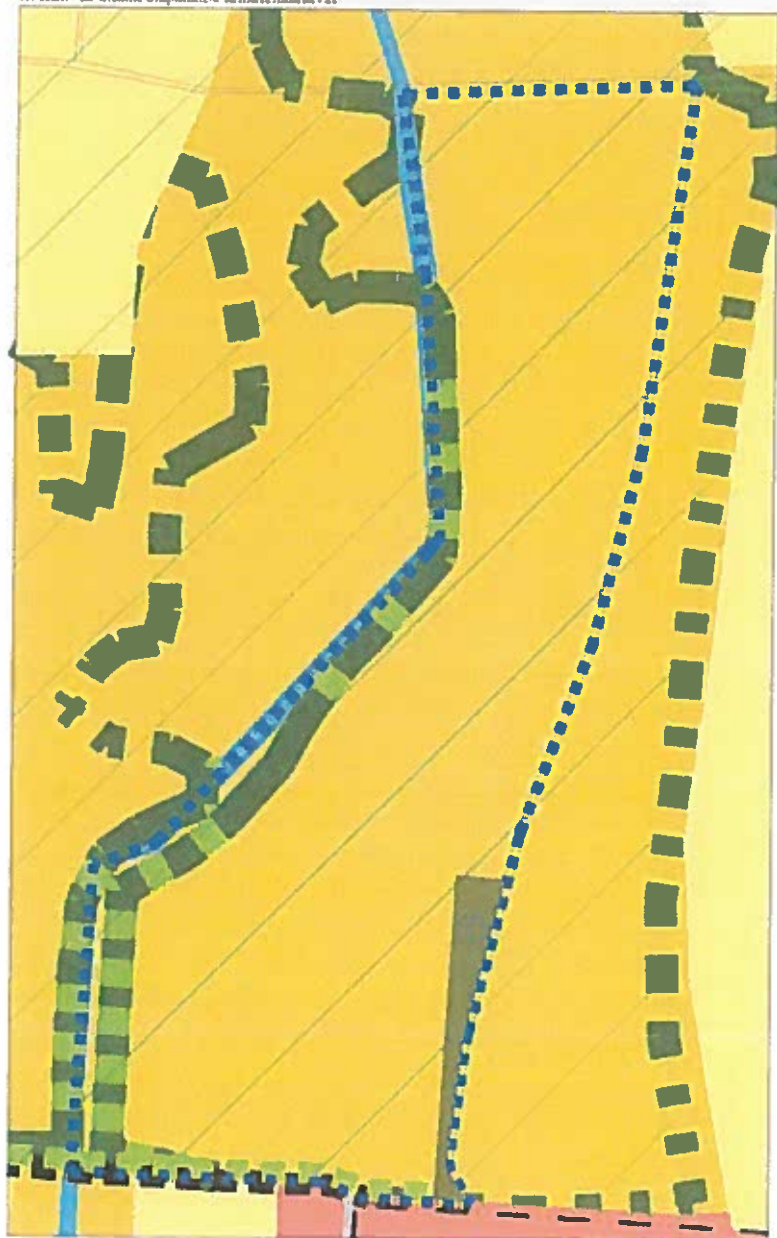
Területi lehatárolás: Fokos utca - Acél utca - 0519 hrsz -ú út - Tervezett II. rendű út

9

**VÁLTOZÁSOK tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

V-2

Készült az állami alaprajzok felhasználásával



**JELMAGYARAZAT**

- DÖBÖZ
- Berkerület határ
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hátsófal
- Művelési-területi köztisztviselői terület
- Művelési-területi terület
- Kivételmentes terület
- Ökológiai hátsófal
- Vízgyűjtőterület határa
- Tervezési terület szerzője
- Tervezési terület határa
- Víznyelvény terület határa
- 1 Mbs = 1:1000 1:1000 1:1000



Tervező: P-ERF Szolid Kft.  
Vezető: Vezes István  
okl. építészmérnök,  
vezető tervépítész  
TT 15-0125

A .../2021.(...) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

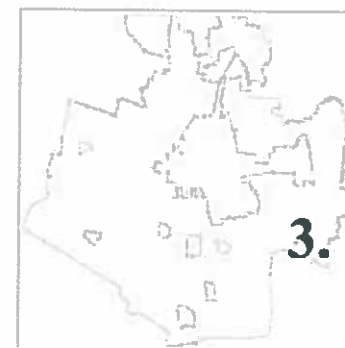
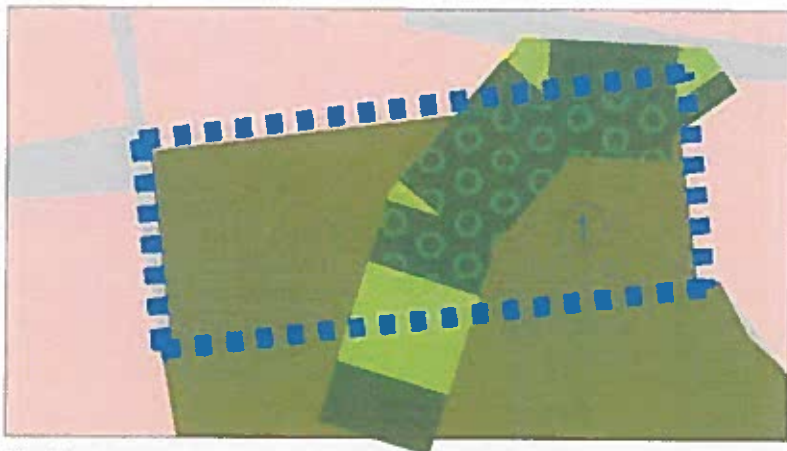
Dr. Szendrői Sándor  
alpolgármester

Terrületi lehatárolás: 02142.6 hrsz.-u ut - 02142.33 hrsz.-u út - 02142.32 hrsz.-u csatorna - 02105 hrsz.-u csatorna

# Változások tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

V-3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Területi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út

### JELMAGYARÁZAT

- |  |  |  |                              |
|--|--|--|------------------------------|
|  | Helyi jelentőségű védett természeti terület határa |  | Tervezési terület sorszám    |
|  | Természeti terület határa                          |  | Tervezési terület határa     |
|  | Gazdasági célú erdő                                |  | Változással érintett terület |
|  | Falusias lakóterület                               |  |                              |
|  | Általános közlekedési terület                      |  |                              |

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építésmémők,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

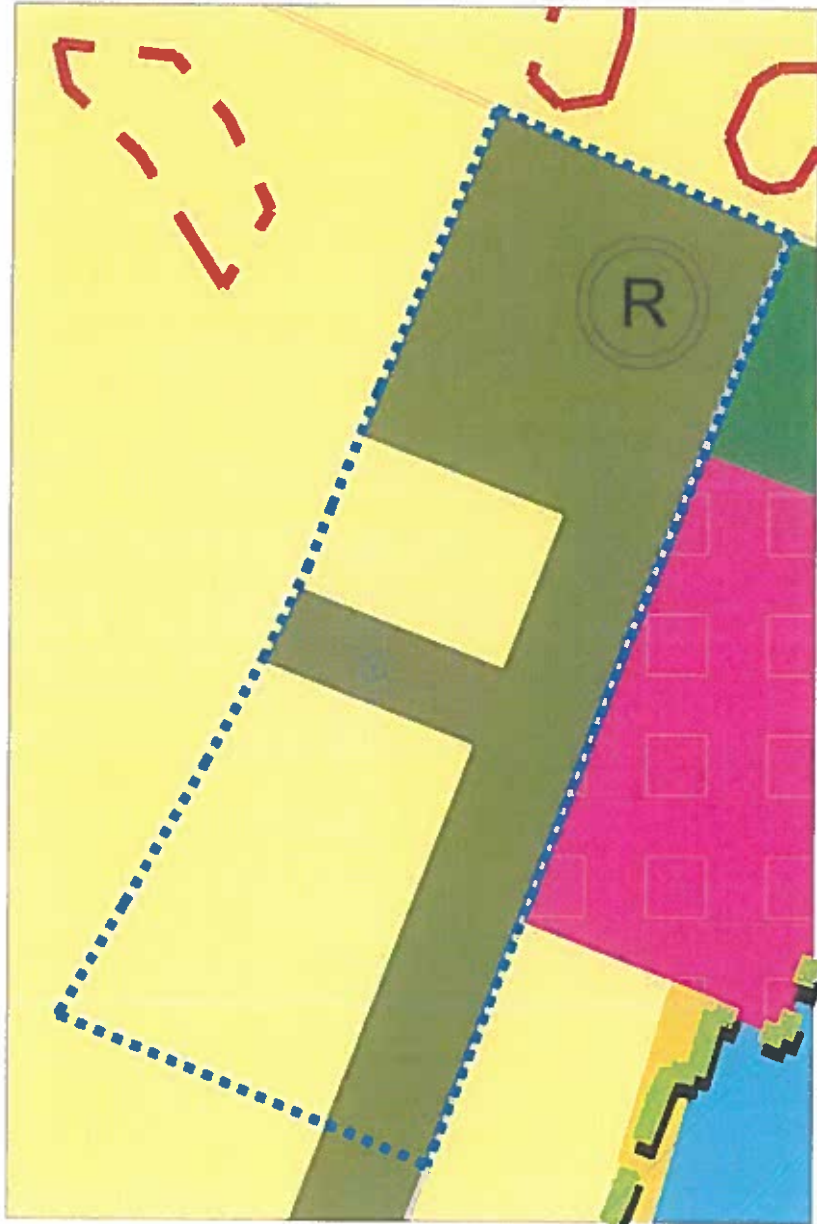
1 | Lf - Eg | 6834,88 m<sup>2</sup>



**VÁLTOZÁSOK tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)**

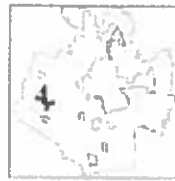
V-4

*A részről az állami alapadatok felhasználásával*



**RÉLHATÁRAZATI**

- Döntés
  - Működésbeli terület
  - Működésbeli terület
  - Gazdasági rendeltetésű terület
  - Városi rendeltetésű terület
  - Külterületi terület
  - Víznyelvényt terület
  - Döntés terület
  - Régió terület
  - Erőforrás terület
  - Tervezési terület
  - Tervezési terület határa
  - Választási terület határa
- 1: 1:10000 - 1:20000 - 1:50000



Tervező: P. ÉRT. Székely Kft.  
Vezető: Kőrösi  
vezető: Kőrösi  
TT 10.0125

**A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja**

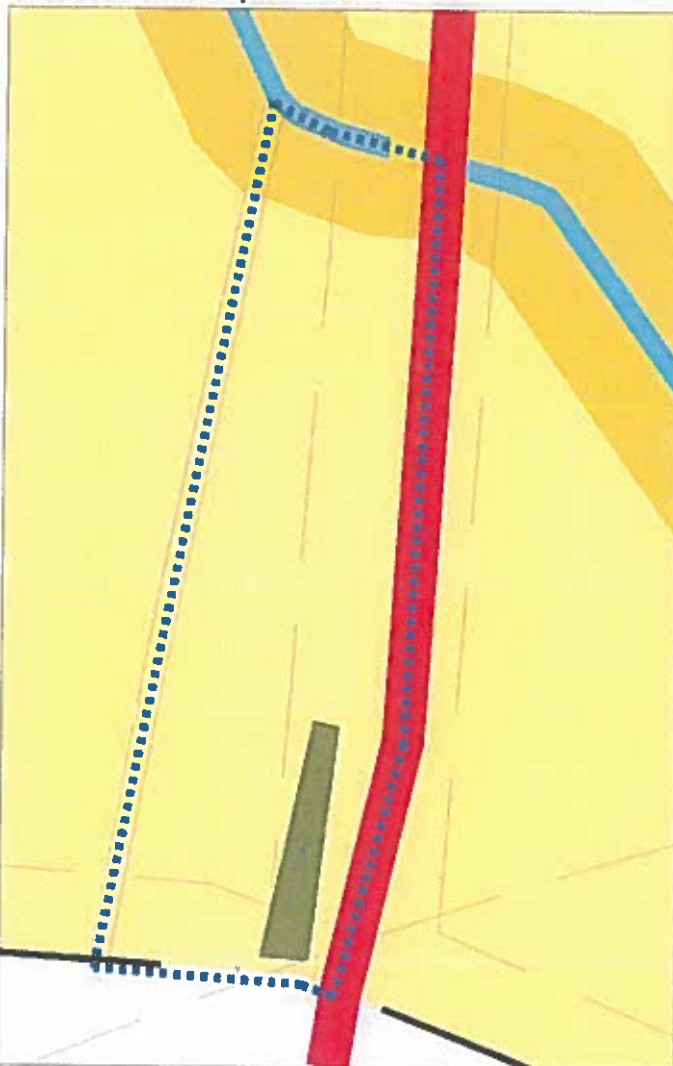
**Dr. Kovács Ferenc polgármester**      **Dr. Székely Róbert elnöke**

*Tervezési terület határa: 01060 hrsz - 01100 hrsz - 01060 hrsz - 01100 hrsz - 01060 hrsz - 01100 hrsz - 01060 hrsz - 01100 hrsz - 01060 hrsz - 01100 hrsz*

# Változások tervlap Nyíregyháza Megyei Jogú Város (5. számú Tervezési terület)

V-5

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



### JELMAGYARÁZAT

- Védőtávolság
- Közigazgatási határ
- Országos mellékút
- Mezőgazdasági általános terület
- Mezőgazdasági korlátozott terület
- Vízgazdálkodási terület
- Gazdálkodási rendeltetési erdő terület
- Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa
- Változással érintett terület

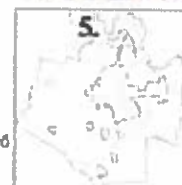
1 M + Eg 3000 12 m<sup>2</sup>

A .../2021.(...) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címtelen főjegyző

Tervező: P-ART Sándor Kft.  
Veres István  
okl. építésszámológus,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



Területi lehatárolás: Közigazgatási határ - tervezési I. rendű út - Nyúlia-út csatorna - 0389 hrsz.-ú út

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

14

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Hatályos Településrendezési eszközeinek**  
**5 HELYSZÍNEEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben: az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása érdekében a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően erdő területfelhasználású terület kijelölése)  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció,*

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**

**Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező**

**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**

**Bartha Miklós építőmérnök**

## Előzmények

A Nyíregyháza Tiszavasvári út É-i oldalán, a korábbi Báthori laktanya mellett már 2 ütemben megkezdődött az új kertvárosi lakóterületi fejlesztés, teljesen a Salamon család magánérős finanszírozásában. Az első ütemek megvalósultak. Beépítésük jórészt megtörtént, vagy most történik. A II. ütem kialakításához a város 2018-ban módosította a Tiszavasvári út É-i részének településrendezési eszközeit, melyet a 131/2018.(VI.21.) számú határozatával, és a 18/2018.(VI.22.) számú rendeletével fogadott el. Jelenleg abban az ütemben szükséges alapközművek már megépültek, kivonásra kerültek a földrészletek a művelés alól, kialakították az építési telkeket, és megkezdődtek a beépítések. A terület jó adottságai miatt kedvelté vált, üres, beépíthető (és új tulajdonosra váró) építési telek jellemzően már nincs.

A város lakótelek igényének kielégítésében, és a város Ny-i beépített területi fejlesztésében nagy jelentőségű volt a telekalakítás. Sok fiatal számára lett itt biztosítva a lakásuk megépítéséhez szükséges terület. Az eddig kialakított telkek már belterületbe lettek vonva, melyhez a fedezetet is a fejlesztő biztosította.

A Nyíregyháza igazgatási területén lévő, még ezen a területen megmaradt **0518/205 és a 0518/206 hrsz-ú területek** is a Salamon család tulajdonában vannak. A fenti telkektől K-re már megtörténtek az építési telkek kialakításához szükséges kivonások, telekmegosztások, közművek kiépítései. A korábbi településrendezési szerződésnek megfelelően az Önkormányzat által kért 16,0 m szélességű 31759 hrsz-ú lakóút átadásra került. Az épülő új Kertváros kedveltsége a gyors beépítések szerint is bebizonyosodott.

## Terv

A Ny-ra található földútig még meglévő 2 külterületi telek tervezett felhasználása (a hatályos terv szerint tervezett erdőként) a rajtuk keresztülmenő vízvezetékek miatt sem lehetséges. Mezőgazdasági művelésre az adott terület a fajlagosan kis méretei, és az aranykorona értéke miatt is célszerűtlen.

A terület tulajdonosai (a Salamon család tagjai) a továbbiakban sem kívánnak erdőt telepíteni ezeken a földrészleteken, ellenben a jó pozíciója miatt adódik a lakóterületi használat szerinti hasznosítási lehetőség. A meglévő 519 hrsz-ú földútig egy egységes kertvárosias lakóterület alakulhat ki. Ehhez a biológiai aktivitási érték visszapótlása érdekében a város 4 pontján (0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjét, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna-02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbjét és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjét, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjét érintően) is szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A (0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjén) a tervjavaslat szerinti 4. számú területen több, mint 1 éve erdőtelepítés történt, mely telkeken de facto erdő szerepel már. Jelen tervmódosítás ezt a területet, a további újabb 3 területtel egyetemben tervezett gazdasági erdőként kívánja figyelembe venni - a tulajdonosok hozzájárulásával - a Báthory lakópark Ny-i oldalán kialakítani tervezett lakóterület, beépítésre szánt terület BIA értéke visszapótlása miatt. Most de jure is gazdasági erdőként szerepel majd. Ezt a területet, illetve a 2. sz. erdősítésre tervezett telket régészeti lelőhely érinti, nyilvántartott régészeti lelő-helyként. A terven a 62308 azonosítószámú,

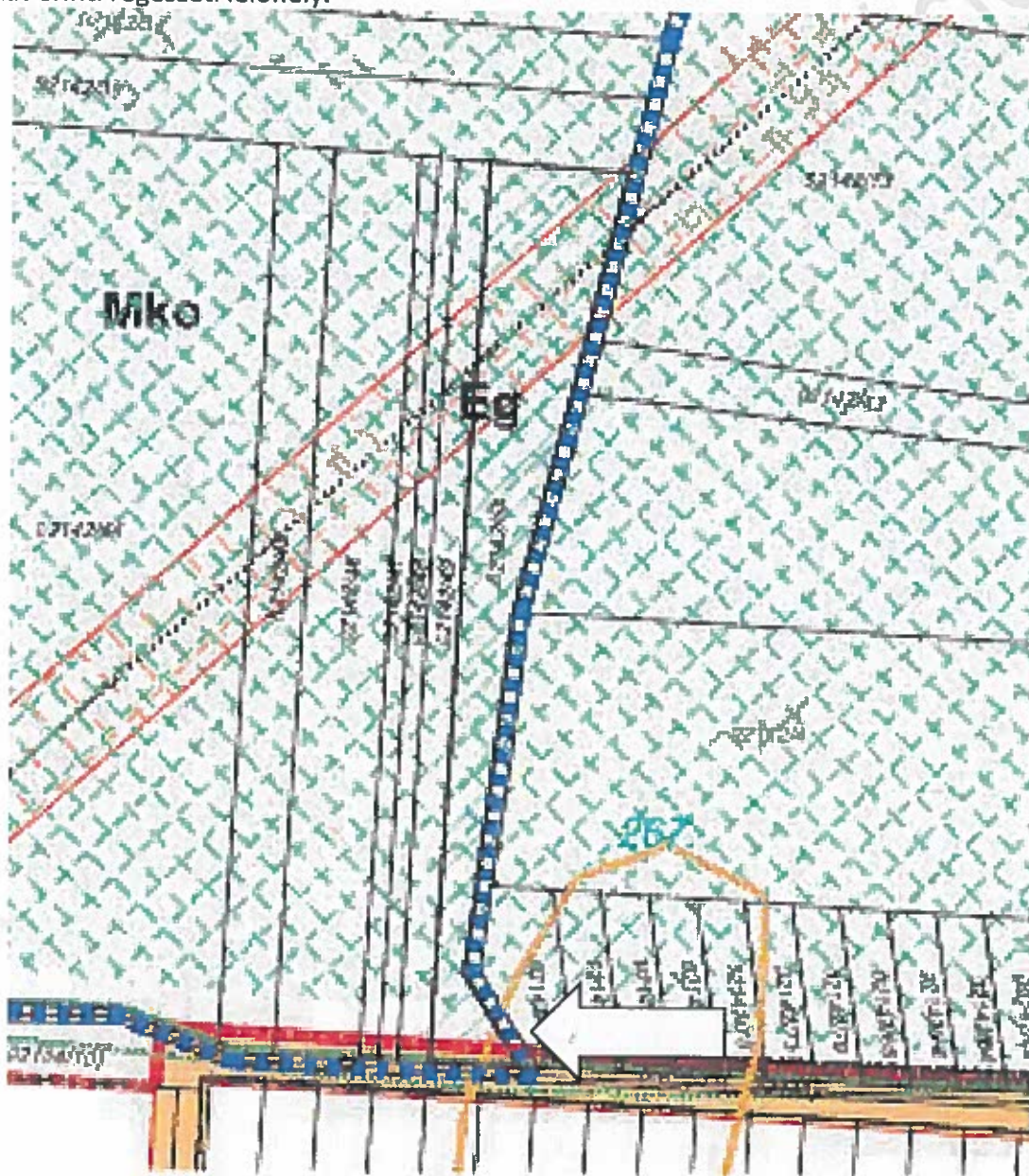
Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhelyet a 267 sorszámú régészeti lelőhelyként szerepeltetjük. E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.

A 72245 azonosítószámú Nyíregyháza Samóka dűlő 2. nevű régészeti lelőhely a terven a 4. sorszámú tervlapon szerepel – 329 sorszámmal -.

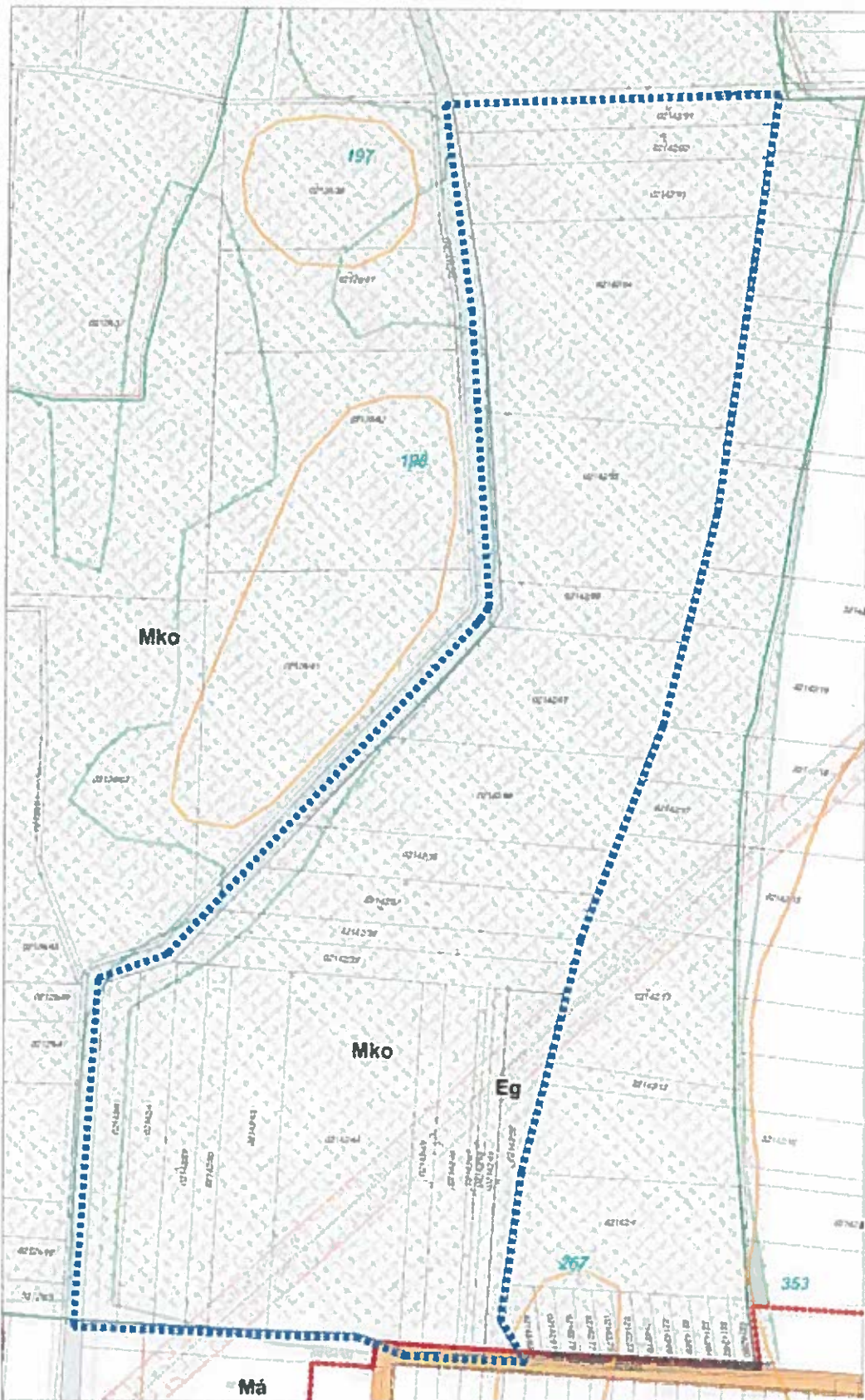
Mivel a Samóka dűlő ettől a terv függetlenül már beerdősített, és a Nyíregyháza, Oros, Kezdő utca vége nevezetű régészeti lelőhely „csak” a tervezett Ge terület DK-i sarkát, azt is kis – mintegy 100-150 m<sup>2</sup> területen érinti, a kulturális örökségvédelmi hatásvizsgálat elkészítését nem támogatjuk.

E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.

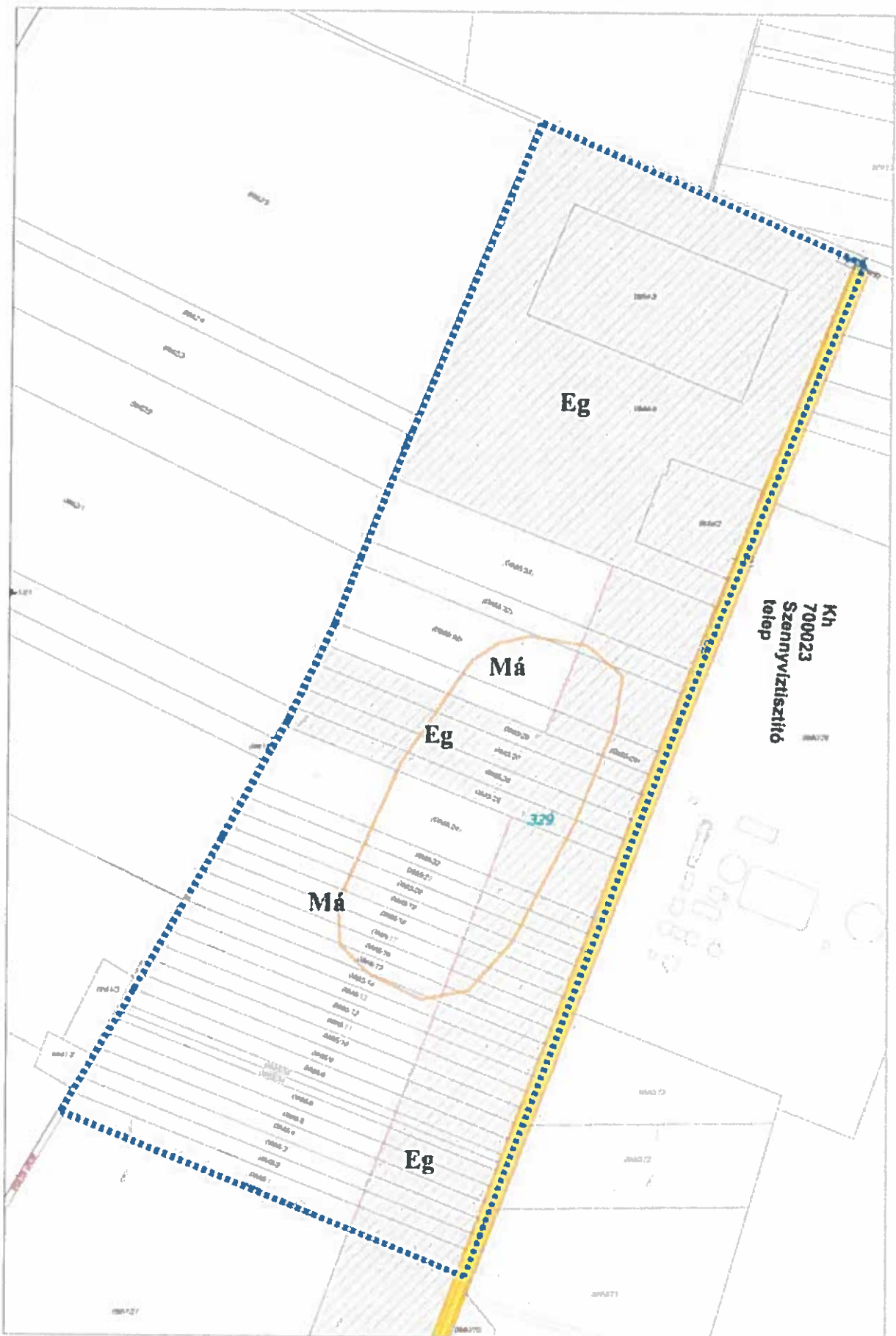
E terven a régészeti adatszolgáltatás szerint a telek – tervezett gazdasági erdő – csak a DK-i sarkát érinti régészeti lelőhely.



A 62308 azonosítószámú, a terven 267 sorszámú Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhely a térképi részlet szerint.



A 62308 azonosításszámú, a terven 267 sorszámú Nyíregyháza, Oros, Kezdő u. vége nevezetű régészeti lelőhely a 2. számú tervlap szerint.



A 72245 azonosítószámú, Nyíregyháza Samóka dűlő 2. nevű régészeti lelőhely a tervjavaslat 4. számú tervlapján. Itt a 329. sorszámú régészeti területként szerepel.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A Samóka dűlő beerdősített területe a vizsgálatok idején.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*



A Samóka dűlő beerdősített területe a vizsgálatok idején.

Az építési telkek iránti igény jelenleg az inkább kisebb 700-800 m<sup>2</sup> nagyságú területek iránt van meg. A már kialakított építési telkek meghaladják az 1100 m<sup>2</sup> nagyságot. Az újabb telekalakítással a Ny-i oldalon meglévő telkek egy része is átosztásra kerül úgy, hogy figyelembe veszi a már kiépült közműcsatlakozásokat, de ahol szükséges és lehetséges a HÉSZ által előírt min. 720 m<sup>2</sup> területnagyságú telkek jönnek létre. A terep és a közmű adottságok figyelembevételével teljes közművesítéssel kialakított újabb építési telkek alakulhatnak ki. A telkeken keresztülmenő szolgalmi joggal bíró vezetékektől és azok biztonsági övezeteinek betartásával elhelyezhető új lakóépületekkel változatos, de rendezett utcakép biztosítható úgy, hogy a terület gazdaságos felhasználása is megvalósul.

A tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében az így elveszített hiányzó Biológiai aktivitási értéket a város területén, az érintett telkek tulajdonosainak hozzájárulásával pótolják vissza, és így figyelembe veszik a Ny-i elkerülő út mellett, a nyírteleki igazgatási határon lévő 0390/91 hrsz-ú jelenleg mezőgazdasági hasznosítású 3090,1 m<sup>2</sup> nagyságú területnek a gazdasági erdőbe történő sorolását is.

Az elkészítendő településrendezési eszközök jóváhagyása után, a még érintett 0518/205, 206 hrsz-ú területek belterületbe vonásával lesz lehetséges a már kialakult É-i telkek átosztása.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

A településrendezési eszközök módosításával létrejön a kijelölt és még ugyan fel nem használt gazdasági területekig tartó egy egységes megjelenésű, mai korszerű kertvárosias lakóterület. Morfológiáját tekintve a kialakulthoz képest nincs változás, így az egységes megjelenés és területi használat biztosított. Ezáltal a települési terület is folytonossá válik.

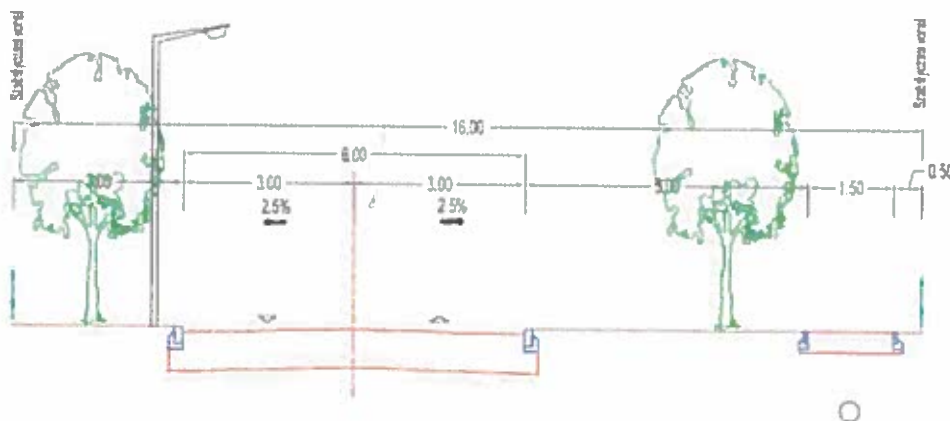
#### Városszerkezeti kapcsolatok:

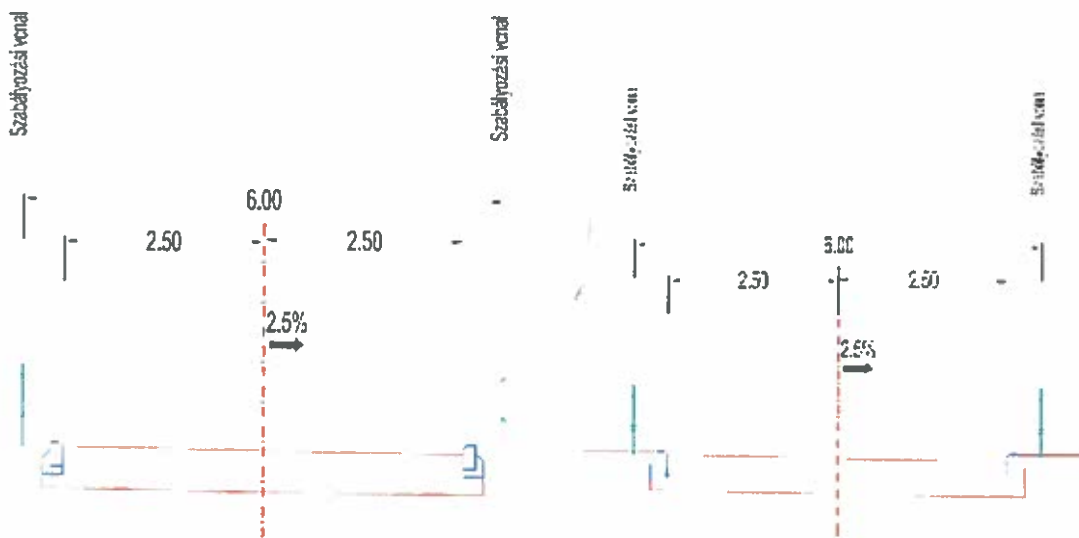
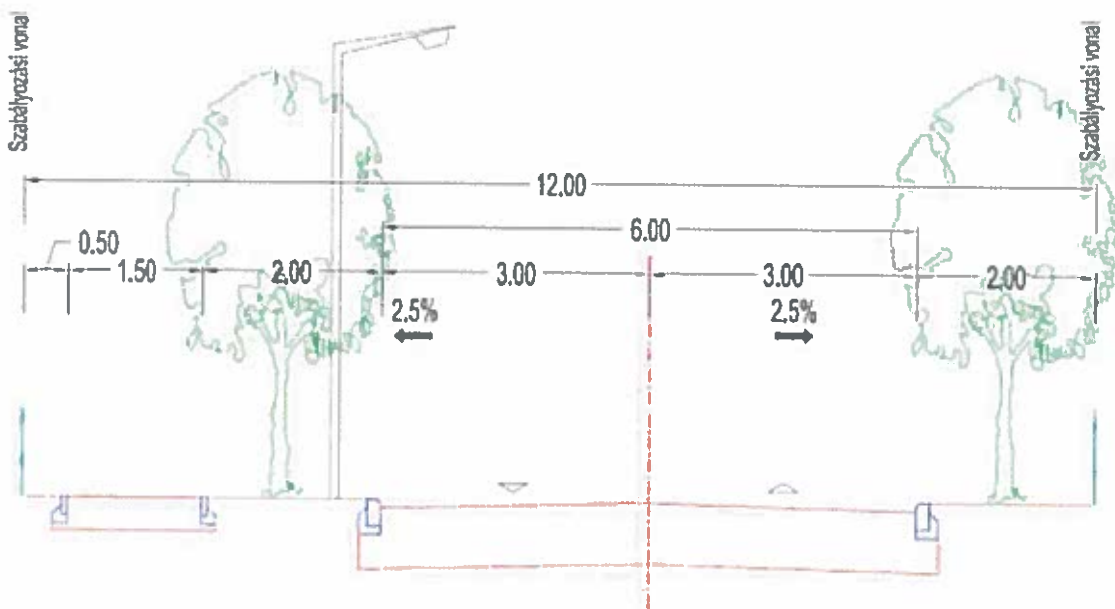
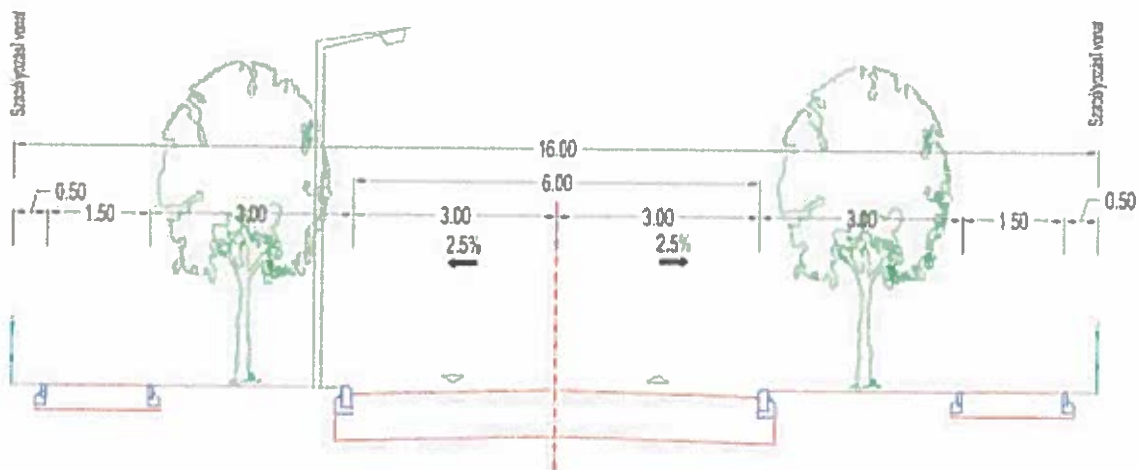
A kialakítani tervezett újabb lakótelkek a meglévő kertvárosias részhez szervesen kapcsolódnak. Az újabb lakóterület közúti kapcsolatai a meglévő és kiépített utakhoz csatlakozva biztosíthatóak. Kedvezőbb helyzet alakulhatna ki, ha a város a laktanya területén lévő 31603 hrsz-ú és a 31605/4 hrsz-ú hiányzó mintegy 200 m hosszúságú földutat a Tiszavasvári útig az elkövetkező időben meg tudná építeni, megvalósítása a hatályos rendezési tervnek is része. Annak a kiépítése nem feltétele jelen új telekalakításnak, hanem a már meglévő és beépült, vagy beépülő telkek tulajdonosait tudná városiasabb szolgáltatással ellátni.

A meglévő közműhálózatról az újabb telkek is kiszolgálhatóak, melyet a fejlesztő meg is kíván valósítani az eddigi gyakorlata szerint. A közelben, a szomszédos (K-re található) lakóúton rendelkezésre áll minden olyan közmű, melynek tovább vezetésével, bővítésével a további tervezett lakótelkek is kiszolgálhatóak.

A hatályos településrendezési eszközökben a környezetbe illesztés is biztosított. A K-re és D-re tervezett lakóterületre, illetve azok órá nincsenek zavaró hatással. A Ny-ra tervezett gazdasági területtől a meglévő földút, valamint a tervezett zöldterület-közkert is védelmet biztosít. Ennek a tervezett gazdasági területnek nincs közúti kapcsolata a lakóterülettel, az Ny-ról, a megépült új nyugati elkerülő út felől biztosítandó akkor, amikor annak a feltárására és hasznosítására fog sor kerülni. Az esetlegesen megkezdődő gazdasági terület fejlesztésével annak saját területén belül lehet (és kell) majd biztosítani a szomszédos lakóterület zavartalanságát. A 0519 hrsz-ú útig a tervezett kertvárosias lakóterület belterületté is ki lesz jelölve, csatlakozva a meglévő belterületi határhoz. A terület megkapta a művelésből történő kivonáshoz az engedélyt, a jelenlegi mezőgazdasági használat meg fog szünni. Növényállomány: az ÉNY-i részen, kis foltban vadon nőtt néhány akácfa található, mely akár a beépítés után is megmaradhat, ez azonban idegen a lakótelkek szokásos és használható faállományától. A foltszerű akácos sávosan a Ny-i határoló földút mellett szakaszosan folytatódik. Jellegét tekintve nem fásított terület.

Út-minta keresztmetszvények javaslata a kivitelezés során





A hiteles alaptérképet a településrendezési szerződés keretében a város biztosította. A már korábban készült telepítési tanulmány tervezetét a város kérésére kiegészítettük, a dokumentáció a Korm. rendelet szerinti megnevezést kapta. Ugyan a magasabbrendű tervekkel való összhang a tervrészletek szöveges magyarázata nélkül is egyértelmű volt, most a tematikus lapokon az érintett terület jelölve van. Kérték a Vízmű által korábban jelzett, a vezetékek tengely- vonalától 2 m-en belüli kerítések tilalmát is. A Nyírségvízzel tartott újabb egyeztetésen kiderült, hogy lehet, csak a mellékelt jegyzőkönyv szerinti műszaki megoldással kerítést elhelyezni. A vezetékek 1,2 m-es földtakarása eddig is, és ezután is megmarad. A BIA érték korábbi többletét nem fogadta el a város beszámítással, ezért a hiányt újabb telek bevonásával pótoljuk. Az alaptérkép a város részéről biztosított. Javasolták még, hogy ortofotóval, és helyszíni felvételekkel egészítsük ki a dok.-ot. Az ortofotó semmilyen új információval nem bír, hiszen régi, az eddig is meglévő helyszíni fotókkal kiegészítettük a dokumentációt. A magasabbrendű jogszabályban eleve megjelölt környezeti vizsgálati tematikával is bővült a dok. Az egyértelműség kedvéért kiemeltük (bár eddig sem tartalmazta a korábbi javaslat): nem a jelen terület, hanem a határos volt Báthory laktanya területe a barnamezős terület, mellyel e terület határos, és egy városrendezési körzetet alkot. Az alapellátás tekintetében is együttműködő a két terület. A rendeletek szerinti eljárás megkezdhető.





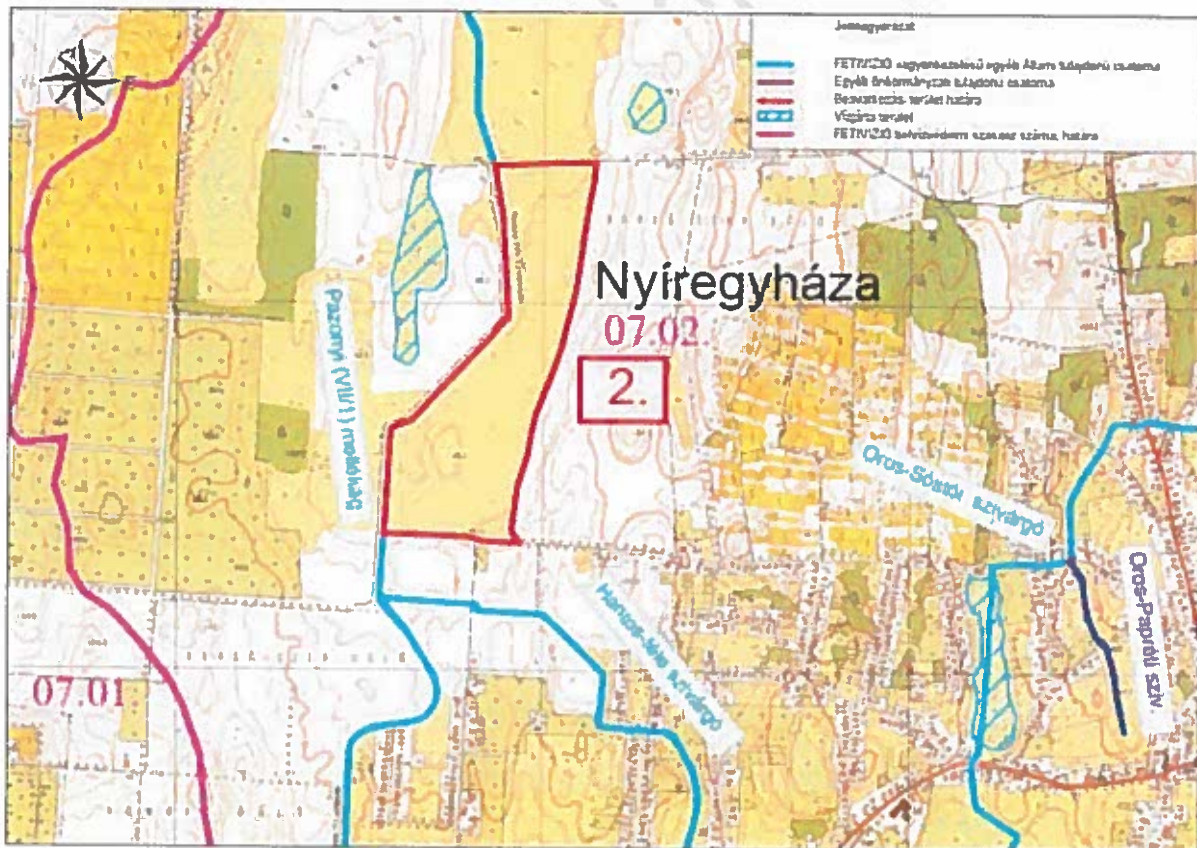
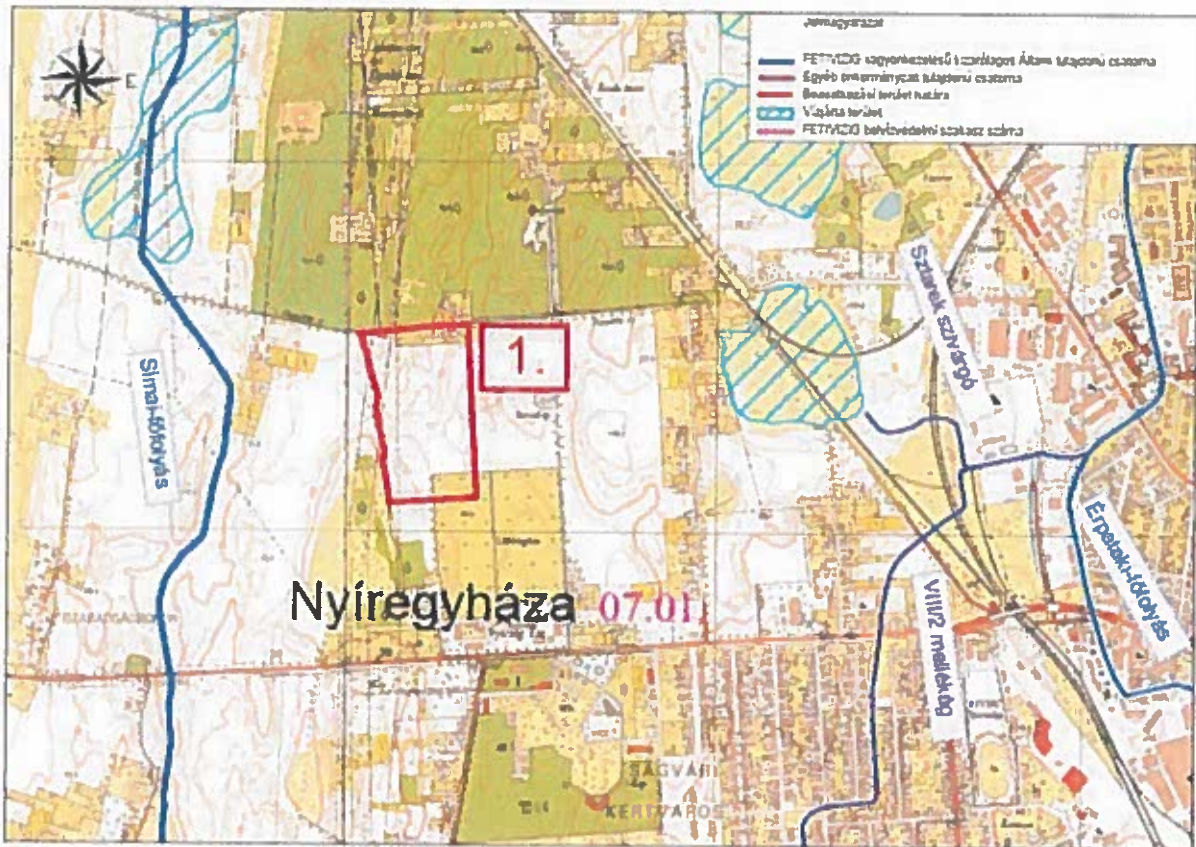


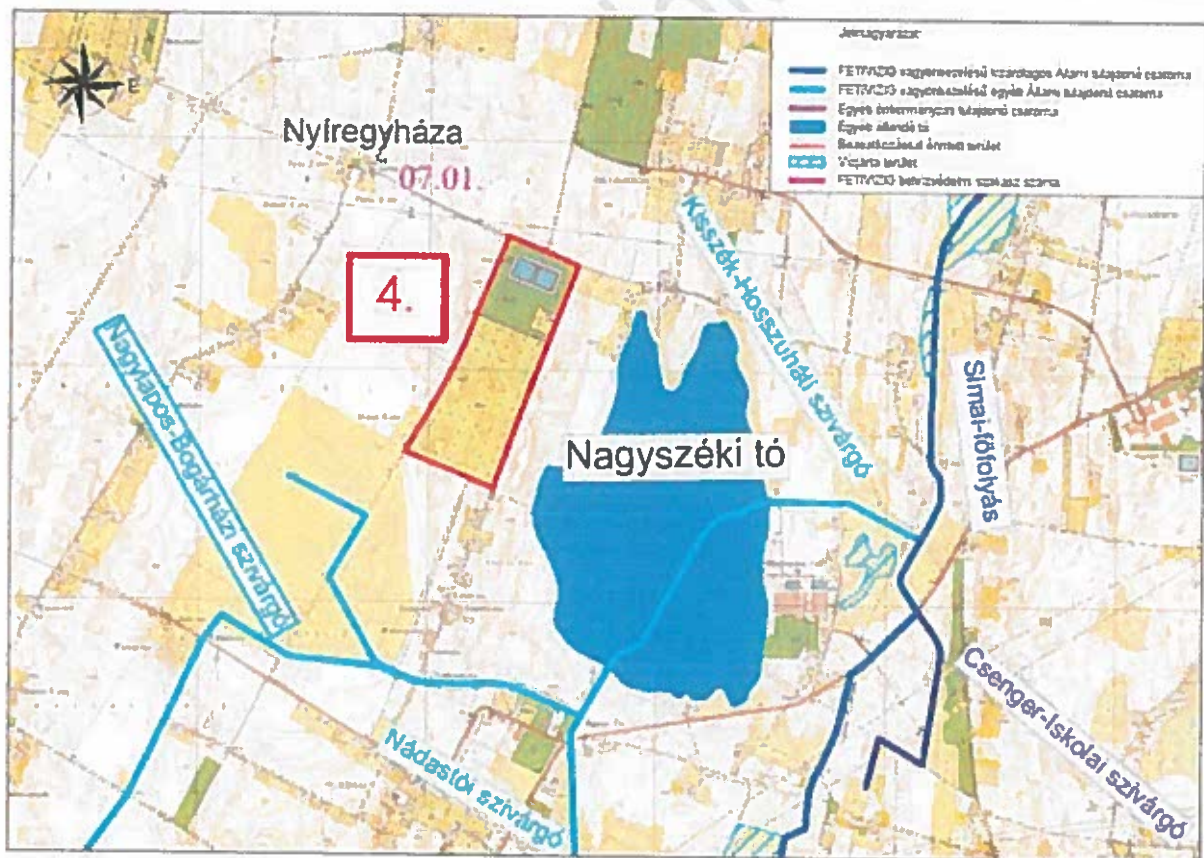
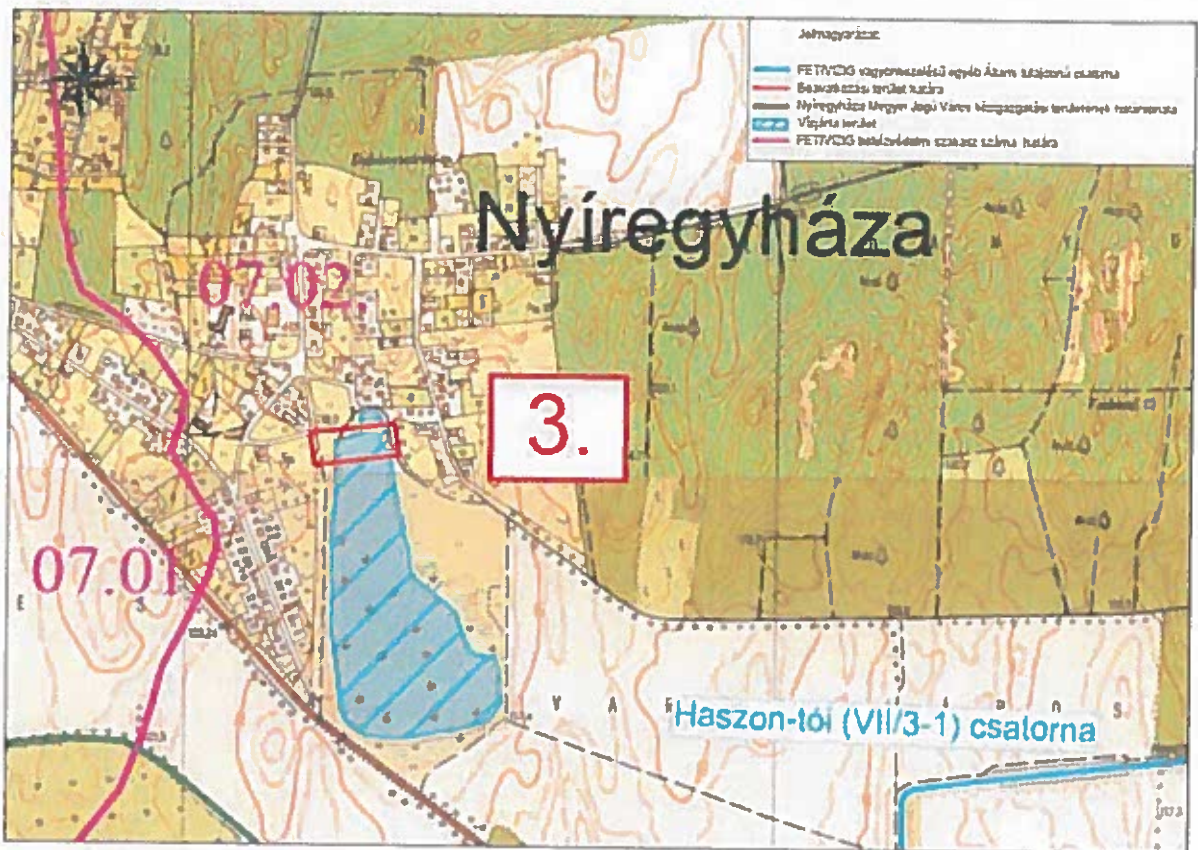
*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

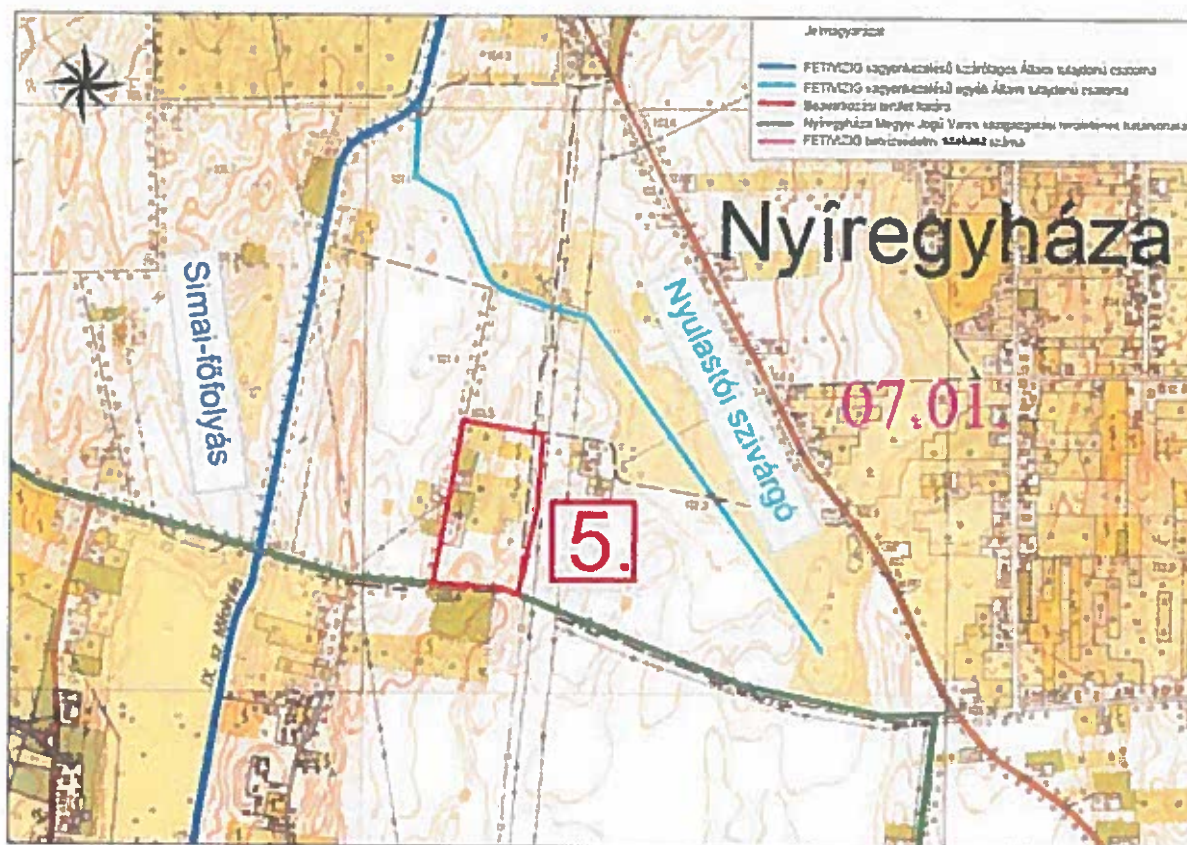












Az új OTRT 12.§. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése

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,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- 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.

(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.

(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.

Egyéb jogszabály a jelen új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja. A szóban forgó 2 telek, melynek felhasználásával bővül a kertvárosias lakóterület a meglévő települési térség belterületi, beépített területéhez közvetlenül csatlakozik.

Sem Nyugaton, sem északon nem csatlakozik, és nem határos az igazgatási határral, attól nagyobb, mint 3 km-re található, így nem okozhatja a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Nyíregyházán a beépítésre szánt kertvárosias lakóterületek beépítése folyamatos. A kiépített, és bővíthető infrastruktúra jelen területen gazdaságosan biztosított. A város még be nem épített területeinek közművel, és egyéb infrastruktúrával történő kiépítése további gerinchálózatok kiépítését igényli. Itt mind az alapellátás létesítményei, mind a zöldfelületek rendelkezésre állnak. A terület a Tiszavasvári úton tömegközlekedéssel jelenleg is ellátott, melynek a további fejlesztése a már beépített területek kiszolgálása miatt is esedékes.

A terület geometriája is biztosítja, hogy a terület legalább 2,5 %-a zöldfelületként kijelölhető. A város barnamezős területei csatlakoznak az új kertvárosias lakóterületekhez. Azokon min. 2 ha-os területen új közpark van tervezve. Ezekkel együtt a 12.§.(3) bekezdése szerinti kötelelem is teljesítésre kerül.

### A MOTrT 12.§. szerint, új beépítésre szánt terület kijelölésénél történő egyezőség vizsgálata

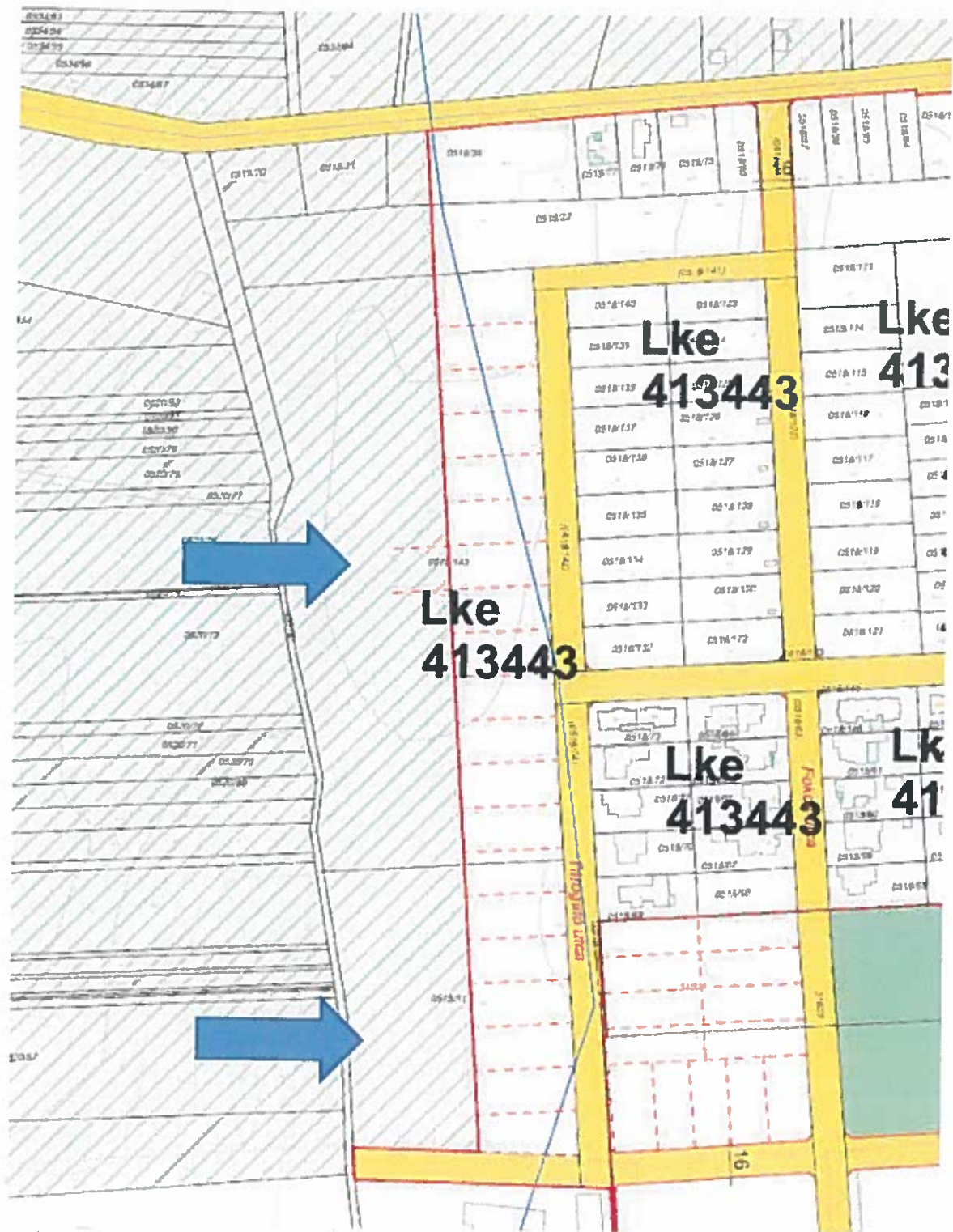
A tervek tartalmaznak új beépítésre szánt területet, ám a MOTrT 12.§ szerinti egyezőség igazolása alábbiak szerint egyezőséget mutat az előírásokkal.

2018. évi CXXXIX törvény idézett §-a	Igazolás/megfelelés indoklása
<p><b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	<p>Nyíregyháza Ny-i részén egyéb jogszabály nem tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését. A Báthory lakópark III. üteme területét kivéve nincs új beépítésre szánt terület kijelölve, ennek megfelelően csak a 0518/205-206 hrsz területén kell vizsgálni a tv. rendelkezéseinek való megfelelést. A beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a BIA érték visszapótlása beépítésre nem szánt területen történik meg. Az érintett telkek esetében a változás során beépítésre szánt területtel, belterületi besorolásban és hasonló területfelhasználással érintkezik – csatlakozik a most kijelölt terület.</p>
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	<p>Mivel a város igazgatási határaitól távol lévő új beépítésre szánt terület kijelölése történik meg, nem releváns az, hogy az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd település- települések - beépítésre szánt területeinek összenövését. Nincs területi összenövés más település beépítésre szánt területeivel. A legközelebbi település is több, mint 1 km-re található.</p>
<p>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.</p>	<p>A c) pont szerinti szempontoknak jelen beépítésre szánt terület kijelölése csak a (2) bekezdés szerinti kontextusban értelmezendő, illetve a terület a csatlakozó földútig jelenleg alulhasznosított. Termőértéke alacsony, e terület felközművesítése a kiépített határoló területeken lévő közművekhez gazdaságosan megvalósítható. A meglévő csatlakozó barnamezős, de eltérő tervezett területfelhasználású területtel együtt képez egységes városrendezési körzetet. A szomszédos volt laktanya területén lesz biztosítva néhány alapvető települési szolgáltatás, mint kereskedelmi ellátás, zöldterület-közpark-játszótér. Ugyancsak ezeken keresztül a közösségi közlekedési ellátás is biztosítható.</p>
<p>(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.</p>	<p>Mint a (1) c)-re adott vizsgálat és elemzés már indokolta, ezen területen ésszerű és gazdaságosan megvalósítható mind a települési alapszolgáltatások sora, mind az előközművesítés fajlagosan könnyebben biztosítható itt.</p>
<p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a terület-növekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50</p>	<p>Mind a most beépítésre szánt területen, mind a területi egységben, ezen területtel szoros kapcsolatban lévő, a korábbi Báthory laktanya barnamezős területen van kijelölt zöldfelület, illetve közpark, játszótér, a Fokos utca folytatásában. E területek nagysága megfelel a (3) bekezdés előírásainak és</p>

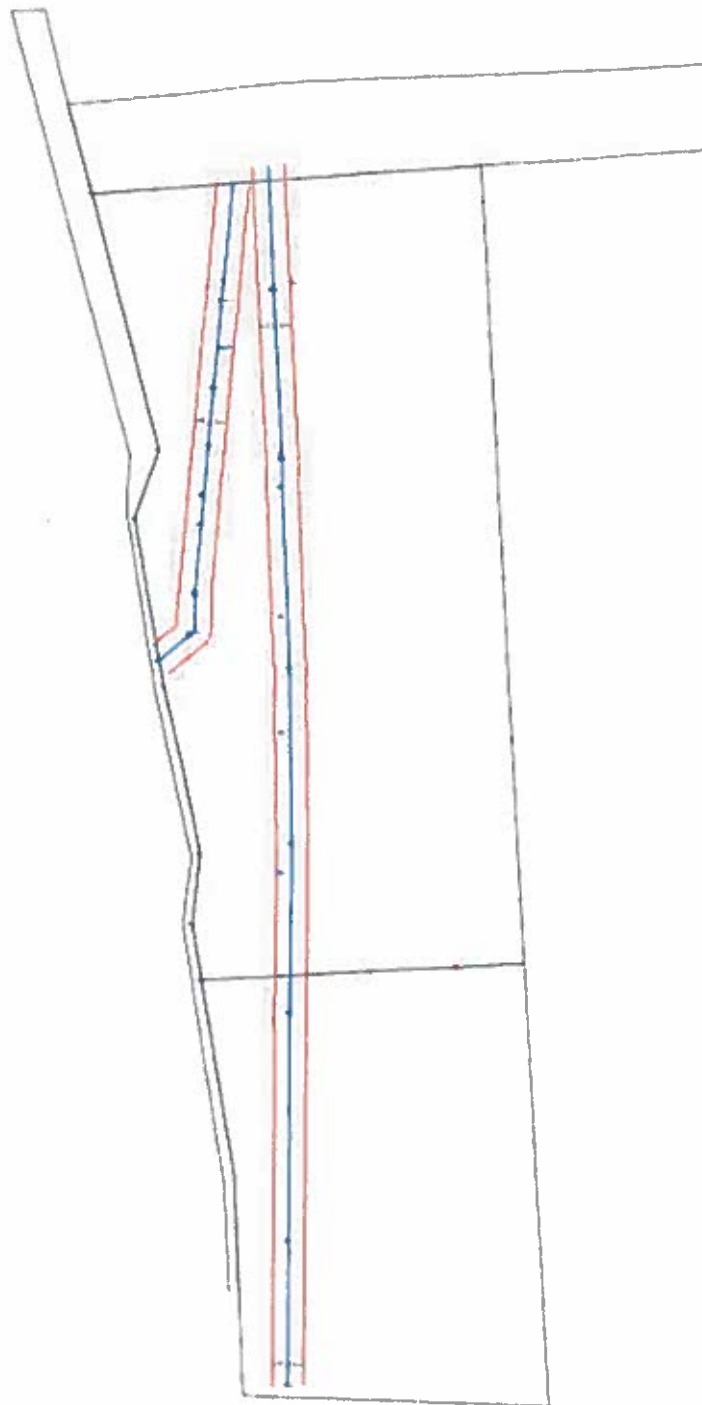
A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

*%-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.*

egyéb követelményeinek.



A hatályos szabályozási terven jelölt érintett 2 telekrész a megváltoztatásra kért korábbi tervezett erdőterületek helyén jelölve



A földhivatali térképen eddig nem szerepelt a 2 db. 600-as vízvezeték a jelen bemérés szerint. A fejlesztő saját költségén bemérette az eddig nyilván nem, vagy pontatlanul nyilvántartott közműveket. A Közműgazdával történt egyeztetésén elhangzottaknak megfelelően szolgálmi joggal ott maradnak a továbbiakban is, de a beépítési vonalat meghatározzák a vezetékek biztonsági övezetei.



A geodéziai felmérés szerint a 2 db 600-as vízvezeték és a már kialakított belterületi építési telkek viszonya



**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége  
Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**NYÍRSÉGVÍZ NYÍREGYHÁZA ÉS TÉRSÉGE VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
4401 Nyíregyháza, Te u. 5. ■ Pf.: 290 ■ Tel.: (42) 523-600, Fax: (42) 523-610 ■ www.nyirsegviz.hu ■ nyirsegviz@mail.nyirsegviz.hu

Salamon Sándor

Címzett		Tárgy	Telekmegosztás
Irányjelzés	4400	Dátum	2020.11.12.
Cím	Nyíregyháza	Elutasítás	35503-2020
Utca	Szélsőbokori út	Ügyintéző	Kósa István
Házszám	11.sz.	Melléklet	1.sz. melléklet

37

**Tisztelt Salamon Sándor Úr!**

A Nyíregyháza, 0518/143 és 0518/31 hrsz. alatti ingatlanok megosztásával kapcsolatos megkeresésre az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A 0518/143 hrsz.-ú ingatlanon két darab a 0518/31 hrsz.-ú ingatlanon egy darab DN 600 di DN 600 dimenziójú ivóvíz távvezeték halad keresztül a leveleinkhöz csatolt 1.sz. melléklet szerinti elhelyezkedéssel. A vezetékek biztonsági övezete a tengelytől mért 6-6 m-es távolság, melyben építmény nem helyezhető el. A vezetékek ezen biztonsági sávján belül mély gyökérzetű fás szárú növényzet sem telepíthető. A kerítések elhelyezésénél is biztosítani szükséges a vezeték tengelyétől mért min. 2,0 m-es távolságot.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület tereprendezése esetén a vezeték feletti 1,2 m-es földtakarást minden esetben biztosítani szükséges.  
A fenti előírások figyelembevétel mellett a telkek felparcellázása ellen kifogást nem emelünk.  
A tervezet telekmegosztást társaságunk részére jóváhagyásra benyújtani szükséges.

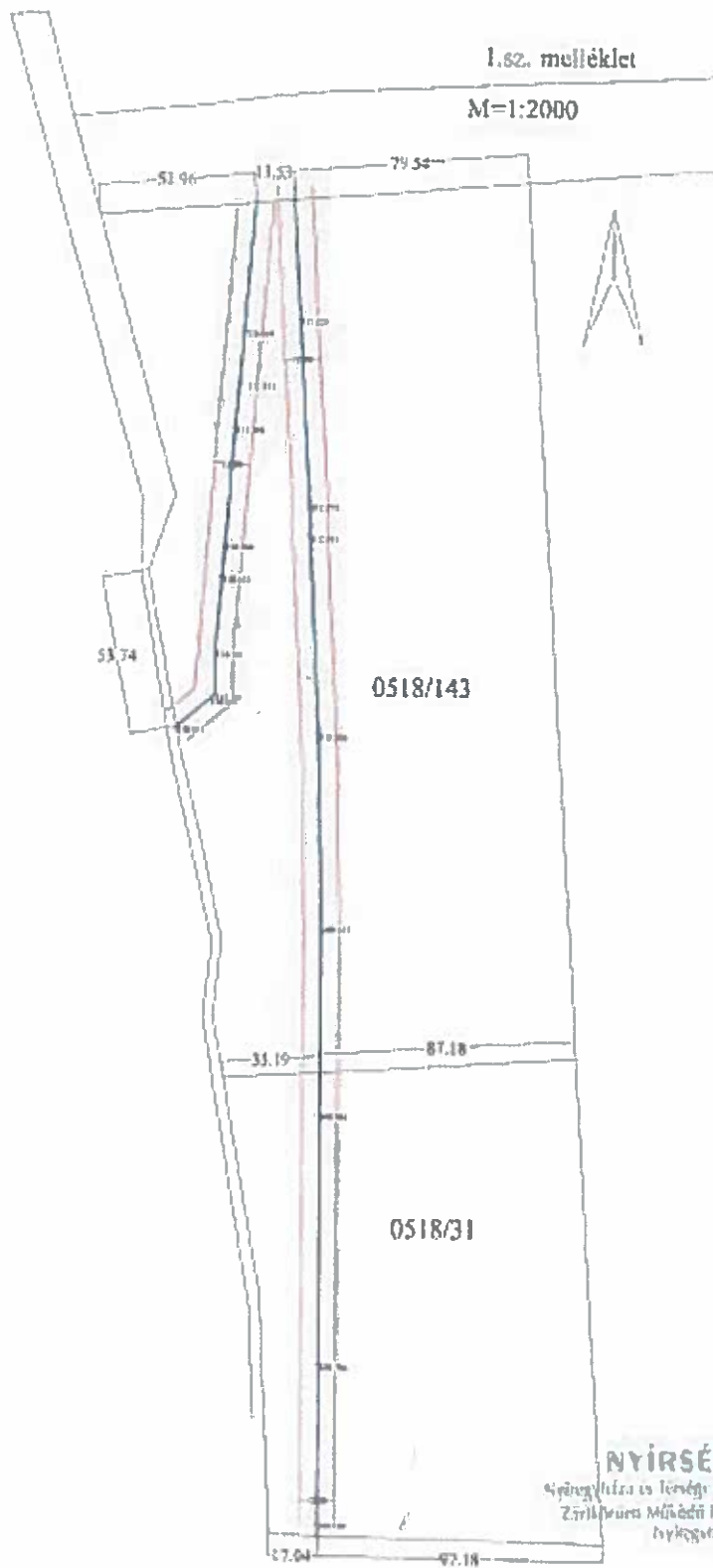
Tisztelettel:

  
**Hóse Péter**  
Nyíregyházi vízellátási üzemvezető

**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége Víz- és Csatornamű  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Nyíregyháza

  
**Kósa István**  
Közmű osztályvezető





38

2020. 11. 12.



**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége  
Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**NYÍRSÉGVÍZ NYÍREGYHÁZA ÉS TÉRSÉGE VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
4401 Nyíregyháza, Tó u. 5. ■ Pf.: 290. ■ Tel.: (42) 523-600, Fax: (42) 523-610 ■ www.nyirsegviz.hu ■ nyirsegviz@mail.nyirsegviz.hu

Salamon Sándor

Címzett:		Tárgs:	Telekmegosztás
Irányítószám:	4400	Dátum:	2020.12.11
Postafiók:		Dokumentációszám:	35503-2020
Cím:	Nyíregyháza	Ügyintéző:	Kósa István
Utca:	Szélsőbokon út	Melléklet:	1.sz. melléklet
Házszám:	11.sz.		

39

**Tisztelt Salamon Sándor Úr!**

A Nyíregyháza, 0518/143 és 0518/31 hrsz. alatti ingatlanok megosztásával kapcsolatos megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A 0518/143 hrsz.-ú ingatlanon két darab a 0518/31 hrsz.-ú ingatlanon egy darab DN 600 di DN 600 dimenziójú ivóvíz távvezeték halad keresztül a levelünkhöz csatolt 1.sz. melléklet szerinti elhelyezkedéssel. A vezetékek biztonsági övezete a tengelytől mért 6-6 m-es távolság, melyben építmény nem helyezhető el. A vezetékek ezen biztonsági sávján belül mély gyökérzetű fás szárú növényzet sem telepíthető. Az alaptesttel rendelkező kerítések elhelyezésénél biztosítani szükséges a vezeték tengelyétől mért min. 2,0 m-es távolságot.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület tereprendezése esetén a vezeték feletti 1,2 m-es földtakarást minden esetben biztosítani szükséges.

A fenti előírások figyelembevételével a telkek felparcellázása ellen kifogást nem emelünk. A tervezet telekmegosztást társaságunk részére jóváhagyásra benyújtani szükséges.

Tisztelettel:

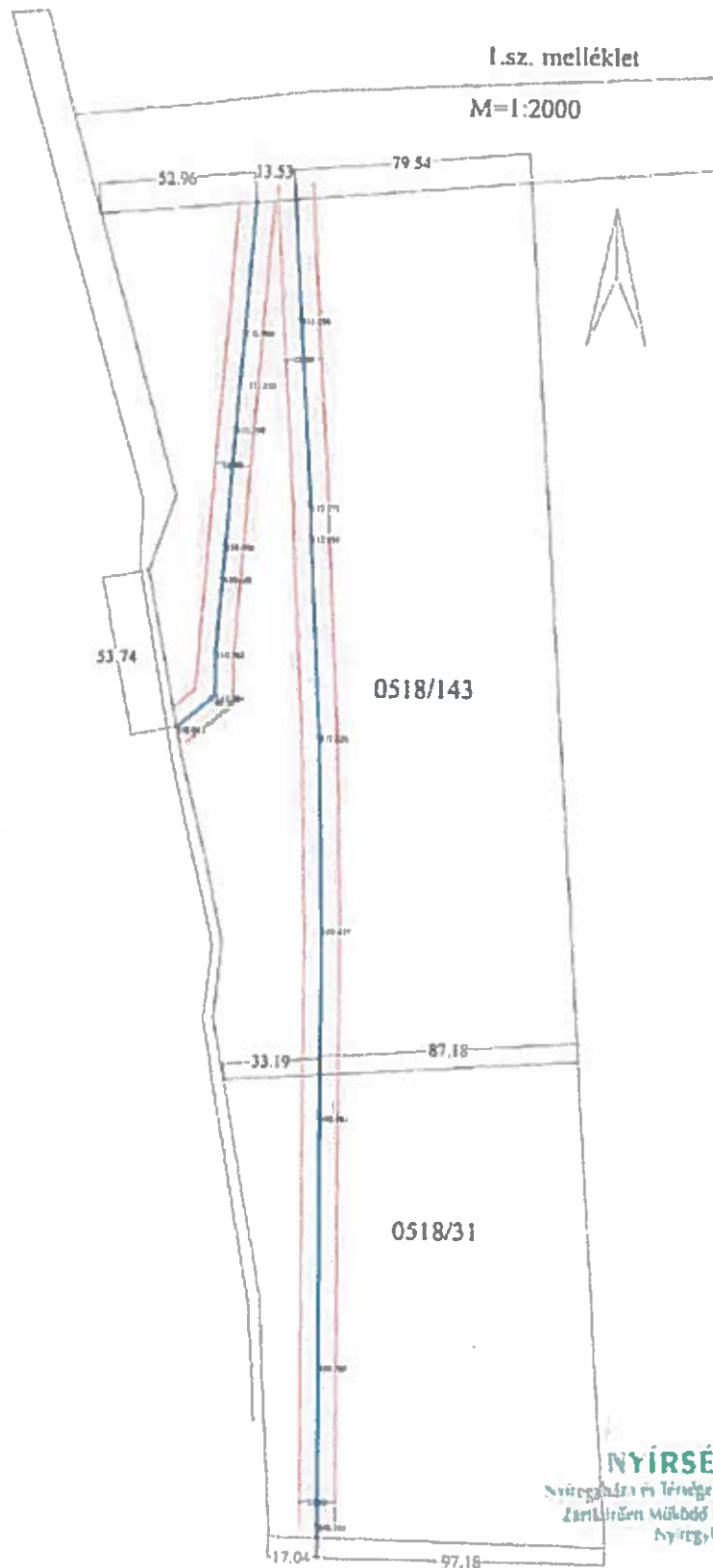
  
**Hüse Péter**  
Nyíregyházi vízellátási üzemvezető

**NYÍRSÉGVÍZ**  
Nyíregyháza és Térsége Víz- és Csatornamű  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Nyíregyháza

  
**Kósa István**  
Közmű osztályvezető



A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja



40

2020. 11. 12.

A közműgazdával történt egyeztetés szerinti lehetséges kerítés építés megoldása. A 600-as vezeték tengelyétől a közterület felőli kerítések  $\geq 2$  m-re húzódnak

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI JAVASLAT  
TELEKALKALÍTÁSI TERV

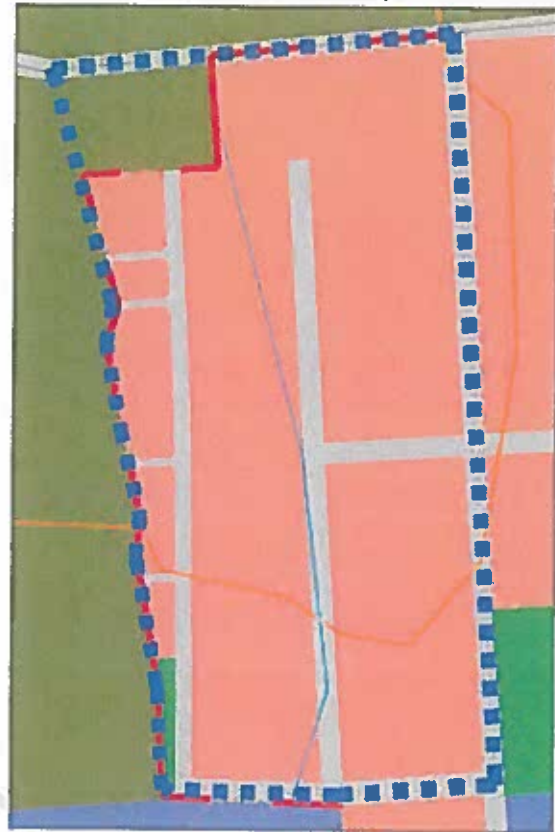
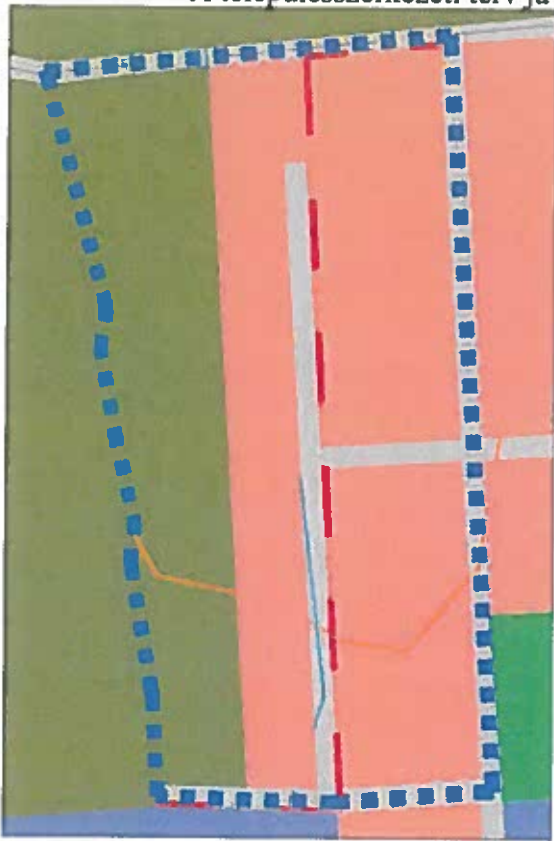


Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Veres István  
okl. építésmémők,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

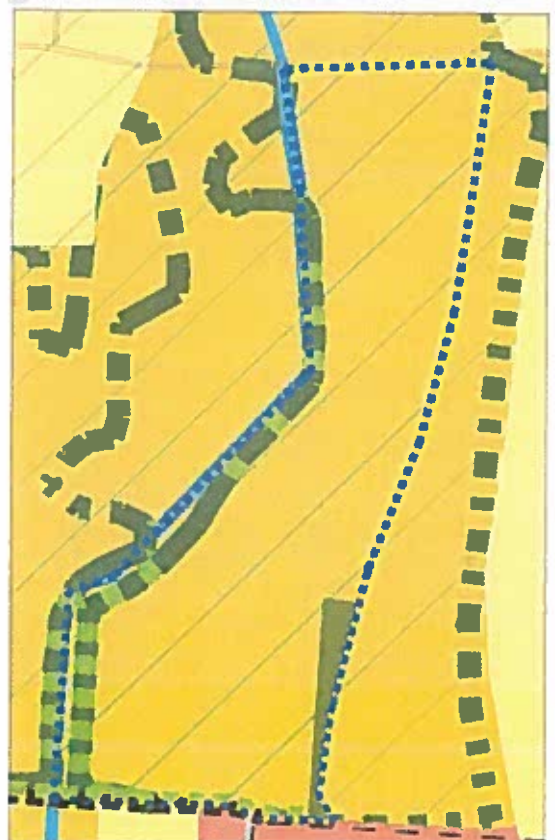
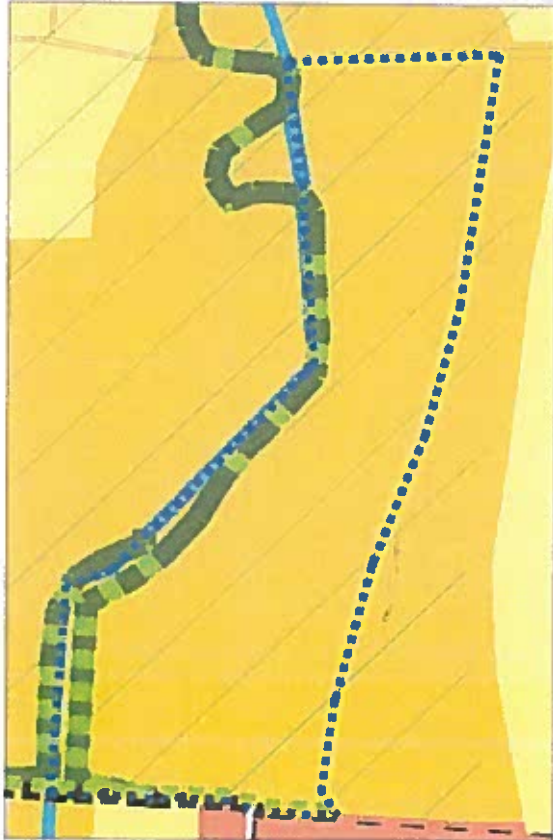
Beépítési javaslat, a településrendezési  
eszköz módosításának az alapja

1. sz. melléklet

Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)



A Tiszavasvári u. É-i része

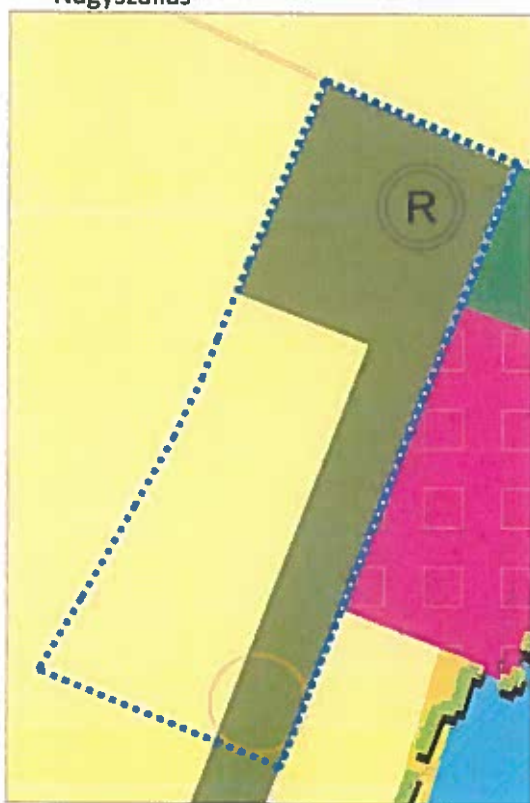


Oros

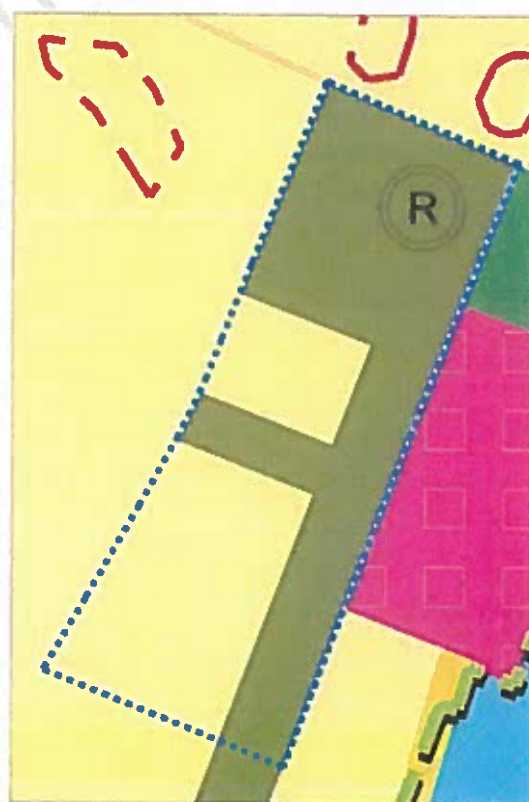
Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)



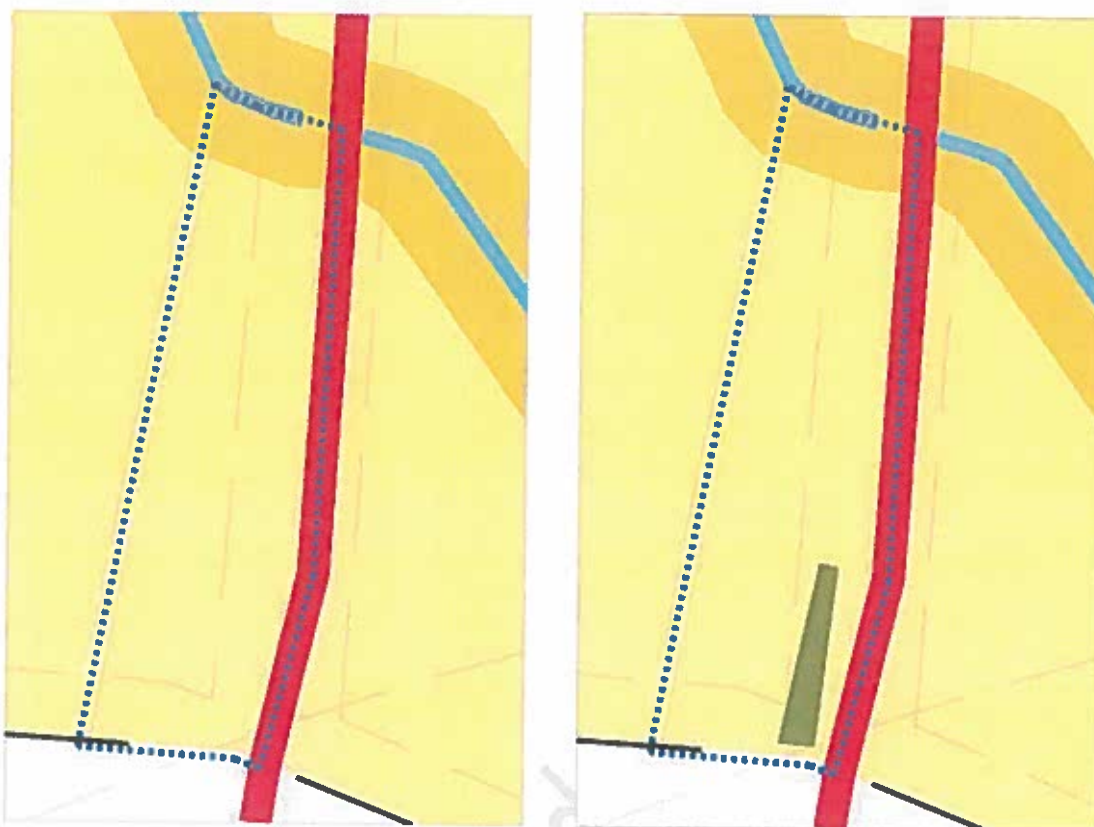
Nagyszállás



Felsősimas



Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A településszerkezeti terv javasolt változásai (ELŐTTE-UTÁNA)

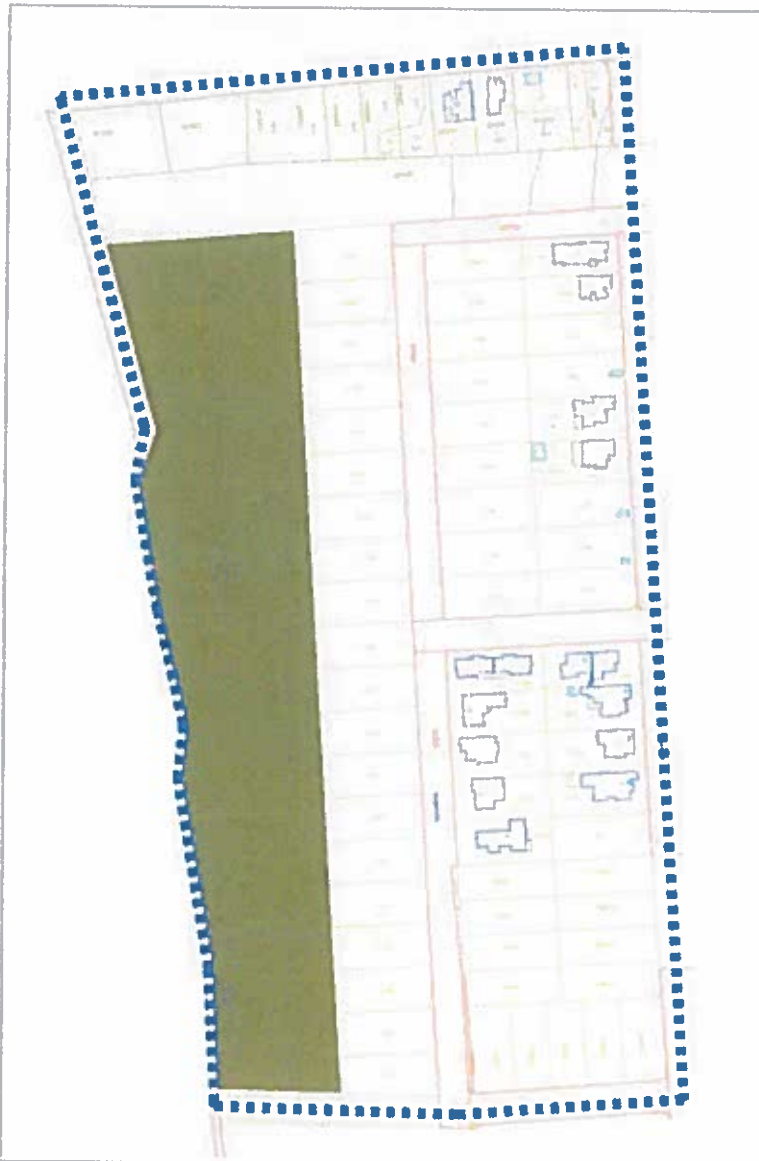


Nyírszőlős

2. számú melléklet az előzetes tájékoztatási dokumentációban tett javaslat  
Változások

Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(1. számú Tervezési terület)

V-1



JELMAGYARÁZAT

NYÍREGYHÁZA MÉRTÉKÉRTÉKELÉSI TERVEZÉSI TERÜLET	NYÍREGYHÁZA MÉRTÉKÉRTÉKELÉSI TERVEZÉSI TERÜLET
Művelési-terület 01. terület	1
	2

1 01 - 01 - 01 - 22891 m<sup>2</sup>

2 01 - 01 - 02 - 10201 m<sup>2</sup>



Tervező: P. Á. I. N. Kft.

5 éves élettér  
mel. építészeti és  
vezető tervrajz készítés  
TI 15-0123

A .../2021. (...) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címtartó főjegyző

# Változások tervleplejaNyíregyháza Megyei Jogú Város (2. számú Tervezési terület)

V-2

## JELMAGYARÁZAT

HATÁLYOS területfelhasználás

TERVEZETT területfelhasználás

Mezőgazdasági korf. terület



1



1 Mko → Eg 7138,31 m<sup>2</sup>

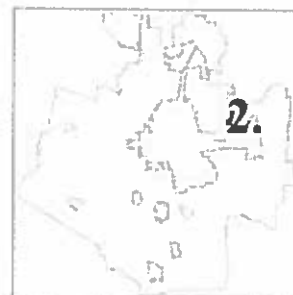
A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Tervező: P-ART Stúdió Kft.

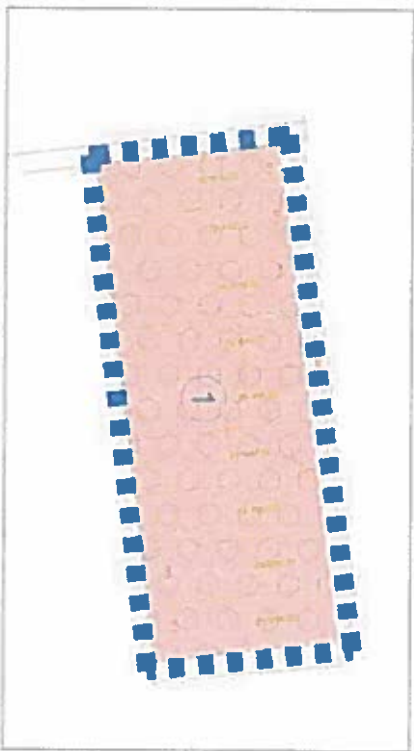
Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



46

# Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

V-3



JELMAGYARÁZAT

HATÁLYOS területfelhasználás

TERVEZETT területfelhasználás

Fakuslas lakóterület



1 LI - Eg 6834,88 m<sup>2</sup>

Tervező: P-ART Studio Kft.

Veres István  
okl. építészmérnök,  
vezető településfejlesztő  
TT 15-0125

A .../2021.(.... ....) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző



Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)

V-4

JELMAGYARÁZAT

HATÁLYOS  
területfelhasználás

TERVEZETT  
területfelhasználás

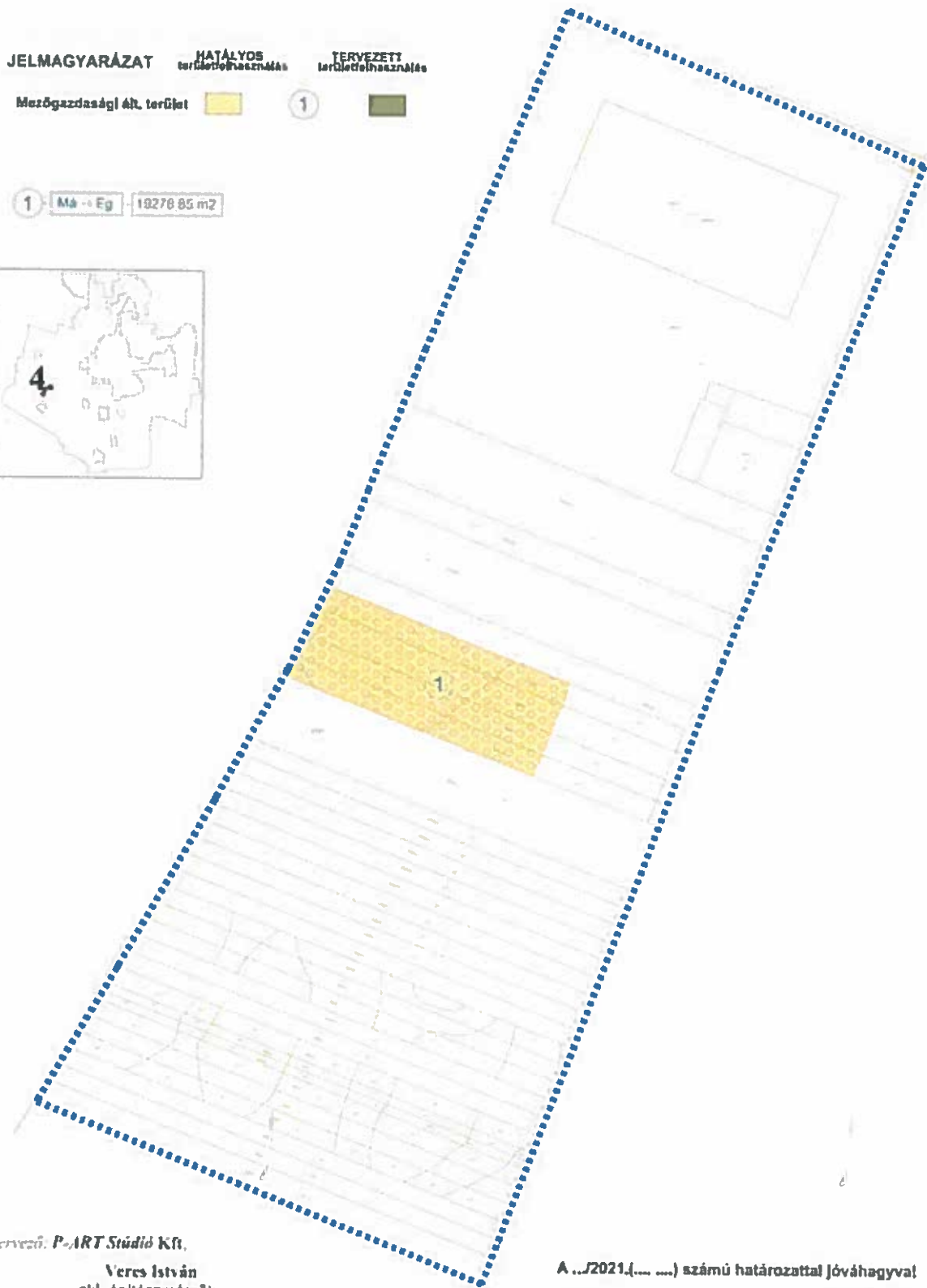
Mezőgazdasági ÁR. terület



1

Mé → Eg

19276,85 m<sup>2</sup>



Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építésmérnök,  
vezető településfejlesztő  
TT 15-0125

A .../2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címtelen főjegyző

Változások tervlapja Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(5. számú Tervezési terület)

V-5



49

**JELMAGYARÁZAT**

**HATÁLYOS**  
területfelhasználás

**TERVEZETT**  
területfelhasználás

Mezőgazdasági általános ter.



1



1 Mű + Eg 3090,12 m<sup>2</sup>

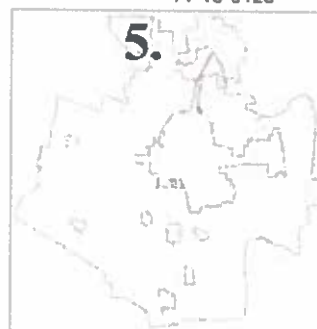
Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építésszámőrök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A .../2021.(... ..) számú határozattal jóváhagyva!

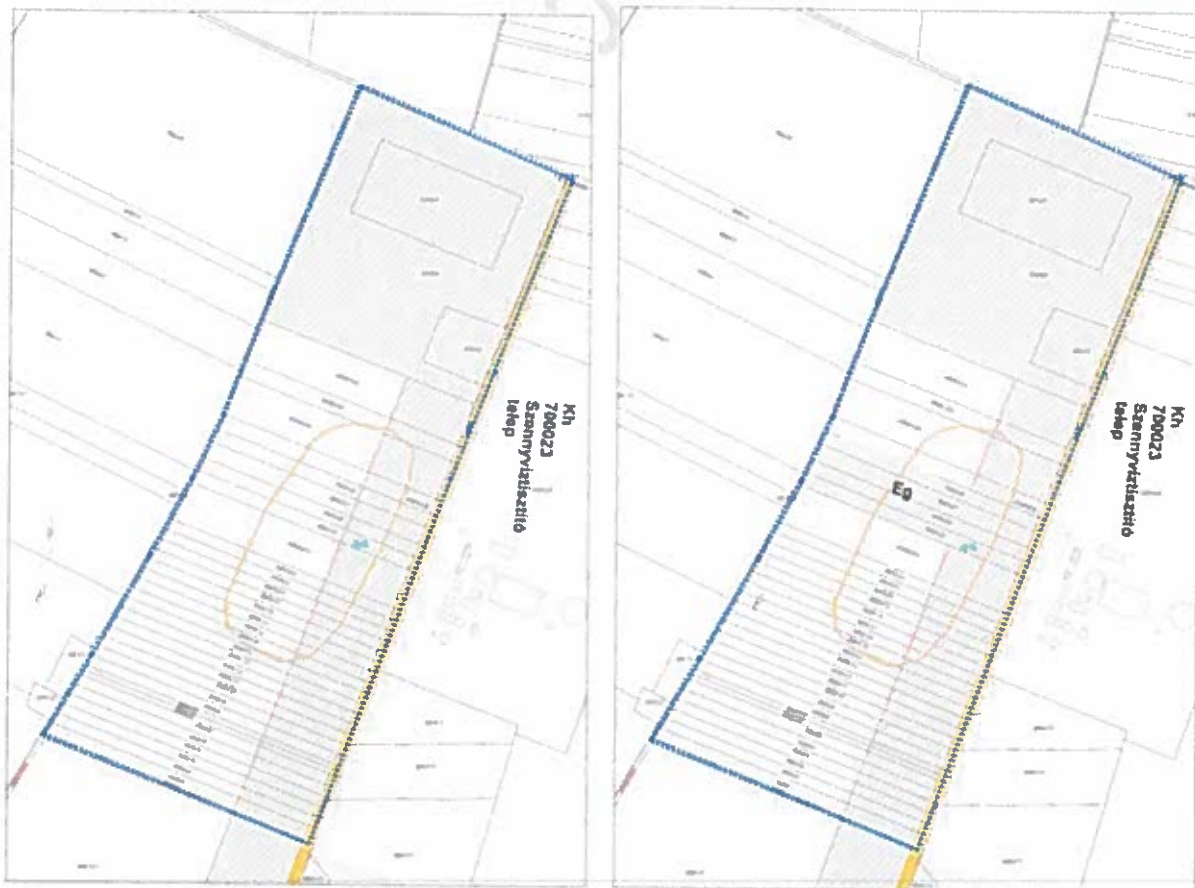
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző



A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

3. sz. melléklet. Az előzetes tájékoztatási dokumentációban javasolt  
A szabályozási terv javasolt változásai területenként





A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja



### A HNP adatszolgáltatása alapján a terület zöldfelülete alakításához ajánlás

#### HONOS NÖVÉNYEK LISTÁJA

**Természetesen előforduló, illetve természetvédelmi szempontból a védett természeti területen történő erdőtelepítésben, erdőfelújításban elfogadható fafajok, továbbá fontosabb őshonos erdei cserjefajok a Duna-Tisza közén**

KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*  
 MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*  
 GY - gyertyán - *Carpinus betulus*  
 MJ - mezei juhar - *Acer campestre*  
 EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*

MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*  
 VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*  
 MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*  
 MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia*  
 ssp. *pannonica*  
 CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*  
 ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*  
 AL - vadalma - *Malus sylvestris*  
 KT - vadkörte - *Pyrus pyraeaster*  
 KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*

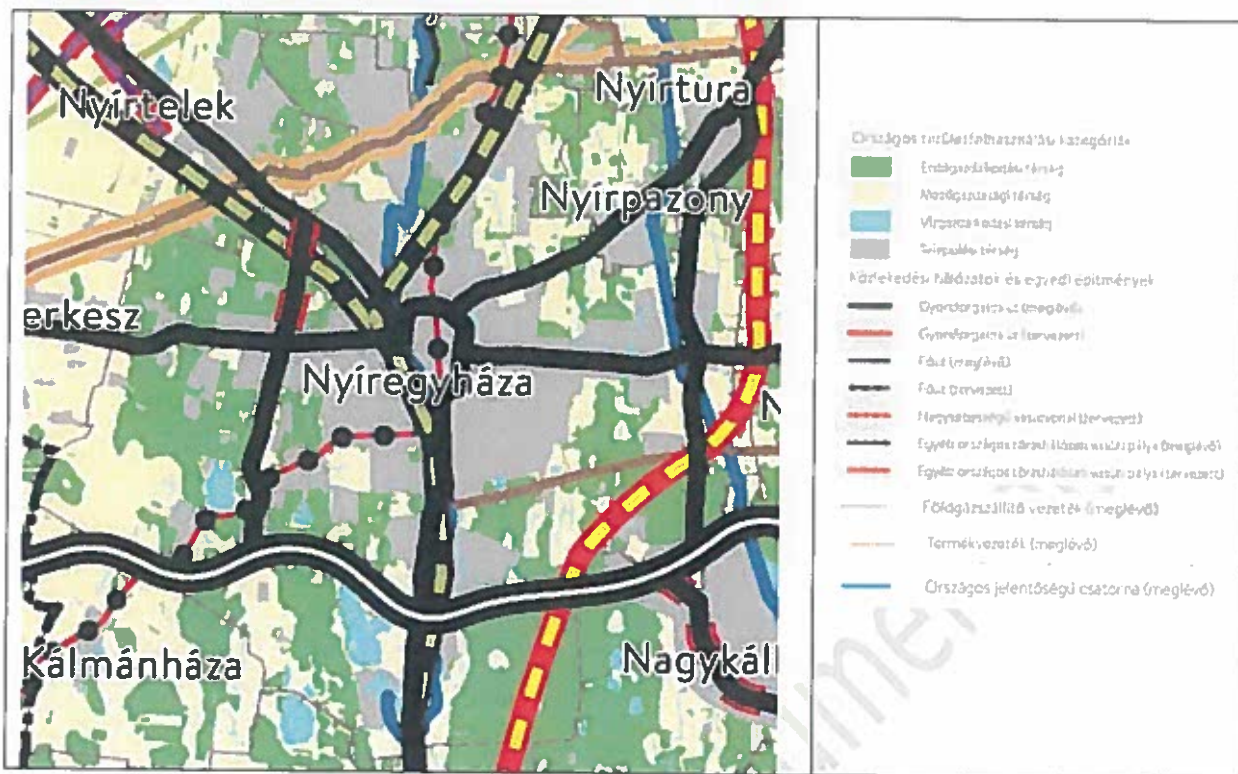
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*  
 SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*  
 RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*  
 FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*  
 TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra* v.  
*thevestina* (csak fasorokban)  
 FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*  
 TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*  
 KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*

EFÜ - egyéb fűzek  
 MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*  
 HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*  
 KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*  
 NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*  
 SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

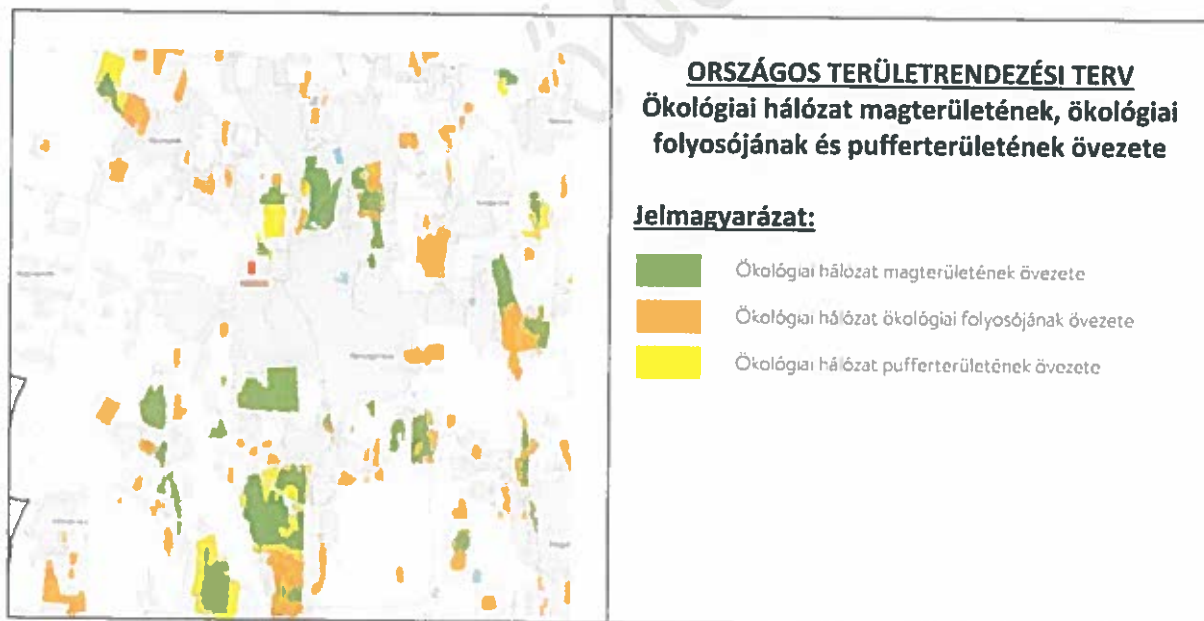
Berberis vulgaris - sóskaborbolya  
Cerasus fruticosa - csepleszmegegy  
Clematis vitalba - erdei iszalag  
Colutea arborescens – pukkanó dudafürt  
Cornus mas – húsos som  
Cornus sanguinea - veresgyűrű som  
Corylus avellana - mogyoró  
Crataegus laevigata – cseregalagonya  
Crataegus monogyna - egybibés galagonya  
Crataegus nigra – fekete galagonya  
Euonymus europaeus - csíkos kecskerágó  
Euonymus verrucosus – bibircses kecskerágó  
Frangula alnus - kutyabenge  
Hedera helix - borostyán  
Ligustrum vulgare - fagyal

Prunus spinosa – kökény  
Rhamnus catharticus – varjútövis  
Ribes rubrum – piros ribiszke  
Rubus caesius - hamvas szeder  
Salix caprea – kecskefűz  
Salix cinerea – rekettyefűz  
Salix rosmarinifolia – serevényfűz  
Salix triandra – mandulalevelű fűz  
Salix viminalis – kosárkötő fűz  
Sambucus nigra - fekete bodza  
Staphylea pinnata - hólyagfa  
Viburnum lantana - ostorménfa  
Viburnum opulus - kányabangita  
Vitis sylvestris – ligeti szőlő

**Az ország szerkezeti terve (részlet)**



**Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:**



Az országos ökológiai hálózat elemei közül a az ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti a 02142/50 hrsz,- 2. sz. tervlap - és a 02364/36-39, illetve a 02364/4246 hrsz-eket – 3. számú tervlap - , a többi területet nem érintik.

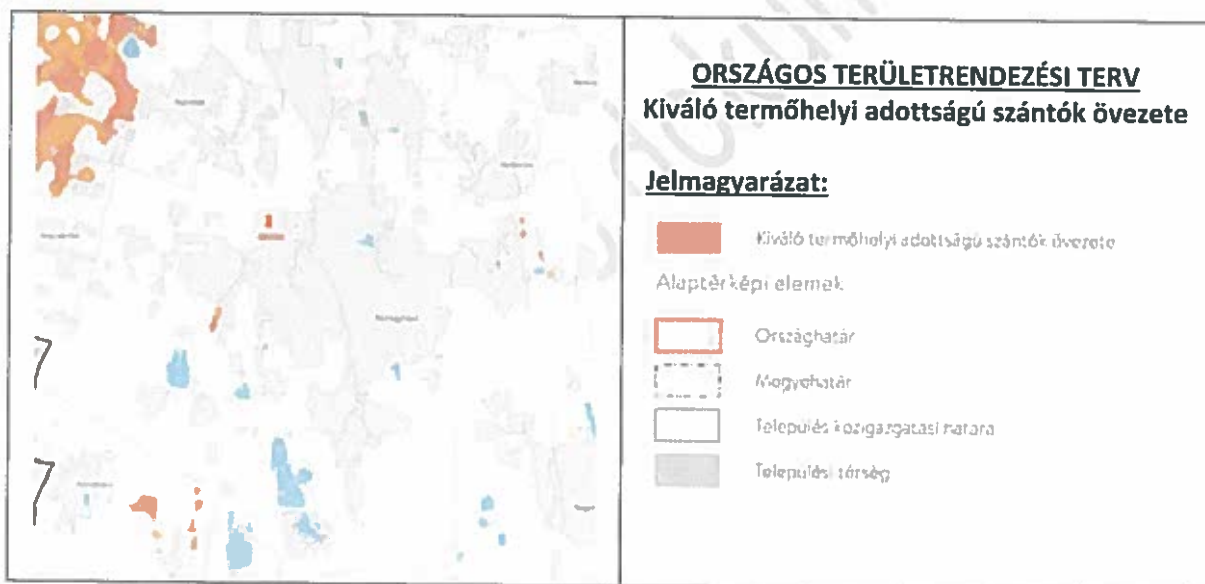
A szakhatóság álláspontja szerint az erdősítés ellen kifogást nem emelnek, de az erdősítés tényleges megkezdésekor figyelembe kell venni, hogy a területen már vannak épületek.



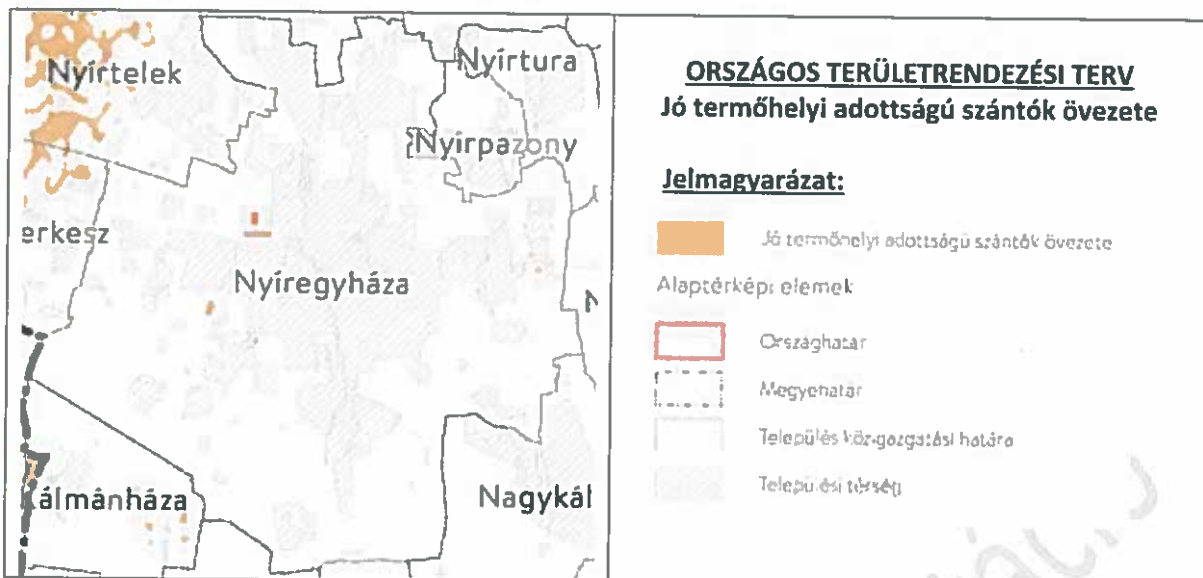
A 2. jelű terület az OTrT szerint



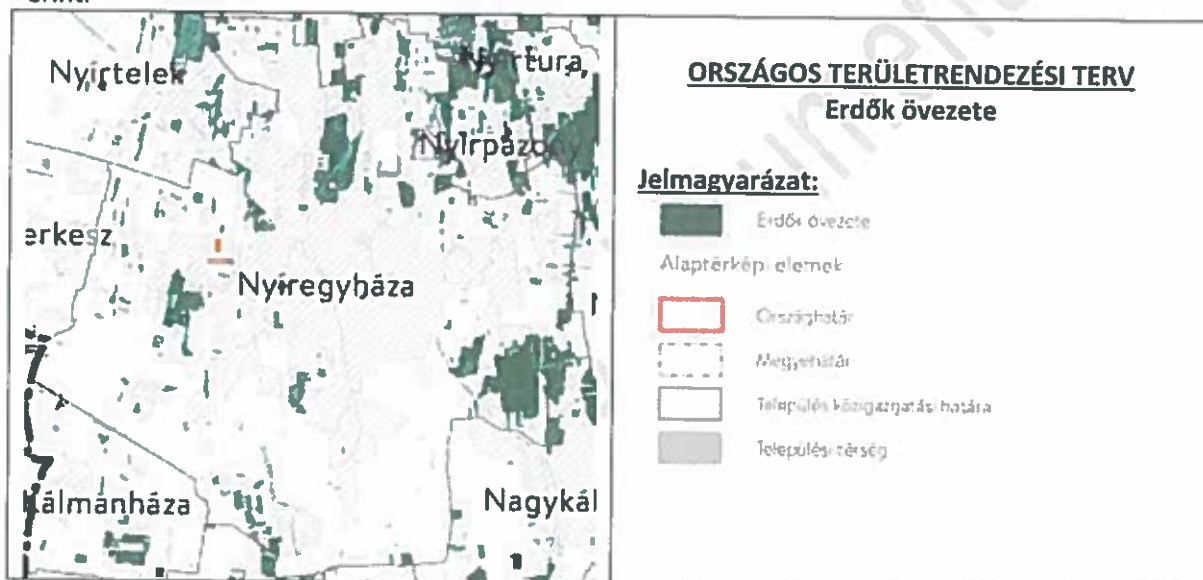
A 3. jelű terület az OTrT szerint



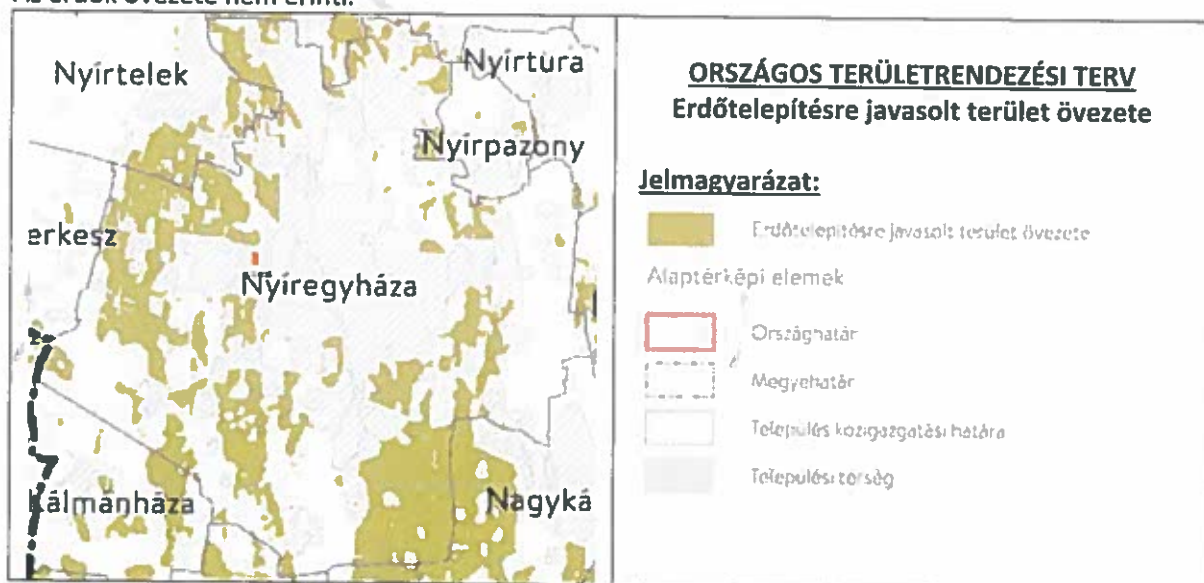
Nem esik a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területébe.



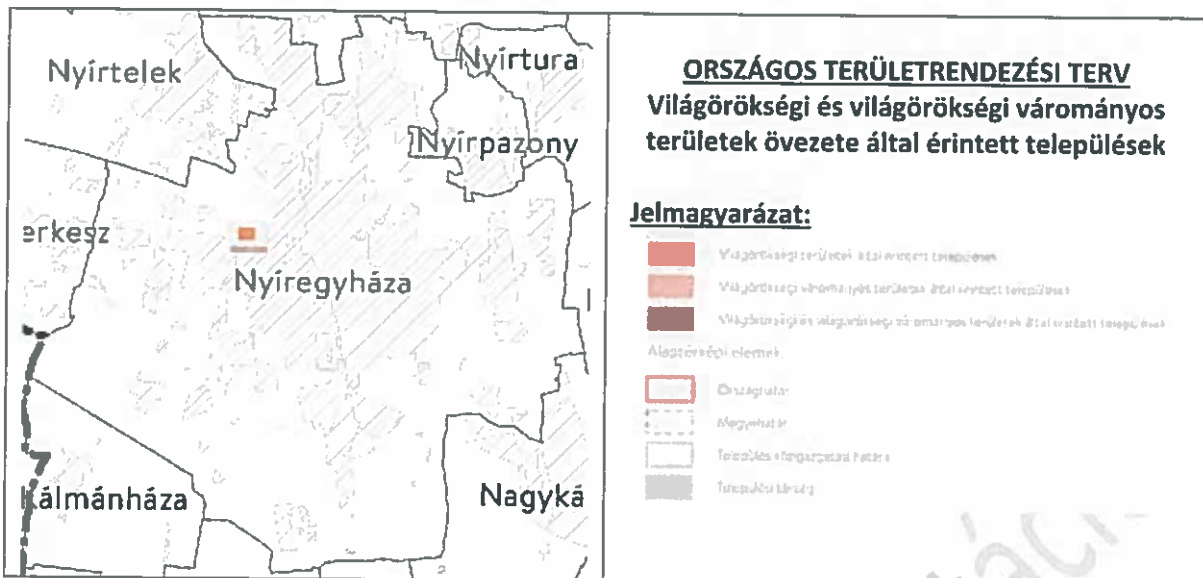
A jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti



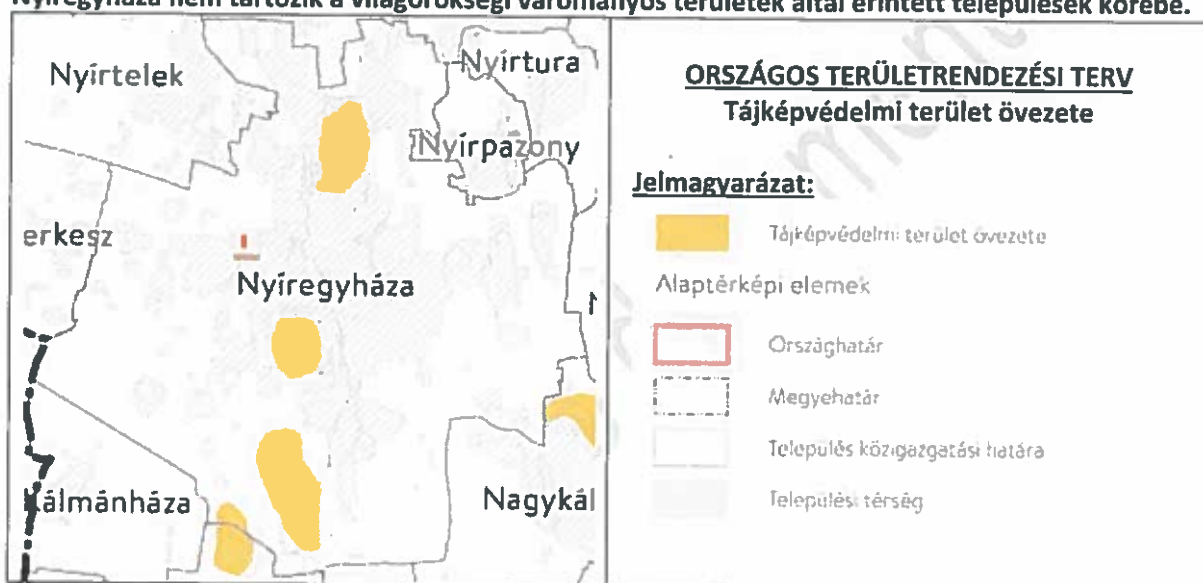
Az erdők övezete nem érinti.



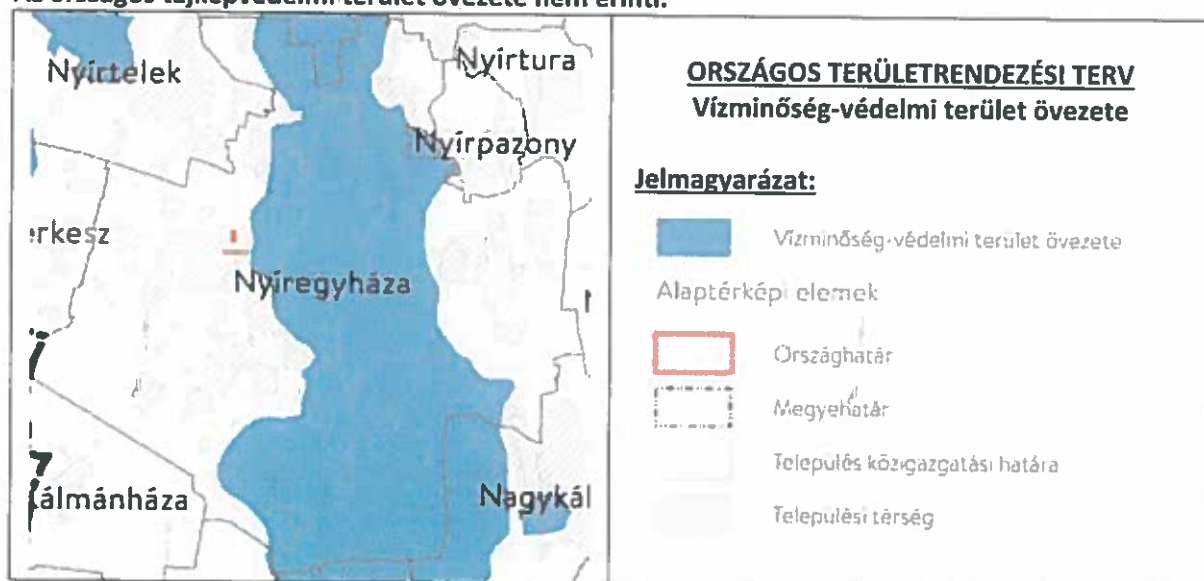
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti



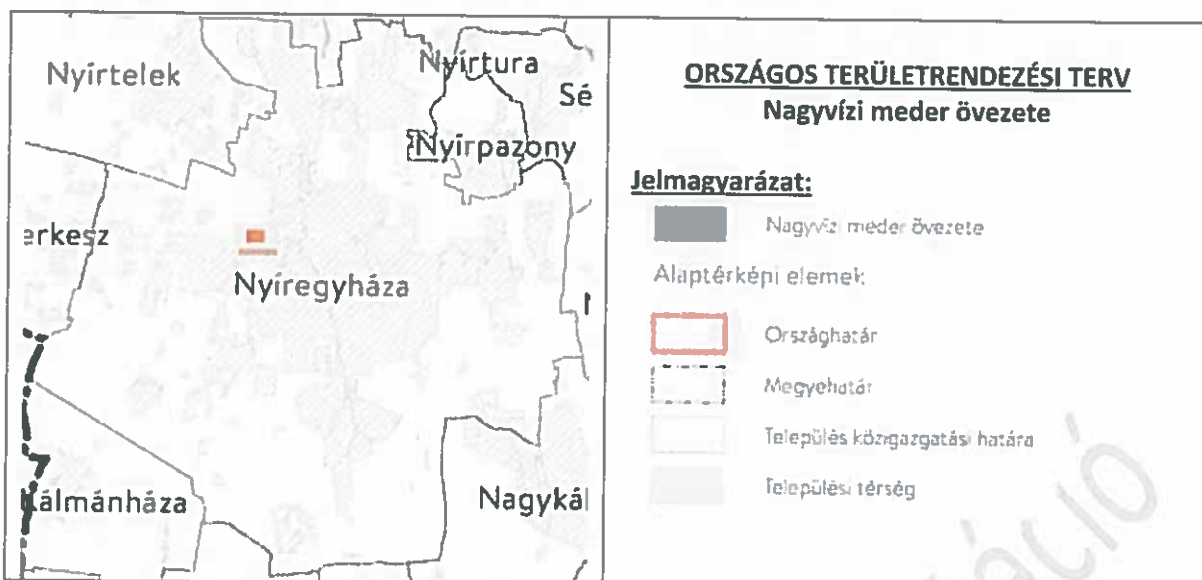
Nyíregyháza nem tartozik a világörökségi várományos területek által érintett települések körébe.



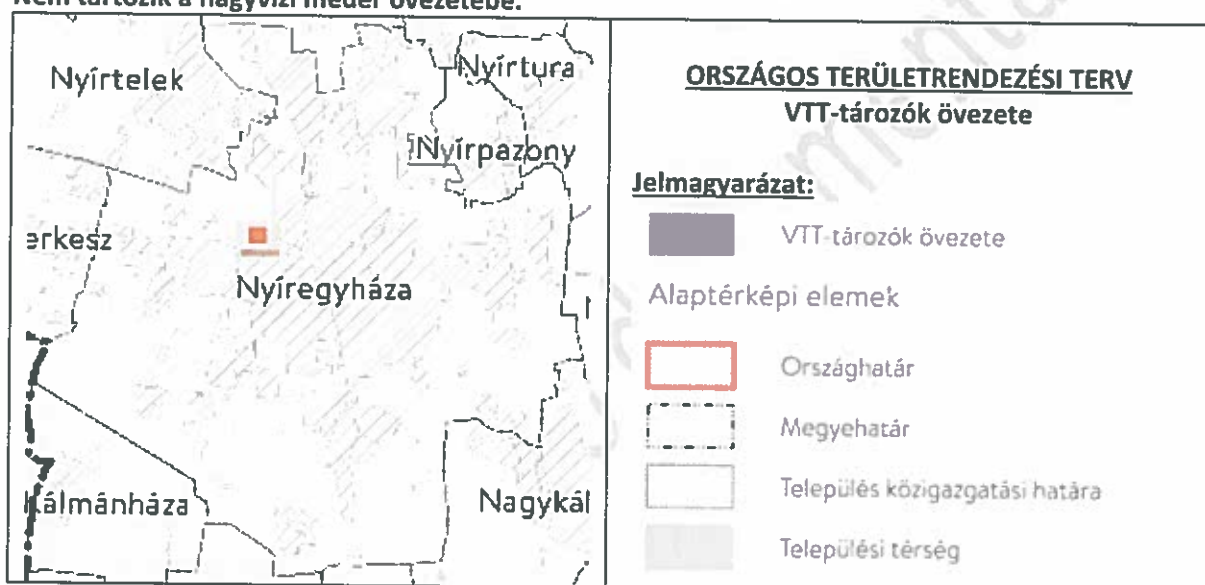
Az országos tájképvédelmi terület övezete nem érinti.



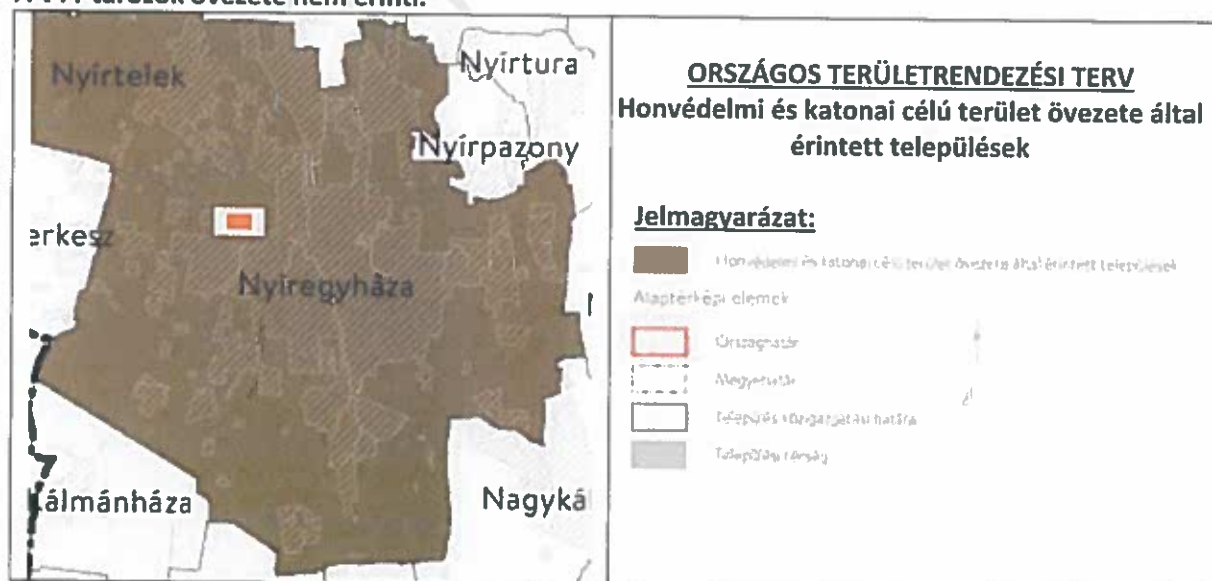
Nem tartozik a vízminőségvédelmi terület övezetébe.



Nem tartozik a nagyvízi meder övezetébe.



A VTT tározók övezete nem érinti.



Nyíregyháza a honvédelmi és katonai terület övezete által érintett település. A módosítással érintett területek nem honvédelmi érdekeltségű területek, nem honvédelmi, vagy katonai területek. A határos korábbi Báthori laktanya is megszűnt.

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

# MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIVONATOK



59

## SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Térségi szerkezeti terv

### JELMAGYARÁZAT

#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Széles területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Telepítési térség

#### Műszaki infrastruktúra elemek

##### Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Magyarsebességű vasútvonal - tervezett

- Térségi kőút - meglévő
- Térségi kőút - tervezett
- Kompakt költőhely - meglévő
- Kompakt költőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 330 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 330 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - tervezett
- Térségi hulladékkezelők - meglévő
- Térségi csatorna

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTI-társuló - meglévő
- VTI-társuló - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Előzetes árnyékvíz-elvezető - meglévő
- Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő

##### Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Térségi szarvas összekötő út - meglévő
- Térségi szarvas összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi repülőter - meglévő
- Térségi kerékpárutvonal - tervezett

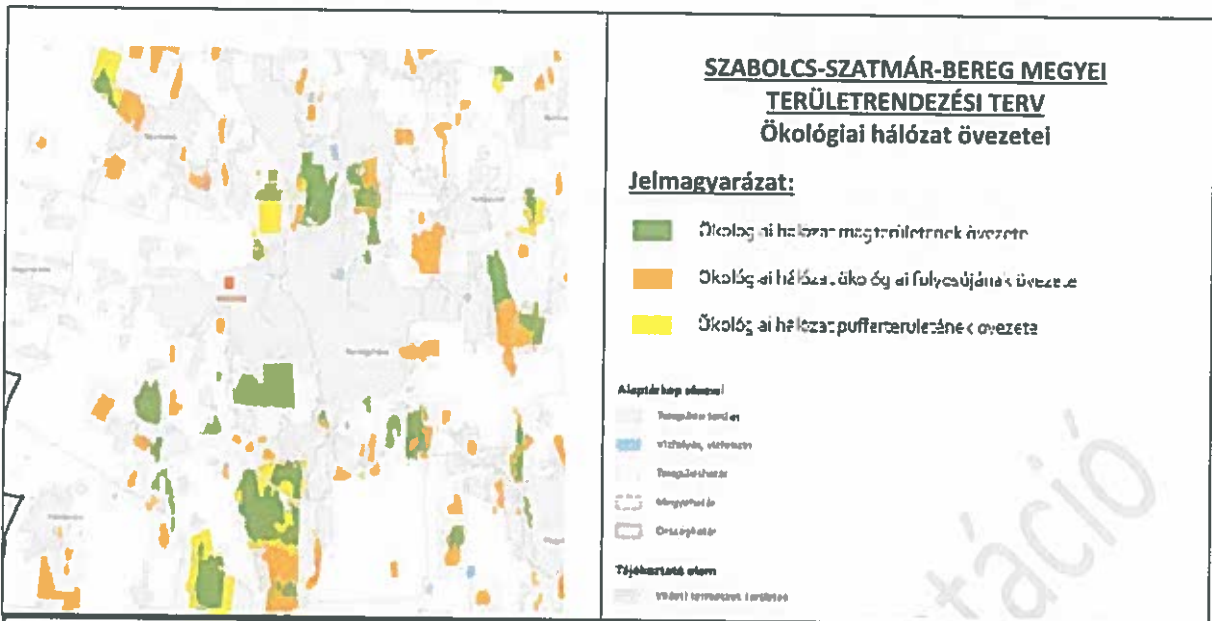
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 20 millió m<sup>3</sup>-nál kisebb térfogatú vízkészletirányítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 20 millió m<sup>3</sup>-nál kisebb térfogatú vízkészletirányítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

#### Alaptérképi elemek

- Egyéb burkolt út
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

#### Tájékoztató elemek

- Erdőtelepítésre javasolt terület
- Településhatár összekötő utak - tervezett



Az ökológiai hálózat övezetei a 2., és a 3. jelű területet, ökológiai folyosóként érintik, a többit nem érintik.



A 2. jelű terület a MTrT szerint



A 3. jelű terület a MTrT szerint



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

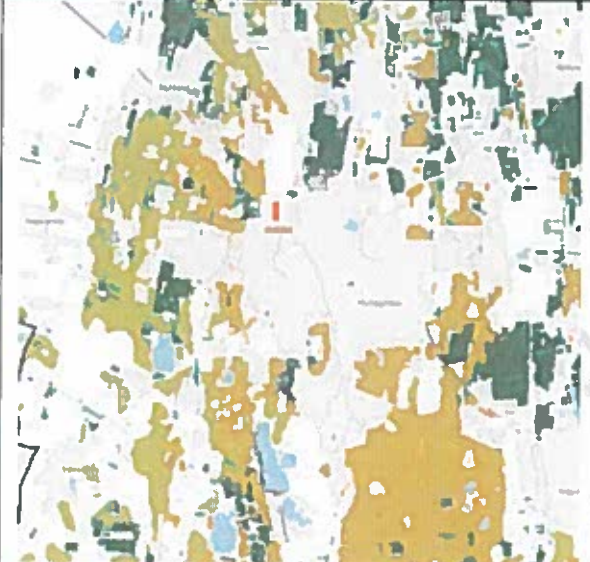
**Jelmagyarázat:**

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

**Alaptérkép elemei**

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

Nem érintik a kiváló és jó adottságú szántók övezetei sem.



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Jelmagyarázat:**

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

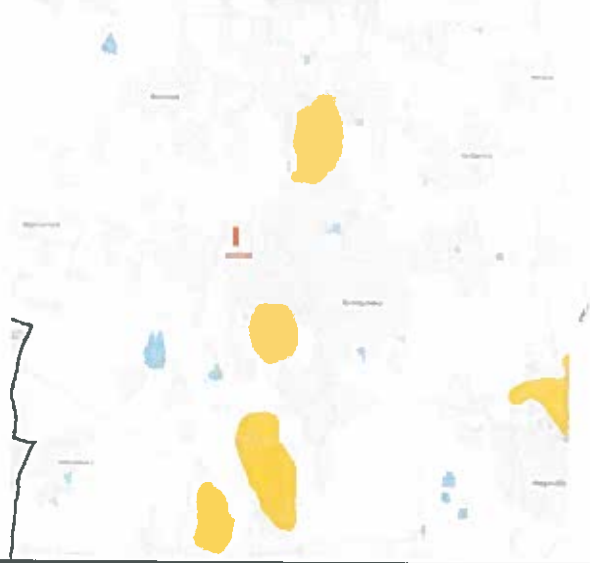
**Alaptérkép elemei**

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

**Tájéktartó elem**

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- Erdőtelepítésre javasolt terület

Az erdők övezete nem, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete határos, de nem érinti.



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**  
Tájvédelmi terület övezete

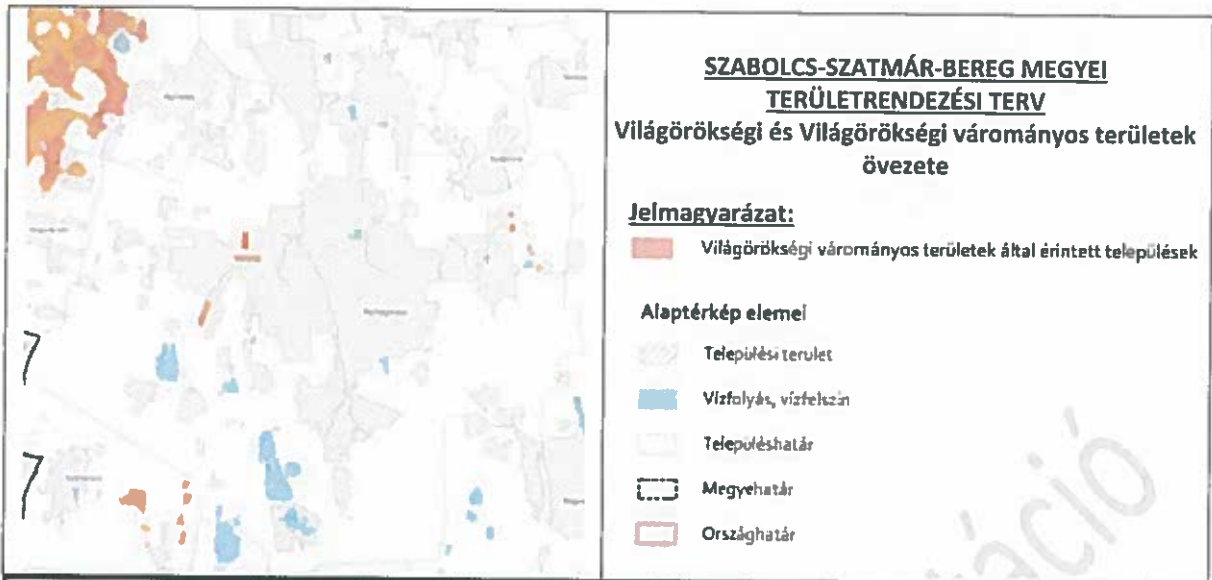
**Jelmagyarázat:**

- Tájvédelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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

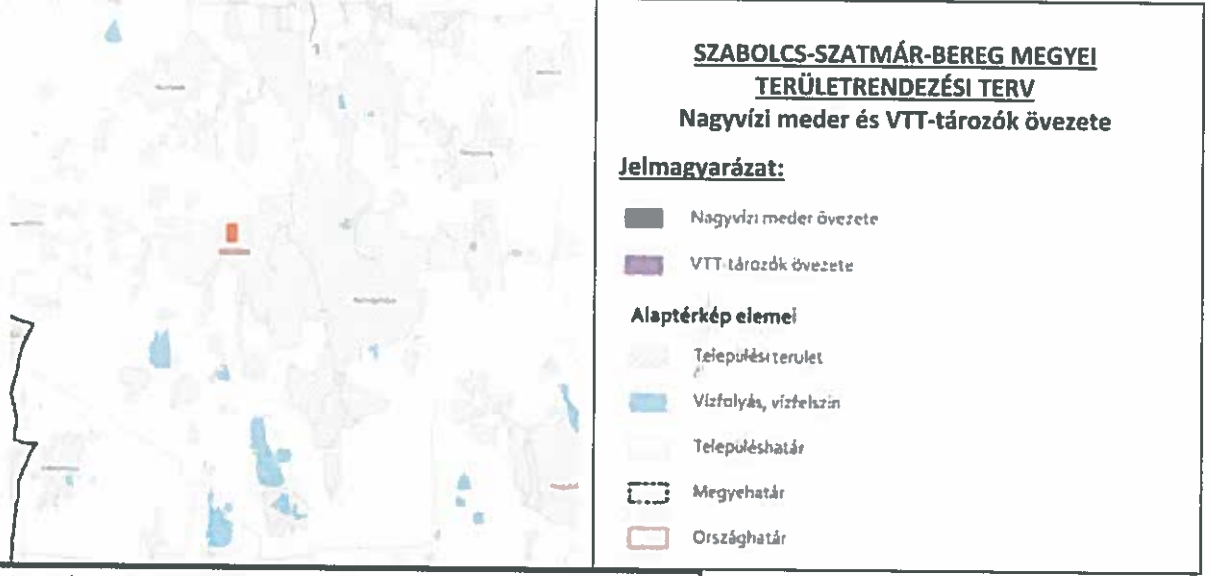
Nem érinti tájvédelmi terület övezete.



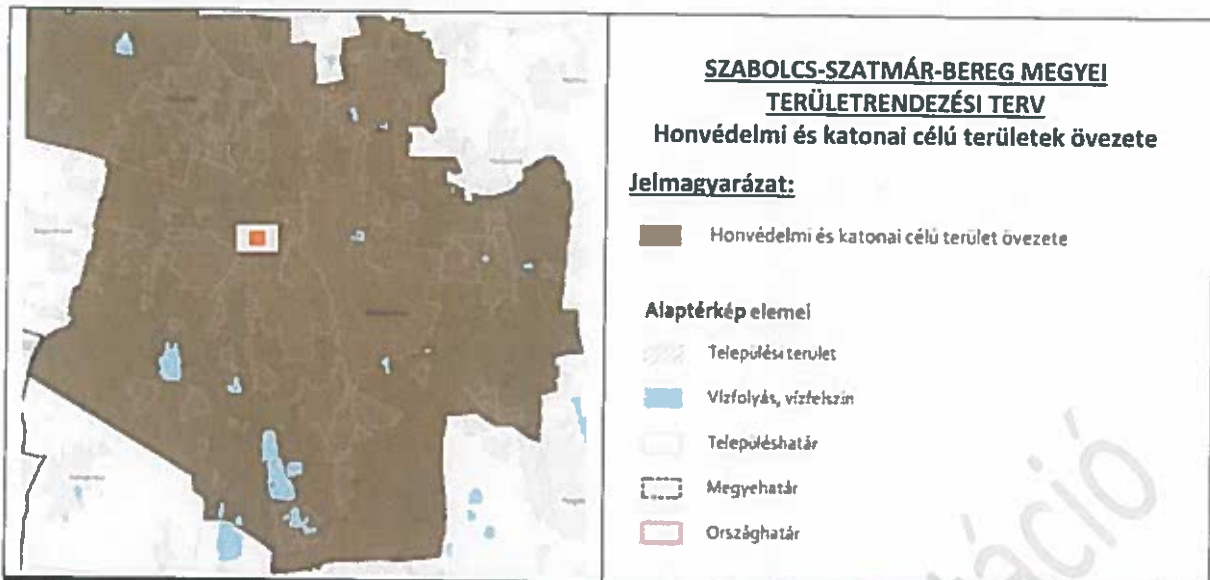
Nem világörökségi és világörökségi várományos területre esik.



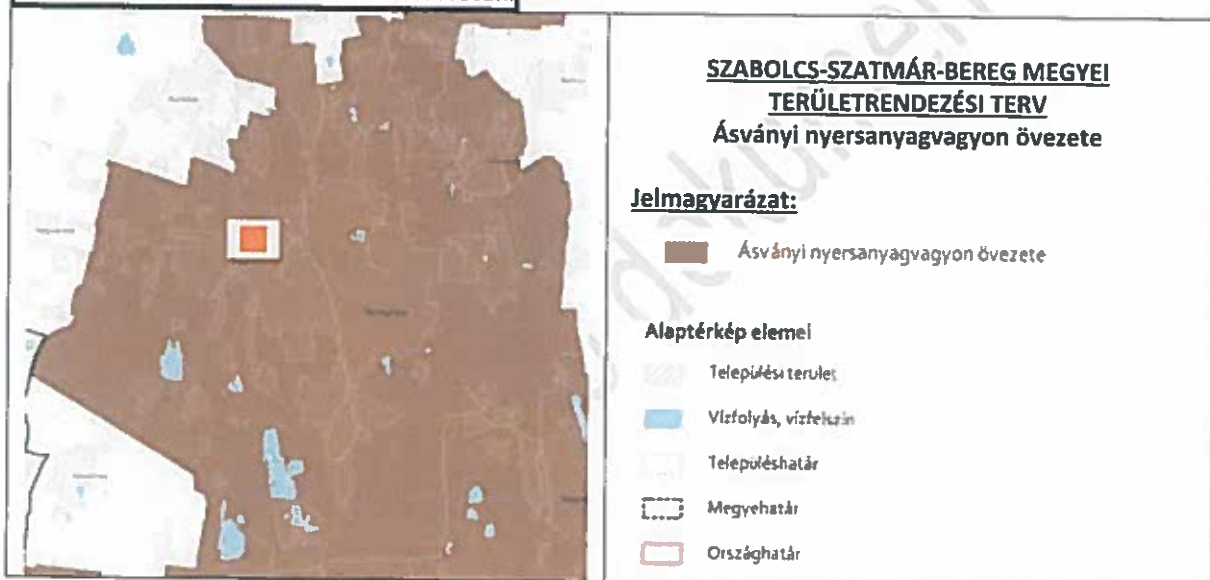
A vízminőség-védelmi terület övezetével határos. Teljes közművesítés az előírás.



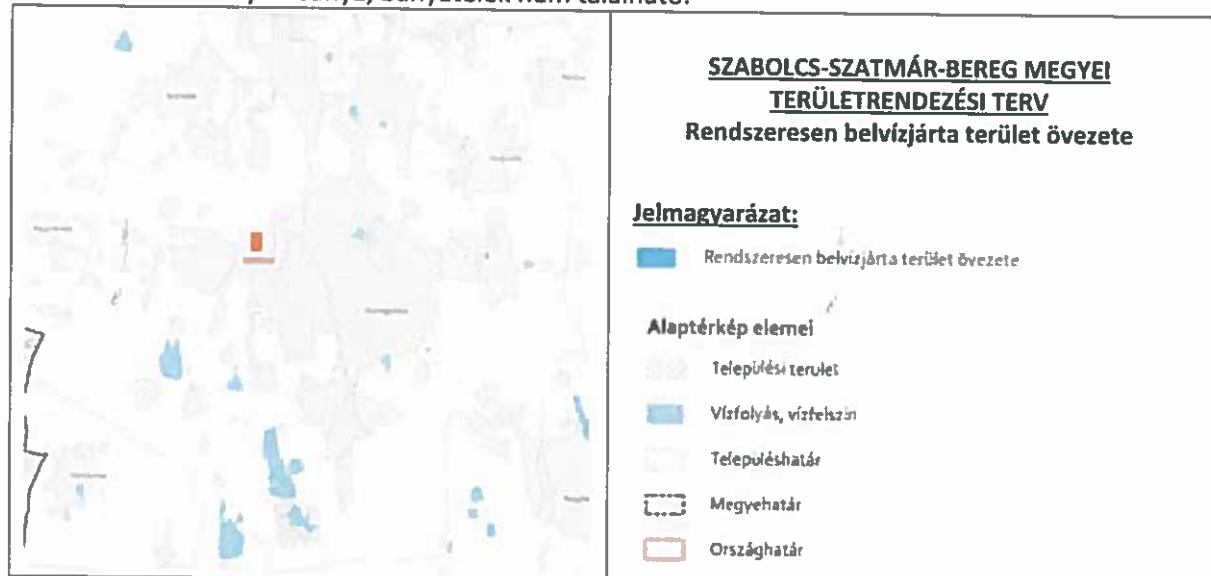
Nem érintett a nagyvízi meder és VTT tározók övezete által



A város igazgatási területe érintett honvédelmi és katonai célú területek övezetével, de az érintett területek nem katonai-honvédelmi területek.



A város teljes igazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. A módosítandó területeken semmilyen bányá, bányatelek nem található.



Nem tartozik a rendszeresen belvízjárta terület övezetébe



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Tanyás területek övezete**

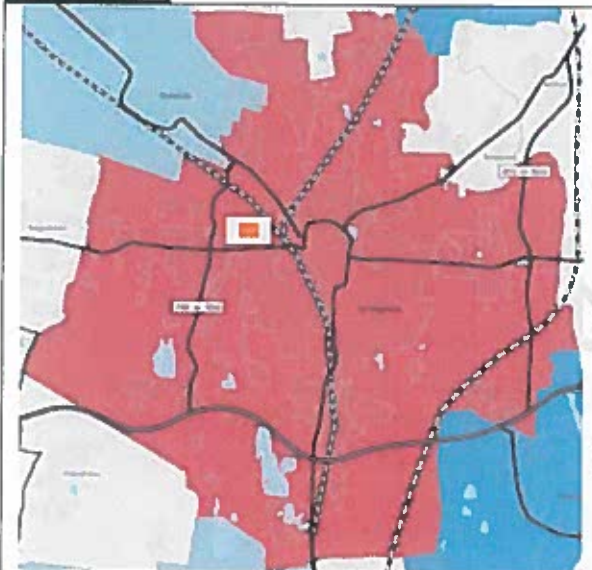
**Jelmagyarázat:**

Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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

A város teljes területe tanyás terület, a módosítandó területek nem tanyák, tanyabokrok, vagy bokortanyák.



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**

**Társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete**

**Jelmagyarázat:**

**Térségi szerepkör**

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

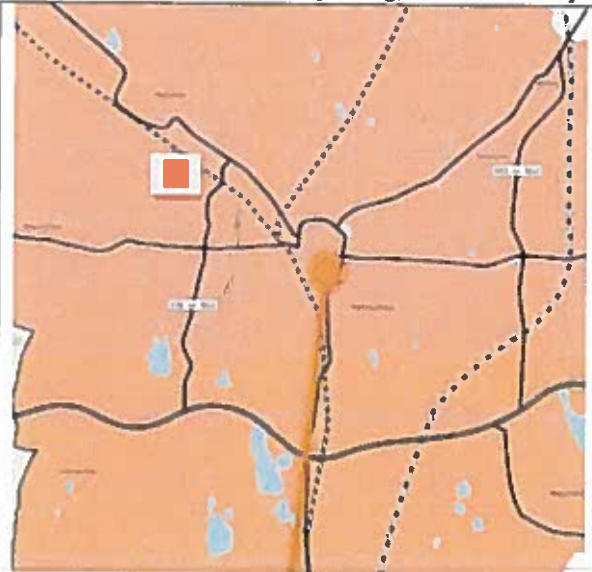
**Alaptérkép elemei**

- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Örszáncos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

**Tájékoztató elem**

- Művelési területek övezete

A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV**

**Térségi együttműködések övezete**

**Jelmagyarázat:**

**Térségi együttműködések**

- Közvetlen köznevelési terület az ös területek
- Nyerség-Szatmár-Bereg vármegyei csoport
- Nyerség-Szatmár-Bereg vármegyei csoport területi egysége
- Záhony-Felsőföldi térsége
- Árpád város térsége
- Városközpont
- Csanakó város

**Alaptérkép elemei**

- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Nagysebességű vasút
- Örszáncos vasútvonal
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

**Tájékoztató elem**

- Művelési területek övezete

--	--

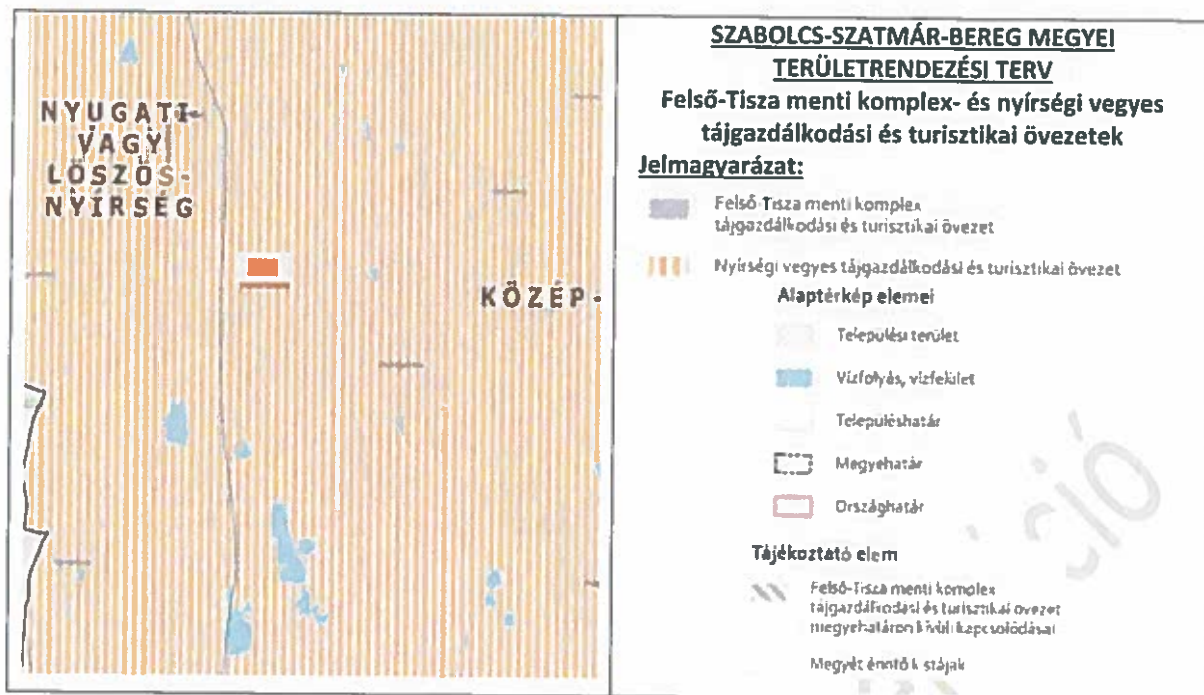
A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.

	<p style="text-align: center;"><b>SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Határon átnyúló együttműködés övezete</b></p> <p><b>Jelmagyarázat:</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Határon átnyúló együttműködés övezete</p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black;"></span> Települési terület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Vízfolyás, vízfelület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Településhatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; border-style: dashed;"></span> Hármashatár térsége</li> </ul>
--	---

A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.

	<p style="text-align: center;"><b>SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b></p> <p><b>Jelmagyarázat:</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black;"></span> Települési terület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Vízfolyás, vízfelület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Településhatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> Országhatár</li> </ul>
--	---

A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét. Nem szűnik meg gyümölcsös terület.



A módosítás nem változtatja meg, nem módosítja az övezeti szerepét.

**Rendezési terv módosítását befolyásolható tényezők:**

Az országos erdészeti adattárban erdőterületként nincsenek rögzítve a módosításra tervezett területek. És nem is tartoznak a fokozottan védett erdők területébe sem. A 2 db vezeték biztonsági védőtávolsága/biztonsági övezete figyelembe van véve. Azok tisztító-mosó nyílásai közterületen maradnak. Csak egészen kis (1 m alatti méretű) tereprendezés válhat szükségessé a terület É-i részén, területen belül. A földgyenleg helyben biztosítható. A mellékelt fotodokumentáció szerint is látható, hogy a közepén van egy kisebb magaslat, egyenletes lejtésben. A terület ÉNY-i sarkában lévő mélyebb terület a közepén található földnyereségből kisebb, mint 1 m magassággal feltölthető. A föld mozgatása nem érinti a vízvezeték, és annak takarását.

**A módosítás során elérendő célok összegzése**

A módosítások célja az érintett területeken olyan szabályozás rögzítése, mely lehetővé teszi az Önkormányzat és a tulajdonosok használati elképzeléseinek megvalósíthatóságát, valamint az egyéb jogszabályi előírásokból eredő kötelezettségek rögzítését, az üzemeltetők kérelmével egyetemben. A megvalósulás során olyan folyamatos, és nem „üres” települési utcakép jöjjön létre, mely az utcák mentén egyben rendezett térfalat is képez.

**Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

A szabályozási terv módosítási javaslatai esetén, a településszerkezeti tervi javaslatokkal összhangban kerülnek rögzítésre a tervezési területeken belüli építési övezetek. A vezetékek biztonsági övezetein belül nincs építési hely kijelölve. Az előkertek méreteit a város korábbi kérésének, mely a telekhasználat napi egyszerűsítéséből adódik min. 6,0 m-ben javasoljuk megszabni. A vezetékek felett azok 2 m-es tengelytávolságán belül csak alappal nem rendelkező, ún. beakasztott kerítésszemekkel lehet a tulajdoni határokat lezárni. A külterület felé a „nyitottságot” az átkötő 6,0 m-es gyalogutak biztosítja. Ezzel a folyamatos utcakép nem „fekvő telkek” kialakításával, de szabályosan biztosítható. Egyben a földalatti gerincvezeték tisztítónyílása is közterületre esik. A keresztutcákkal egyben a gazdaságosabb területi használatot is sikerül biztosítani.

### A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A javasolt módosítások révén infrastruktúra-gerinc fejlesztési igény nem jelenik meg, az elosztó és bekötő vezetékek helyigénye biztosított. A területről a kiépített vezetékekre gravitációs bekötés is biztosítható, a későbbi közműtervek figyelembe vételével.

### A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

A módosítás a csatlakozó Lke övezetnek megfelelő, attól intenzívebb használatot nem jelent, aminek okán a módosítás révén negatív irányú környezeti hatás nem várható.

Megalkották helyben először a partnerségi szabályzatot, illetve 2017-ben a Partnerségi rendeletüket. Aktualizálva lett a Hosszútávú Településfejlesztési Koncepciója és az ITS is.

A Város elkészítette és elfogadta a TAK-ot és a Településképi rendeletüket is, A partnerségi egyeztetés megtörténik.

A BIA érték változása:

Az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területén

**Eg → Lke — 32851,46 m<sup>2</sup>**

**Eg → Z — 1000,22 m<sup>2</sup>**

A 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbjében:

**Mko → Eg — 7138,31 m<sup>2</sup>**

A 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út- 02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbben:

**Lf → Eg — 6834,88 m<sup>2</sup>**

A 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbjében:

**Má > Eg — 19278,85 m<sup>2</sup>**

A Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbjében:

Má > Eg — 3090,12 m<sup>2</sup>

A Báthory lakópark III. ütem TRT módosítása biológiai aktivitási érték visszapótlásának számítása  
Tervezett változás helye – a fejlesztési terület - a TRT módosítás miatt

Sor-szám	Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot						Tervezett állapot					
	Ter. felhasználás	Hrsz	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték	ter. felhasználás	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-értéke	
1.	Eg	0518/205	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	Σ 3,271	9	29,439	Lke	Kertvárosias lakózóna	3,171	2,7	8,562	
		Z					Közpark zóna		0,100	6	0,6	
						29,439						9,162

68

A BIA érték visszapótlás biztosítása területenként

Sor-szám	Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot						Tervezett állapot				
	Ter. felhasználás	Hrsz	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték	ter. felhasználás	Terület-használat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték
1.	Mko	02142/50	Mezőgazdasági korlátozott zóna	0,714	3,2	2,285	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	0,714	9	6,426
2.	Lf	02364/37-39 és 02364/42-46	Falusias lakóövezet	0,684	2,4	1,642	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	0,684	9	6,156

3.	Má	0885/25-28	Mezőgazdasági általános zóna	1,928	3,7	7,134	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna	1,928	9	17,352	
		0390/91		0,30901		1,14			0,3091		2,781	
						12,201						32,715

Összérték

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

Összesen	Eredeti (hatályos terv szerinti) állapot		Tervezett állapot	
	Terület (ha)	Biológiai aktivitás-érték	Terület (ha)	Biológiai aktivitás-érték
	4,669	41,64	4,669	41,877

Pótlásra került:  $41,64 - 41,877 = +0,237$  pontérték. Ez pozitív pontértéket jelent (a visszapótlás) a város igazgatási területén.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSNEK

151/2020.(X.29.) számú

h a t á r o z a t a

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 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 Településrendezési együttműködési megállapodás jóváhagyásáról  
(Nyíregyháza, Báthory lakópark - Tárogató utca nyugati oldala)

A Közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § b, pontjában és 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

- 1/ Nyíregyháza Megyei Jogú Város
  - Településszerkezeti terve
  - Helyi Építési Szabályzata, valamint
  - Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Településrendezési együttműködési megállapodás (1. melléklet) megkötéséhez hozzájárul.

2./ A Közgyűlés

utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő és a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy az ingatlanok átvételében eljárjon.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész  
Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

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
- 3./ Salamon Sándor (4400.Nyíregyháza, Szélsőbokori út 11.)

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja

## TEMATIKA

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 5 HELYSZÍNRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

**A Nyíregyháza 0518/205 és 0518/206 hrsz.-ú fejlesztési területére vonatkozó környezeti értékelés tematikáját az alábbiakban adjuk meg:**

#### **1. Bevezetés**

##### **1.1. Tematika**

##### **1.2. A módosítás céljának és tartalmának ismertetése**

- A területet érintő fejlesztés szabályozási javaslatai
- Biológiai aktivitásérték egyenlegének, pótlásának bemutatása

##### **1.3. Az érintett államigazgatási szervek véleményeinek és észrevételeinek összefoglalása, különös tekintettel az illetékes Környezetvédelmi Hatóság állásfoglalására**

#### **2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal, megfeleltetés, konzisztencia vizsgálat**

##### **2.1. A terv és a fejlesztés alapját jelentő településfejlesztési koncepció elemzése a környezeti értékelés szempontjából (környezeti, társadalmi, gazdasági vonatkozásban)**

##### **2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal**

##### **2.3. Környezetvédelmi elvárások összevetése a terv tartalmával**

#### **3. A környezeti alapállapot feltárása**

##### **3.1. A környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása**

##### **3.2. Az esetleges környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák feltárása és mindezek várható alakulása, kiküszöbölése**

#### **4. A terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése**

##### **4.1. Az előre becsülhető környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire**

##### **4.2. A közvetett hatások**

#### **5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése, a környezeti szempontból elfogadható meghatározása.**

##### **5.1. A vizsgált változat választásának indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid összefoglalása**

#### **6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések, javaslatok**

#### **7. A terv megvalósítása következtében várható monitorozási igény megjelölése, javaslatok a szükséges intézkedésekre**

#### **8. Közérthető összefoglaló**

Debrecen, 2020. 12. 07.

Lévai Béla

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének

18/2021. (IV. 15.) számú  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
hatáskörében eljárva meghozott  
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 2021. év áprilisi megindítása)

71

**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:

- a 0886 hrsz.-ú Hárfa utca - 0833 hrsz.-ú Hárfa utca - 0863/3 hrsz.-ú Karikás utca - 0888 hrsz.-ú Hárfa utca tömbje,
- a 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/33 hrsz.-ú út - 02142/32 hrsz.-ú csatorna - 02105 hrsz.-ú csatorna közötti tömbje,
- a 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdő terület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út közötti terület tömbje,
- a Nyugati elkerülő út - igazgatási határ - 0389 hrsz.-ú út - 0387/2 hrsz.-ú csatorna tömbje.

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. április 15.



Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Erről értesülnek:

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

**P-ART Stúdió Kft**  
**Nyíregyháza**  
**Legyező u. 78/3**  
**4400**  
E-mail: [veresis55@gmail.com](mailto:veresis55@gmail.com)

72

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**21/2007.(VI.12.) számú – többször módosított - rendelettel elfogadott**  
**Helyi építési Szabályozásának és**  
**5 HELYSZÍNEEN**  
**a szabályozási tervének MÓDOSÍTÁSA**

(A 0518/205 és a 0518/206 hrsz-t érintő-en azok kertvárosias lakóterületté történő nyilvánítása, és egyben: az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömb és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§. szerinti véleménykérő dokumentáció,*

Nyíregyháza, 2021. 03.-04. hó

**Megbízó: Salamon Sándor, Nyíregyháza Szélsőbokori út 11.**  
**Tervező: Veres István okl. építészmérnök, vezető településtervező**  
**TT-1 15-0125**

**Lévai Béla környezetvédelmi szakmérnök**  
**Bartha Miklós építőmérnök**

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) a) szerinti teljes eljárás 38.§ szerinti véleménykérő dokumentációja*

## RENDELET - TERVEZET

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK ..../2021 (..... ....) önkormányzati rendelete

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a  
Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervének elfogadásáról szóló többször módosított  
21/2007.(VI.12.) számú rendelete

#### módosításáról (5 HELYSZÍNEN:

az Acél utca-Fokos utca – 31759 hrsz-ú földút – 0519 hrsz-ú földút által határolt tömb területe, tervezett beépítésre szánt terület kijelölése érdekében, és ezzel összefüggésben a BIA érték visszapótlása miatt a 0886 hrsz-ú Hárfa utca-0833 hrsz-ú Hárfa utca -0863/3 hrsz-ú Karikás utca – 0888 hrsz-ú Hárfa utca tömbje, a 02142/6 hrsz-ú út-02142/33 hrsz-ú út-02142/32 hrsz-ú csatorna- 02105 hrsz-ú csatorna közötti tömbje és a 02364/41 hrsz-ú tervezett erdő terület- 02364/35 hrsz-ú út- 02363 hrsz-ú út közötti terület tömbje, és a Nyugati elkerülő út-igazgatási határ-0389 hrsz-ú út – 0387/2 hrsz-ú csatorna tömbje területén erdő területfelhasználású terület kijelölése)

#### A Közgyűlés

a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott feladatkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A§ (3) bekezdése szerinti jogkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település- rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § alapján a rendelet 9. mellékletében meghatározott

- településrendezés településkép védelem egyeztetési szakterületen az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal,
- környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár –Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
- természet - és tájvédelem egyeztetési szakterületen a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- vízgazdálkodás és vízvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi és Vízügyi Hatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel egyeztetési szakterületen az Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel a Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
- polgári védelem, iparbiztonság egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

- közegészségügy egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Népegészségügyi Főosztálya,
- légi közlekedéssel érintett település esetében polgári célú légi közlekedés tekintetében egyeztetési szakterületen a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légi - és Víz közlekedési Főosztály,
- állami célú légi közlekedés szakterületen a Katonai légügyi Hatóság,
- vasúti pályahálózat szakterületen a közlekedésért felelős Miniszter,
- közlekedésegyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,
- világörökség és világörökségi várományos értékek védelme szakterületen a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Miniszter,
- régészeti örökség és műemléki érték védelme szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal,
- földvédelem egyeztetési szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Földhivatali Főosztálya,
- erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületen Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztálya,
- honvédelem egyeztetési szakterületen a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- határrendészet szakterületen a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatósága,
- bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély egyeztetési szakterületen a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya,
- hírközlés egyeztetési szakterületen a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság,
- nukleáris biztonság szakterületen az Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága,
- természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme szakterületen Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1.§.

(1) Az Szt-m1 területen a vízvezeték fölött, annak 2-2 méteres biztonsági övezetében kerítést csak alapozás nélkül, beakasztott szerkezettel lehet létesíteni.

(2) A rendeletet módosított Szt.-m-1-5. rajzszerű Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

#### 2.§.

(1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

Nyíregyháza, 2021. ...

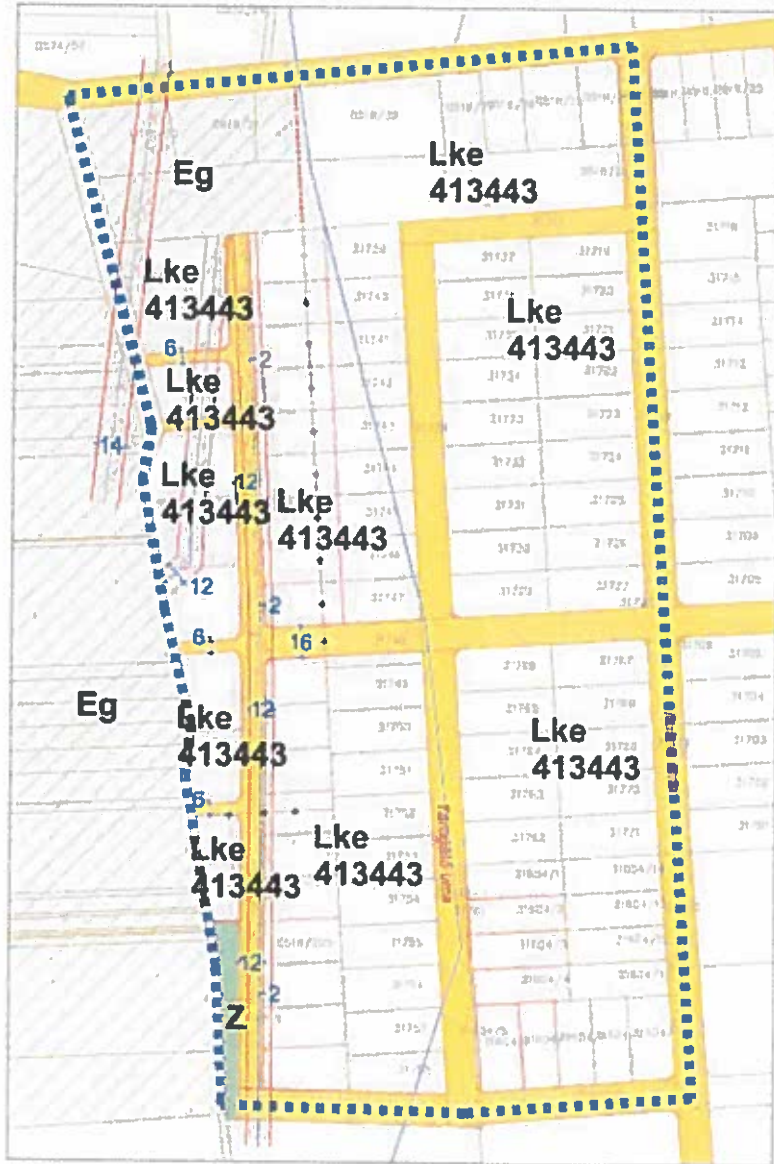
.....  
**Dr Kovács Ferenc**  
 polgármester

.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
 címzetes főjegyző

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(I. számú Tervezési terület)**

Szt-m1

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



**JELMAGYARÁZAT**

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- Szabvány alatti minőségi osztály
- Alrészlet határ
- II. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű nem közlekedési célú közterület zöldségterület
- Gardasági rendeltetésű erdőőróna
- Paszab 600 nyomóvezeték
- Magas feszültségű légvezeték
- Védő-, és korlátozási terület
- Védő-, és korlátozási terület határa
- Javasolt telekhatár
- Vízvédelmi Nyíregyháza Cíp
- Tervezett befejezés határa
- Övezetek, öptelési öv, határ
- Megszüntető jel
- I. Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa



Tervező: P. ART Studio Kft  
Vezető tervező: V. ...  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A ...../2021 (..... ....) számú rendelethez jóváhagyva!

Dr. ...  
polgármester

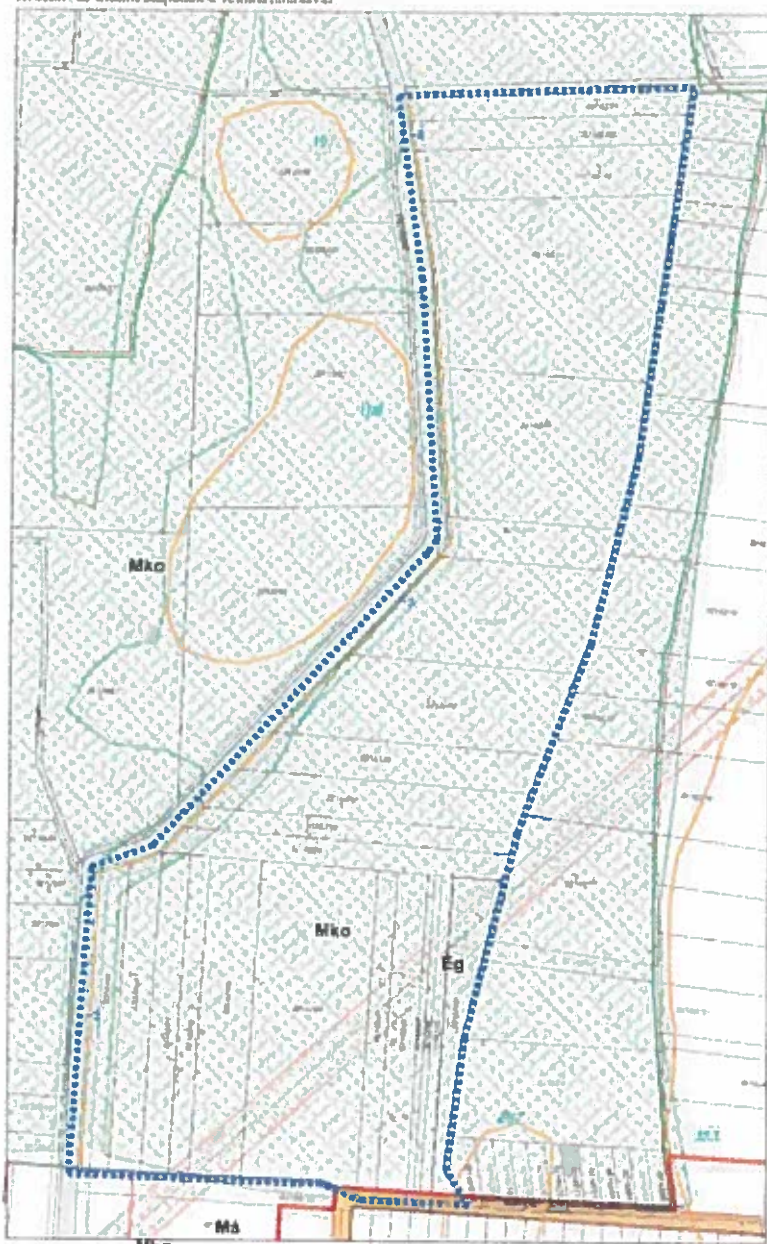
Dr. ...  
alpolgármester

Területi lehatárolás: Fokos utca - Acél utca - 0519 hrsz.-ú út - Tervezési II. rendű út

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(2. számú Tervezési terület)**

Szt-m2

Arszállt az állami alapadatok felhasználásával



- JELMAGYARAZAT**
- Megelőző talajvédelem területi határa
  - Szabvány szerinti víznyelvi terület
  - Ártér terület
  - II. rendű közműves település
  - II. rendű vízgyűjtőterület határterület
  - Ökológiai területi védőterület
  - Ökológiai terület
  - Országos védelemre javasolt természeti terület határa
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
  - Tervezési területi határ
  - Régióhatár
  - Régióhatár szerinti határ
  - Tervezési területi határ
  - Tervezési területi határ
  - Városhatár
  - Jelöltés megjelölés egyéb elválasztó határral
  - Megelőző talajvédelem területi határa
  - Tervezési területi határ
  - Tervezési területi határ



Tervező: P. IRT. Szűcs K.R.,  
Vezető tervező:  
Vezető tervező:  
vezető tervező:  
TI 15-0125

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelettel jóváhagyva!

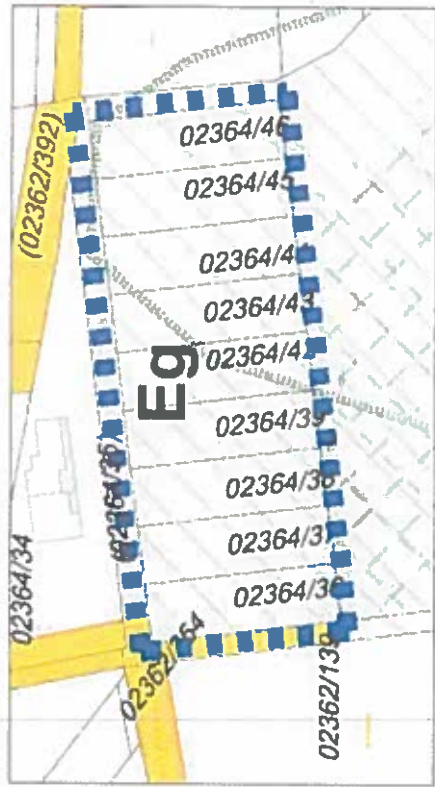
Dr. Kovács Ferenc polgármester  
Dr. Szamán Sándor címzetes főjegyző

Terrületi lehatárolás: 02142/6 hrsz.-ú út - 02142/11 hrsz.-ú út - 02142/12 hrsz.-ú csatorna - 02105 hrsz.-ú csatorna

# TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város (3. számú Tervezési terület)

Szt-m3

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



Területi lehatárolás: 02364/41 hrsz.-ú tervezett erdőterület - 02364/35 hrsz.-ú út - 02363 hrsz.-ú út

## JELMAGYARAZAT

- Meglévő telekhatár, alrészlet határ
- Szabvány alatti minőségi osztály
- Alrészlet határ
- Tervezett szabályozási vonal
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Tervezett szabályozási vonal
- Országos védelemre javasolt természeti terület határa
- 3. Tervezési terület sorszáma
- Tervezési terület határa



Tervező: P-ART Stúdió Kft.

Veres István  
okl. építésmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125

A ... /2021.(.... ....) számú **rendelettel jóváhagyva!**

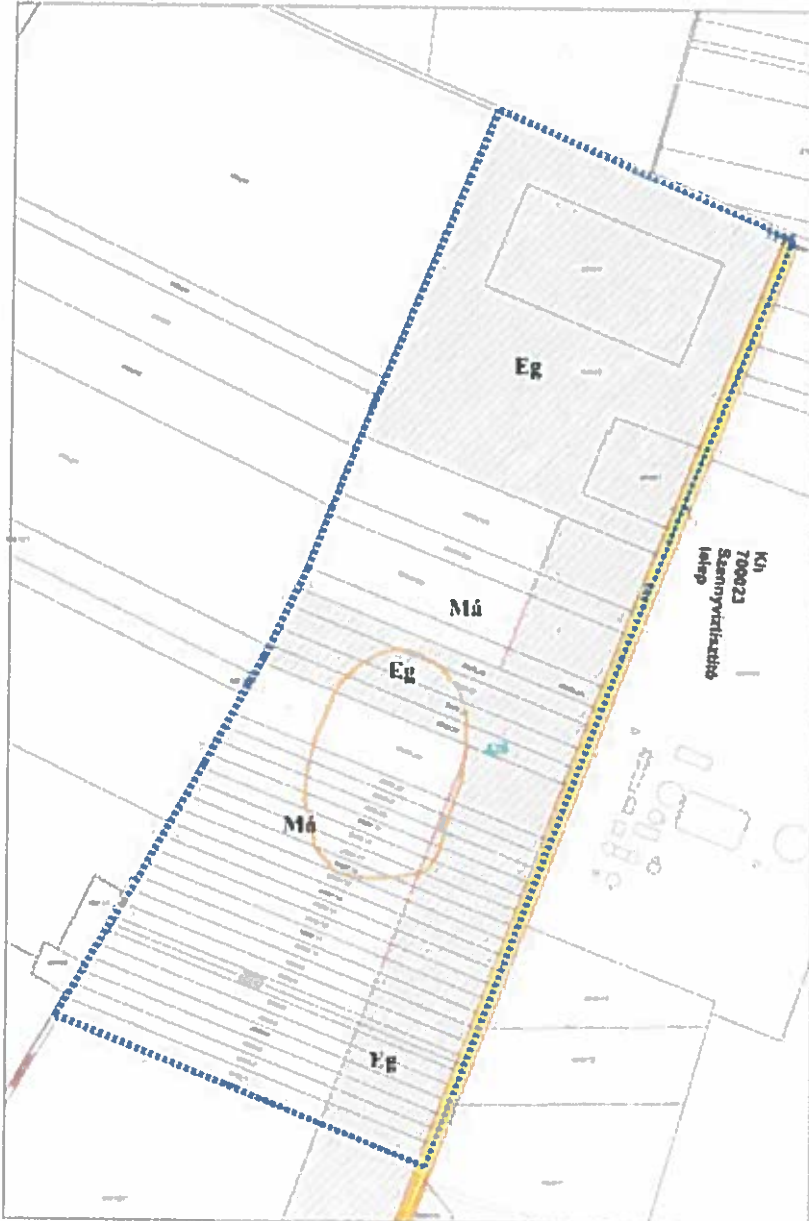
.....  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
(4. számú Tervezési terület)**

Sz1-m4

Készítő: az állami alapadatok felhasználásával



- JELENYTÉS**
- Mezőgazdasági terület
  - Belső zöld terület
  - Ártéri terület
  - Tervezési terület
  - Ökológiai hálószerkezet
  - Tervezési határ
  - Helyi határ
  - Helyi határ
  - Régióközi terület
  - Tervezési terület
  - Tervezési terület
  - Tervezési terület



Tervező: P. ART Stúdió Kft.  
Vezető: István  
nyíregyháza  
vezető: István  
TT 15-0125

**A 2012. (XII. 11.) Korm. rendelettel jóváhagyva!**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

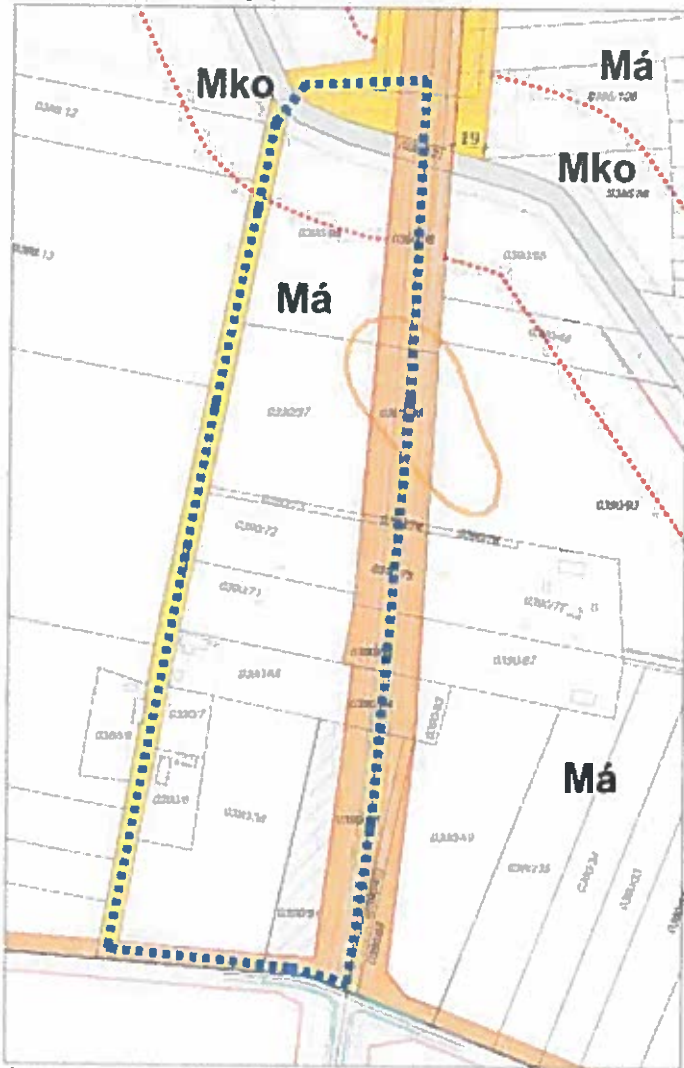
**Dr. Szendrői Sándor**  
alpolgármester

Tervezési terület: 0130 hrsz., 4111a/1 utca - 0131 hrsz., 4111a/2 utca - 0132 hrsz., 4111a/3 utca - 0133 hrsz., 4111a/4 utca - 0134 hrsz., 4111a/5 utca

**TERVEZETT Szabályozási terv kivonat**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**(5. számú Tervezési terület)**

**Sz-t-m5**

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.



- JELMAGYARAZAT**
- Megjávó telekhatár, alrészlet határ
  - Alrészlet határ
  - II. rendű közlekedési célú közterület
  - Vízgazdálkodási terület
  - Gazdálkodási rendeltetésű erdőterület
  - Övezet, építési övezet telekhatár
  - Telken belüli kötelező fastás
  - Régészeti terület
  - Má** Mezőgazdasági általános terület
  - Mko** Mezőgazdasági korlátozott terület
  - Tervezett szabályozási vonal
  - 5.** Tervezési terület sorszáma
  - Tervezési terület határa

A .../2021.(...) számú rendelettel jóváhagyva!

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

Dr. Szemán Bánder  
címteljes főjegyző

Tervező: P-ART Stúdió Kft.  
Verecs István  
okl. építészmérnök,  
vezető településtervező  
TT 15-0125



Területi lehatárolás: Közigazgatási határ - tervezett I. rendű út - Nysilán-tórt csatorna - 03309 hrsz.-ú út