



Ügyiratszám: FŐÉP/1462-9/2022.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- a 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 III./2022. - 4 terület, egyszerűsített eljárás)**

### Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a 66/2022. (IV.26.), a 111/2022. (VII.14.) és a 123/2022. (VII.21.) számú határozataival 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 **4 területre vonatkozóan**. A területek bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (3. számú melléklet)

Magyarország Kormánya a 155/2013. (V. 24.) Korm. rendeletében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé** nyilvánította a LEGO Manufacturing Kft. által Nyíregyháza MJV közigazgatási területén lévő Nyugati iparterületen megvalósuló, gyárépítéssel kapcsolatos beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 60/2022. (IV.28.) számú határozataival döntött a Jósa András Múzeum, a Szikla utca melletti záportározó és a Szittyta utca melletti záportározó területére vonatkozóan a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**. Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra- főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése történik és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Mindezek ismeretében a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§ (1) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

Az eljárás 2022. októberében MÓDOSÍTÁSOK III./2022. néven 4 területre vonatkozóan FŐÉP/1462/2022. ügyiratszámom indult meg. Nyíregyháza MJV **partnerségi egyeztetés**

szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításához kapcsolódó véleménykérő dokumentációnkat az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület).

A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon. 2022. október 13-án a Polgármesteri Hivatal Bencs termében a **lakossági fórumot** megtartottuk. (4. számú melléklet) A partnerségi véleményezésre és a lefolytatott lakossági fórumra lakossági **észrevétel, vélemény nem érkezett.** (2. számú melléklet)

A Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése szerint és a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal. 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 tervezet jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2022. október 17.

Tisztelettel:

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



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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

**...../2022. (..... ...) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK III./2022. - 4 terület, egyszerűsített eljárás)**

**A Bizottság**

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III./2022. néven 4 területen történő módosítás -

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

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2022. október**

**Erről értesülnek:**

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/1462-9/2022. számú előterjesztéshez

Partnerségi Véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)			
FŐÉP/1462-9/2022. - Rendezési terv mód. - 4 terület (véleményezési szakasz)		Vélemények	Tervezői válaszok
1	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara</b> 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: mernoki.kamara@t-online.hu	Véleményezési határidő (2022. október 21.) végéig válasz nem érkezett.	-
2	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara</b> 4400 Nyíregyháza, Óz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	Az ESZT felületen lebonyolításra kerülő egyeztetési folyamathoz jelenleg nem rendelkeznek megfelelő felkészültséggel és tapasztalattal, de fel kívánnak készülni rá, hogy érdemi résztvevői lehessenek. Nem kíván az eljárás további szakaszaiban részt venni.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3	<b>Nyírségi Civilház</b> 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsegicivilhaz@enyft.hu	Véleményezési határidő (2022. október 21.) végéig válasz nem érkezett.	-
4	<b>E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület</b> 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	Véleményezési határidő (2022. október 21.) végéig válasz nem érkezett.	-
Lakossági véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)			
FŐÉP/1462-9/2022. - Rendezési terv mód. - 4 terület (véleményezési szakasz)		Vélemények	Tervezői válaszok
1	A 2022.10.21. határidőig a 2022.10.13-án lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.		

2022. október

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)  
Véleménykérő dokumentáció





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Egyszerűsített eljárás – Partnerségi véleményezési dokumentáció  
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)**

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

**Tervező:**

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

**Városi főépítész:**

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

**Tervező munkatársak:**

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

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció**

*Módosítások III./2022.*

**Tartalomjegyzék**

1	Előzmény .....	7
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	7
1.2	Átnézeti térkép.....	7
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	8
1.4	Módosítással érintett területek .....	9
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	10
1.5.1	1. Beavatkozási pont – Jósza András Múzeum .....	10
1.5.2	2. Beavatkozási pont - Szikla utca.....	12
2	Beavatkozási pontok ismertetése .....	21
3	Településszerkezeti módosítások.....	25
	1. Beavatkozási pont .....	28
	2. Beavatkozási pont .....	28
	3. Beavatkozási pont .....	29
	4. Beavatkozási pont .....	29
4	Alátámasztó munkarész .....	30
4.1	Főépítészti nyilatkozat.....	30
4.2	Környezetalakítási munkarész (2-es és 3-as beavatkozási pont) .....	31
4.3	Közlekedési alátámasztó munkarész (4-es beavatkozási pont) .....	53
4.4	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	55
4.5	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat .....	55
5	Szabályozási módosítások .....	56
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	56
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	56
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása .....	62
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	62
6.2	Övezeti lehatárolás.....	63
6.3	Rajzi mellékletek.....	64



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

66/2022. (IV.26) számú

h a t á r o z a t a

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

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év áprilisi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Falusias lakózónába (Lf),
- Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke),
- Nyíregyháza, Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (KiO) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Jósza András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása.
- Déli Ipari Park bővítése
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének javítása.



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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. április 26.

  
Tormási Géza  
a bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**111/2022. (VII. 14) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év júliusi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása.*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. július 14.**

**Tormási Géza  
bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



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

**123/2022. (VII. 21) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év júliusi megindítása II.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:
  - *A Jósa András Múzeum fejlesztési elképzeléseihez az Ér utcai 6174 hrsz-ú ingatlan területén a szabályozási elemek módosítása*
3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítésszt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. július 21.**

  
**Tormási Géza**  
**bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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

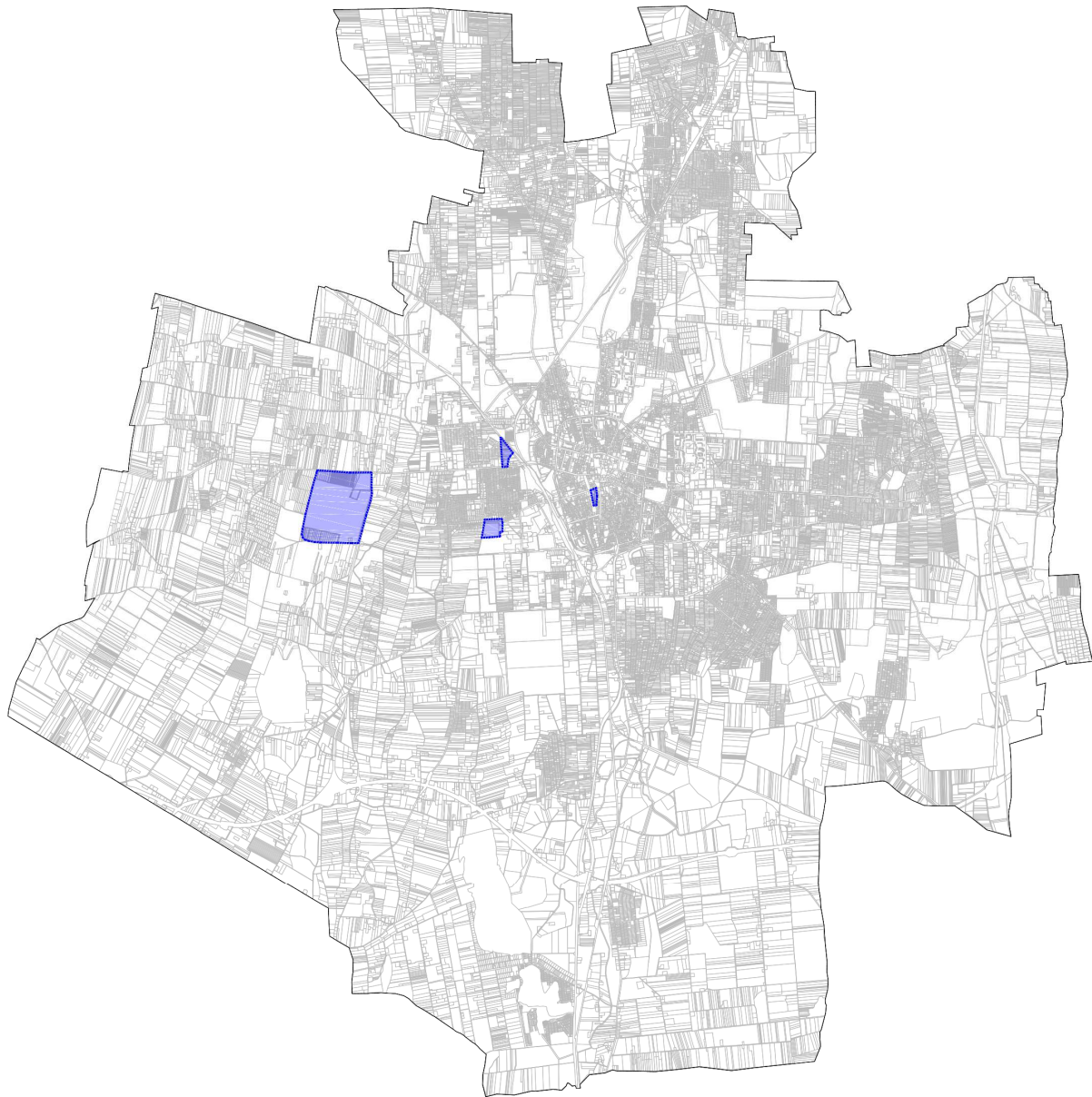


## 1 Előzmény

### 1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

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

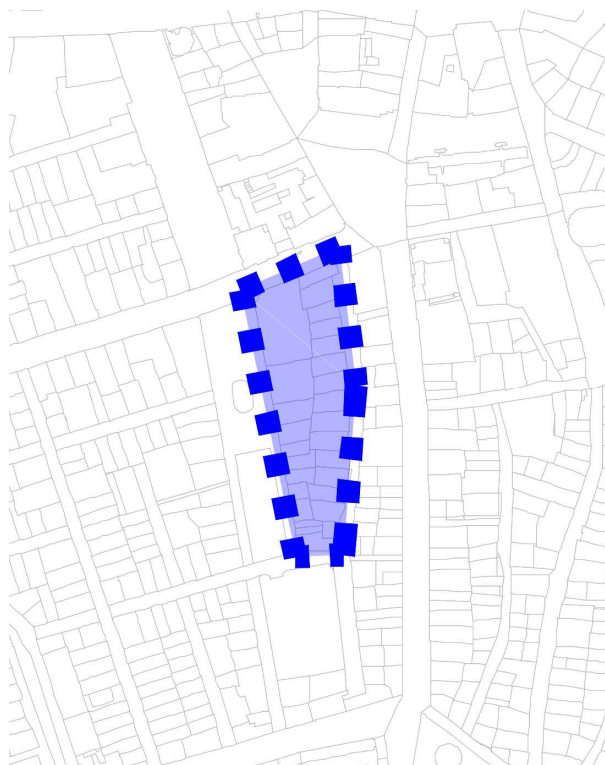
### 1.2 Átnézeti térkép





### 1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

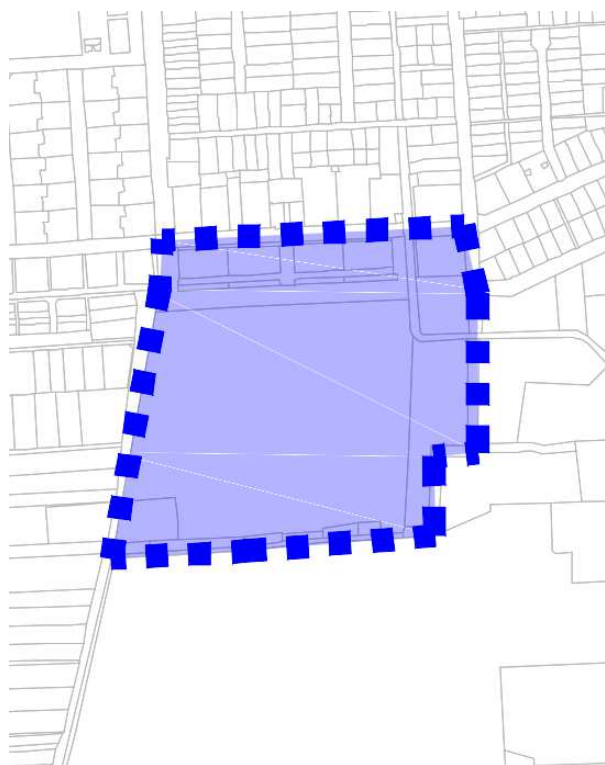
1. beavatkozási pont – Jósza András Múzeum



2. beavatkozási pont - Szikla utca



3. beavatkozási pont – Szittyta utca



4. beavatkozási pont - LEGO





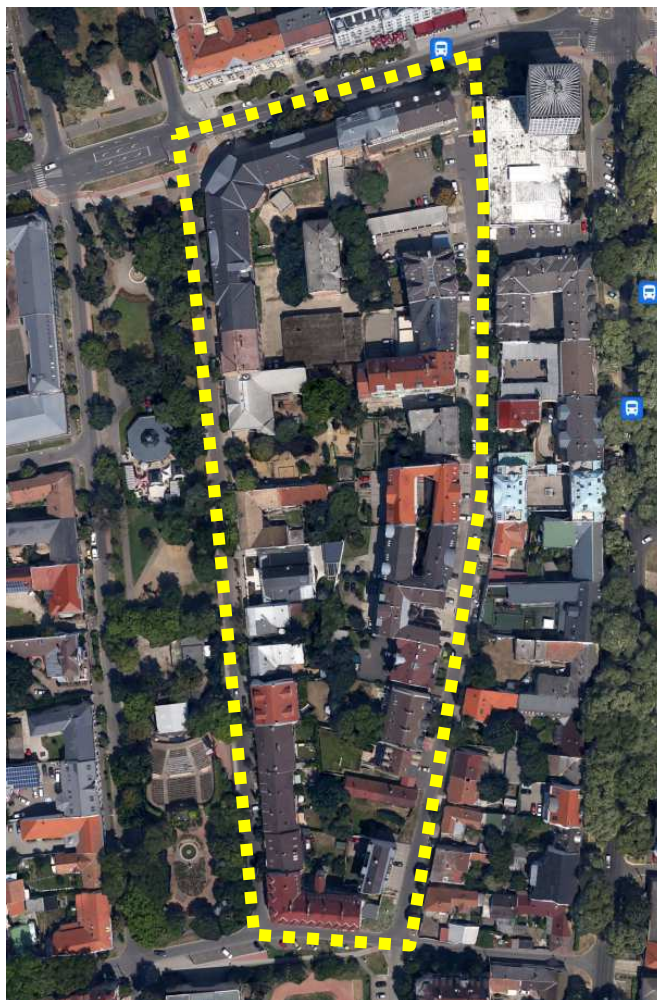
#### 1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	66/2022. (IV.26.) és 123/2022. (VII.21.)	F5	Nyíregyháza, Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt terület	Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan övezetében és az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan területén. Vt→Vk
2.	66/2022. (IV.26.)	E4-F4	Nyíregyháza, Szikla utca – Kerék utca – 28630 hrsz.-ú árok – Tiszavasvári út által határolt terület	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlan területén. Gk→VG
3.	66/2022. (IV.26.)	F4	Nyíregyháza, Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyta utca – Szirom utca által határolt terület	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyta utca, 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén. Ki0→VG, Ev→VG
4.	111/2022. (VII.14.)	F3	Nyíregyháza, Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület	LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása a megnövekedett személyi- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében.

## 1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1.5.1 1. Beavatkozási pont – Jósa András Múzeum

Nyíregyházán a Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület a belvárosban.



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

Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan területén. Az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan egy részén közlekedési célú közterület kijelölése vált indokolttá.

Vt→Vk, Vt→Kőá

A Múzeum fejlesztésének tervezése során megállapítást nyert, hogy pontatlan a város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének Helyi építészeti örökség védelemmel érintett épületek jegyzéke, ezért szükséges volt a rendelet 2. mellékletének módosítása. A szabályozási tervben a helyi védett épületek pontosítása is megtörténik jelen eljárásban.

9.	Benczúr tér	21.	6176/3/A	Múzeum	Védett
10.	Benczúr tér	21.	6176/3/B	Múzeum	Védett

Nyíregyháza településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete - részlet



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 706000
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - keretes
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	adottságtól függő
Megengedett építménymagasság	adottságtól függő
Minimális zöldfelület	10 %

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.

c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.”

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 700097
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságtól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	100%
Megengedett építménymagasság	12,5 – 16,0 m
Minimális zöldfelület	-

A HÉSZ **7. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, **kulturális épület**, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.”

### 1.5.2 2. Beavatkozási pont - Szikla utca

Nyíregyházán a Tiszavasvári út felett északra a Szikla utca – 28627 hrsz.-ú ingatlanon tervezett másodrendű út - Kerék utca – 28630 hrsz.-ú csatorna – Tiszavasvári út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület kertvárosias lakóövezetek és kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek ölelésében.



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

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A belvíz kezelésének problémájára a 28630 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével tározót tervez a város kialakítani. Fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A csatornához kapcsolódó oldaltározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlanok területén. A HÉSZ 16. §-a alapján a tervezett vízgazdálkodási zóna (VGf) területébe az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak. 3m minimális parti sávot határoztunk meg a tározó körüljárhatóságának biztosításához. A lakóövezet felől a mederszéltől 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre és a mederszéltől 50m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül épület nem helyezhető el. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 6 m sávot biztosítunk a Kerék utca felől a tározó megközelíthetőségéhez.

Gk→VG



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Gk 711765</b>
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5- 9,5 m (4 szint)
Minimális zöldfelület	20%

**A HÉSZ 8. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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

b) A területen

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

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

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>VG</b>
Terület-felhasználás	Vízgazdálkodási zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-

**A HÉSZ 16. § értelmében:**

„(1) Vízfelülethez, vízfolyáshoz kötődő vízgazdálkodási zóna (VGf)

A területbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:

- egyéni horgásztanyák csak a kezelő hozzájárulásával építhetők.
- Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) *Vízbeszerzési célú vízgazdálkodási zóna (VGb)*

a) *A területbe a vízbeszerzési területek tartoznak.*

b) *A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.”*

### 1.5.3 3. Beavatkozási pont – Szittyta utca

Nyíregyháza belterületén a Kertváros déli részén a Legyező utca - Dugonics köz - Szittyta utca - Szirom utca területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A belvíz kezelésének problémájára a 6878 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével kerülne kialakításra. Fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A tervezett tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyta utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén a rekreációs területből és a 8062/45 hrsz-ú ingatlan területén a Védelmi rendeltetésű erdő (Ev) területből. A HÉSZ 16. §-a alapján a tervezett vízgazdálkodási zóna (VGf) területébe az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak. A védelmi rendeltetésű erdő területét nem érinti a módosítás. Ki0→VG, Ev→ VG



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ki0 711814</b>
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építmenyi zóna a funkció megjelölésével < 15% beépítettséggel
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5 m (3 szint)
Minimális zöldfelület	60%

**A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:**

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

- A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmenyek elhelyezésére szolgál.
- A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmenycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmenyek helyezhetők el.
- A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.”

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ev</b>
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-

**A HÉSZ 13. § (1) bekezdése értelmében:**

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

- A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>VG</b>
Terület-felhasználás	Vízgadzálkodási zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-



Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Minimális zöldfelület	-

**A HÉSZ 16. § értelmében:**

„(1) Vízfelülethez, vízfolyáshoz kötődő vízgazdálkodási zóna (VGf)

A területbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:

- a) egyéni horgásztanyák csak a kezelő hozzájárulásával építhetők.
- b) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) Vízbeszerezési célú vízgazdálkodási zóna (VGb)

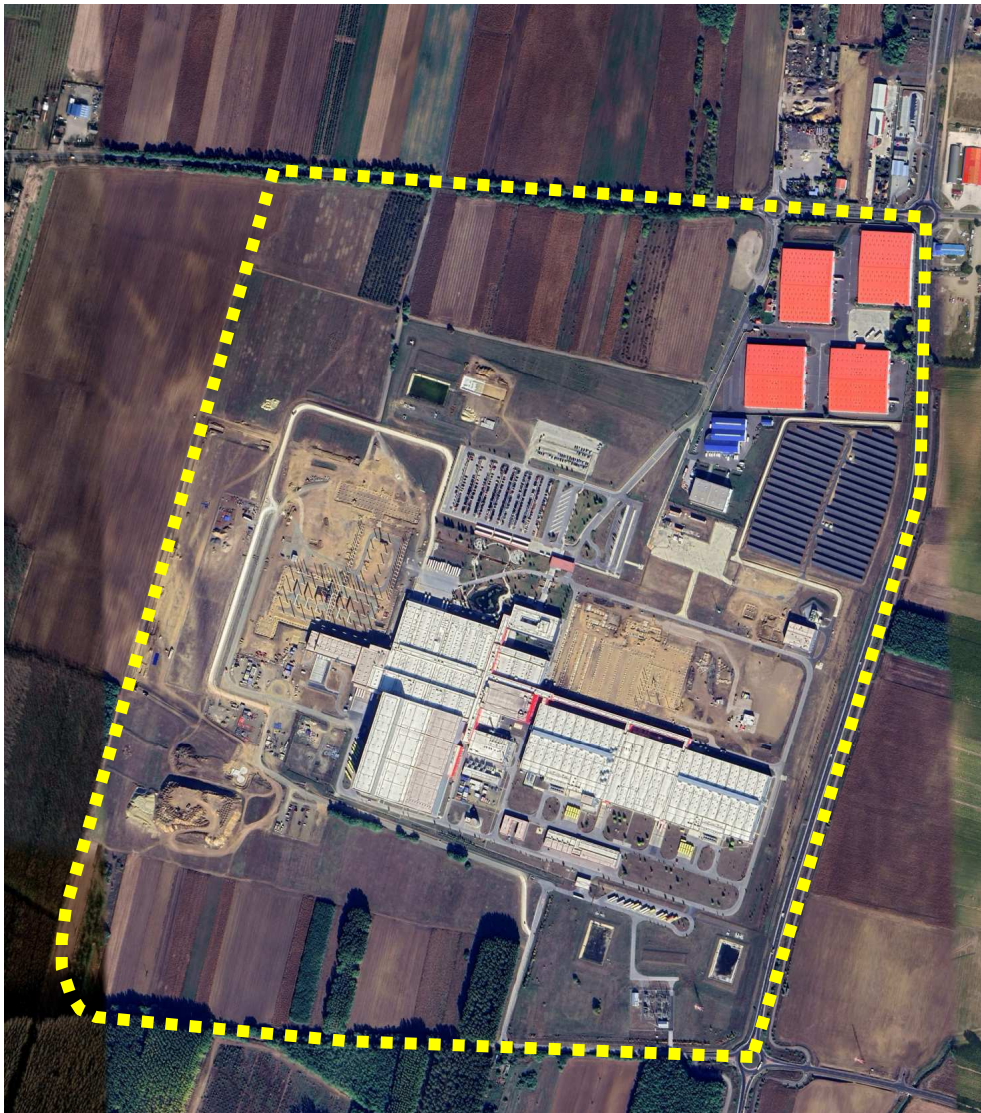
- a) A területbe a vízbeszerezési területek tartoznak.
- b) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.”





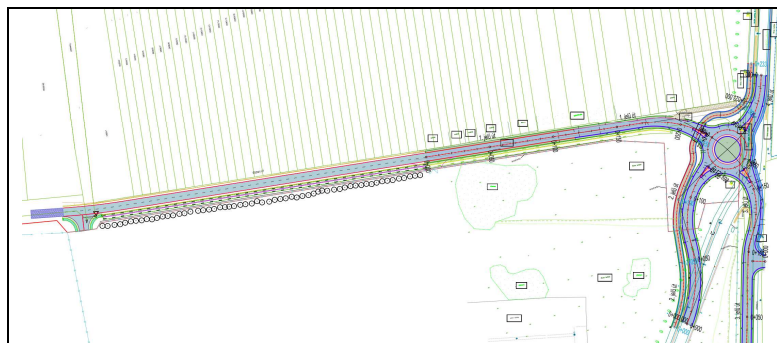
#### 1.5.4 4. Beavatkozási pont – LEGO

Nyíregyházán a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – 0712/1 hrsz.-ú és 0696/83 hrsz.-ú tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A LEGO Manufacturing Kft. a nyíregyházi LEGO gyár bővítéséhez új körforgalmi csomópont megépítését tervezi a gyár bejáratánál a bővítés eredményeként jelentősen megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében. Ehhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása.



Átnézeti helyszínrajz  
STUDIO IN-EX ARCHITECTS &  
ENGINEERS  
1097 Budapest, Könyves Kálmán  
krt. 11.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Ge 71186Y</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	26 m
Minimális zöldfelület	20%

**A HÉSZ 8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen újonnan nem telepíthetők:
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,
- c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át. „

**A HÉSZ 36. § (16) bekezdése értelmében:**

„NYUGATI IPARTERÜLET TERÜLETÉRE (16. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területei a szabályozási tervlapon lehatárolt 16. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, a raktározás és szállítmányozás, valamint ezek kiszolgáló telephelyei nem zavaró hatású ipari-gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület legfeljebb 3 %-a mértékéig, valamint a területen az alapterületéhez illeszthető oktatási-kutatási, egészségügyi építmények, nevelési létesítmény az üzemépület alapterületének legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.
3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.
4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.
5. A zöldterületen épület építése nem engedélyezhető.
6. Az út menti fasorok beültetési kötelezettségű területek, amelyek kialakításáról az út kiépítésével /és vagy rekonstrukciójával/ egyidejűleg az út kezelőjének kell gondoskodni. A közterületi fasorok és zöldfelületeknek a tervek szerinti kialakítását az út kezelője az út melletti gazdasági telkek tulajdonosai és/vagy használói részére előírhatja. E zöldfelületek megvalósításához az út kezelője támogatást adhat.



7. Telken belüli kötelező zöldfelülettel terhelt, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig, de az azt követő első vegetációs időszakig megvalósulóan az építtetőnek kell gondoskodni. Az övezetben a főutak melletti telkek főút melletti telekhatárán minimálisan 20,0 m szélességű, egyéb első és másodrendű közlekedési célú közterület felől min. 10,0 m szélességű telken belüli kötelező fasor/erdősáv létesítendő. Ez a terület a telek zöldfelületébe beszámítandó és rá a 11. pont szerinti előírást is alkalmazni kell. A 10 m-es zöldsávban legfeljebb 5 m szélességben földkábelként fektetett közművezetékek elhelyezhetőek, ebben az esetben a fásítás a maximum 5 m széles közműsávra nem kötelező.

8. A IX. számú (Simai) főfolyás melletti közparkok zöldfelületeinek kialakításához, az erdőterületek megvalósításához a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes állásfoglalása szükséges.

9. Az erdőterületeket beültetési kötelezettség terheli, melyet az erdőterületek területével szomszédos építési telkek kialakításától számított első vegetációs időszakban, de attól számított legfeljebb 2 éven belül

- védőerdő esetén annak az építtetőnek kell megvalósítania, amelytől a védelmet biztosítani kell

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

11. A meghatározott előkert minimális méretén belül a terepszint alatti létesítmény megközelítését szolgáló lehajtó rámpa, és telken belüli burkolt út a dolgozói és vendégparkolók területén kívül, illetve a telek megközelítését szolgáló útszakasz kivételével nem helyezhető el.

12. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változást csak az egész tömbre vonatkozó, az előírt műszaki tartalmú tereprendezési terv alapján lehet engedélyezni. A Döngkút megszüntetett telkén (a 0685/8 hrsz.-ú ingatlanon) azonban földleszedéssel nem, csak földfeltöltéssel lehet számolni. A Döngkút megszüntetett telkén (a 0685/8 hrsz.-ú ingatlanon) a megszüntetéstől számított 25 évig terepszint mélyítési, az erdőtelepítést kivéve egyéb, a terepbolygatással járó tevékenységet nem lehet végezni. A területe a feltétel bekövetkezéséig (2017. december 31.-ig) a telek kötelező zöldfelülete, melyet fásított zöldfelületként kell kialakítani. A korlátozási tilalom megszűnte (2017. december 31.) után a jelenleg korlátozott ingatlan terület-felhasználási módja korlátozás nélkül az övezetével egyező lesz, rá a területre vonatkozó építési szabályok érvényesíthetőek.

13. Az előkertben portaépület és hídméreg, illetőleg terepszint alatti közmű építmény építése engedélyezhető.

14. Ha a csatorna melletti Mko terület a szabályozási terv szerint 20,0 m, a korlátozott mezőgazdasági terület melletti építési telek min. 10,0 m-es csatlakozó sávja zöldterületként alakítható ki, melyet nem lehet lekeríteni. Az építési telekhatáron belül így kialakított terület a telek zöldfelületébe beszámítható.

c) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Ge):

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

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

3. A zóna telkeinek telken belüli kötelező zöldfelületű területeit az építtető a használatba vételkor köteles fákkal és cserjékkel terv szerint megvalósítani.

4. A zóna telkeinek csapadékvizeit telken belül el lehet szivároztatni, ha az a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti. Ellenkező esetben térszint alatti zárt, vagy az illetékes szakhatóságok eseti előírásait figyelembe véve a telken belül megvalósítandó nyílt záportározóban történt



időszaki víz visszatartással, az illetékes szakhatóság és a csatorna kezelője által előírt ütemben, módon és mennyiségben lehet a befogadó csatornába engedni. A telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületbe, annak legfeljebb 1/3-a mértékéig a felszíni záportározó, vagy a jóléti vízfelület beszámítható. A telek kötelező minimális zöldfelületébe annak fele mértékéig számítható bele a nyílt felszínű záportározó és jóléti vízfelület, amennyiben a visszamaradó, a kötelezően előírt zöldfelület legalább fele mértékig 3 szintes zöldfelületként van kialakítva.

5. A IX. számú (Simai) főcsatorna medre érintett szakasza a kezelő előírásai szerint az érintett hosszban és ütemezésben kiburkolandó.

d) Gazdasági zónákra vonatkozó sajátos építési övezeti előírások

Az övezet elsősorban a nagy telekterület igényű, egybe számítottan nagy alap- területi igényű – a 2.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület - nem zavaró hatású ipari-gazdasági, logisztikai, energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.

1. A Ge 71186Y gazdasági egyéb zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1.1. legkisebb telekszélesség 50 m

1.1.2. legkisebb telekmélység 70 m

1.1.3. legkisebb telekterület 4.000 m<sup>2</sup>

1.2. legnagyobb beépíthetőség 50 %

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

1.4. (Y) legkisebb/legnagyobb építménymagasság 26,0 m

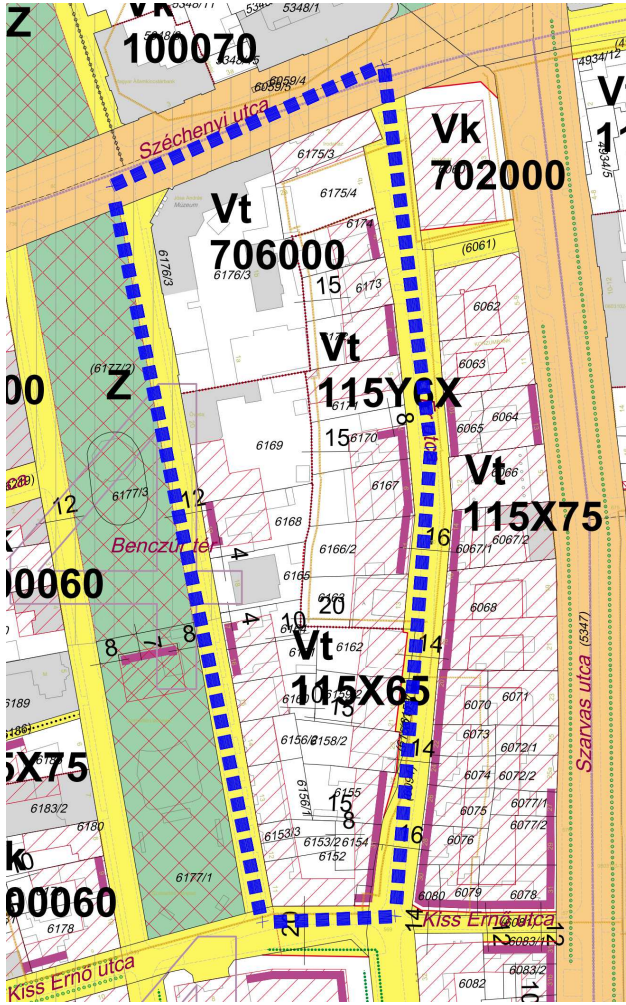
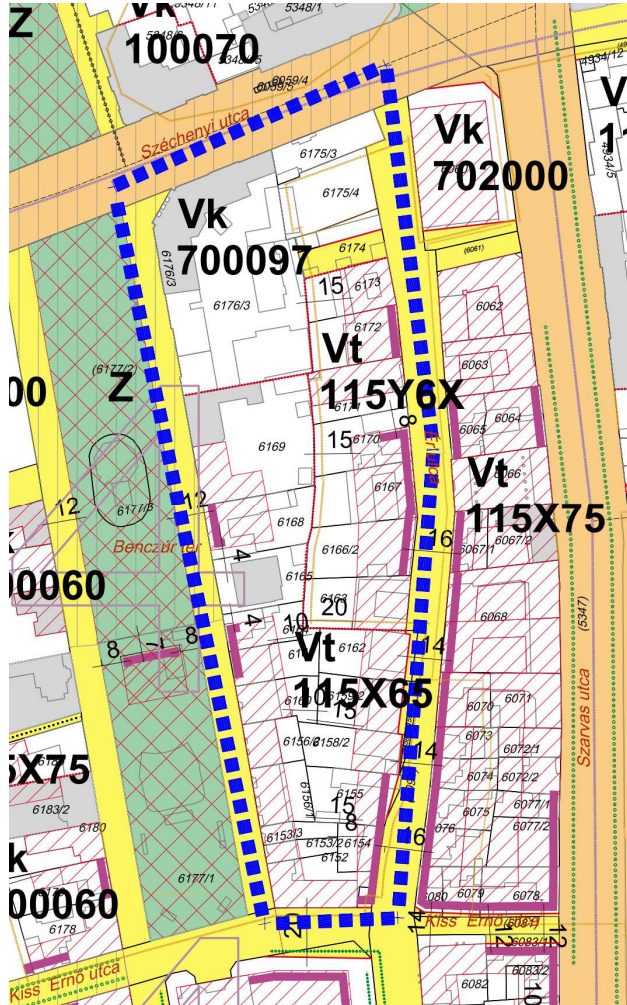
Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

2. A technológiailag szükséges ettől magasabb építmények az illetékes szakhatóságok és a tervtanács véleménye figyelembe vételével, elvi építési engedélyes tervvel igazolhatóan az illeszkedés és a tájképvédelem szempontjait figyelembe véve legfeljebb 50 m magasságig engedélyezhető, ha a telek leg- alább 100.000 m<sup>2</sup> területű, és a legkisebb mérete 500 m.

e) A zónába tartozó területen –a településrendezési célok megvalósítása érdekében- az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	KÖÁ
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m
Minimális zöldfelület	-

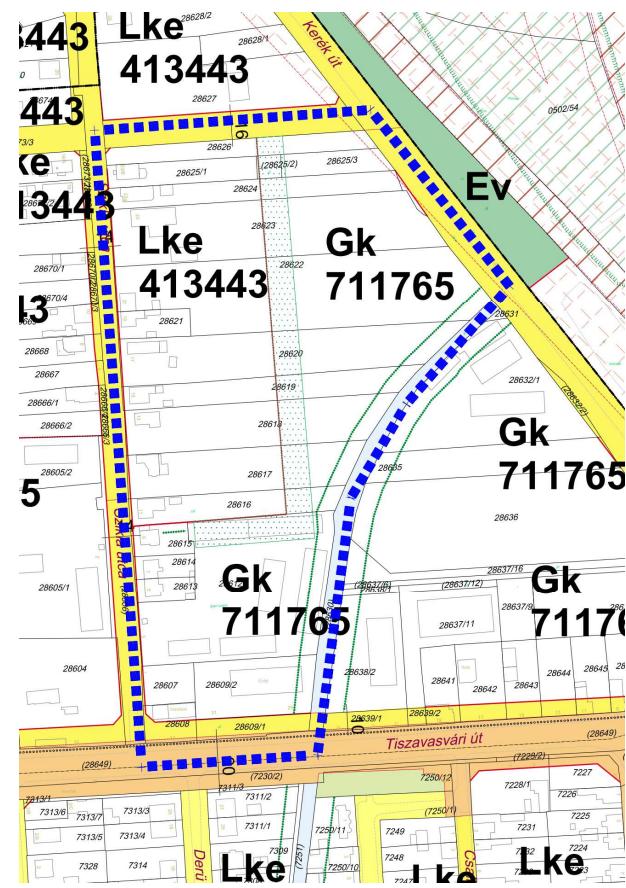
2 Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A Széchenyi utca – Ér utca – Kiss Ernő utca – Benczúr tér által határolt területen a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlant (Jósa András Múzeum) magába foglaló övezet	A meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása szükséges Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása is megtörténik az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlant érintően a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából	kivett beépítetlen terület	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,63	-	Központi vegyes zóna (Vk)	0,63	-	Központi vegyes zónába (Vk) sorolás, építési hely törlés Megengedett legnagyobb beépítettség 100%-ra emelése Építménymagasság 12,5 – 16,0 m közöttire emelése Közlekedési terület kijelölése a 6174 hrsz.-ú ingatlanon <b>Vt 706000 → Vk 700097</b>
		Hatályos szabályozási terv kivonata	Tervezett szabályozási terv kivonata		<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> A Múzeum turisztikai célú fejlesztése pozitív hatással lehet a kulturális életre.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> A Múzeum turisztikai célú fejlesztése pozitív hatással lehet a kulturális életre.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> A múzeum helyi védelem alatt álló épület, a módosításnak nincs negatív hatása.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					
										
		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	„Készült az állami alapadatok felhasználásával”							



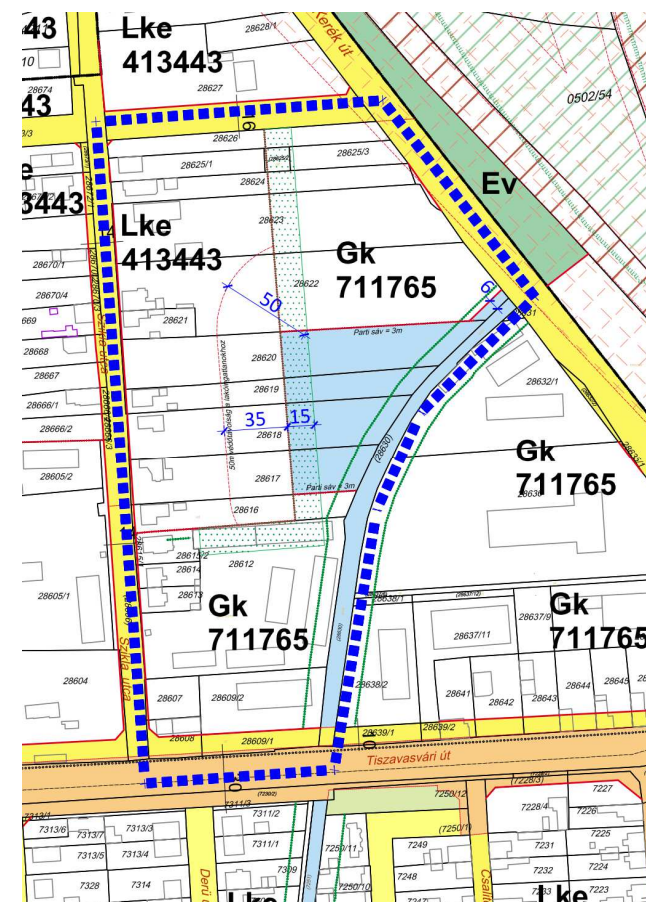
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Szikla utca – Kerék utca – 28630 hrsz.-ú csatorna – Tiszavasvári út által határolt tömbben a Szikla utca mentén található 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz.-ú ingatlanok	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlan területén. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 6 m sávot biztosítunk a tározó megközelíthetősége érdekében.	kivett lakóház, udvar	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)	0,618	-	Vízgyűjtőterületi zóna (VG) 3m minimális parti sávval	0,618	-	- A lakóövezet felől a mederszélről 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre - a mederszélről 50m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül épület nem helyezhető el. <b>Gk 711765 → VG</b>

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.	
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés																																		
3.	Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyá utca – Szirom utca által határolt területen a Szittyá utca menti 6877/7 hrsz.-ú ingatlantérinti a módosítás	A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyá utca, 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén. Ki0→VG	kivett gazdasági épület, udvar	Különleges közhasználatú építmenyi zóna a funkció megjelölésével < 15% beépítettséggel (Ki0) Védelmi rendeltetésű erdő (Ev)	0,566	-	Vízgazdálkodási zóna (VG) 3m minimális parti sávval	0,566	-	- A lakóövezet felől a mederszáltól 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre - a mederszáltól 50m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül épület nem helyezhető el. <b>Ki0 711814 → VG, Ev → VG</b>																																		
Hatályos szabályozási terv kivonata			„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="1620 1150 1748 1255">HATÁSOK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1748 520 2056 590">A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</td> <td data-bbox="2056 520 2751 590">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 590 2056 659">A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</td> <td data-bbox="2056 590 2751 659">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 659 2056 728">A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</td> <td data-bbox="2056 659 2751 728">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 728 2056 798">A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</td> <td data-bbox="2056 728 2751 798">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 798 2056 867">A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</td> <td data-bbox="2056 798 2751 867">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 867 2056 936">Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</td> <td data-bbox="2056 867 2751 936">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 936 2056 1005">Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.</td> <td data-bbox="2056 936 2751 1005"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1005 2056 1075">Építészeti és régészeti örökség védelme:</td> <td data-bbox="2056 1005 2751 1075">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1075 2056 1144">Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.</td> <td data-bbox="2056 1075 2751 1144"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1144 2056 1213">Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</td> <td data-bbox="2056 1144 2751 1213">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1213 2056 1283">Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</td> <td data-bbox="2056 1213 2751 1283"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1283 2056 1352">Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</td> <td data-bbox="2056 1283 2751 1352">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1352 2056 1421">Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</td> <td data-bbox="2056 1352 2751 1421">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1421 2056 1491">Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</td> <td data-bbox="2056 1421 2751 1491">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1491 2056 1560">Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</td> <td data-bbox="2056 1491 2751 1560">Nem változik, hatása nincs.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1748 1560 2056 1629">Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</td> <td data-bbox="2056 1560 2751 1629"></td> </tr> </tbody> </table>							HATÁSOK		A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.	Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.		Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.	Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.		Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.		Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.	Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.	Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	
HATÁSOK																																												
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.																																											
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.																																											
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.																																											
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.																																											
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Lakó- és munkakörülmények: A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet.																																												
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.																																												
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.																																												
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.																																											
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.																																												
Tervezett szabályozási terv kivonata																																												

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyházán a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület által határolt területen	A LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása a megnövekedett személyi- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében. Ge 71186Y→KÖÁ	kivett LEGO játékelemgyár, kiszolgáló épületek, konténer tároló szin, iroda, raktár és udvar	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	1,317	-	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	1,317	-	Ge 71186Y→KÖÁ
Hatályos szabályozási terv kivonata		Tervezett szabályozási terv kivonata		<b>HATÁSOK</b> <b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> A LEGO gyár bővítésének eredményeként jelentősen megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságosabbá válása várható. <b>Lakó- és munkakörülmények:</b> A csapadékvíz elvezetésének tervezett keretek közötti szabályozása pozitív hatással lehet. <b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. <b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik. <b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs. <b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.						



### 3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2022. (...) számú  
határozata**

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

#### A Közigyűlés

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

- a ...../2022. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1462/2022. törzsszámú, 4 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2022.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

#### Erről értesülnek:

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



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat**

Területfelhasználás		Soronkénti számok m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőkörnyezet
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hévígház udulóterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	KiO	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgyűjtőterület

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

**Művi értékvédelem**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

**Táj és természetvédelem**

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

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

**Közlekedés**

**Meglévő Tervezett**

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

**Közművek, híradás**

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfütmű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztító
- Híradástechnikai torony

**Intézmények**

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

**Egyéb tervi elemek**

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



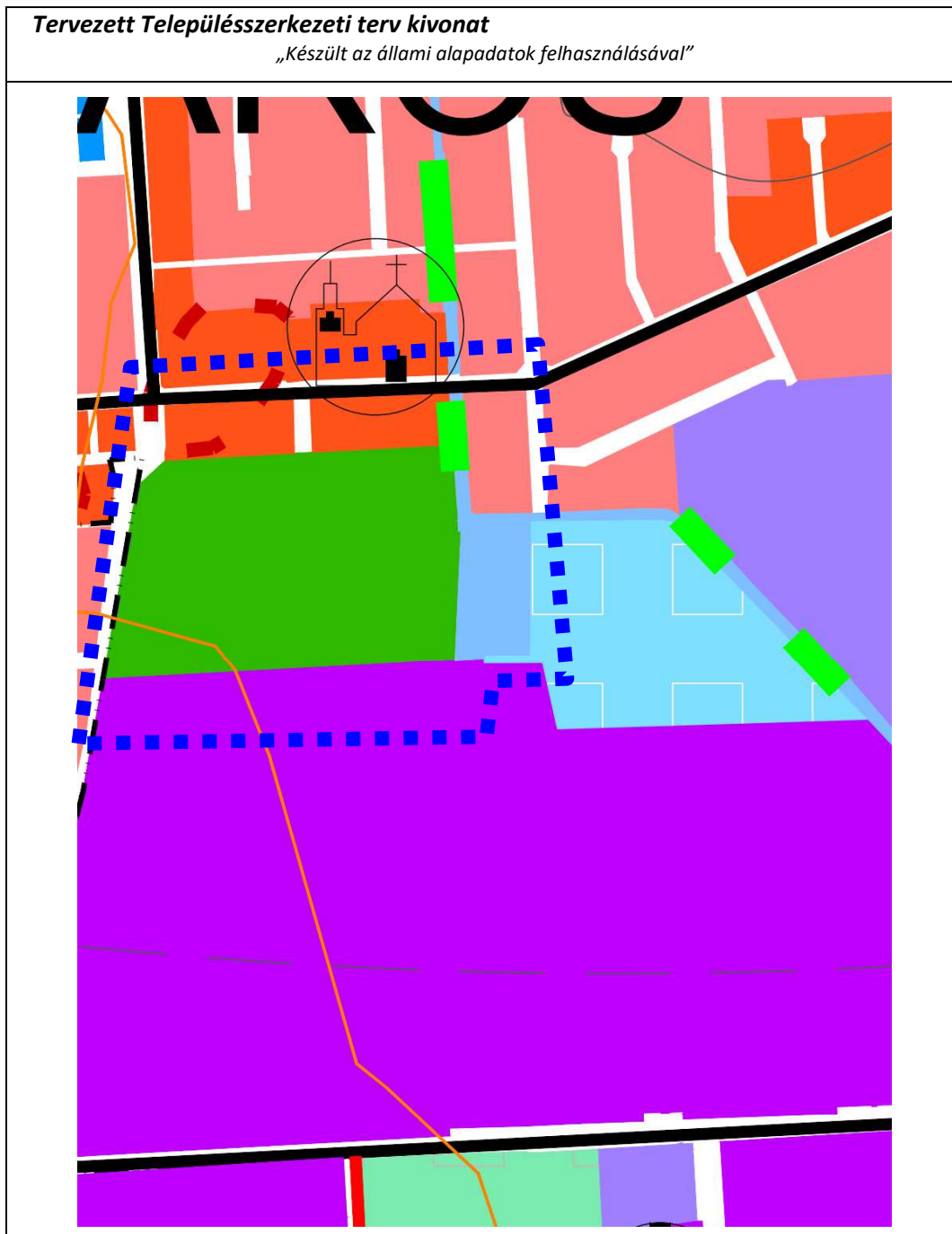
### 1. Beavatkozási pont

Az 1. beavatkozási pont módosítási tervezete a szerkezeti terv módosítását nem igényli.

### 2. Beavatkozási pont



### 3. Beavatkozási pont



### 4. Beavatkozási pont

A 4. beavatkozási pont módosítási tervezete a szerkezeti terv módosítását nem igényli.



#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>nem került kidolgozásra</b> , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>kidolgozásra került</b> , mivel a módosítás érinti a szakterületet a <b>2-es és 3-as beavatkozási ponton</b> .
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>kidolgozásra került</b> , mivel a módosítás érinti a szakterületet a <b>4-as beavatkozási ponton</b> .
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>nem került kidolgozásra</b> , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>nem került kidolgozásra</b> , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész <b>nem került kidolgozásra</b> , mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás kevesebb, mint 1 ha, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

**Kovács Rita**  
városi főépítész



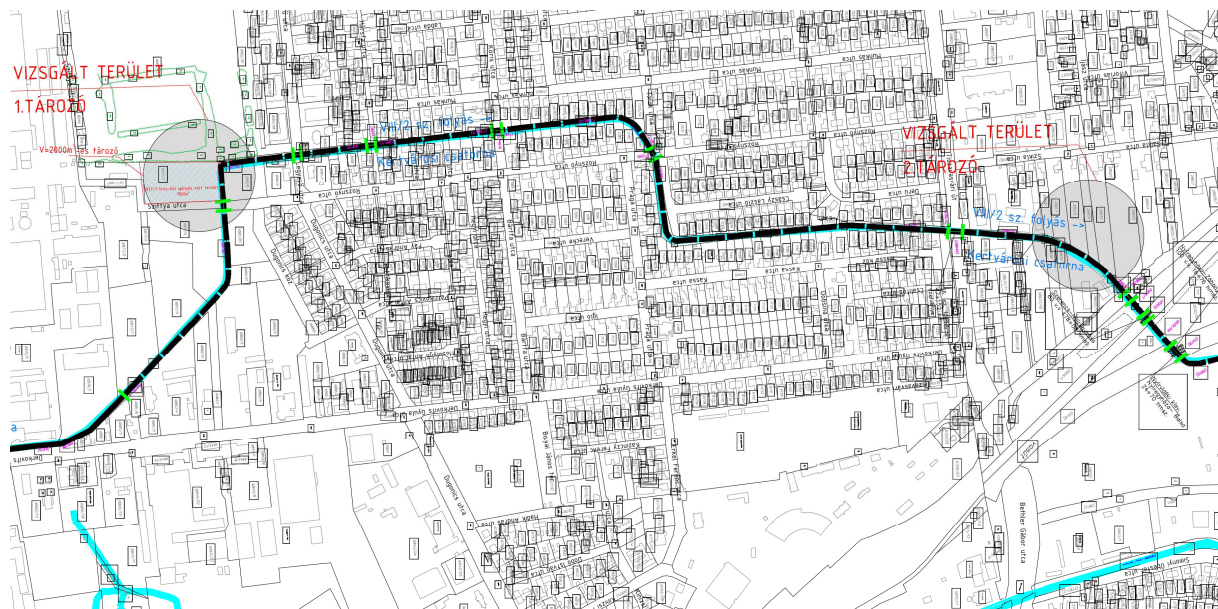
## 4.2 Környezetalakítási munkarész (2-es és 3-as beavatkozási pont)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a belvíz kezelésének problémájára a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi 2 záportározó kialakításával. A Szikla utca melletti 28630 hrsz.-ú csatorna mederrézsű és a Szittyta utca menti 6878 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével alakul ki a tározó, aminek a fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások alapján nagyobb zápor esetén telik meg, általános esetben teljesen száraz lesz.

A Szikla utca és Kerék utca közötti tömbben csatornához kapcsolódó oldaltározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlanok területén. A lakóövezet felől a mederszélről 15m telken belüli kötelező zöldfelület kerül kijelölésre és a mederszélről 50m-re jelöltük ki a tározó védősávját, ezen belül épület nem helyezhető el. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 6 m sávot biztosítunk a Kerék utca felől a tározó megközelíthetőségéhez.

A Szittyta utca mellé tervezett tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén és a 8062/45 hrsz.-ú ingatlan területén: a rekreációs területből (Ki0) és a Védelmi rendeltetésű erdő (Ev) területből vízgazdálkodási zónába (VGf).

A tervezett módosítások esetében a környező tervezett vagy meglévő építmények állékonysági védelmét és az esetlegesen kialakuló pangóvíz miatti egészségügyi védelmet műszakilag igazolni szükséges. A tározóknál a mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével történő kialakítás elfogadásának feltétele, az, hogy igazolni kell, hogy meglévő huzamosabb tartózkodásra szolgáló épülettől 50 m-en belül is elhelyezhető a tározó.



(Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó Tervezői Szakvélemény – Átnézeti helyszínrajz  
Majorné Hajdu Erzsébet VZ-TEL/15-0657, VZ-TER/15-0657 - 4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.)



Majorné Hajdu Erzsébet egyéni vállalkozó  
4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.  
adószám: 58979932-1-35  
nyilvántartási szám: 57164496

Tsz.:MHE 2022/01

## FELZETLAP

Nyíregyháza

Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

Tervezői Szakvélemény

Majorné Hajdu Erzsébet  
tervező

eng.sz.: VZ-TEL/15-0657  
VZ-TER/15-0657

Nyíregyháza, 2022. augusztus hó



## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **Nyíregyháza**

### **Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó**

### **Tervezői Szakvélemény**

#### **Terviratok:**

Felzetlap  
Tartalomjegyzék  
Tervezői nyilatkozat  
Műszaki leírás  
Talajvizsgálati jelentés 2022. július 29.  
Tervezői nyilatkozat tározó hatásáról

#### **Tervrajzok:**

#### **Helyszínrajzok:**

TSzÁ-1 Átnézeti helyszínrajz	M=1:4000
TSz-2 Helyszínrajz	M=1:1000

#### **Keresztszelvények:**

TSz-3 Záportározó Keresztszelvény 88.5	M=1:100
--	---------



# **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

## **Nyíregyháza**

### **Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó**

#### **Tervezői Szakvélemény**

Szakági Tervező:

neve: Majorné Hajdu Erzsébet  
jogosultság száma: VZ-TER/15-0657  
VZ-TEL/15-0657  
cím: 4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.

Beruházó:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
4400 Nyíregyháza Kossuth u.21.

Tervezett létesítmény és az építési tevékenység helye:

Nyíregyháza 6877/7 hrsz.

Tervezett építési tevékenység megnevezése

Tervezői Szakvélemény

**Általános tervezői nyilatkozat az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. §. (5) bek. alapján:**

- Alulírott tervező kijelentem, hogy a tervezett létesítmény és a tervezett műszaki megoldás megfelel az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 31.§ (1), (2), és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek, a tervekészítéskor érvényben lévő jogszabályoknak, az országos, illetve ágazati szabványoknak és műszaki előírásoknak, valamint az általános és eseti hatósági előírásoknak, azoktól való eltérésre nem volt szükség.
- A betervezett építési termékek a magyar jogszabályokban és szabványokban előírtaknak megfelelnek.
- A tervdokumentáció elkészítésében résztvevő tervezők a jogszabályokban előírt tervezői jogosultságokkal rendelkeznek, a Magyar Mérnöki Kamara nyilvántartásában szerepelnek.
- A tervekészítés során biztonsági és egészségvédelmi koordinátort vettünk igénybe.
- A tervekészítés során az összes érintett közműtulajdonostól a közmű adatokat az e-közmű rendszeren keresztül beszereztük, az érintett közművek tájékoztató jellegű nyomvonal felvezetésre került.
- A tervezett létesítmények a település rendezési tervével összhangban vannak.
- A tervezett létesítmények helyi önkormányzati rendeletben védett helyi jelentőségű természeti területet közvetlenül nem érintenek.
- Az érintett ingatlanok külön jogszabályokban meghatározott védettség alatt (műemléki, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi, NATURA 2000, honvédelmi, helyi önkormányzati, stb.) nem állnak.
- A meglévő létesítmény gyógyhelyet, ásványi gyógyvíz és gyógyiszap lelőhelyet nem érint
- A meglévő létesítmény vízi utat, vízi közlekedést nem érint
- A meglévő létesítmény repülőterétől, annak fel és leszállóhelyétől számított 4 km-es távolságon belül kerül elhelyezésre

3/6



- A meglévő létesítmény honvédelmi vagy katonai célú létesítmény működési- vagy védőterületét nem érinti
- 90/2008. (VII. 18.) FVM rendeletben előírt talajvédelmi terv készítése nem történt, mert ebben a tervfázisban nem történik építés.

Előzőek alapján nem kell talajvédelmi tervet készíteni.

Nyíregyháza, 2022. augusztus hó

**Majorné Hajdu Erzsébet**

tervező

eng.sz.: VZ-TEL/15-0657

VZ-TER/15-0657



## MŰSZAKI LEÍRÁS

### Nyíregyháza

### Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó

### Tervezői Szakvélemény

#### . Előzmények, alapadatok:

##### Megbízó:

Nyíregyháza MJV Önkormányzata 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 66/2022. (IV.26.) sz. határozatában elfogadta a Kertvárosi csatorna rekonstrukcióhoz kapcsolódó két helyszínen történő rendezési tervmódosítás megindítását. Folyamatban van a módosításhoz kapcsolódó előzetes tájékoztatási dokumentáció készítése.

A tározóknál a mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével történő kialakítás elfogadásának feltétele, **igazolni kell, hogy meglévő huzamosabb tartózkodásra szolgáló épülettől 50 m-en belül is elhelyezhető a tározó.** Az állékonysági védelem és az esetlegesen kialakuló pangóvíz miatti egészségügyi védelmét műszakilag igazolni kell, főleg a Szittya utcai módosítás esetében, ahol a tervezett tározó északi széle és a 8061/6 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület legdélebbi fala között mindösszesen 33 m a távolság.

Fentiek igazolására, megbízásomból a NyírGeo Kft. készítette a Kertvárosi csatorna mentén tervezett záportározó -6877/7 hrsz. – területén talajfúrásokat és talajvizsgálati jelentést, melyet a szakvéleményhez alapadatként használtam.

Továbbá alapadatként használtam fel a Körépterv Kft. által készített 2020 évi Nyíregyháza VIII/2 Kertvárosi főgyűjtő csatorna rekonstrukciója és korszerűsítése Tanulmánytervét.

#### 2. Műszaki tartalom:

A Tanulmánytervi javaslat szerint medertározás vagy külön létesítendő záportározó létesítése a megoldás a belvíz problémákra. A vízviisszatartás a Kertvárosi csatornán oldható meg gazdaságosan és itt is van rá szükség elsősorban. A Bottyán János és Derkovits utca déli végén található jelentős ipari területeken keletkező és le is folyó csapadékvíz mennyiség jelentős, mert sűrűn beépített, és burkolt felületeken keletkezik. Így a beszivárgás elhanyagolható, a lefolyás pedig gyors. A mértékadó vízhozamot csökkenthetjük a tervezett vízviisszatartással, tározással. Így ennek szükségessége egyértelmű.

A szimuláció során 2000m<sup>3</sup> tározó kapacitással kalkuláltak a Tanulmánytervben.

A tározó lehetséges területe a 6877/7 hrsz.-ú ingatlan, mely 33,1 m távolságra van a 8061/6 hrsz.-en található ingatlantól.



A tározó klasszikus oldaltározóként, medertározóként működik, melybe csak a Kertvárosi csatorna 40-50 % os teltsége fölötti vízszintnél kerül csapadékvíz. A tározó mindenkori vízszintje és vízjárása az eredeti mederrel azonos, annak 40-50% -os teltsége fölött.

Tehát a zápor levonulása után a tározó visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.

Előző működési jellemzőkből fakadóan az előzményekben leírt NyírGeo Kft. által 2022 évben készített Talajmechanikai szakvélemény alapján a tervezett záportározó kialakításának geotechnikai akadályja nincs. A feltárt talajszerkezet alapján a záportározó kialakítása és működése a környezetében lévő – a 8061/6 helyrajzi számon található, ~50 m távolságon belül lévő – családi házra semmilyen állékonysági problémát nem jelent.

A Kertvárosi csatorna mentén létesítendő másik 2. jelű záportározó ( 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz-ek.) esetében meglévő épület konkrétan nem vizsgálható, de az ott létesítendő záportározó jellemzői és működési módja megegyezik az 1. jelű ( 6877/7 hrsz ) tározóéval.

Tehát a tározó klasszikus oldaltározóként, medertározóként működik, melybe csak a Kertvárosi csatorna 40-50 % os teltsége fölötti vízszintnél kerül csapadékvíz. A tározó mindenkori vízszintje és vízjárása az eredeti mederrel azonos, annak 40-50% -os teltsége fölött.

A zápor levonulása után a tározó itt is visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.

Épületek állékonyságára a rövid zápor tartózkodási idő miatt és az épületek várható alapozási síkja és tározó vízszint közötti magassági viszonya miatt a tározó partélétől vagy töltés lábától számított 25m-en belül nincs káros hatása a tározónak.

Nyíregyháza, 2022.augusztus 08.

  
.....  
**Majorné Hajdu Erzsébet**  
tervező  
eng.sz.: VZ-TEL/15-0657  
VZ-TER/15-0657



**Talajvizsgálati jelentés**  
**Nyíregyháza, Kertvárosi csatorna mentén tervezett**  
**záportározó kialakításához**

NyírGeo Kft.

4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes út 71. II/5.

Mobil: 20/317-6619

Email: [nyirgeokft@gmail.com](mailto:nyirgeokft@gmail.com)



---

Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

---

## 1. TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS TÁRGYA, KIINDULÁSI ADATOK

Majorné Hajdu Erzsébet e.v. (4400 Nyíregyháza, Jósika M. u. 21.) megbízást adott a Nyíregyházán, a Kertvárosi csatorna mentén tervezett záportározó tervezéséhez talajvizsgálati jelentés készítésére. A helyszíni és laboratóriumi vizsgálatokat az Eurocode 7 vonatkozó szabványainak (MSZ EN 1997 Eurocode 7, MSZ EN ISO 14688, MSZ CEN ISO/TS 17892, MSZ CEN ISO/TS 22476-2, MSZ 14043) figyelembe vételével végeztük.

A munkában részt vevő kapcsolattartók: - Majorné Hajdu Erzsébet építőmérnök, szakmérnök

A talajvizsgálati jelentés megírásához rendelkezésünkre állt a terület digitális, EOY helyes helyszínrajza. A feltérési pontokat az átadott rajz alapján tűztük ki, szintjüket a rendelkezésünkre bocsátott geodézia felmérés alapján határoztuk meg

A tervezett projekt a rendelkezésre álló adatok (helyszínbejárás, geológia, feltérások, stb.) terep-, talaj-és talajvízviszonyok, az alkalmazandó geotechnikai megoldások és a környezeti kölcsönhatások figyelembe vétele alapján 2. geotechnikai kategóriába sorolható, mivel

- a terephajlás 25 % alatti és nem csúszásveszélyes a terület;
- a terület nem omlásveszélyes (alábányászott, pincés, karsztos),
- nem élővízben vagy erősen áramló felszín alatti vízben épül,
- a talajkörnyezet nem speciális és nem különlegesen kedvezőtlen,
- a talajkörnyezet a szokásos módszerekkel megismerhető,
- a talajparamétereket rutinszerű labor- vagy terepi vizsgálattal lehet meghatározni,
- valószínűleg nem terveznek különleges és/vagy újszerű tartószerkezeteket,
- speciális mélyépítési technológiákat is alkalmazhatnak,
- a műszaki felügyelet és megfigyelés szokványos mérési eljárásokat is kíván.

## 2. ÉPÍTÉSFOLDTANI VISZONYOK

### 2.1. Helyszín leírása

A tervezési terület Nyíregyháza keleti részén, a Kertváros városrészen található. A terület közel sík, déli irányba enyhén emelkedik, sűrű fás-bozotos növényzet borítja, több helyen heterogén összetételű törmelék van lerakva. Építésföldtani szempontból csúszás, süllyedésveszélyes területek nincsenek. A területen bányászati tevékenység információink szerint nem folyt.

### 2.2. Természetföldrajzi, földtani viszonyok

Nyíregyháza a Nyírség területén található, amely tájegység Magyarország második legnagyobb hordalékkúp-síksága, melyet az Északkeleti-Kárpátokból és az Észak-Erdélyi Rézhegységből érkező ösfolyók halmoztak fel a pleisztocén jégkorszakban. Nyíregyháza területe geológiai szempontból teljesen egységes. A város egész területén ó-holocén és felső-pleisztocén futóhomok található. Ezen rétegre jellemző, hogy szélhordta üledékként alakult ki. A futóhomok mezőből kiválik az Ér patak és Bujtos városrészen valamint az egykori Elető környékén található felszín közeli holocén és ó-holocén, lápos üledék, mely a futóhomoktól eltérően folyóvízi lerakódás. A futóhomokot talajmechanikai szempontból szemnagyság és iszaptartalom szerint finomhomokra, homoklisztre illetve iszapra oszthatjuk.

---

---

**Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó**

---

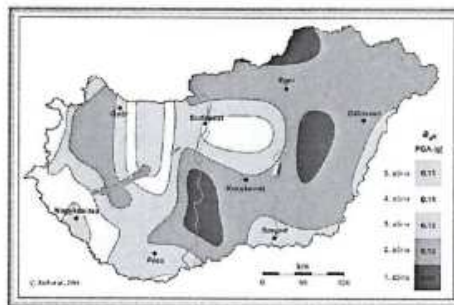
---

**A szűkebb terület bemutatása:**

A Szabolcsra jellemző futóhomokos területen belül is keletkeztek zárt lefolyástalan részek, melyek eliszaposodtak. Ilyen terület például Nyíregyházán a Benczúr és Bessenyei tér területe, melyeket idővel feltöltöttek és parkosítottak valamint a Kertvárosban az Elető és környéke, amely mocsaras, nádas magas talajvíz terület volt, melyet a VIII/2 vízfolyás kiépítésével csapoltak le.

**2.3. Földrengés**

Az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) szerint a vizsgált terület a 2-es zónába sorolható. A definiált földrengésből származó maximális horizontális gyorsulás az alapközeten [A típusú talajon]  $a_{gR} = 0,10$  g/m/s<sup>2</sup>. Ez a gyorsulási érték 50 év alatt, 10 % valószínűséggel, azaz 475 évenként egyszer várható. A talajkörnyezet az adott helyen „D” típusú.



Magyarország szeizmikus zónatérképe (forrás: Georisk.hu)

**3. TALAJFELTÁRÁS, TALAJVIZSGÁLAT**

A területen a Megbízó által megjelölt helyeken és mélységig fúrásos talajfeltárásokat készítettünk a talajrétegek pontos helyzetének és az azokhoz rendelhető talajfizikai paraméterek meghatározása céljából.

**3.1. Talajfeltárás – fúrásos feltárások és szondázások**

A talajviszonyok megismerése céljából - 2022. július 26-án kisátmérőjű fúrásokat mélyítettünk 4 méteres mélységig. A fúrásponatok helyének EOv koordinátáit kézi GPS készülékkel is meghatároztuk meg melynek pontossága  $\pm 3$  m.

A fúrások alapadatait az alábbi táblázatban foglaltuk össze (helyüket az 1. mellékletben található helyszínrajzom tüntettük fel).

Feltárás jele	EOV koordináták		Magasság (mBf)	Feltárás mélysége (m)
	Y	X		
<b>Talajmechanikai fúrások</b>				
<b>1. fúrás</b>	847335	292570	107,65	4,0
<b>2. fúrás</b>	847325	292459	108,81	4,0

Feltárások alapadatai

A talaj mintavételezésére az MSZ 4488 szerint került sor, zavart mintavételezés történt méterenként, illetve rétegenként minimálisan egyszer. A vizsgálatokat az alábbi szabványok alapján végeztük el:



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

- MSZE ISO/TS 17892-4 Talajok laboratóriumi vizsgálata. A szemeloszlás meghatározása;
- MSZ 14043-4:1980 Talajmechanikai vizsgálatok. Konzisztencia határok;

A talajokat az MSZ 14043-2:2006 „Talajmechanikai vizsgálatok. Talajok megnevezése talajmechanikai szempontból.” szabvány szerint neveztük meg, a keletkezésük szerint összetartozó, de változó összetételű talajokat összletként kezeljük. Az azonosító laborvizsgálati eredmények alapján megszerkesztett fúrászelvényeket a 3. mellékletben adjuk közre, a magassági viszonyokat, réteghatárokat a 2. mellékletben (rétegszelvényen) mutatjuk be.

#### 4. TALAJRÉTEGZŐDÉS, TALAJFIZIKAI ÁLLANDÓK

A területen a talaj rétegződése enyhén változatos. Fúrásainkban nagyrészt a térségre jellemző sötétbarna, szürkésbarna és barnásszürke iszapos finomhomokokat (siSa) tártunk fel, az 1 fúrás 2,3 m-e alatt szürkésbarna és kékesszürke homokos iszap (saSi) réteg településsel. A 2 fúrás felső 1,8 m-én sötétbarna, kevert, törmelékes iszapos homokos feltöltést tártunk fel. A területen korábban több helyen változó vastagságban vegyes törmelékes feltöltés történt.

A feltárt iszapos finomhomokok talajfizikai paraméteri az alábbiak:

iszapos finomhomok			
Kavicstartalom	Gr	%	0-5
Homoktartalom	Sa	%	66-77
Iszaptartalom	Si	%	22-29
Agyagtartalom	Cl	%	0
Egyenlőtlenégi mutató	Cu		6,52-7,62
Súrlódási szög	$\varphi$	°	27-28*
Kohézió	c	kN/m <sup>2</sup>	0-3*
Áteresztőképességi együttható	k	cm/s	10 <sup>-3</sup> –10 <sup>-4</sup> *
Nedves térfogatsúly	$\gamma$	kN/m <sup>3</sup>	17,5-19*
Összenyomódási modulus	E <sub>s</sub>	MN/m <sup>2</sup>	10-15*

(\* becsült, származtatott érték)

A feltárt homokos iszapok talajfizikai paraméteri az alábbiak:

homokos iszap			
Víztartalom	w	%	21,8-23,1
Folyási határ	w <sub>l</sub>	%	30,3-32,9
Sodrasi határ	w <sub>p</sub>	%	22,0-23,5
Plasztikus index	I <sub>p</sub>	%	8,3-9,4
Konzisztencia index	I <sub>c</sub>	%	1,02-1,04
Súrlódási szög	$\varphi$	°	23-24*
Kohézió	c	kN/m <sup>2</sup>	10-15*
Áteresztőképességi együttható	k	cm/s	10 <sup>-4</sup> –10 <sup>-5</sup> *
Nedves térfogatsúly	$\gamma$	kN/m <sup>3</sup>	18,5-19,5*
Összenyomódási modulus	E <sub>s</sub>	MN/m <sup>2</sup>	12-13

(\* becsült, származtatott érték)



Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

A feltárt talajok talajfizikai paramétereit a 3. mellékletben csatolt fúrásjelvények tartalmazzák.

A feltárt talajok a vizsgálatkori állapotukban az e-UT 06.02.11 útügyi műszaki előírás alapján az alábbi építéstechnológiai minősítési kategóriákba sorolhatók.

Talaj megnevezése	Fejtési osztály	Tömörítési osztály
iszapos homok	F.-II./F-III.	T-2
iszap	F.-III.	T-3

Talajok besorolása fejtés és tömöríthetőség alapján

## 5. TALAJVÍZVISZONYOK

A 2022. július 26-án mélyített fúrások mindegyikében jelentkezett talajvíz. A mért nyugalmi vízszinteket az alábbi táblázatban foglaltuk össze. A mért megütött és nyugalmi vízszintek között lényeges eltérést nem tapasztaltunk. A mérések alapján a tervezési területen a nyugalmi vízszint 105,85-106,31 mBf szint között volt. A talajvízszint többnyire követi a terepszint változásait.

Fúrás	Terepszint (mBf)	Relatív nyugalmi vízszint (m)	Abszolút vízszint (mBf)
1. fúrás	107,65	1,80	105,85
2. fúrás	108,81	2,50	106,31

Talajvízszintek

A területhez legközelebb a 1607-es és a 3843-as talajvízszint figyelő kút található, adataik:

	3843 sz. kút	1607 sz. kút
Távolsága:	Nyíregyháza piac területén	Nyíregyháza Színház mellett
Terepszint:	107,38 mBf.	107,54 mBf.
Kiállása:	40 cm	38 cm
Észlelés kezdete:	1994	1936
Észlelt legnagyobb vízállás:	135 cm – 106,43 mBf.	115 cm – 106,77 mBf.
Észlelt legkisebb vízállás:	486 cm – 102,92 mBf.	346 cm – 104,46 mBf.

A feltárásokat megelőző hosszabb időszakban a területre az átlagnál kisebb csapadékmennyiség volt jellemző. A 3843 sz. kút vízállása a feltáráskor 449 cm, a 1607 sz. kúté 235 cm volt. Értékelve a rendelkezésre álló adatokat, a terület közelében korábban mélyített fúrások talajvízadatait, a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 107,50 mBf szinten - a mélyebb fekvésű részekben terepszinten - javasolt felvenni.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A területen a talaj rétegződése enyhén változatos. Fúrásainkban nagyrészt a térségre jellemző sötétbarna, szürkésbarna és barnásszürke iszapos finomhomokokat (siSa) tártunk fel, az 1 fúrás 2,3 m-e alatt szürkésbarna és kékesszürke homokos iszap (saSi) réteg településsel. A 2 fúrás felső 1,8 m-én sötétbarna, kevert, törmelékes iszapos homokos feltöltést tártunk fel. A területen korábban több helyen változó vastagságban egyes törmelékes feltöltés történt.

A feltárt talajok az e-UT 06.02.11 útügyi műszaki előírás 4.2.4. pontja alapján a V-3 "Közepesen vízvezető" minősítési kategóriákba sorolhatók.



### Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

A termett talajok II.-III. fejtési osztályba sorolhatók.

A megismert talajok tervezéshez és kivitelezéshez szükséges **átlagos** talajfizikai jellemzőit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Talaj megnevezése	$\rho$ (kg/m <sup>3</sup> )	$\varphi$ (°)	c (kN/m <sup>2</sup> )	k (cm/s)
finomhomokos iszap	17,5-18,5	22-24	10-15	10 <sup>-4</sup> -10 <sup>-5</sup>
iszapos finomhomok	18,5-19	27-28	0-3	10 <sup>-3</sup> -10 <sup>-4</sup>

## 7. JAVASLATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

A tervezett záportározó kialakításának geotechnikai akadályja nincs.

A záportározó kialakítása és működése a környezetében lévő – a 8061/6 helyrajzi számon található, ~50 m távolságban lévő – családi házra semmilyen állékonysági problémát nem jelent.

### 7.1. Terep előkészítés

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy földmunkát csak arra alkalmas időszakban lehet és szabad végezni. Téli, kora tavaszi, hóolvadási időszakban, amikor a talaj átfagyása felenged, illetve csapadékos időszakban nem szabad lehumuszolást és földmunkát végezni, mert maga a gépekkel történő munkavégzés teszi elfogadhatatlanná a földmű minőségét. A földmunkákat célszerű lehetőség szerint száraz időszakra ütemezni. Magas talajvízállású vagy csapadékos időszakban, a talajrétegek átáznak, a munkagépek mozgatása nehézséggel jár, talajt tömöríteni nem lehet.

A munkaterületektől a vizet haladéktalanul és rendszeresen el kell vezetni. Az egyes részterületeket úgy kell rendezni, hogy azokról felületi esésük következtében a lehulló csapadék elvezethető legyen. A földművek építését úgy kell megtervezni, ütemezni és végrehajtani, hogy kivitelezés közben a csapadék és egyéb víz az épülő földműben. A csapadékvíz elvezetéséről naprakészen kell gondoskodni. Koncentrált csapadékvíz a kötőanyagmentes talajkörnyezetben káros kimosódásokat okoz!

### 7.2 Visszatöltés, tömörségek

Csatornavezetékeknel nagy jelentősége van a megfelelő ágyazat kialakításának, illetve az ágyazat és a felette elhelyezett földvisszatöltés megfelelő tömörségének. Az ágyazat nemcsak alátámasztja, de merevíti is a vezetékét, míg a megfelelő tömörségű visszatöltés megakadályozza a csőanyag későbbi káros deformációinak kialakulását. A munkaárkok különböző rendeltetésű zónáira vonatkozó követelmények az alábbiak:

**Csőzóna** (a vezeték és annak ágyazata): A csőzónában csak jól tömöríthető anyag használható, amely DN ≤ 200 esetén nem tartalmazhat 22 mm-nél nagyobb méretű anyagrészeket. Hajlékony anyagból (pl. PVC, KPE, ÜEP) készített közművezetéseket homokágyazatba kell helyezni 360°-os ágyazási szögben. Az ágyazat minimum  $T_{rp} = 85-90$  % tömörségű legyen. A cső alatt 90 %-os tömörségűre, a csőzóna teljes keresztmetszetében gondos kézi tömörítéssel 85 %-os tömörségűre kell tömöríteni az ágyazati réteget. Az ágyazat vastagsága a fektetési szint alatt minimálisan 10 cm, a záradékvonal felett pedig legalább 30 cm legyen. Mozgásra hajlamos (térfogatváltozó) vagy víz-érzékeny (átázásra, felpuhulásra vagy kimosódásra hajlamos) talajközegben az ágyazat vastagságát



---

### Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

---

30-40 cm-re, a záradékvonal felett pedig 40-50 cm-re célszerű növelni. Az ágyazati réteg a csőszélek mellett egészen a munkaárok széléig terjedjen, de legalább 30-30 cm legyen.

Az ágyazati rétegeket a csőzónában kézi tömörítéssel – nem éles szélű fa-, vagy könnyűfém – döngölővel, esetleg begyúrással min. 10 cm, maximum 20 cm vastag rétegekben kell betömöríteni. Gépi tömörítés könnyű vibrációs lapokkal csak a csőzónán kívül, cső tetővonal felett legalább 30 cm magasságban készíthető. A fenéksík tömörítését minden esetben el kell végezni.

**Középső zóna:** lényegében egyszerű földvisszatöltésként alakítható ki, amely helyszíni humuszmentes és jól tömöríthető talajok bármelyikéből elkészíthető, a felszín kialakításától és a burkolat jellegétől függően  $T_{rp} = 80-90$  % minimális tömörséggel. 10 cm-nél nagyobb rögök és fagyott talaj, szerves, folyásra hajlamos és egyéb alkalmatlan talajok (pl. tőzeg) nem építhető be. (Főút alatt  $T_{rp} = 90$  %, mellékút alatt  $T_{rp} = 85$  %, járda és zöldterület alatt  $T_{rp} = 80$  %.) A földvisszatöltés csak legfeljebb 20 cm vastag rétegekben, gépi és kézi erővel egyaránt készülhet.

**Felső zóna** (fedőréteg, amelyet talajszintig kell elkészíteni minimálisan 0,5 m vastagságban): anyaga legalább jól tömöríthető talajból, a felszín kialakításától és a burkolat jellegétől függően  $T_{rp} = 80-95$  % minimális tömörséggel. (Főút alatt  $T_{rp} = 95$  %, mellékút alatt  $T_{rp} = 90$  %, járda alatt  $T_{rp} = 85$  %, és zöldterület alatt  $T_{rp} = 80$  %.) A burkolat alatti legfelső rétegekben nehezebb – nagyobb tömegű – tömörítő gépek is alkalmazhatóak.

Visszatöltéskor a talaj víztartalma az optimális érték körüli legyen.

Földszállító járművek platójáról a föld közvetlenül a munkaárokba nem üríthető. A döntésszerű földvisszatöltés – mivel a cső deformációját és elmozdulását okozhatja - a munkaárok minden övezetében tilos!

### 7.3 Munkaárok kialakítás

A munkagödör szemcsés talajokban 0,8 m mélységig biztosítás nélkül, az alatt szemcsés talajoknál zártos (nagytablás), kötött talajoknál hézagos megtámasztás védelmében, vagy rézsűsen kiemelhető. Talajvíz alatt minden esetben zártos megtámasztás szükséges! Rézsűs földkiemeléseknél – állékonysági számítások nélkül – az MSZ 15003 szabvány előírásait javasoljuk alkalmazni.

### MEGJEGYZÉS

1.) A szakvélemény megállapításai és javaslatai a fúrások helyén nyert információkon alapulnak. A talaj- és talajvízviszonyok a fúrások között és azokon kívül eltérhetnek a fúráspontokon meghatározottaktól. A kivitelezés során olyan viszonyokra derülhet fény, melyek a feltárásokból nem voltak előre láthatóak. Ezen esetekben, ha az eltérések a helyszínen, jó biztonsággal nem megítélhetők szükséges a geotechnikus értesítése. Ő határozza meg a tényleges viszonyokat és az ennek megfelelően esetleg szükséges változtatásokat.

2.) A szakvélemény megállapításai és javaslatai csak az adatszolgáltatásban kapottakból indulhatnak ki, melyektől a tervezés során jelentős eltérések lehetnek, a tervezési feladat bővíthet. A tervezett létesítmény esetleges módosítása esetén a feltárások mennyiségét és mélységét felül kell vizsgálni, hogy az új koncepcióra vonatkozóan is elegendő információval szolgálnak-e.



---

Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi záportározó

---

Nyíregyháza, 2022. július 29.

Jávor Csaba  
okl. hidrológus  
Gte-2 367/2005

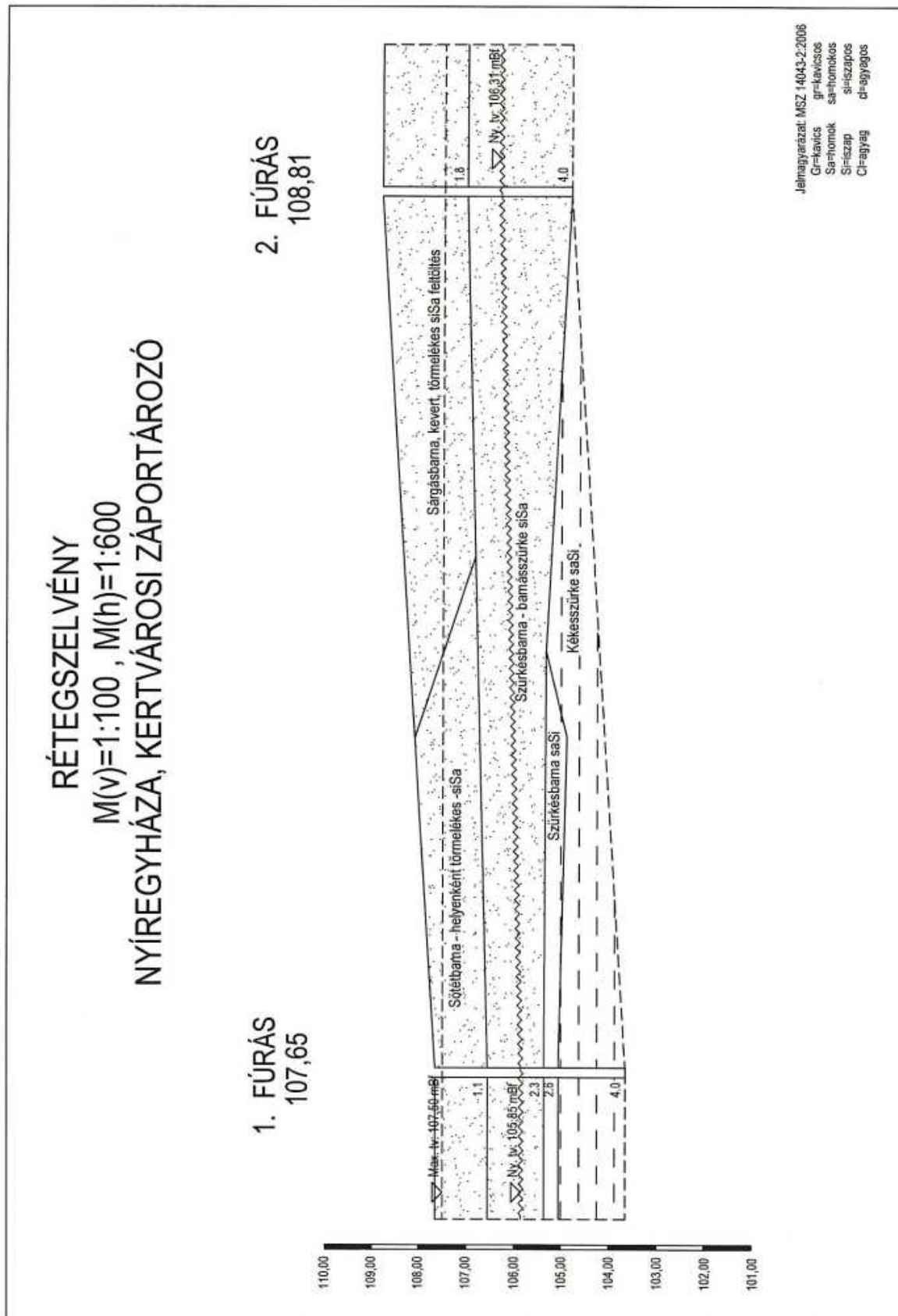
NyírGeo Kft.  
4400 Nyíregyháza  
Korányi F. u. 71. 2/5.  
Adószám: 13991768-2-15

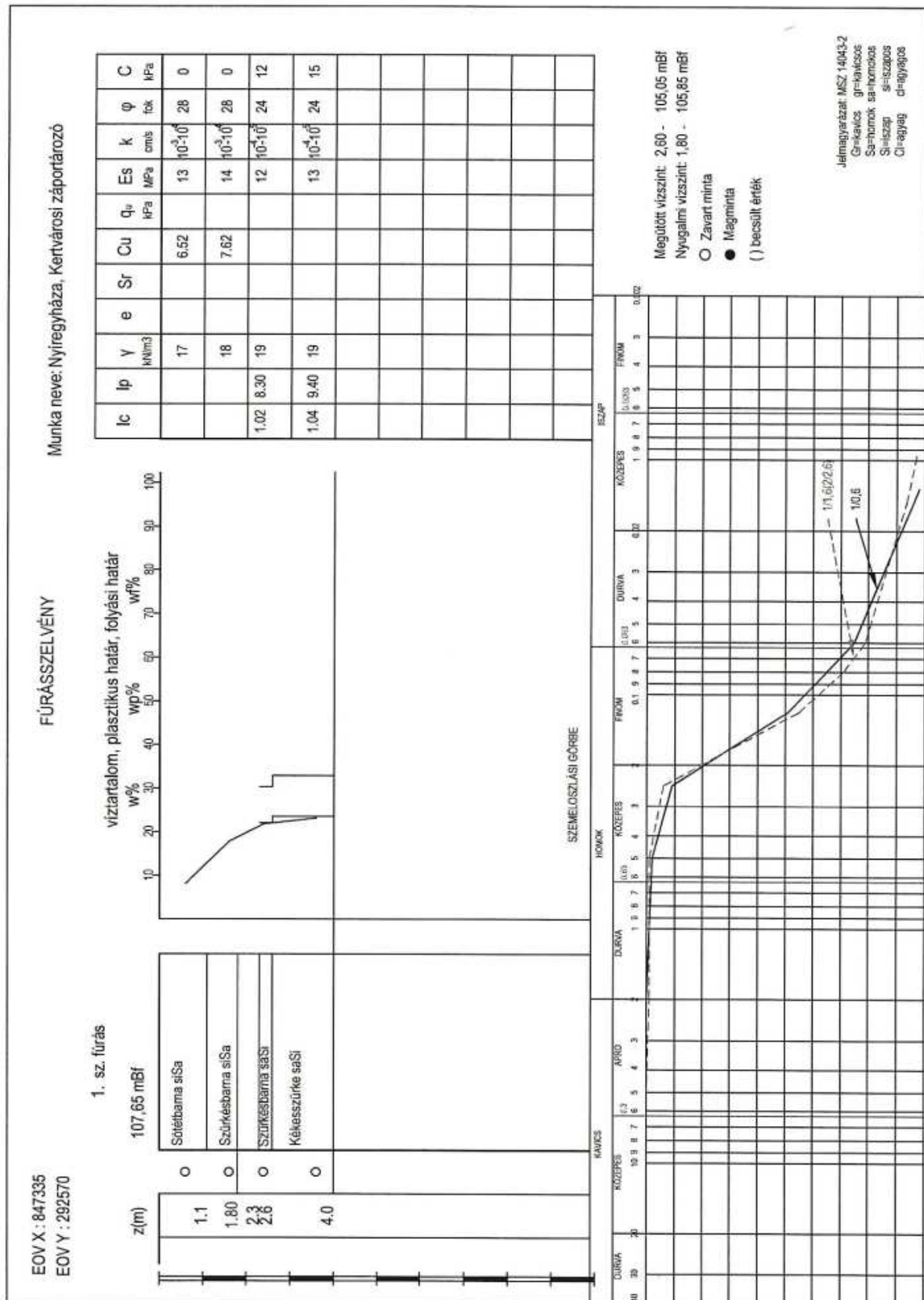
Ungvári Albert  
építőmérnök

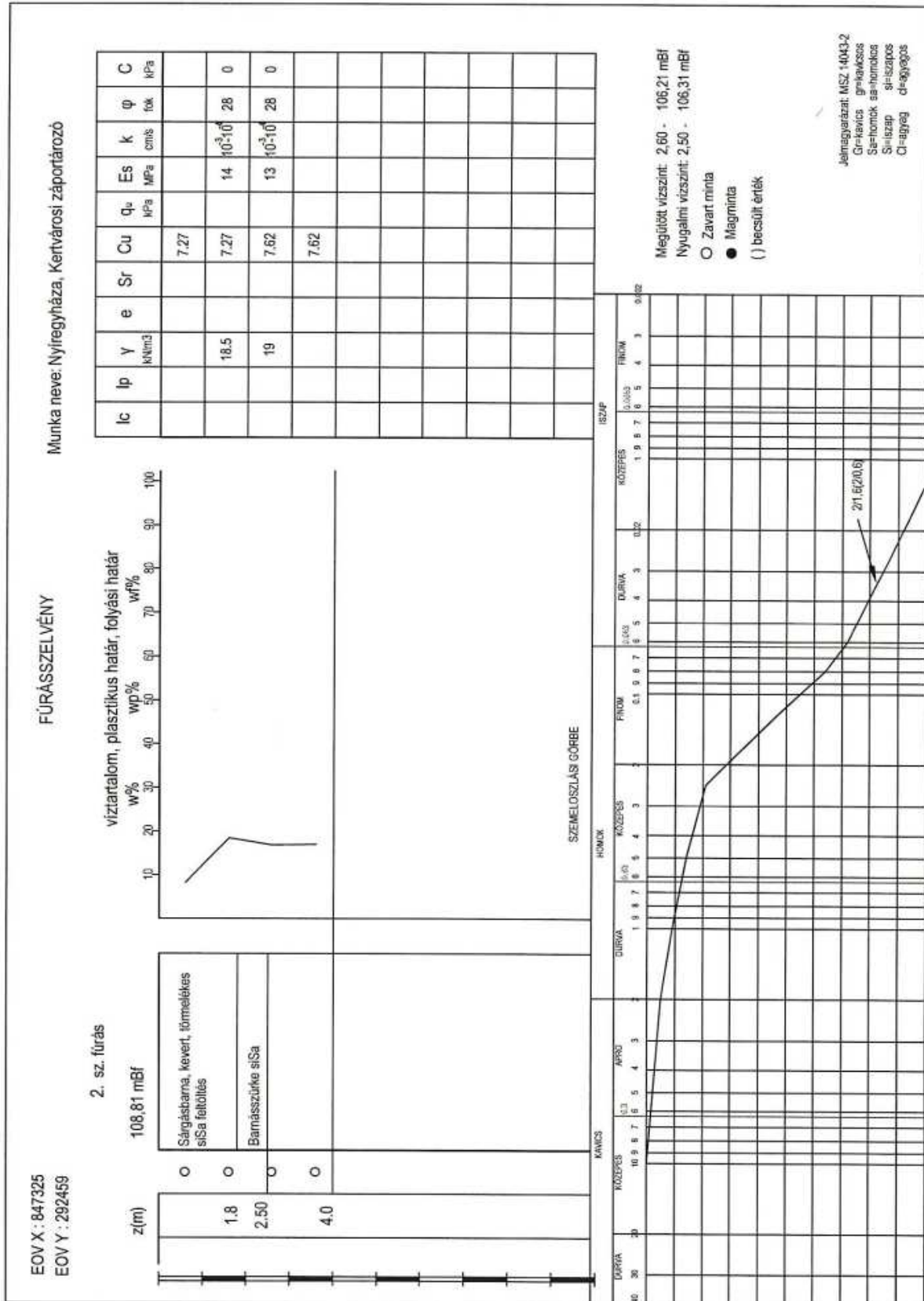
Mellékletek:

1. melléklet: helyszínrajz a feltárások helyével
2. melléklet: rétegszelvény
3. melléklet. fúrásszelvények











## **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

### **Nyíregyháza Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározók Tervezői Szakvéleményhez**

Alulírott tervező kijelentem, hogy a Nyíregyháza, Kertvárosi csatorna mentén a 6877/7, 28617, 28618, 28619, 28620 és 28622 hrsz-okat érintően tervezett földmedrű záportározók működése során pangóvíz kialakulása nem tervezett, és nem várható, valamint az épületek állékonyságára a rövid zápor tartózkodási idő miatt és az épületek várható alapozási síkja és tározó vízszint közötti magassági viszonya miatt a tározó partélétől vagy töltés lábától számított 25m-en belül nincs káros hatása a tározónak.

Jelen tervünkben a terület beépítési jellegéből adódóan az Országos Meteorológiai Szolgálat terület specifikus 4 éves zápor gyakoriságú adatát vettük alapul, a Kertvárosi csatorna hidrológiai méretezésénél az előző adatokból kalkulált mértékadó vízhozammal és tározandó vízmennyiséggel számoltunk.

**Az előbbiek szerinti zápor levonulása után a tározó visszaürül, napon túli víztározás terv szerint nem várható, huzamosabb ideig víz nem lesz benne, pangóvíz kialakulása nem tervezett.**

Fenti megállapítást a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési és Városüzemeltetési osztály megbízásából általam MHE2022/01 munkaszámon készített „Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó Tervezői szakvélemény” -ben leírtak alapján tettem.

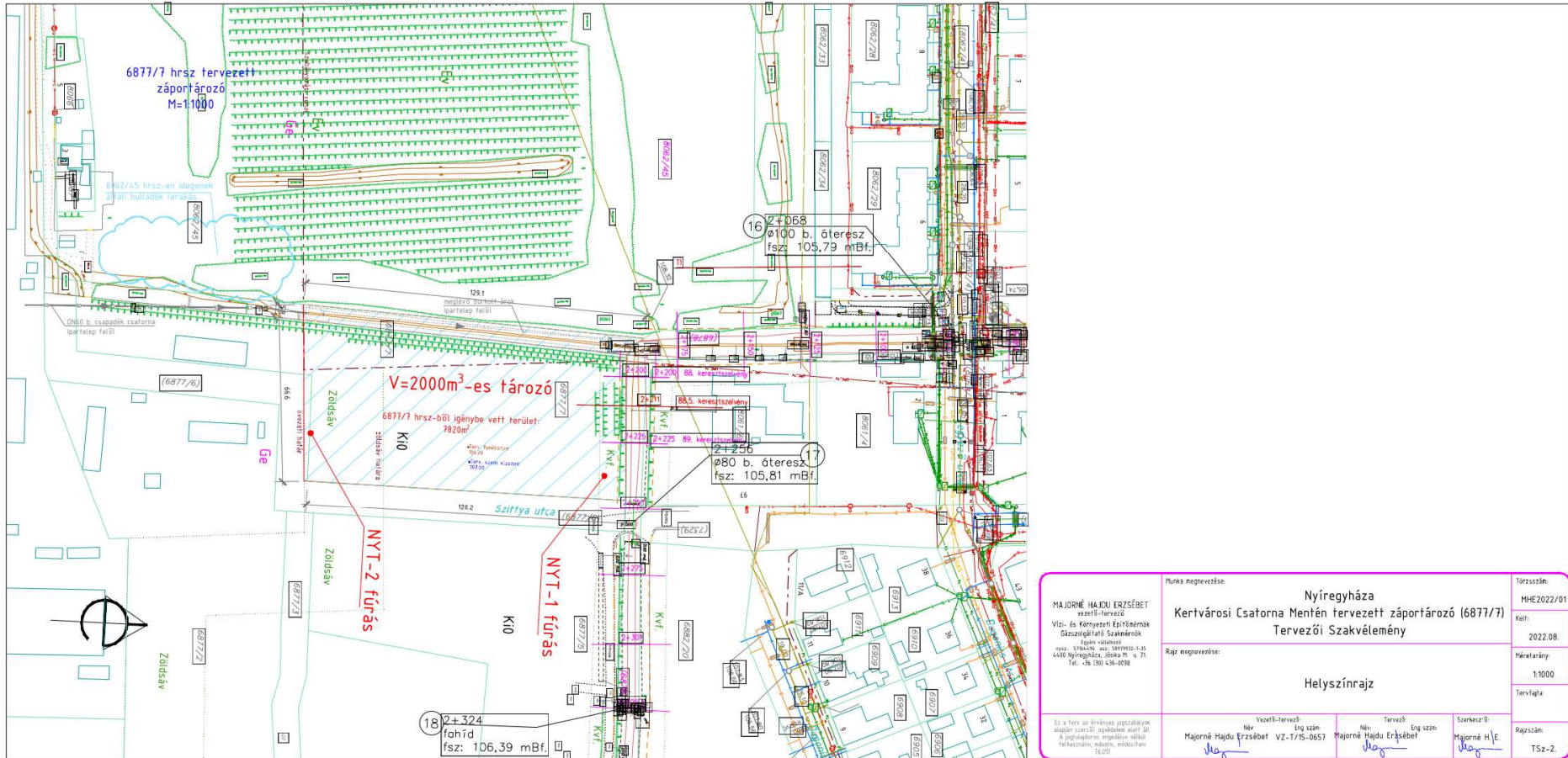
Nyíregyháza, 2022. augusztus 08.

**Majorné Hajdu Erzsébet**  
tervező

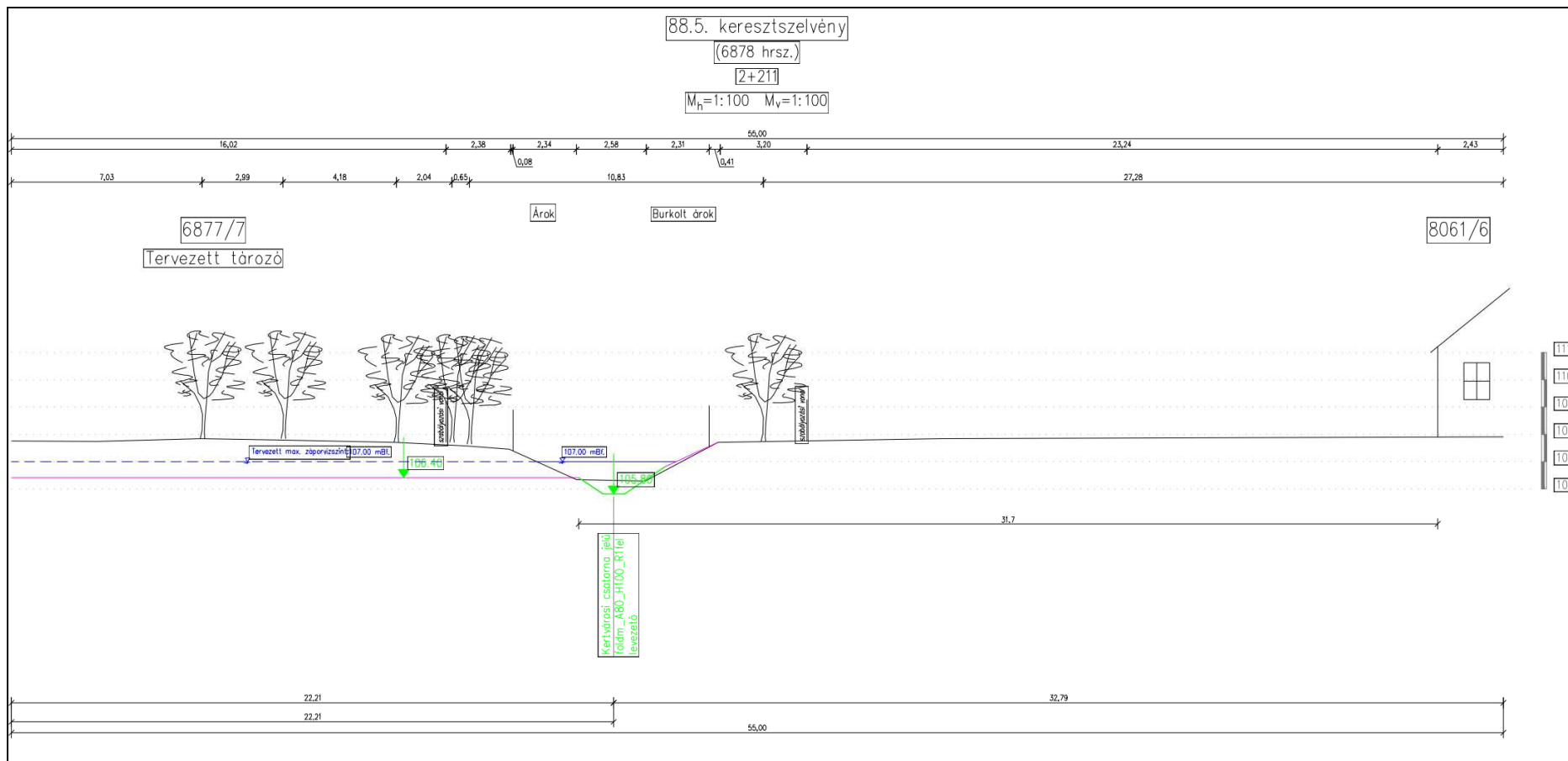
4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.

eng.sz.: VZ-TEL/15-0657

VZ-TER/15-0657



MAJORNÉ HAJDU ERZSÉBET vezető-tervező Viz-, és Környezeti Építésmérnök Báscsatorgáti utca Számalmék Egységszám: Nyir. 5784496, fax: 5899933-33 4400 Nyíregyháza, Ózka St. u. 31. Tel.: +36 (30) 434-0098	Munka megnevezése: <b>Nyíregyháza Kertvárosi Csatorna Mentén tervezett záportározó (6877/7) Tervezői Szakvélemény</b>	Törzsszám: MHE2022/01 Kelt: 2022.08.		
	Rajz megnevezése: <b>Helyszínrajz</b>	Méretarány: 1:1000 Tervlapja:		
Ez a terv az érvényes jogszabályok alapján készült, nyelvében állati áll. A jogállásom megváltozása miatt felhasználni, másolni, módosítani TILOS!	Vezető-tervező Név: Eng. szám: Majorné Hajdu Erzsébet VZ-1/15-0657	Tervező Név: Eng. szám: Majorné Hajdu Erzsébet	Szerkesztő Név: Eng. szám: Majorné HJE	Rajzsorszám: TSZ-2



MA JORNÉ HAJDU ERZSÉBET vezető Víz- és Kéményezési Építésmérnök Szakirodalmi Szakértő www.erzsabet.hu 4400 Nyíregyháza, Jáska P. u. 21 Tel.: +36 30 438 0098	Munka megnevezése: <b>Nyíregyháza Kertvárosi Csatorna Menfén tervezett záportározó (6877/7) Tervezői Szakvélemény</b>	Törzsszám: MHE2022/01 Kelt: 2022.08.
	Rágr megnevezése: <b>Záportározó keresztmetszvény 88.5</b>	Méretarány: 1:100 Típusfajta:
Ez a terv az Erzsébet projekt keretében készült, azonos szerzői jogvédelem alatt áll. A jogvédelem megváltozhat a felhasználás, másolás, módosítás esetén.	Vezető: Hajdu Erzsébet VZ-T/15-0657 Tervező: Hajdu Erzsébet Szerkesztő: Majoráné H.É.	Rajgazdán: TSZ-3.

Ügyiratszám: FŐÉP/1462-4/2022.  
 NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



### 4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész (4-es beavatkozási pont)

A LEGO Manufacturing Kft. a nyíregyházi LEGO gyár bővítéséhez új körforgalmi csomópont megépítését tervezi a gyár bejáratánál a bővítés eredményeként jelentősen megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében. Ehhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő II. rendű közlekedési célú közterület és szabályozási vonal kijelölése.



<p>TERVEZŐI RÉVIZIÓ</p> <p>REVIZIÓI RÉVIZIÓ</p> <p>RAJZMÉRETSZÁM</p> <p>LEGO_HU_NY13_K24_T200_H01_E00_P4_Mk01x</p>		<p>DATE</p> <p>2022.04.21.</p> <p>DATE</p> <p>2022.04.21.</p> <p>SCALE</p> <p>M 1:2000</p>	
<p>ENGEDÉLYEZÉSI TERV / AUTHORIZATION DESIGN</p> <p>PROJEKT HELYE ÉS CÍME / PROJECT LOCATION AND ADDRESS</p> <p>4400 Nyíregyháza, Lego u. 15.</p>			
<p>MEGRENDELŐ / CLIENT</p> <p><b>LEGO</b></p> <p>LEGO Manufacturing Kft.</p>			
<p>TERVEZŐI / DESIGNER</p> <p><b>STUDIO IN-EX</b></p> <p>ARCHITECTS &amp; ENGINEERS</p> <p>Komlócsanak, Mát. 11. H-4107 Budapest, Hungary T: +36 1 4286 1234   F: +36 1 4286 1234   info@sinex.hu</p>			
<p>ÉPÍTÉSZ FELADÁS TERVEZŐ</p> <p>Kármay Péter</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS</p> <p>Balint Eszter</p>		<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ</p> <p>Jassó Sándor</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS</p> <p>Jónás Péter</p> <p>Nagy Adam</p>	
<p>TARTÓSERKEZET</p> <p>Alibam Anikó</p> <p>ÉPÜLETTELJÁRÓSSÁG</p> <p>Bakos István</p>		<p>TARTÓSERKEZET</p> <p>T 01-12896</p> <p>ÉPÜLETTELJÁRÓSSÁG</p> <p>Szilágyi Anneli</p>	
<p>ÖRÖSSÉGVÁZ</p> <p>Béni Zoltán</p> <p>TÜZVEDELEM</p> <p>Borsos Viktor</p>		<p>ÖRÖSSÉGVÁZ</p> <p>TC-90/02016 V</p> <p>TÜ-01-1814</p> <p>TÜ-1-2020/14</p>	
<p>ÜT.- ÉS KÖZÚ</p> <p>Bartha Miklós</p> <p>KERTTERVEZŐ</p> <p>Marton Péter</p>		<p>ÜT.- ÉS KÖZÚ</p> <p>VZ-11E</p> <p>KEK 15-0190</p> <p>KEK 15-0277</p>	
<p>KÖZLEKÉSESTERVEZŐ</p> <p>Gulyás Imre</p>		<p>KÖZLEKÉSESTERVEZŐ</p> <p>KEK 09-0057</p>	
<p>MEGRENDELŐ / CLIENT</p> <p><b>LEGO</b></p> <p>LEGO Manufacturing Kft.</p>			
<p>TERVEZŐI / DESIGNER</p> <p><b>STUDIO IN-EX</b></p> <p>ARCHITECTS &amp; ENGINEERS</p> <p>Komlócsanak, Mát. 11. H-4107 Budapest, Hungary T: +36 1 4286 1234   F: +36 1 4286 1234   info@sinex.hu</p>			
<p>ÉPÍTÉSZ FELADÁS TERVEZŐ</p> <p>Kármay Péter</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS</p> <p>Balint Eszter</p>			
<p>TARTÓSERKEZET</p> <p>Alibam Anikó</p> <p>ÉPÜLETTELJÁRÓSSÁG</p> <p>Bakos István</p>			
<p>ÖRÖSSÉGVÁZ</p> <p>Béni Zoltán</p> <p>TÜZVEDELEM</p> <p>Borsos Viktor</p>			
<p>ÜT.- ÉS KÖZÚ</p> <p>Bartha Miklós</p> <p>KERTTERVEZŐ</p> <p>Marton Péter</p>			
<p>KÖZLEKÉSESTERVEZŐ</p> <p>Gulyás Imre</p>			
<p>ENGEDÉLYEZÉSI TERV / AUTHORIZATION DESIGN</p> <p>PROJEKT HELYE ÉS CÍME / PROJECT LOCATION AND ADDRESS</p> <p>4400 Nyíregyháza, Lego u. 15.</p>			
<p>MEGRENDELŐ / CLIENT</p> <p><b>LEGO</b></p> <p>LEGO Manufacturing Kft.</p>			
<p>TERVEZŐI / DESIGNER</p> <p><b>STUDIO IN-EX</b></p> <p>ARCHITECTS &amp; ENGINEERS</p> <p>Komlócsanak, Mát. 11. H-4107 Budapest, Hungary T: +36 1 4286 1234   F: +36 1 4286 1234   info@sinex.hu</p>			
<p>ÉPÍTÉSZ FELADÁS TERVEZŐ</p> <p>Kármay Péter</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS</p> <p>Balint Eszter</p>		<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ</p> <p>Jassó Sándor</p> <p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ TÁRS</p> <p>Jónás Péter</p> <p>Nagy Adam</p>	
<p>TARTÓSERKEZET</p> <p>Alibam Anikó</p> <p>ÉPÜLETTELJÁRÓSSÁG</p> <p>Bakos István</p>		<p>TARTÓSERKEZET</p> <p>T 01-12896</p> <p>ÉPÜLETTELJÁRÓSSÁG</p> <p>Szilágyi Anneli</p>	
<p>ÖRÖSSÉGVÁZ</p> <p>Béni Zoltán</p> <p>TÜZVEDELEM</p> <p>Borsos Viktor</p>		<p>ÖRÖSSÉGVÁZ</p> <p>TC-90/02016 V</p> <p>TÜ-01-1814</p> <p>TÜ-1-2020/14</p>	
<p>ÜT.- ÉS KÖZÚ</p> <p>Bartha Miklós</p> <p>KERTTERVEZŐ</p> <p>Marton Péter</p>		<p>ÜT.- ÉS KÖZÚ</p> <p>VZ-11E</p> <p>KEK 15-0190</p> <p>KEK 15-0277</p>	
<p>KÖZLEKÉSESTERVEZŐ</p> <p>Gulyás Imre</p>		<p>KÖZLEKÉSESTERVEZŐ</p> <p>KEK 09-0057</p>	
<p>ENGEDÉLYEZÉSI TERV / AUTHORIZATION DESIGN</p> <p>PROJEKT HELYE ÉS CÍME / PROJECT LOCATION AND ADDRESS</p> <p>4400 Nyíregyháza, Lego u. 15.</p>			
<p>MEGRENDELŐ / CLIENT</p> <p><b>LEGO</b></p> <p>LEGO Manufacturing Kft.</p>			
<p>TERVEZŐI / DESIGNER</p> <p><b>STUDIO IN-EX</b></p> <p>ARCHITECTS &amp; ENGINEERS</p> <p>Komlócsanak, Mát. 11. H-4107 Budapest, Hungary T: +36 1 4286 1234   F: +36 1 4286 1234   info@sinex.hu</p>			





#### **4.4 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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

#### **4.5 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat**

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.



## 5 Szabályozási módosítások

### 5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

### 5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

#### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének  
...../..... (.....) Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata Közgyűlése  
hatáskörében eljárva meghozott önkormányzati  
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK III. – 4 terület)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási  
Osztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi  
Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi  
Útügyi Osztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály



Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint Katonai Légügyi Hatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály  
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

**1.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 4 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2022. október**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

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

**HATÁRVONALAK**

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

**VONALAK**

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

**PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMELK**

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

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

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

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

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

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

Művi védelmi határvonalak

1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa

Táj- és természetvédelmi határvonalak

1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

**SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

**Ln 215465 Építési övezet jele**

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

**Rendeltetési zónák jele és megnevezése**

**Beépítésre szánt területen belül**

**Ln** nagyvárosias lakózóna  
**Lk** kisvárosias lakózóna  
**Lke** kertvárosias lakózóna  
**Lf** falusias lakózóna  
**Vt** településközpont vegyes zóna  
**Vk** központi vegyes zóna  
**Gk** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  
**Gip** zavaró hatású ipari gazdasági zóna  
**Ge** egyéb ipari gazdasági zóna  
**Üü** üdülőszasz üdülőzóna  
**Üh** hétvégházhas üdülőzóna  
**Kke** különleges kereskedelmi célú zóna  
**Ki** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel  
**KiO** különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel  
**Kho** különleges honvédelmi zóna  
**Kh** különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna  
**Kk** különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna  
**Kkö** különleges közlekedési zóna

**Beépítésre nem szánt területen belül**

**KÖA** általános közlekedési zóna  
**KÖK** vasúti közlekedési zóna  
**Z** közpark zóna  
**Ev** védelmi rendeltetésű erdőzóna  
**Ee** egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna  
**Eg** gazdasági rendeltetésű erdőzóna  
**Mk** mezőgazdasági kertés zóna  
**Má** mezőgazdasági általános zóna  
**Mko** korlátozott használatú mezőgazdasági zóna  
**VG** vízgazdálkodási zóna  
**Kki** különleges beépítésre nem szánt terület

**Ln X.....** az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezővárosi
4. belső kertességi
5. külső kertességi
6. tanyabokros
7. egyéb

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

0. kialakult
1. nem kialakult

**Ln ...X...** a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártosorú - általános
6. zártosorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

**Ln ...X...** a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

1. 180 m<sup>2</sup>
2. 450 m<sup>2</sup>
3. 600 m<sup>2</sup>
4. 720 m<sup>2</sup>
5. 1000 m<sup>2</sup>
6. 1500 m<sup>2</sup>
7. 2500 m<sup>2</sup>
8. 4000 m<sup>2</sup>
9. 10000 m<sup>2</sup>
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

**Ln ....X.** az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

1. = < 5%
2. = < 15%
3. = < 20%
4. = < 30%
5. = < 40%
6. = < 50%
7. = < 60%
8. = < 80%
9. = < 100%
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

**Ln .....X** a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. = < 3,5 m
2. = < 4,5 m
3. = < 6,5 m
4. = < 7,5 m
5. = 7,5-9,5 m
6. = 9,5-12,5 m
7. = 12,5-16,0 m
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

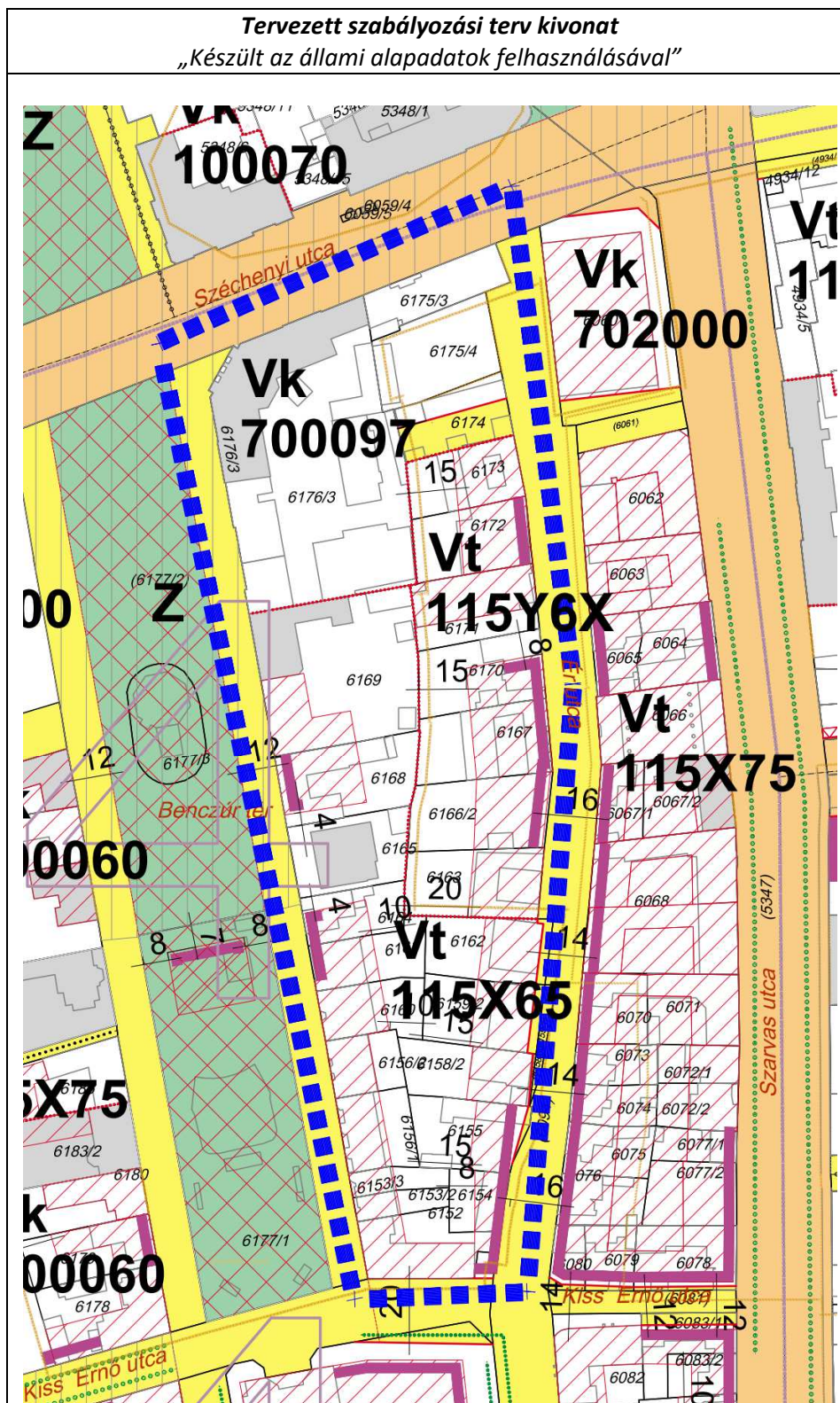
**Ln 2154X5(B)** Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Területi lehatárolás



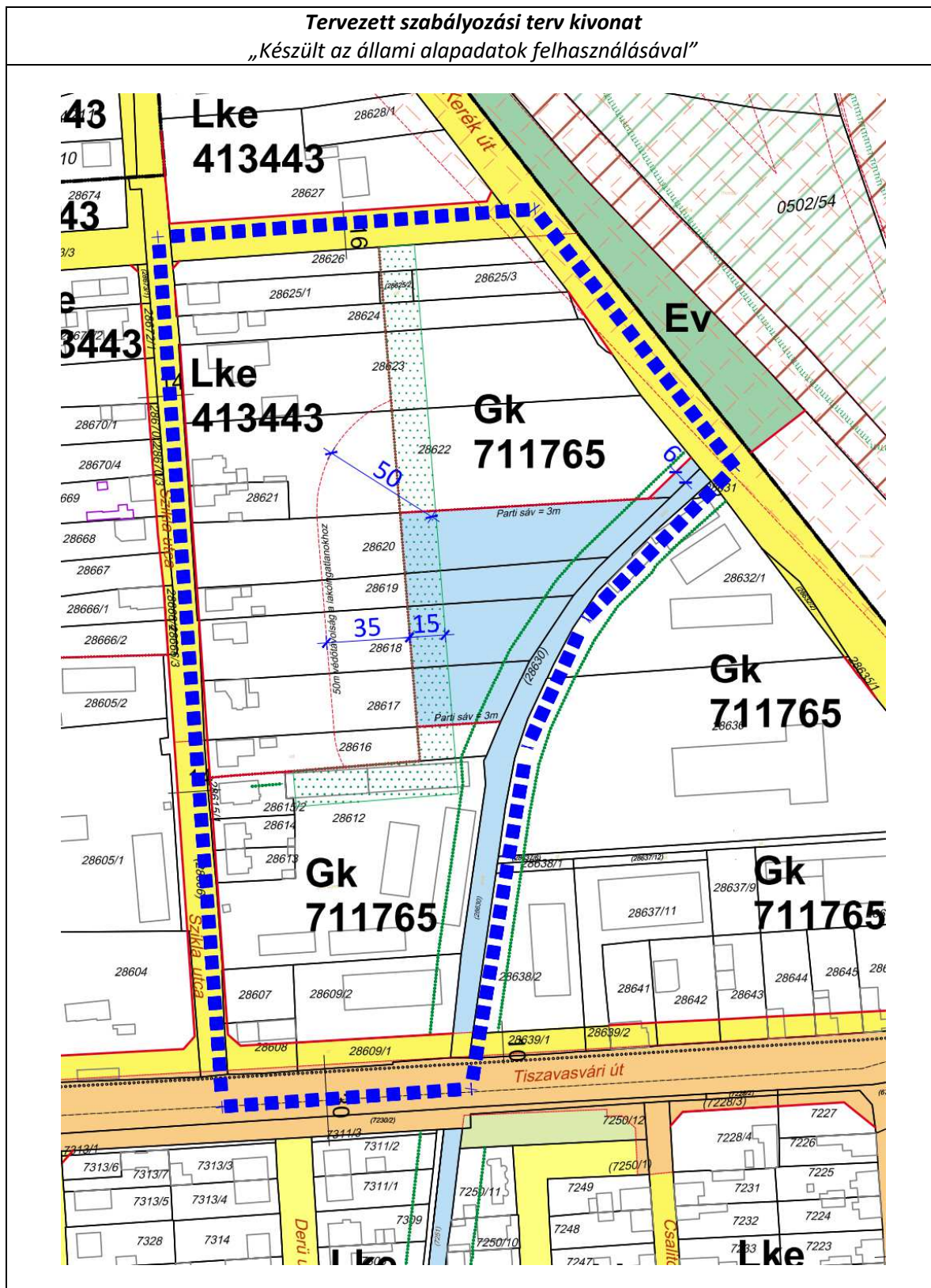


## 1. Beavatkozási pont





## 2. Beavatkozási pont







## **6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása**

### **6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2022. október

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



## 6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),**

**a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

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

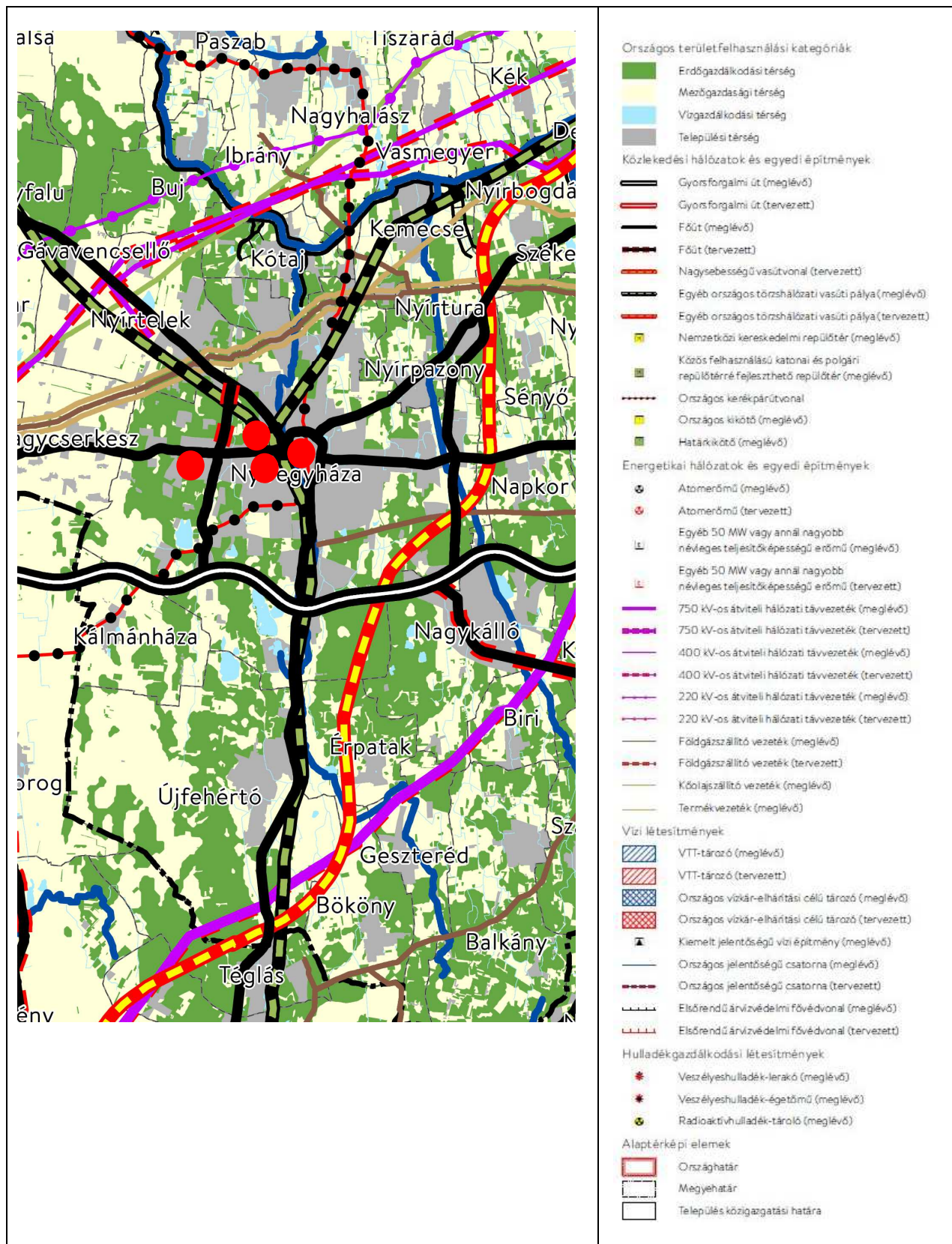
**megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet**

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
				ha						
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9724,660	6933,800	71,30	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	10250,320	10250,320	100,00	-	-	-	-
5.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
<b>Az MaTrT 19.§ (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a 9/2019 (VI. 14.) MvM. rendeletben megállapított országos övezetek</b>										
13.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Az SZ-SZ-B Megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendeletben megállapított övezetek</b>										
19.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Rendszeresen belvízjárta terület	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0



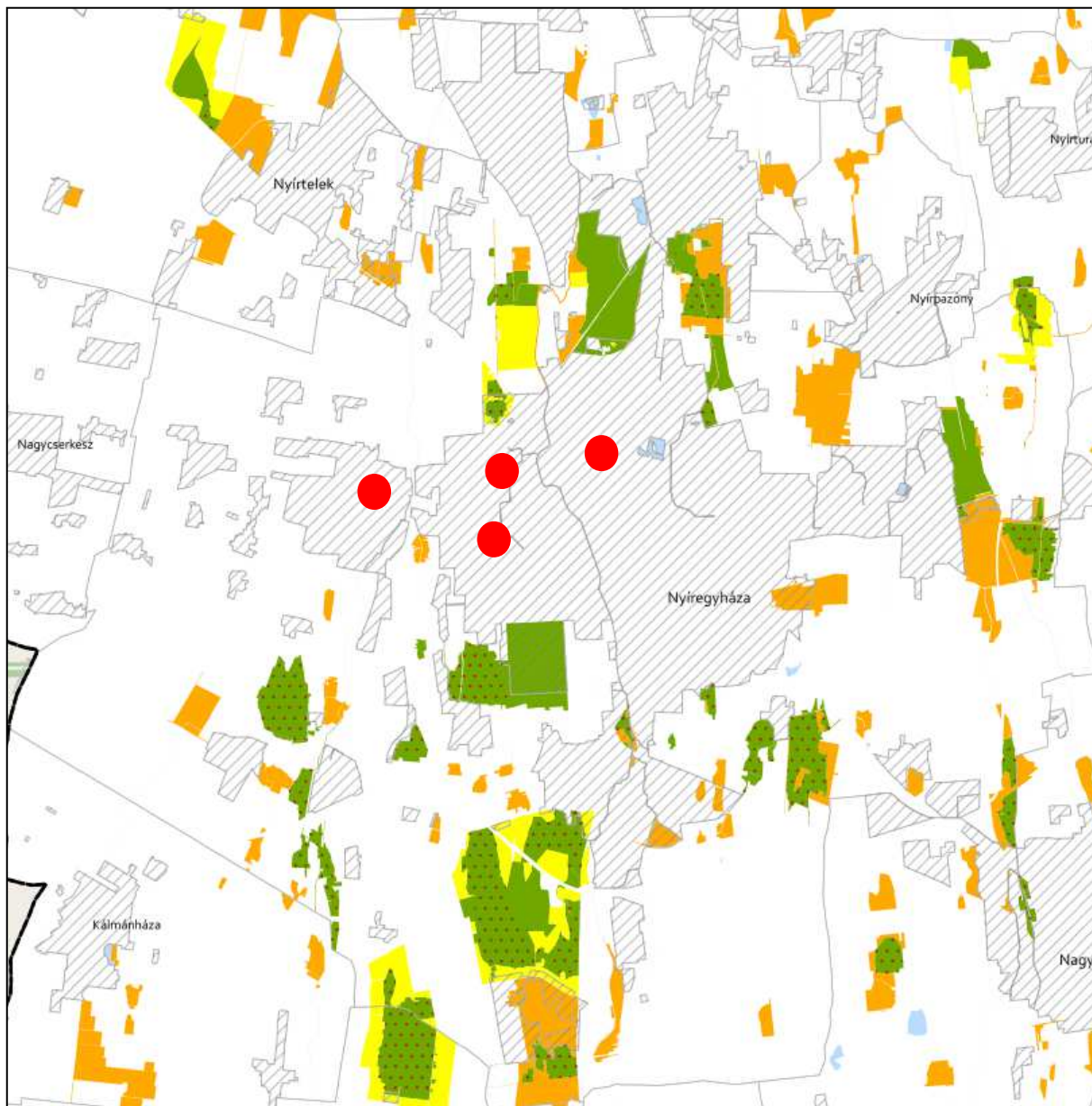
### 6.3 Rajzi melléletek

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













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




**JELMAGYARÁZAT**

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

**Alaptérkép elemei**

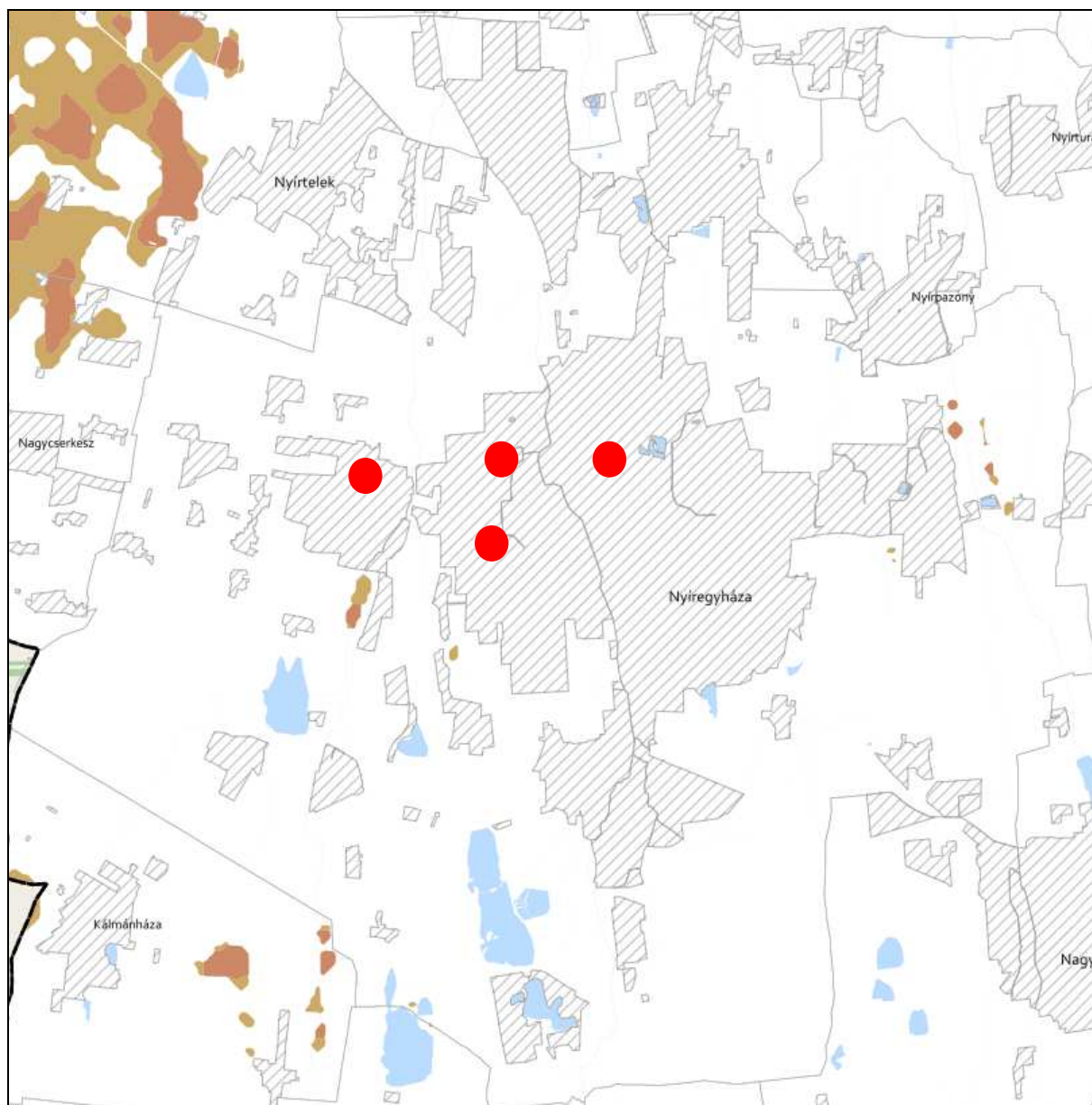
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

**Tájékoztató elem**



-  Védett természeti területek








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



**JELMAGYARÁZAT**

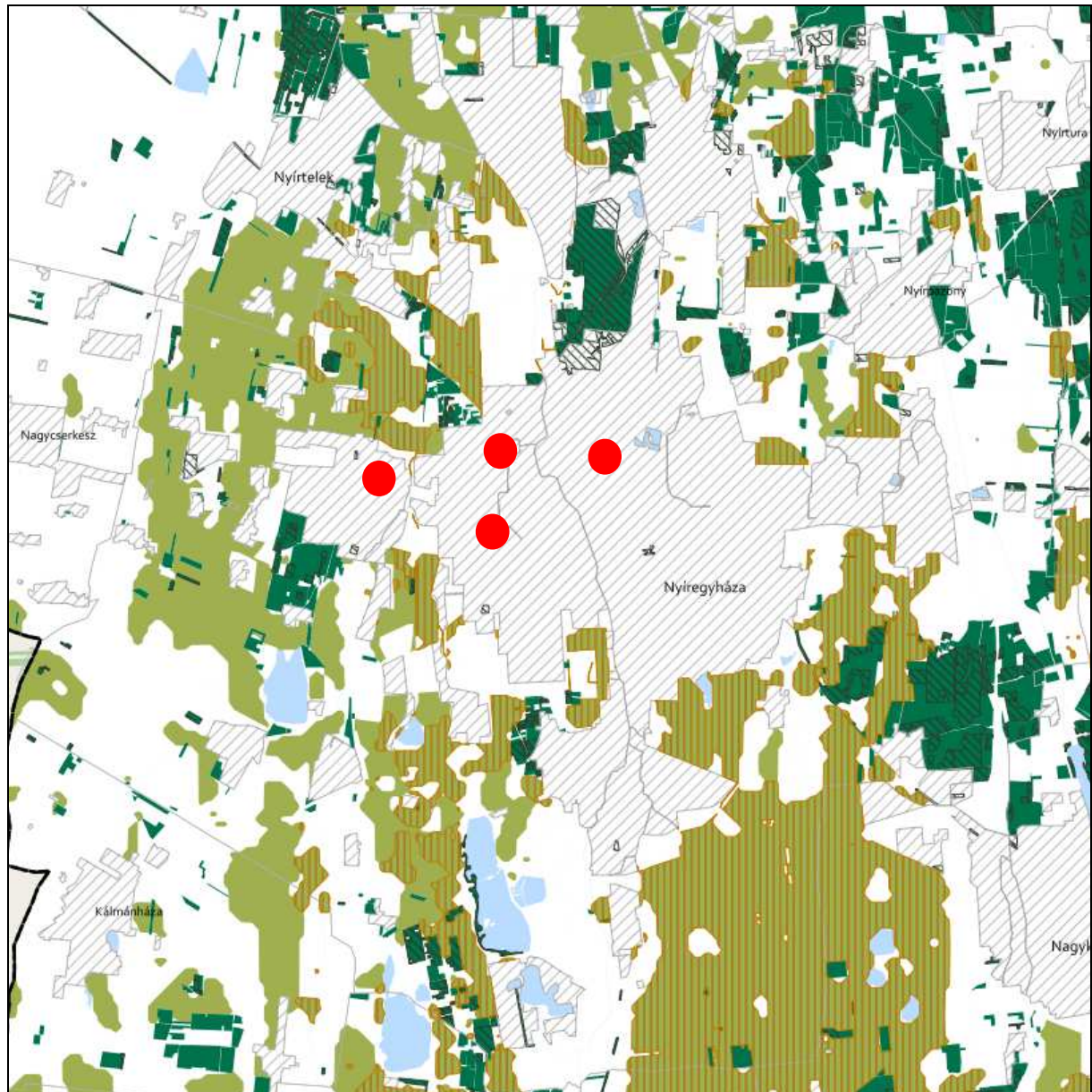
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



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





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








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

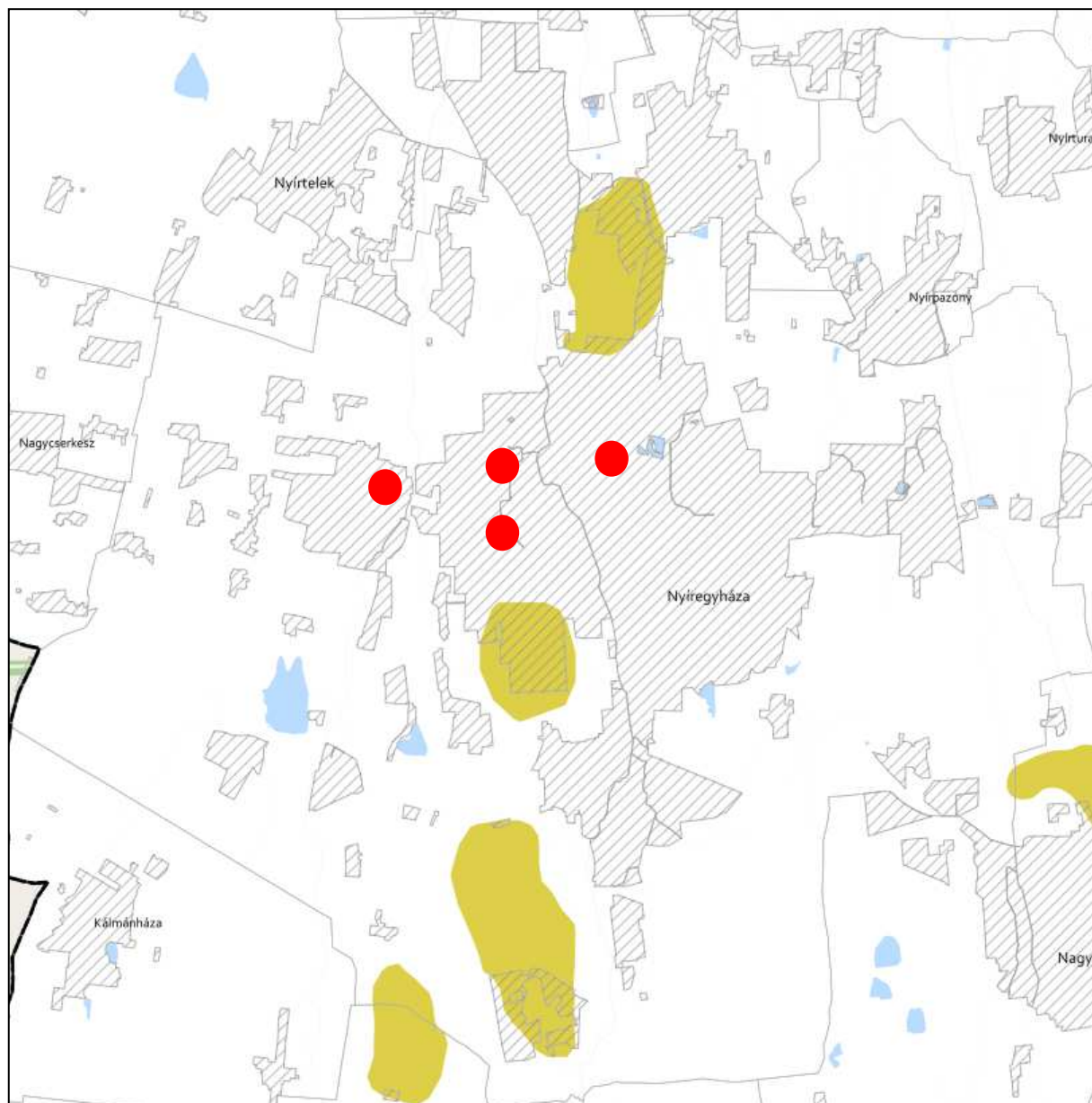
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

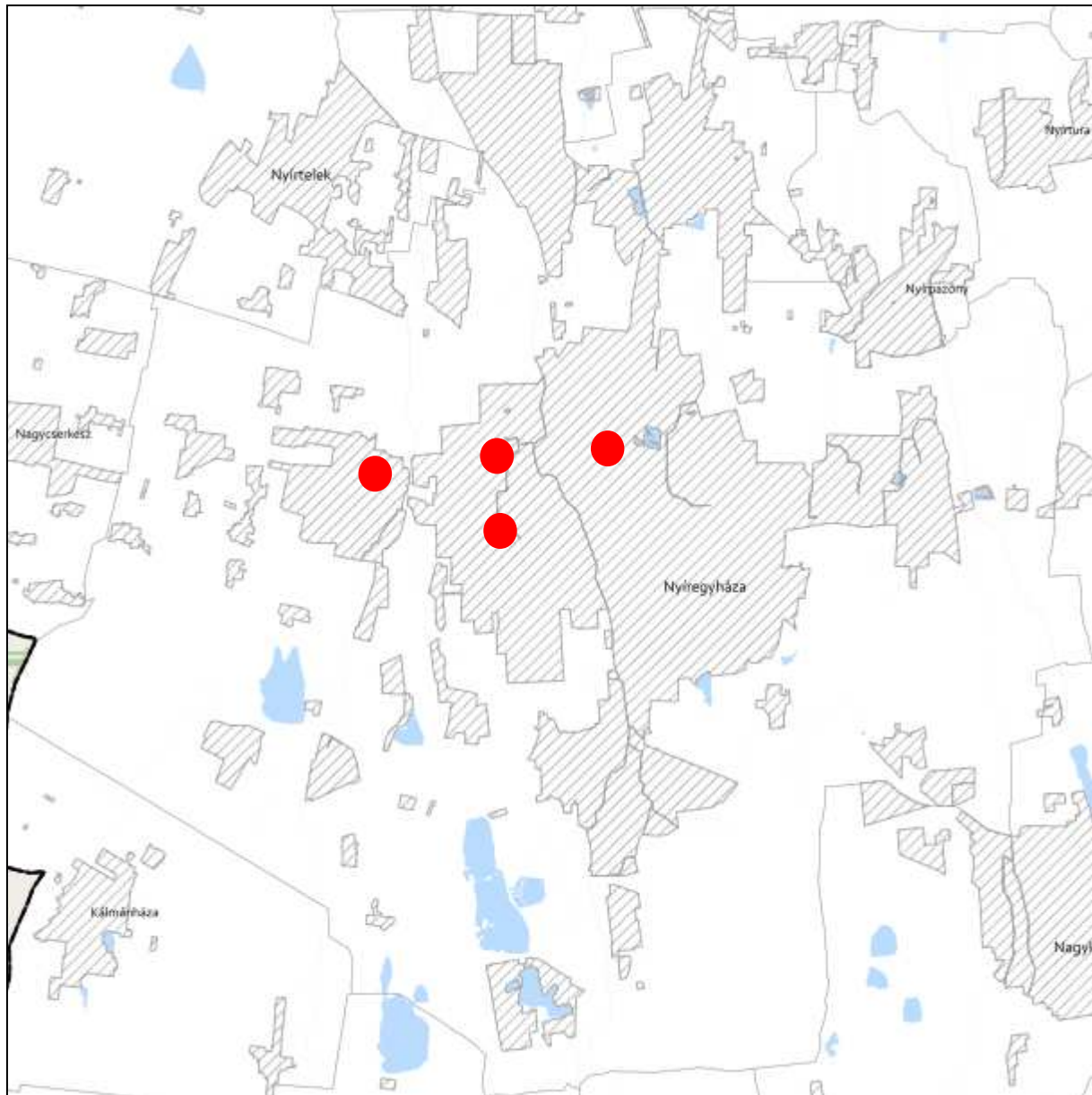
 Tájképvédelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

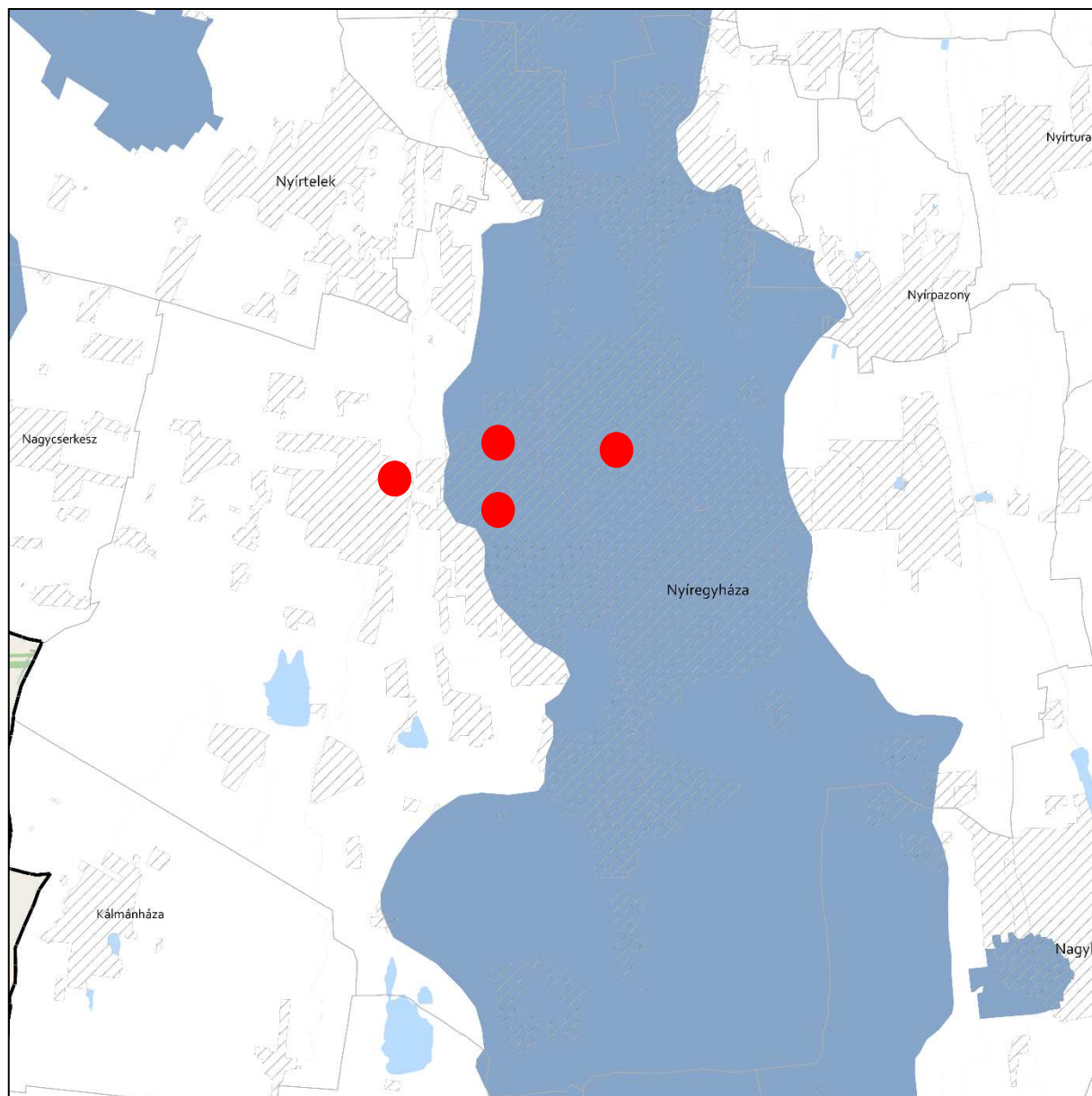
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

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



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

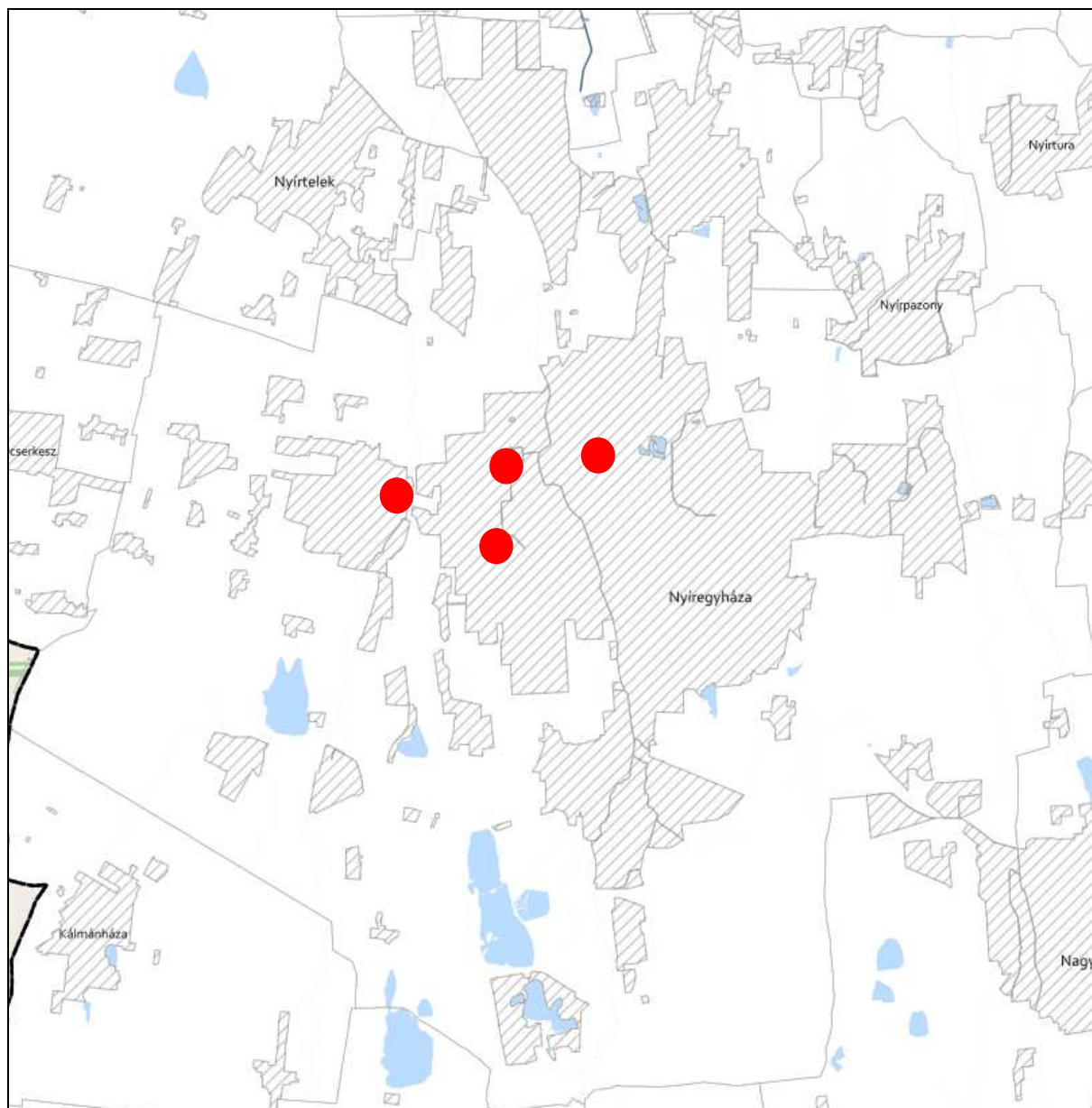
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

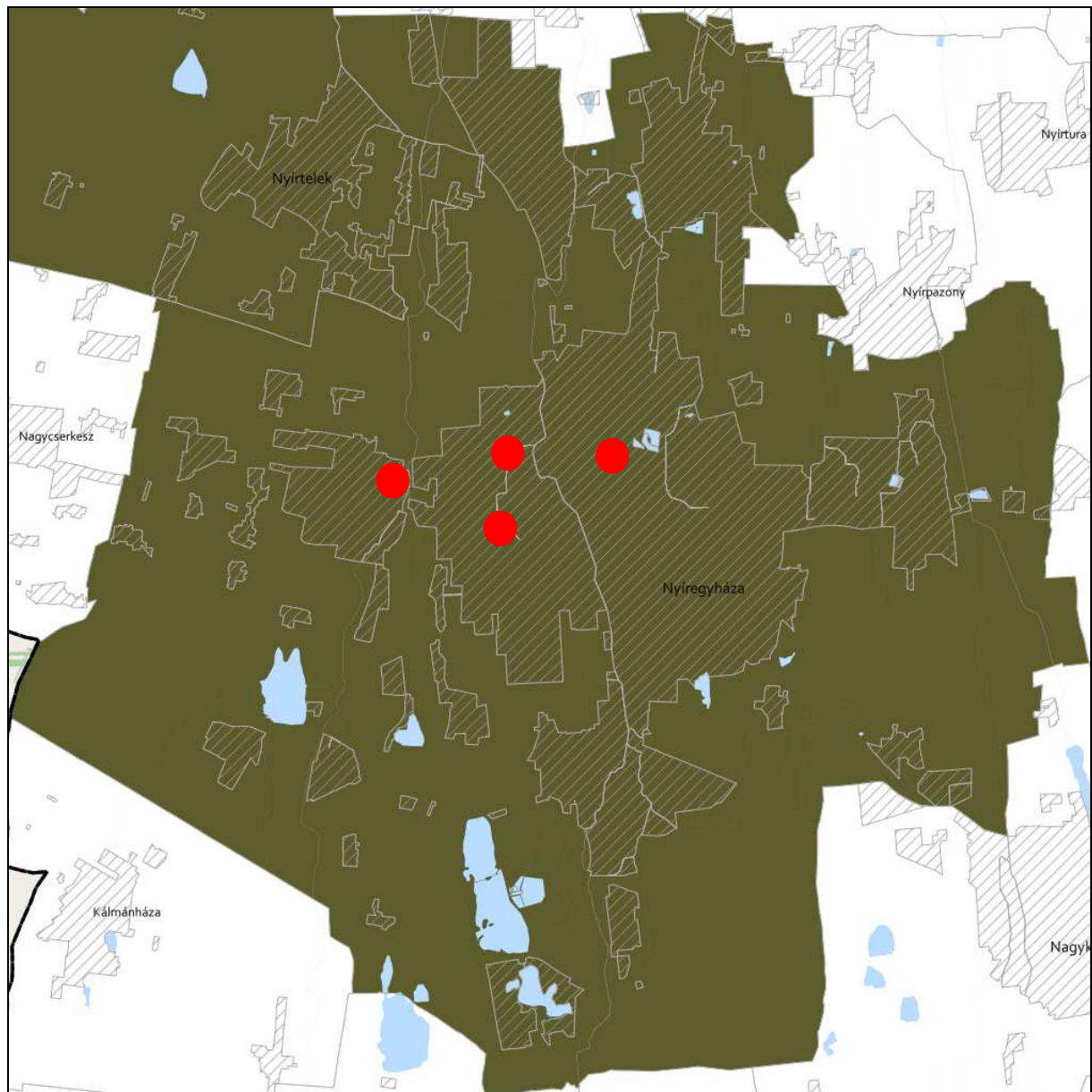
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

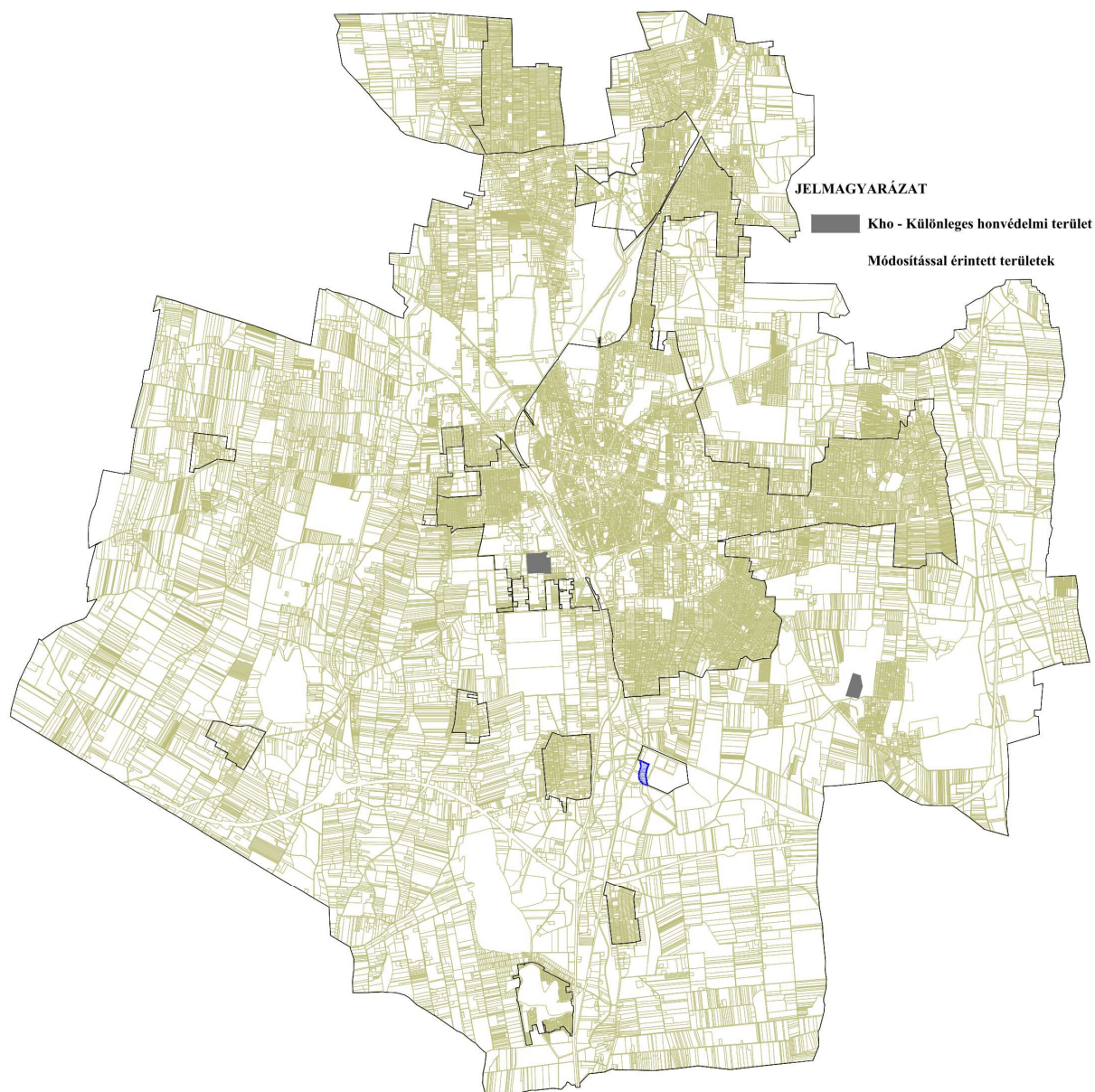
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:

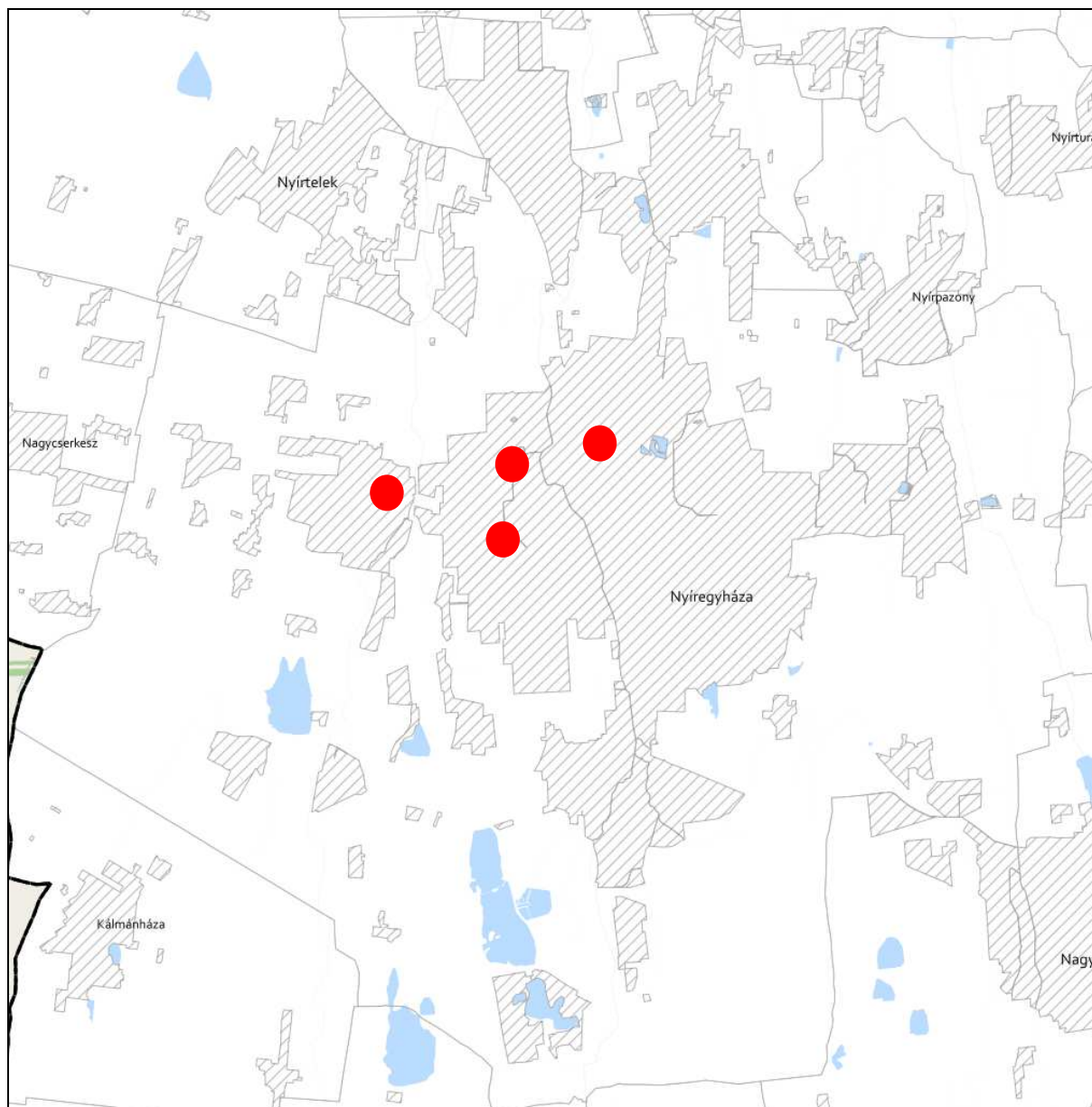


Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban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











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



**JELMAGYARÁZAT**

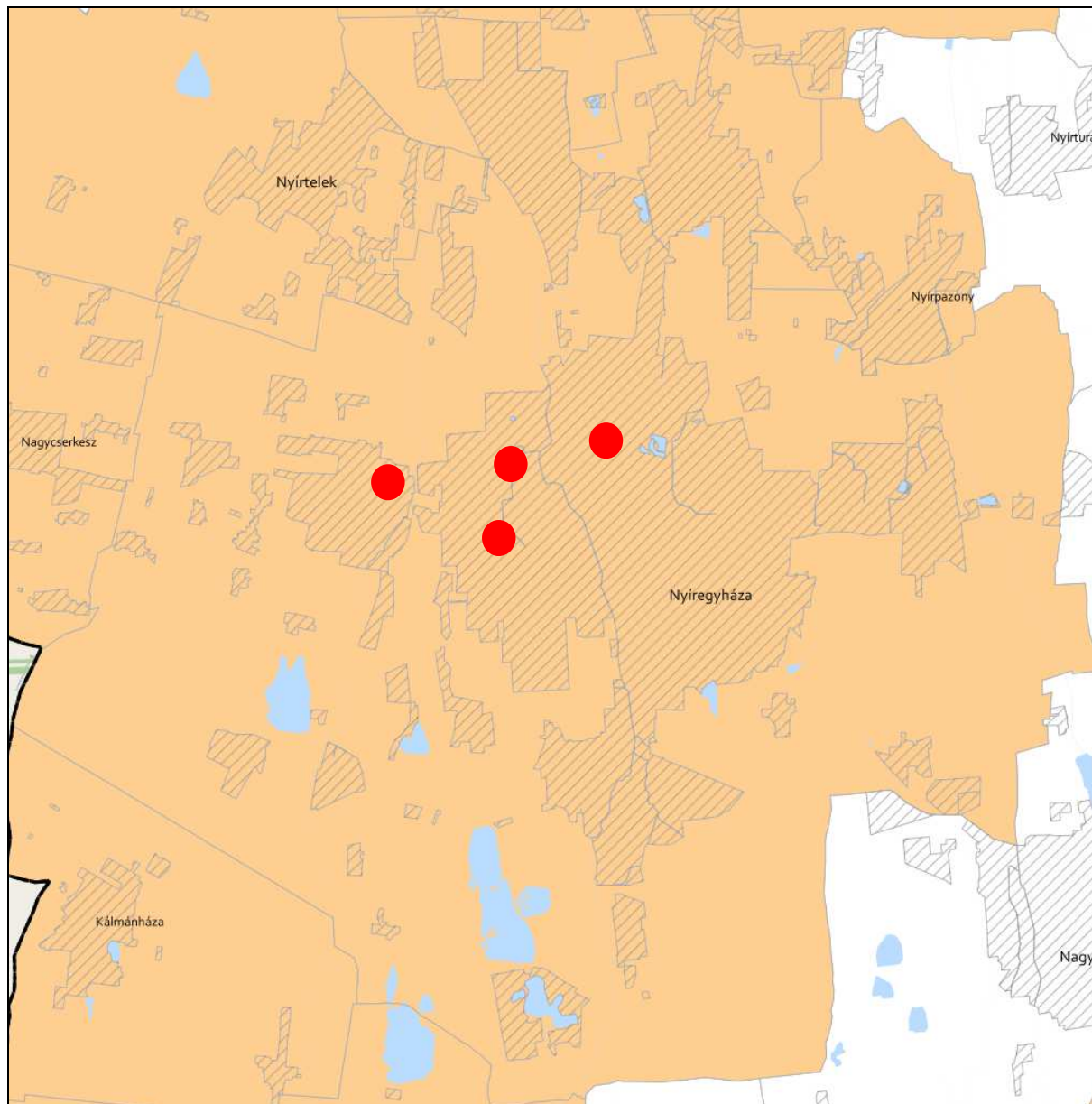
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

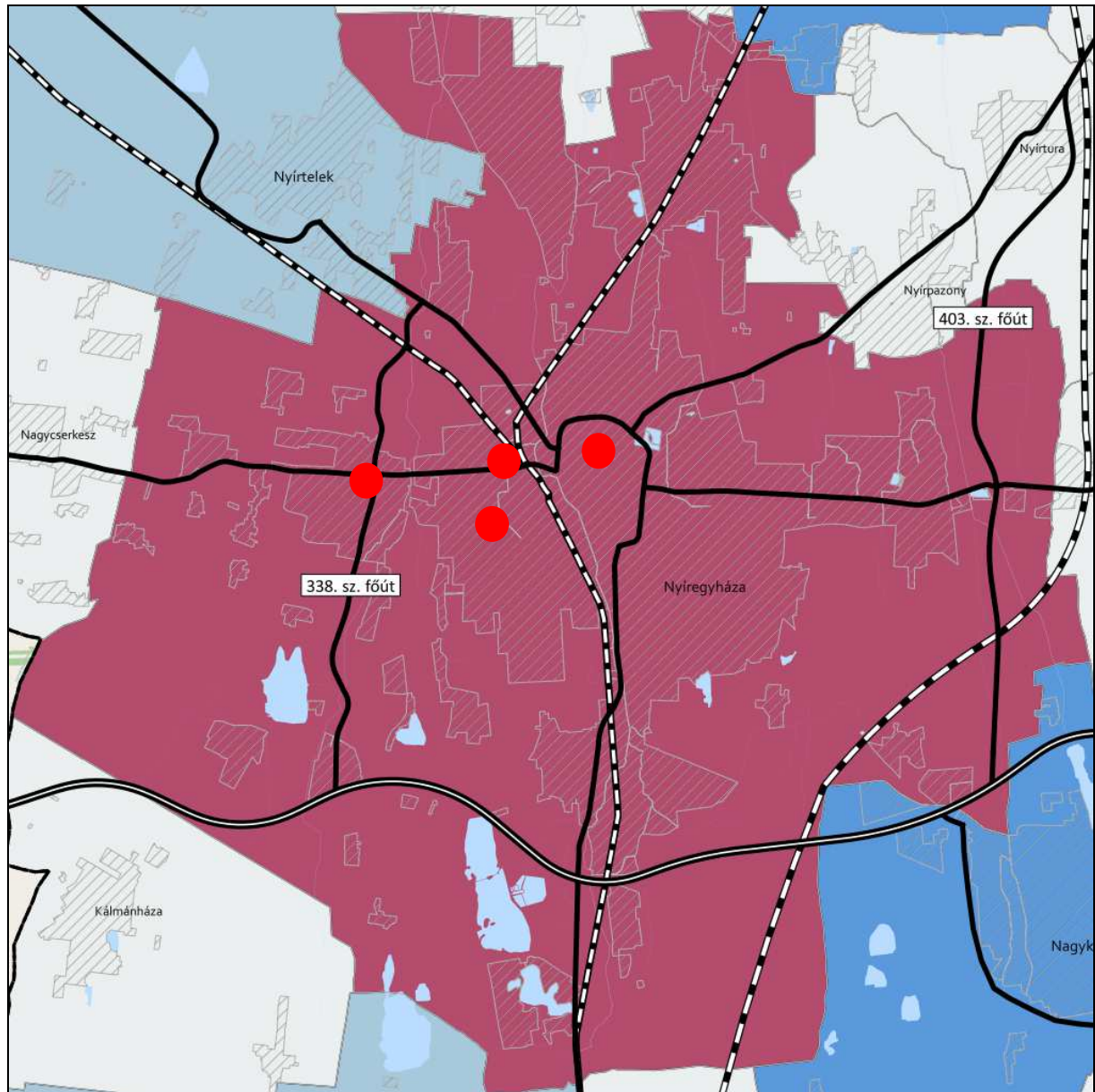
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi szerepkör**

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

**Tájékoztató elem**

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

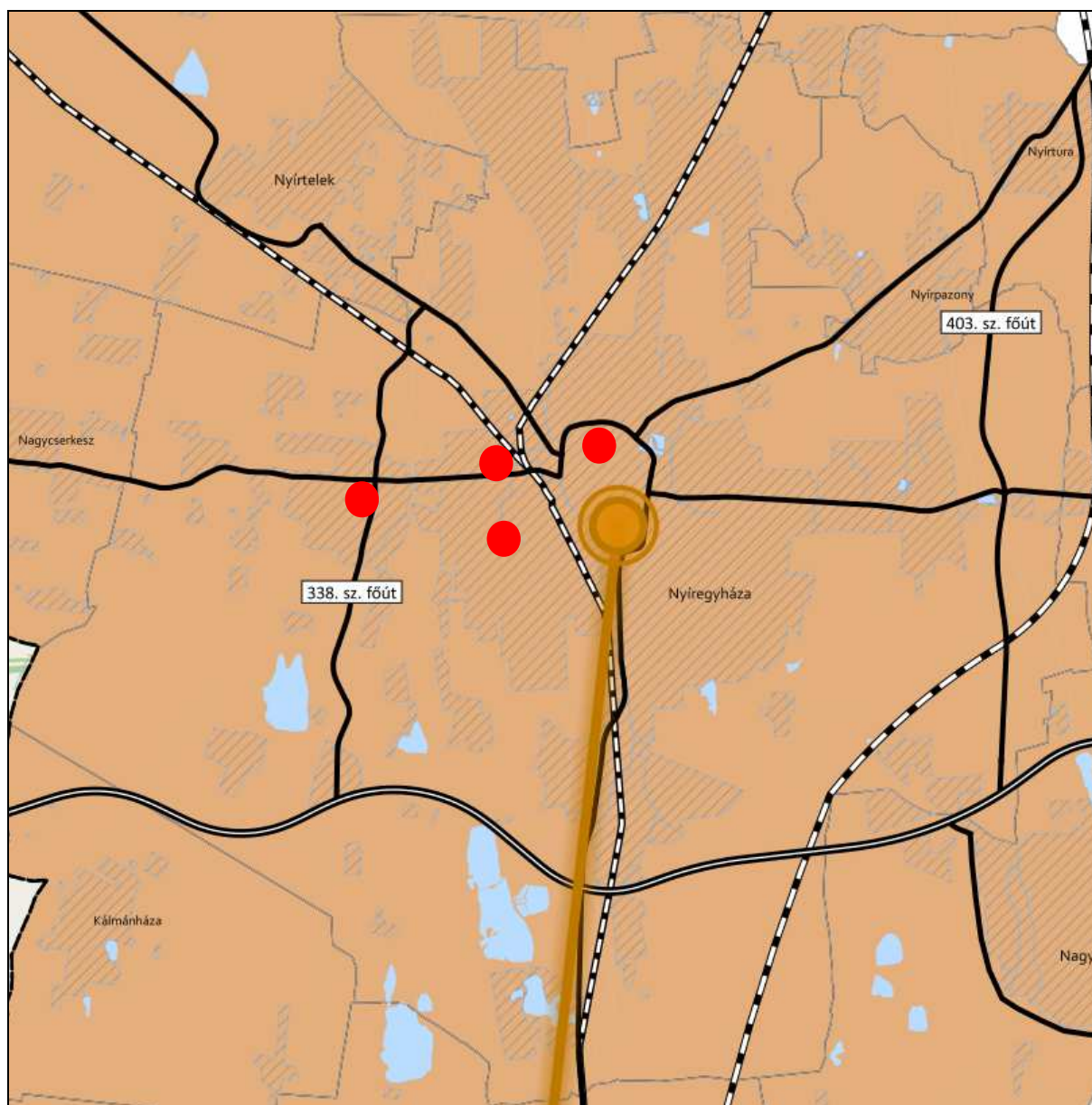
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/1462-4/2022.  
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

- Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport
- Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete
- Záhony-Kisvárdai térsége
- Aprófalvas térség
- Várospárok
- Szomszédváros

**Tájékoztató elem**

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

**Alaptérkép elemei**

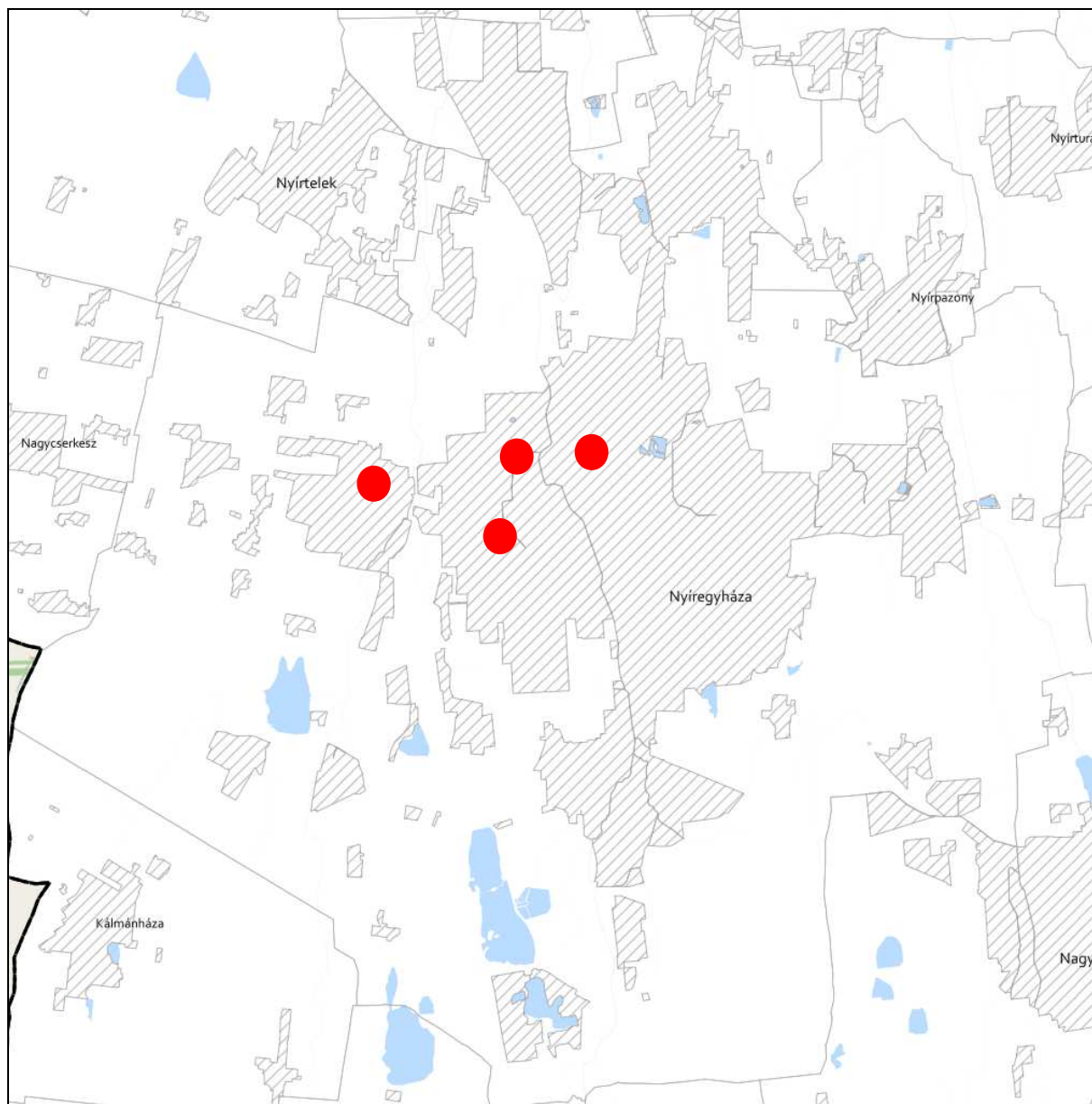
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/1462-4/2022.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

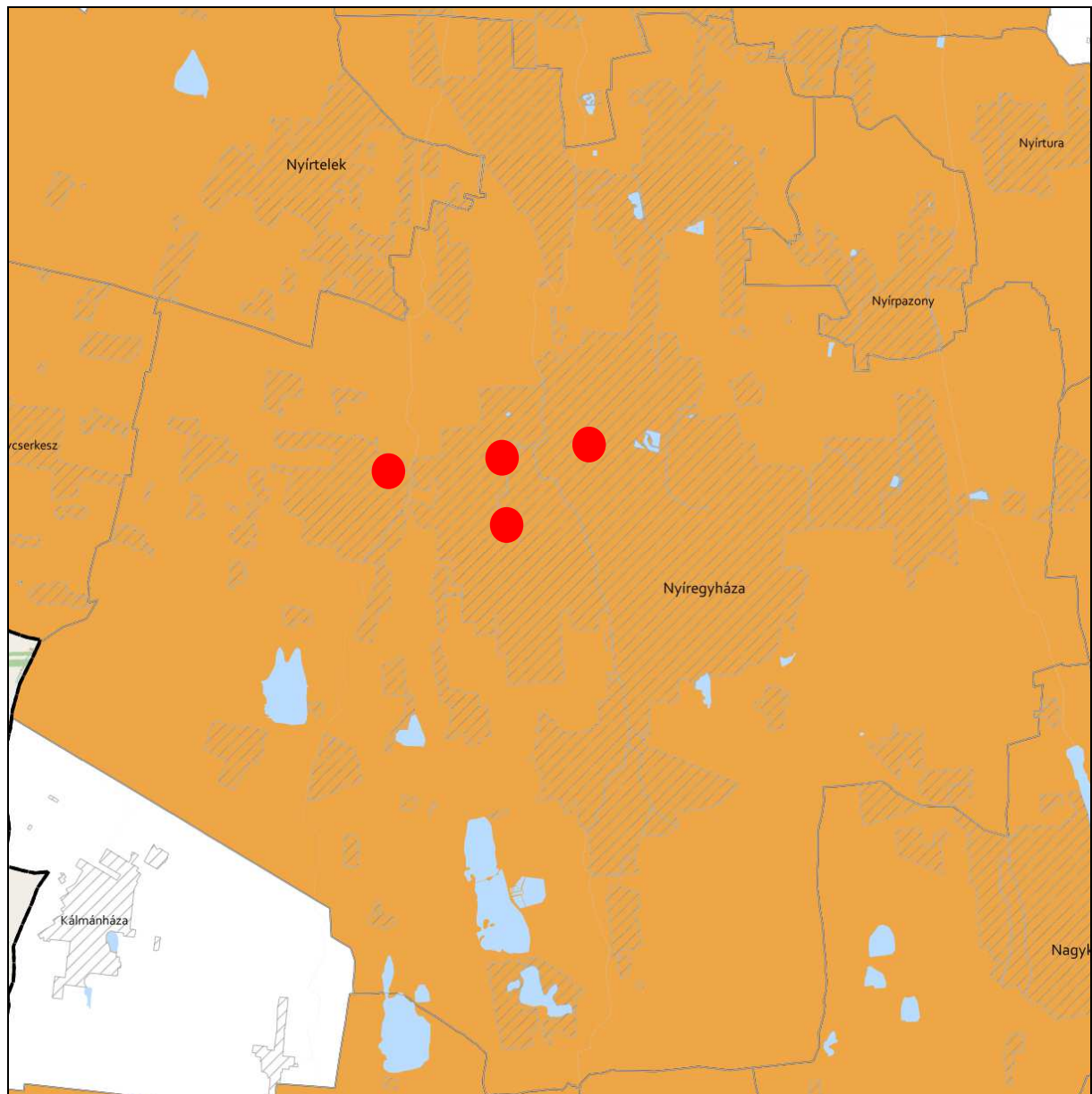
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

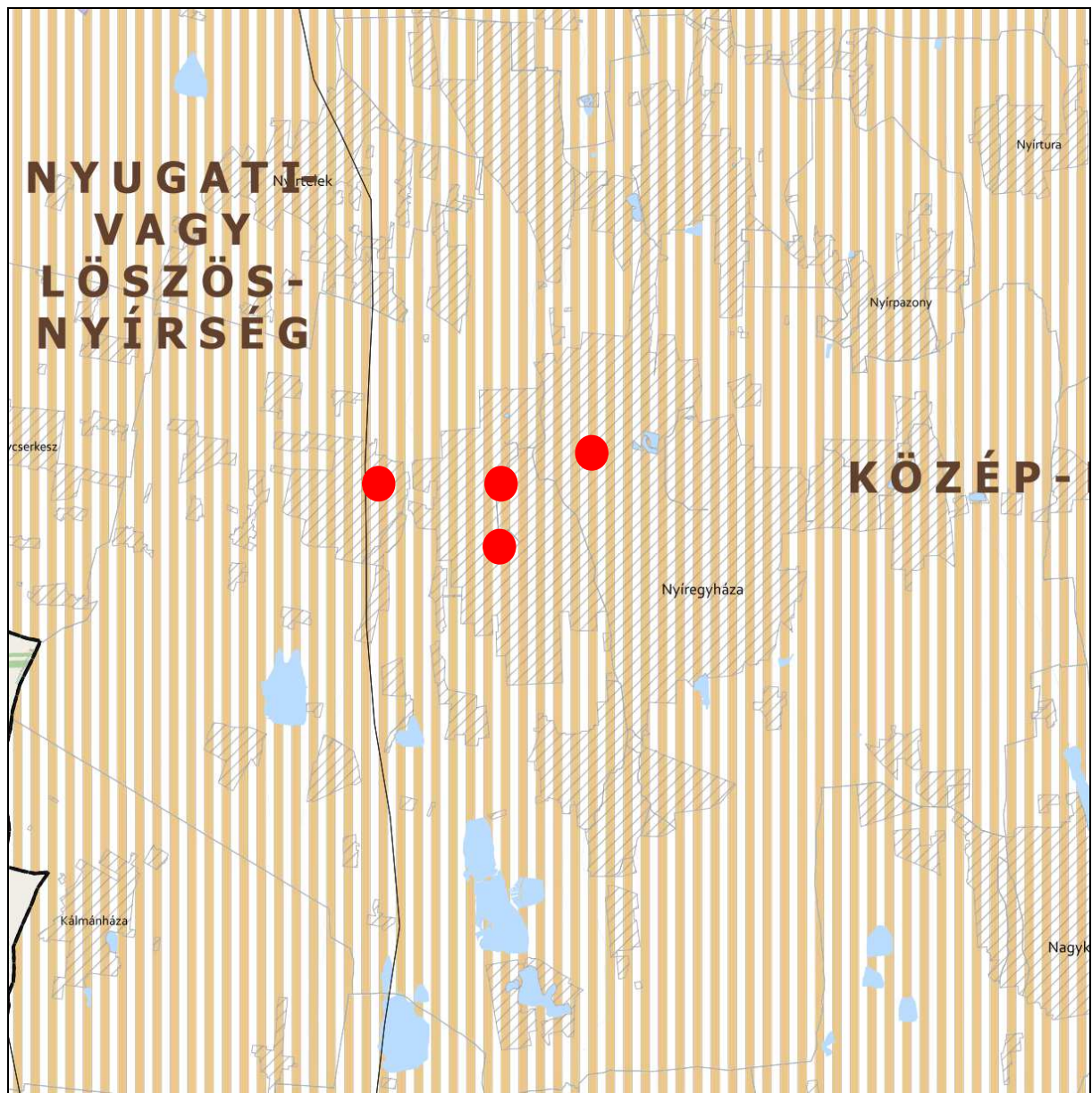
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár





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








**JELMAGYARÁZAT**

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

**Tájékoztató elem**

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

**Alaptérkép elemei**

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



**EMLÉKEZTETŐ**

**Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása  
- MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területen és MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 területen -  
lakossági fórumon történő ismertetéséről**

**A lakossági fórum időpontja: 2022.október 13.(csütörtök) 16.30 óra.**

**Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.**

**Jelenlévők: a jelenléti ív szerint**

Kovács Rita városi főépítész asszony ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint a város 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendeletével elfogadott Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában 2 folyamatban lévő eljárásban.

**Módosítással érintett terület**

Sorsz. z.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Módosítás tárgya
<b>MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 terület, munkaközi tájékoztatási szakasz</b>			
1.	13/2022. (I.25.)	D5	A Nyíregyháza Makay István utca és a Kalevala sétány folytatásaként tervezett I. rendű közlekedési célú közterület csomópont délnyugati részén lévő telektömbökre vonatkozó szabályozási előírásban meghatározott telekméret csökkentése és a beépítési mód változtatása Lke 412543 → Lke 413443
2.	A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.		
3.	104/2022. (VI.14.)	E5	A Nyíregyháza, Szalag utca menti 31018/113 hrsz-ú ingatlan Kisvárosias lakózónából (Lk) Településközpont vegyes zónába (Vt) sorolása Lk→Vt
<b>MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 terület, munkaközi tájékoztatási szakasz</b>			
1.	66/2022. (IV.26.) és 123/2022. (VII.21.)	F5	Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan övezetében és az Ér utca felőli 6174 hrsz.-ú ingatlan területén. Vt→Vk
2.	66/2022. (IV.26.)	E4-F4	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz-ú ingatlan területén. Gk→VG

3.	66/2022. (IV.26.)	F4	Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyá utca, 6877/7 hrsz.-ú ingatlan területén. Ki0→VG
4.	111/2022. (VII.14.)	F3	LEGO Manufacturing Kft. új körforgalmi csomópontjának megépítéséhez szükséges Nyíregyháza 0685/20 és 0691/18 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezésével összefüggő településrendezési eszközök módosítása a megnövekedett személyi- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében.

### **Főépítész Asszony röviden ismertette a módosításokat az első eljárás kapcsán:**

- Első terület: a Makay István utca nyugati területén lévő telektömbre vonatkozó övezeti kód módosítása történik telekméret csökkenéssel 1000 m<sup>2</sup>-ről 720 m<sup>2</sup>-re. Jelenleg a kisebb telkek kialakítására nagyobb igény van, a módosítás által lehetőség lesz ezen a területen kisebb min. 720 m<sup>2</sup>-res telkeket kialakítani.
- Második terület: Szalag utca menti 31018/113 hrsz.-ú ingatlan „rendezetlensége” miatt az ingatlan övezeti besorolásának módosítása, kisvárosias lakózónából településközpont vegyes zónába. A módosítás után ezen terület a szomszédos ingatlannal összevonható, ezzel rendezett telekviszony alakul ki.

### **Felszólalások/észrevételek:**

Hudivók Róbert: Az első terület kapcsán érdeklődik a telkek felosztásáról, a zöldfelület biztosításáról.

Kovács Rita: A módosítás elvi lehetőséget biztosít a telkek felosztására, a telekfelosztás nem a város feladata, az ingatlan tulajdonos/fejlesztő alakítja ki igényei szerint a telek tömböt. A zöldfelület mértéke 50 %.

### **Főépítész Asszony röviden ismertette a módosításokat a második eljárás kapcsán:**

- Első terület: a Jósa András Múzeum övezeti átsorolása indokolt Településközpont vegyes zónáról (Vt) Központi vegyes zónába (Vk). A módosítás indoka, hogy a Vt övezetben a kulturális rendeltetés nem szerepel, működőképességéhez, múzeum fejlesztéséhez, bővítéséhez módosítani szükséges az övezetet. A múzeum szűk bejárata illetve nehézkes megközelítése indokolja, hogy az Ér utca felől a Múzeum hátsó udvarára egy kiszolgáló út kerül kijelölésre, ezzel megteremtve majd a Múzeum könnyebb megközelítését, nagyobb tárgyak, festmények szállításának lehetőségét.
- Második terület: A kertvárosi csatornahálózat rekonstrukciója keretében a Szikla utcai területeken víztározó kialakítása miatt övezeti kód módosítása szükséges. A tározó vonalától a lakóövezet irányába egy 50 méteres védősáv kijelölése történik, a védősáv övezetében gazdálkodni lehet viszont épületet nem lehet elhelyezni.
- Harmadik terület: A kertvárosi csatornahálózat rekonstrukciója keretében a Szittyá utca melletti területen víztározó kialakítása miatt övezeti kód módosítása szükséges.

- Negyedik terület: a LEGO Manufacturing Kft. saját területén belül új körforgalmi csomópont kialakítása miatt szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A körforgalom kialakítását indokolja a megnövekedett személyi- és teherforgalom.

### **Felszólalások/észrevételek:**

Hudivók Róbert: Az első terület kapcsán: január óta a Múzeum felújítása elkezdődött, a felújítás részleteiről érdeklődik. A kiszolgáló út kijelölésével kapcsolatban észrevétele, hogy a szintkülönbségre oda kell figyelni, illetve az Ér utca szűk volta, meglévő parkolók, magánparkolók meglétének vizsgálata szükséges. A harmadik terület kapcsán érdeklődik a tározó műszaki paramétereiről, illetve a tározó bekerítettségéről.

Kovács Rita: A felújítás részletei kapcsán konkrét választ nem tudunk adni, de vannak olyan felújítási munkák melyek nem építési engedély köteles tevékenységek pl: tetőcsere, homlokzat felújítás. Az út kijelölésével lehetőséget biztosítunk az út kialakítására, az úttervező a tervezés során fogja vizsgálni majd a szintkülönbséget, helyigényt, ráfordulás kialakítását, parkolók meglétét. A rendezési terv a jogi lehetőségét biztosítja a majdani út kialakításához.

Vattamány János (Városfejlesztési Osztály): A záportározó földmedrű tározó, nem betonozott, árvízcsökkentő szerepet tölt be. Amikor nincs benne víz, akkor egy zöldnövényzetű meder látható majd, kerítéssel körbe lesz kerítve, ez a terveken is látszik.

Kok Zoltán: A negyedik terület kapcsán érdeklődik a körforgalmi csomópont pontos helyéről valamint védőövezet kijelöléséről.

Kovács Rita: A körforgalom kialakítása a LEGO saját ingatlanán valósul meg, terület bővítéssel nem jár. A LEGO körül a szabályozási terven látszik hogy védőövezet jelölése szerepel.

## Jelenléti ív

**Tárgy:** Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása  
MÓDOSÍTÁSOK II./2022. – 3 területen és MÓDOSÍTÁSOK III./2022. – 4 területen  
Egyszerűsített eljárás, ügyiratszám FŐÉP/1094/2022. és FŐÉP/1462/2022.

**Helye:** Polgármesteri Hivatal – Bencs terem  
(4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

**Időpont:** Nyíregyháza, 2022. október 13. 16:30

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Mudivók Róbert		Mudivók Róbert
2.	Kök Zoltán		Kök Zoltán
3.	Vattamány János	Nyíregyháza MJV. Polg. Biz. 1. sz. ikt.	Vattamány János
4.	LÁNYKÖZ ANDRÁS	-/-	Lányköz András
5.	Kovács Rita	Nyíregyháza MJV / Főép.	Kovács Rita
6.	FRANKÓTINÉ DR. PÉTER ANNA	Nyíregyháza Polg. Biz. Városfej. O.	Frankótiné Dr. Péter Anna
7.	KUKUCSKA ZSOLT	-/- Főép.	Kukucska Zsolt
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			