



Ügyiratszám: FŐÉP/1462-8/2022.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(MÓDOSÍTÁSOK III./2022 – 4 terület, egyszerűsített eljárás)**

**Tisztelt Bizottság!**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK III./2022** című dokumentáció alapján 4 területre vonatkozóan döntött a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A módosító eljárás 2022. októberében indult a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervektől 2022. októberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1462-1/2022. ügyiratszámom (3. számú melléklet). A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek a 4 beavatkozási pontokra vonatkozó módosítási javaslatunk esetében **nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.** (2. számú melléklet)

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

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

Nyíregyháza, 2022. október 17.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész 108.  




Határozat-tervezet

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

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

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(MÓDOSÍTÁSOK 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 -

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

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

**Nyíregyháza, 2022. október**

**Erről értesülnek:**

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



Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - MÓDOSÍTÁSOK III./2022. címen 4 területen tervezett módosításokhoz egyszerűsített eljárás szerint (egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján)			
	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	"...A tervezett módosítások környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - <b>nem ítélem olyan jelentősnek</b> , ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné."	A módosítások tervezői észrevételt igényelnek.
2.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kőlcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	"A Főosztály a megküldött egyeztetési dokumentáció és a jelenleg rendelkezésre álló egyéb adat alapján a fenti módosítások kapcsán környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását <b>nem tartja szükségesnek</b> ."	A módosítások tervezői észrevételt igényelnek.
3	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
4	Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	"A tervezett módosítások a fenti előírások betartása mellett vízgazdálkodási, vízvédelmi érdeket nem sértenek, a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából jelentős hatással nem járnak. Környezeti vizsgálat készítése <b>nem szükséges</b> ."	A módosítások tervezői észrevételt igényelnek.
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1364 Budapest, Pf.: 234.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
6	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	"természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását <b>nem tartja szükségesnek</b> "	Tervezői észrevételt nem igényel.

2022. szeptember

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

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

**Eljárás típusa:**  
Környezeti vizsgálat lefolytatásához  
egyeztetési dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

#### Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához

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

**Tervezők:**

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

**Városi főépítész:**

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

**Tervező munkatársak:**

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

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához**

*Módosítások III./2022.*

**Tartalomjegyzék**

1.	Előzmény .....	3
1.1.	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	3
1.2.	Átnézeti térkép.....	3
1.3.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	4
1.4.	Módosítással érintett területek .....	5
1.5.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	6
1.5.1.	1. Beavatkozási pont – Jósza András Múzeum .....	6
1.5.2.	2. Beavatkozási pont – Szikla utca.....	8
1.5.3.	3. Beavatkozási pont – Szittyta utca .....	11
1.5.4.	4. Beavatkozási pont – LEGO .....	16
2.	Beavatkozási pontok ismertetése .....	20
3.	Környezeti értékelés.....	24

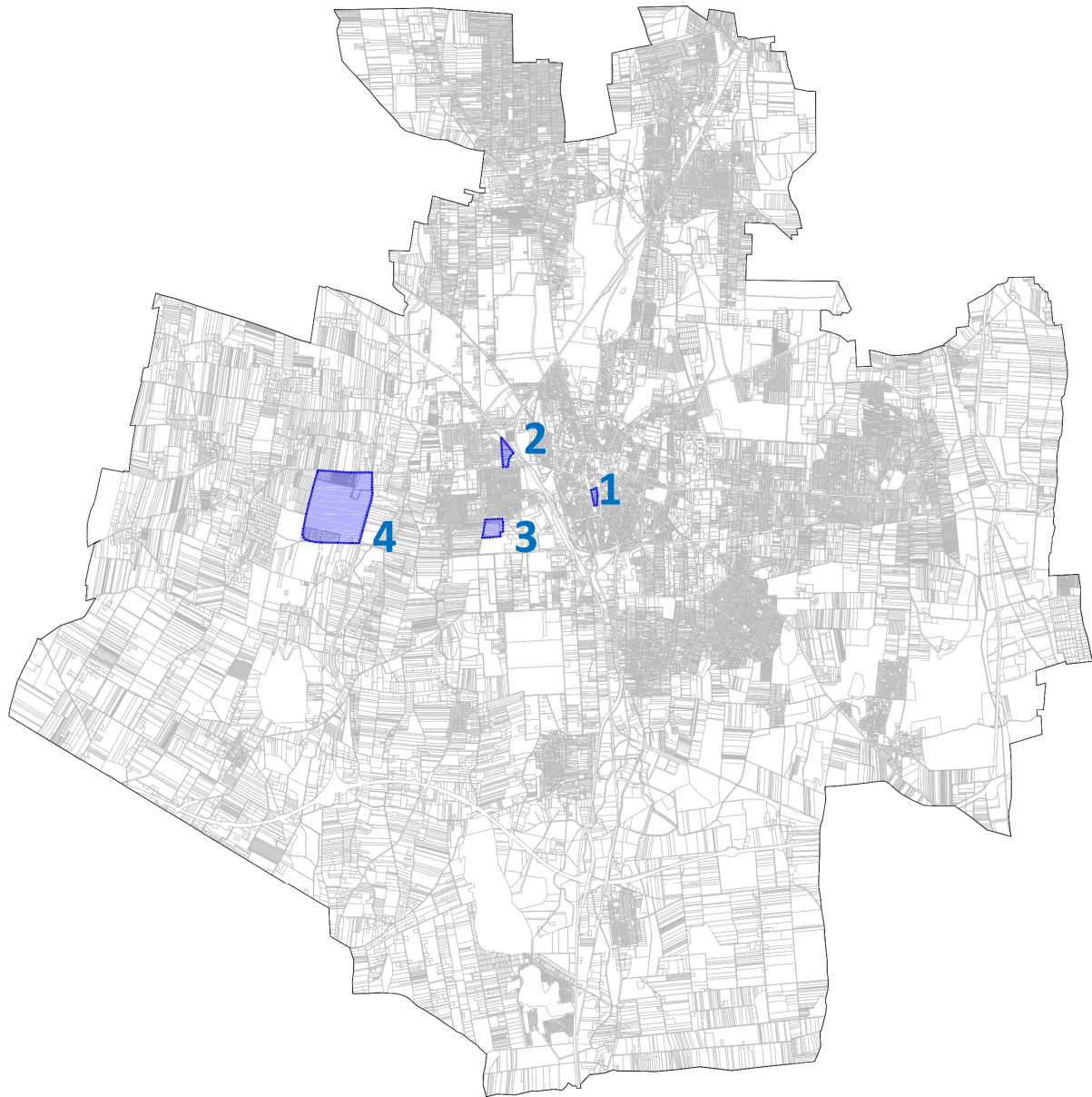


## 1. Előzmény

### 1.1. A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

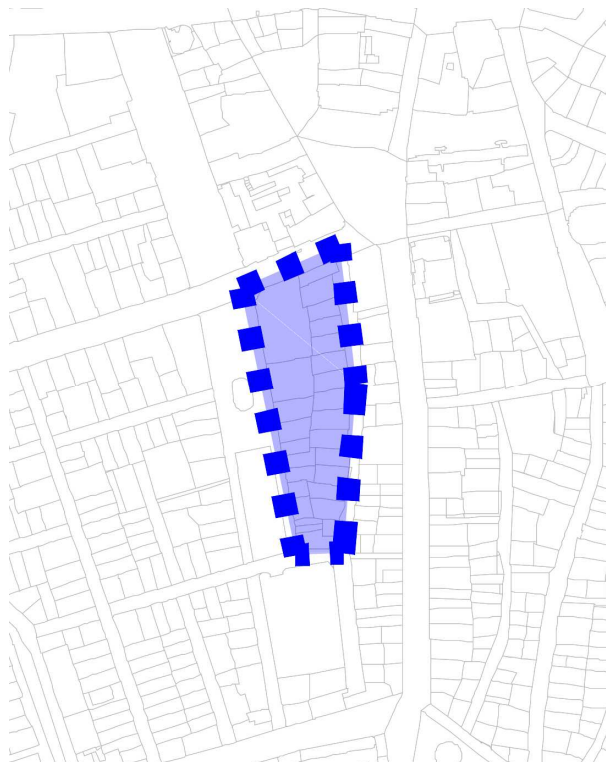
### 1.2. Átnézeti térkép





### 1.3. Átnézeti térkép – kivágatok

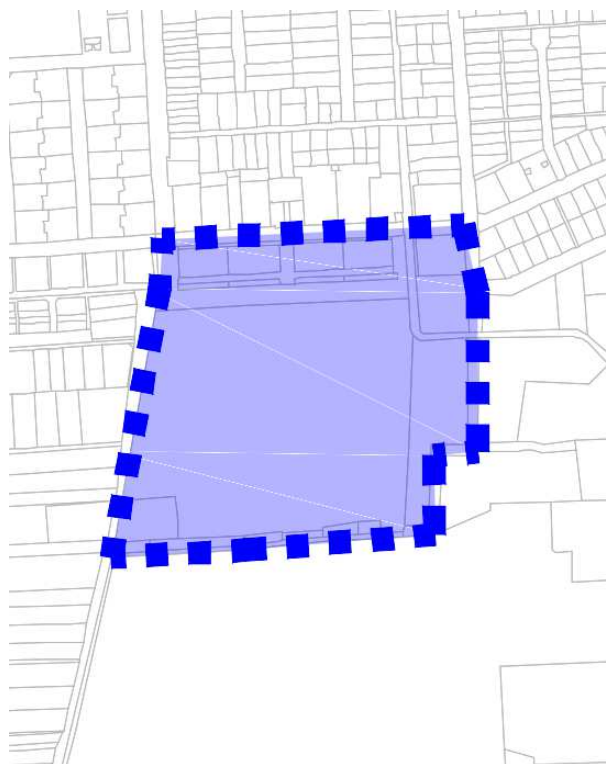
1. beavatkozási pont – Jósa András Múzeum



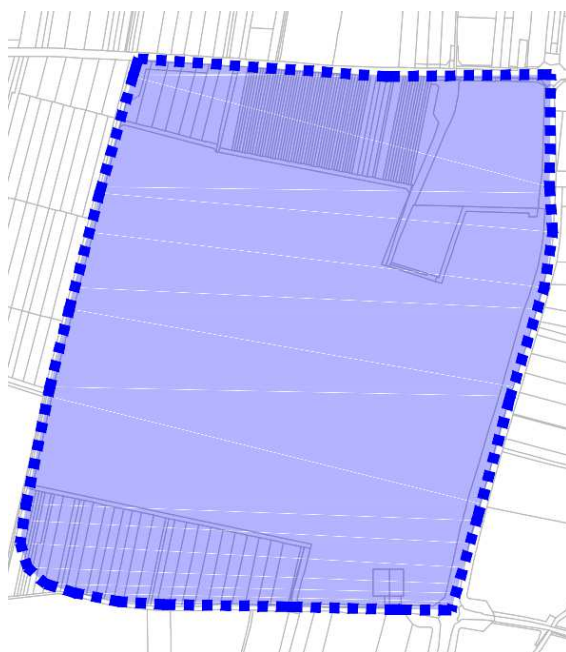
2. beavatkozási pont - Szikla utca



3. beavatkozási pont – Szittyá utca



4. beavatkozási pont - LEGO





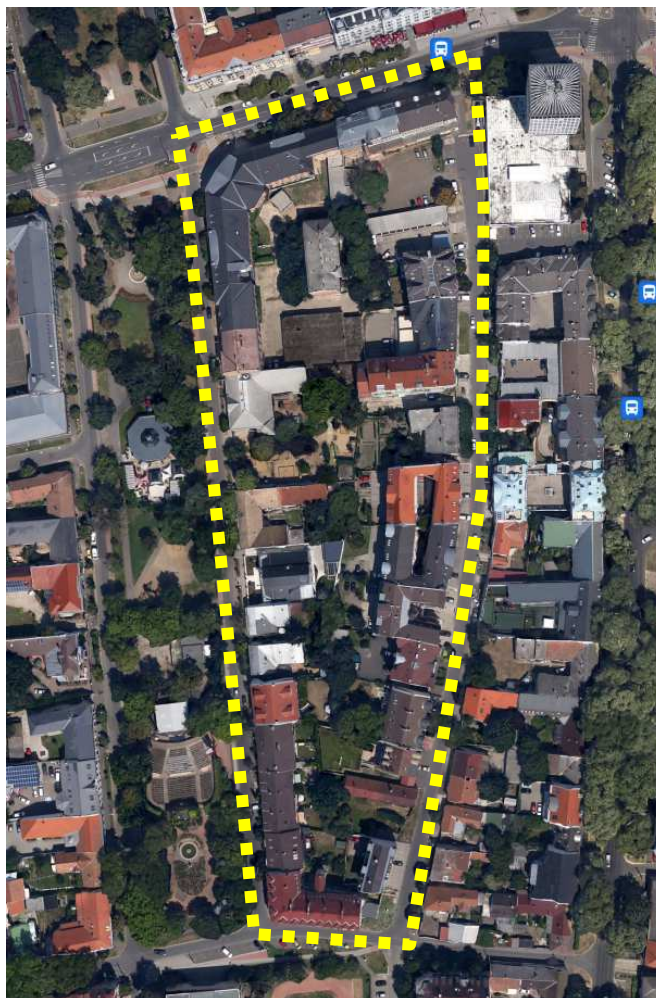
#### 1.4. Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-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 – Jósza 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 Jósza 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→V<sub>k</sub>, Vt→K<sub>ó</sub>

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) Közgyűlés 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

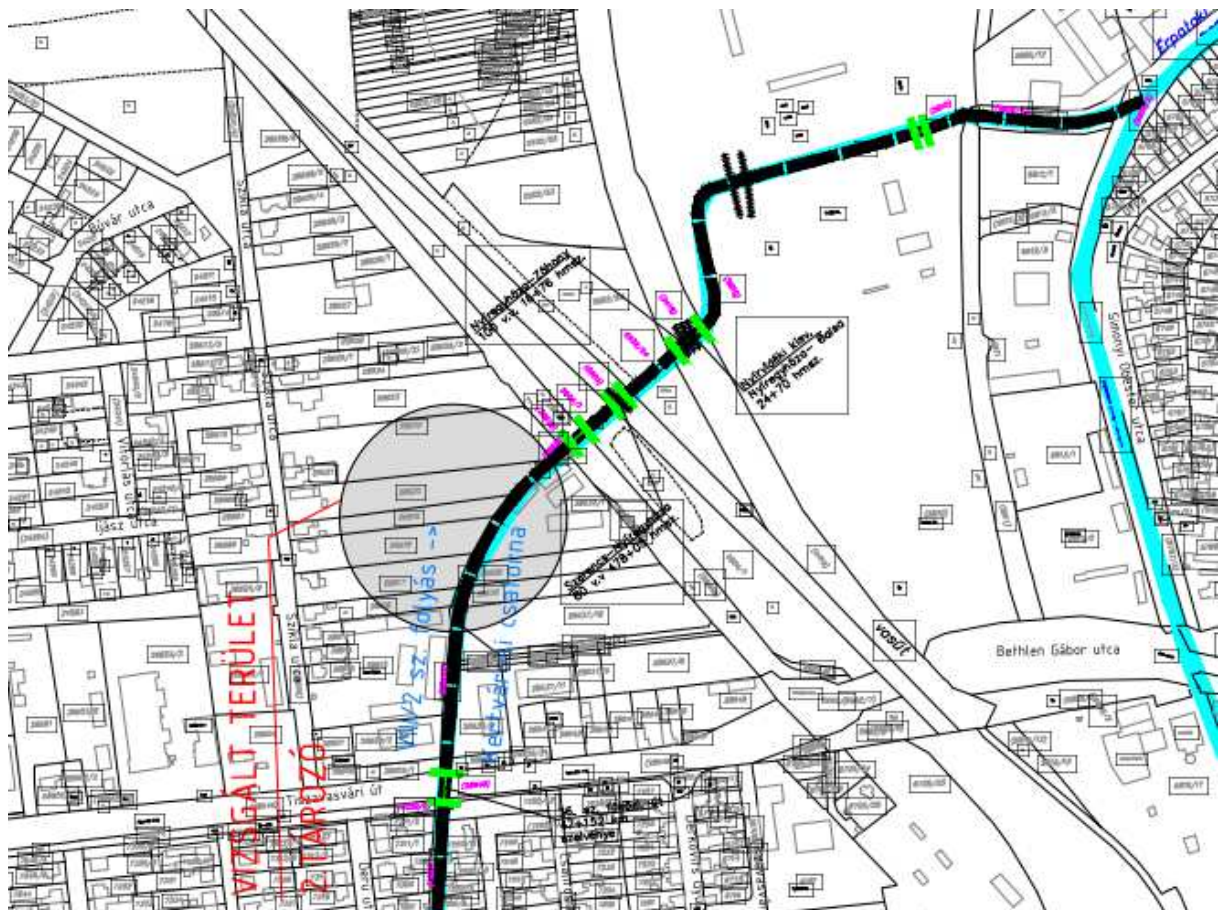


A tervezett módosítás esetében a környező tervezett vagy meglévő építmények állékonysági védelmét és az esetlegesen kialakuló pangóvíz miatti egészségügyi védelmet műszakilag igazolni szükséges. A tározóknál a mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével történő kialakítás elfogadásának feltétele, az,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

*„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.”*



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



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

Jelenlegi szabályozás	
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, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.*

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

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	<b>VG</b>
Terület-felhasználás	Vízgyűjtőkezelési 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 vízgyűjtőkezelési 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) *Vízbeszerzési célú vízgyűjtőkezelési 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 – Szittyá utca

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



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

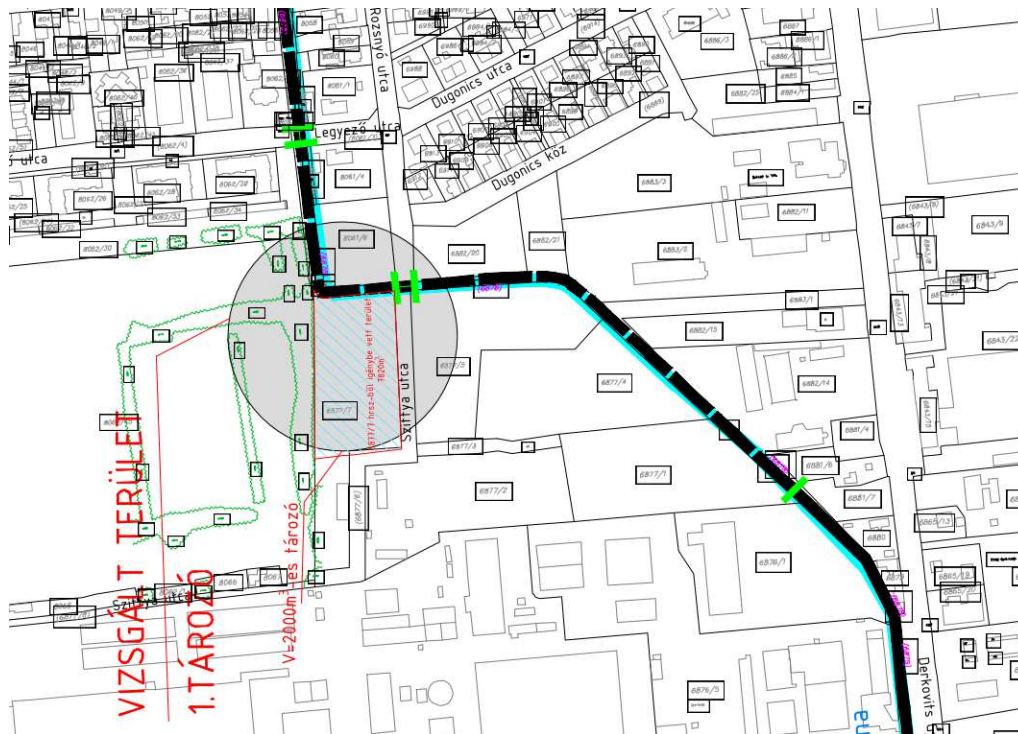
Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A belvíz kezelésének problémájára a 6878 hrsz.-ú csatorna mederrézsű egyik oldalának kiszélesítésével kerülné kialakításra. Fenékszintje az üzemi vízszinthez képest kb. 60 cm-rel lesz alacsonyabban, ami a számítások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

A tervezett tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyá 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

A tervezett módosítás 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.



„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 akadálya 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.”



(Tervezői Szakvélemény - Majorné Hajdu Erzsébet VZ-TEL/15-0657,  
VZ-TER/15-0657 - 4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.)

### „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 kékeszürke 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 talajok az e-ÚT 06.02.11. ütügyi műszaki előírás 4.2.4. pontja alapján a V-3 „Közepesen vízvezető” minősítési kategóriákba sorolhatók.

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

A megismert talajok tervezéséhez és kivitelezéséhez szükséges átlagos talajfizikai jellemzőit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Talaj megnevezése	$\rho$ (kg/m <sup>3</sup> )	$\phi$ (°)	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>

### JAVASLATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

A tervezett záportározó kialakításának geotechnikai akadálya 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.”*

*(Talajvizsgálati jelentés Nyíregyháza, Kertvárosi csatorna mentén tervezett záportározó kialakításához - NyírGeo Kft., Nyíregyháza, Korányi F. u. 71. II/5.)*

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	<b>Ki0 711814</b>
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi 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 építményi zónák 15%-nál kisebb beépítettséggel (Ki0)**

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

Jelenlegi szabályozás	
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.”*



Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	VG
Terület-felhasználás	Vízgyűjtő 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 vízgyűjtő 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) *Vízbeszerzési célú vízgyűjtő zóna (VGb)*

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



## **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 előbbieik 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.

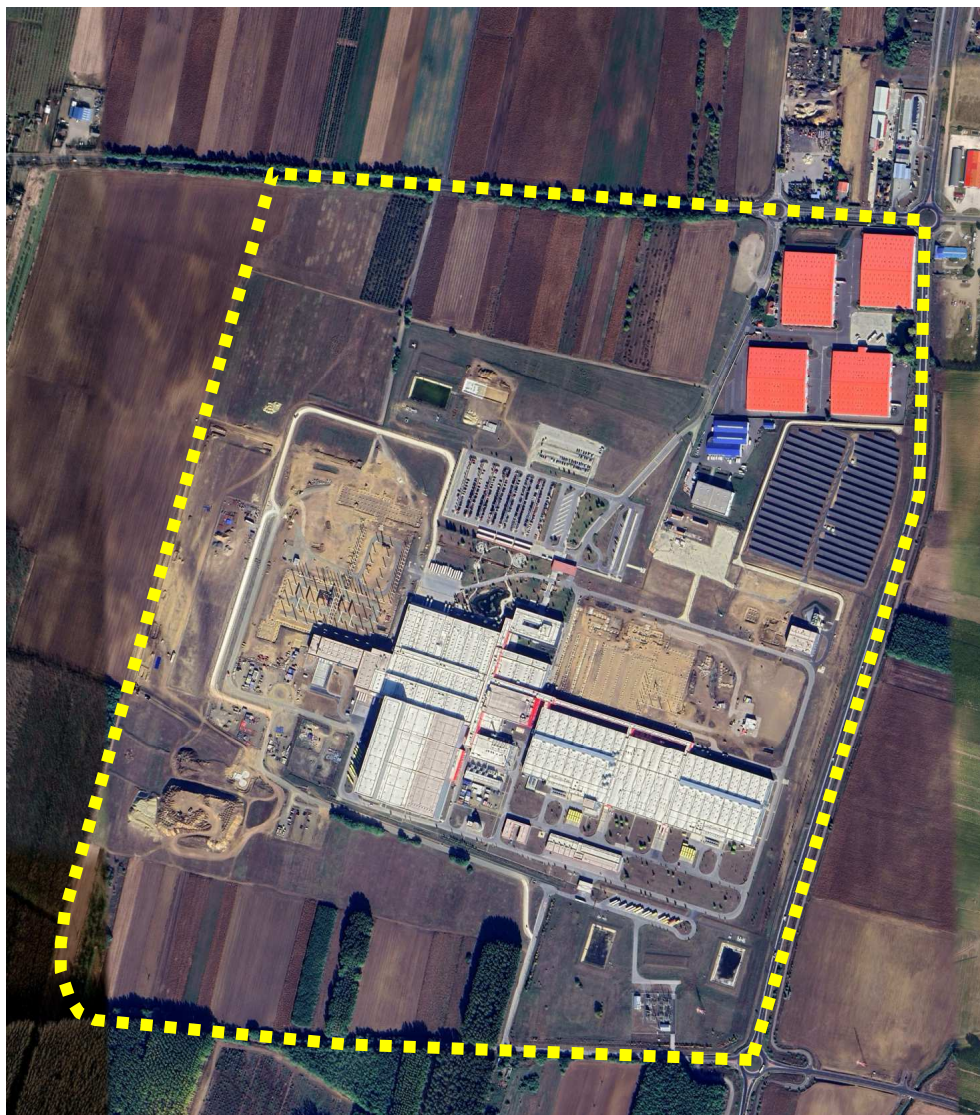
**Majorné Hajdu Erzsébet**  
tervező

4400 Nyíregyháza Jósika M. u. 21.  
eng.sz.: VZ-TEL/15-0657  
VZ-TER/15-0657



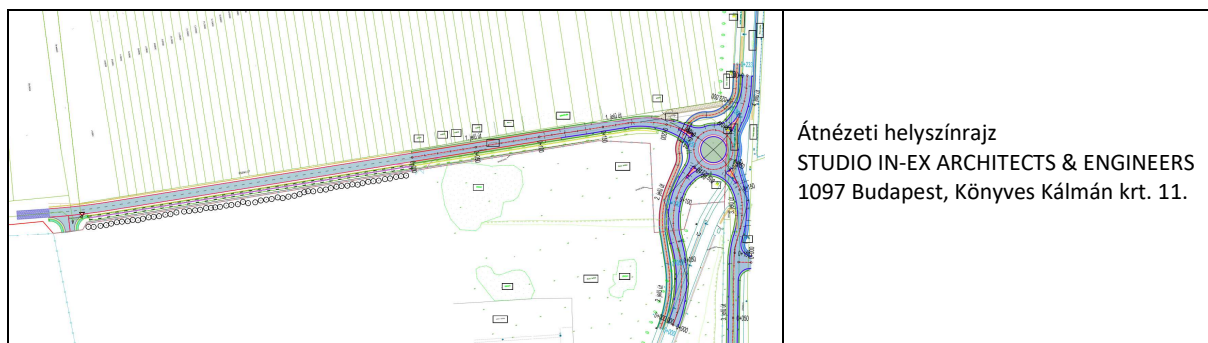
#### 1.5.4. 4. Beavatkozási pont – LEGO

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.





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 alapterülethez 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 hídmérleg, 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.

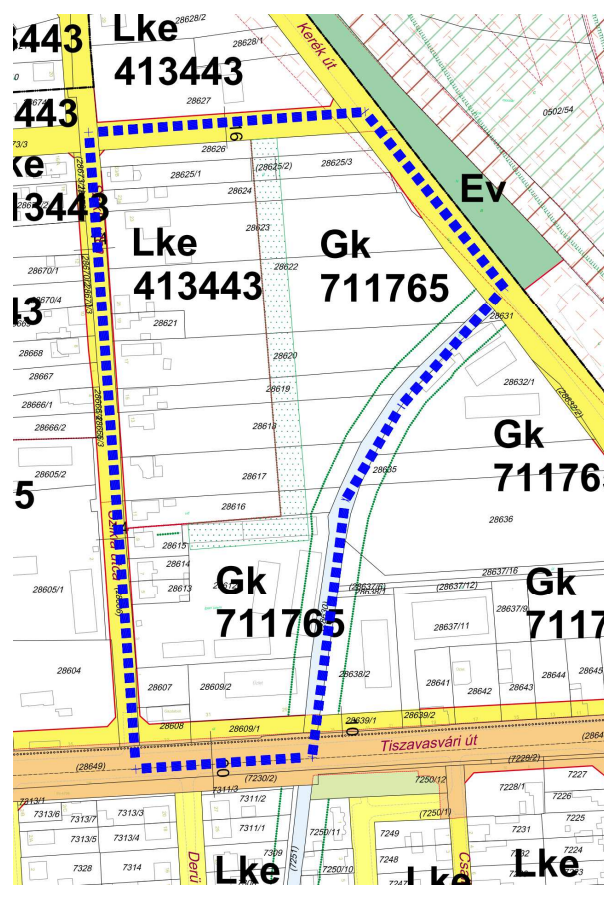
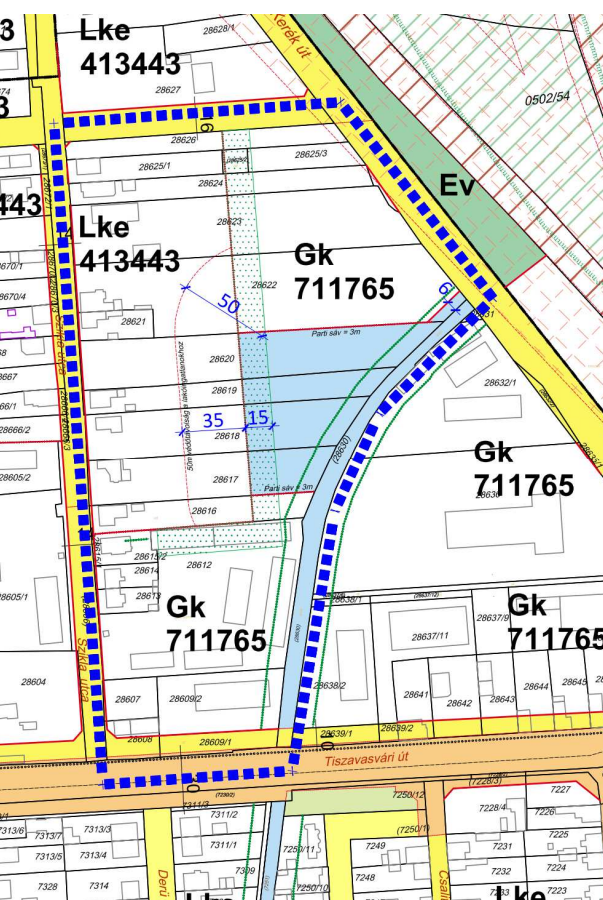
e) A zónába tartozó területen –a településrendezési célok megvalósítása érdekében- az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.”

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!)

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ			
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 övezetnél 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 is.	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 Vt→Vk	0,63	A módosítás során a beépítési mód előírásai és a tervezett projekt közötti összhang megteremtődik, az önkormányzat véghezviheti fejlesztési elképzeléseit. Vt 706000 → Vk 700097 Megteremtődik az összhang továbbá a város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének Helyi védett épületeit tartalmazó 2. melléklete és a szabályozási terv között.	Településközpont vegyes zóna (Vt) - kivett beépített terület	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			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="163 619 771 1627"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="801 619 1409 1627"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>				<b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>	Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, negatív hatása nincs	Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem	Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs	Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem	Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs
<b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem	Az országhatáron átterjednek: Nem		Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.	Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Helyileg védett épületet és műemléki környezetet tartalmaz az övezet, arra negatív hatása nincs.	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem	
	<b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs	A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása nem változik.					

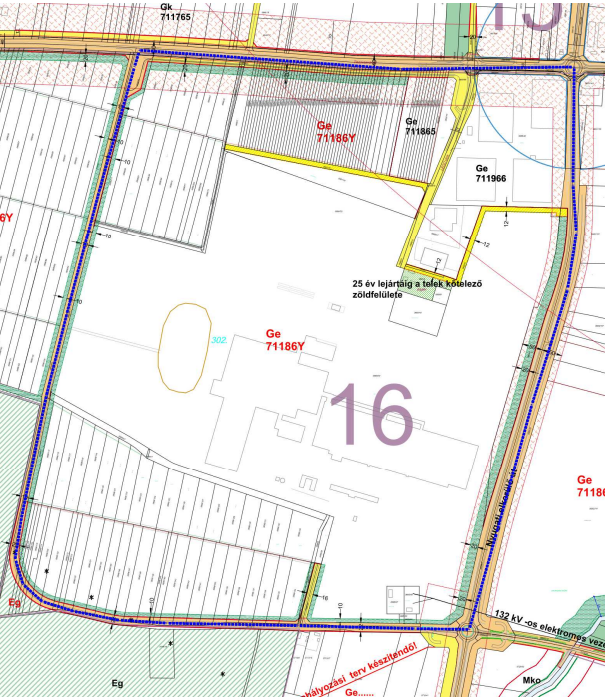
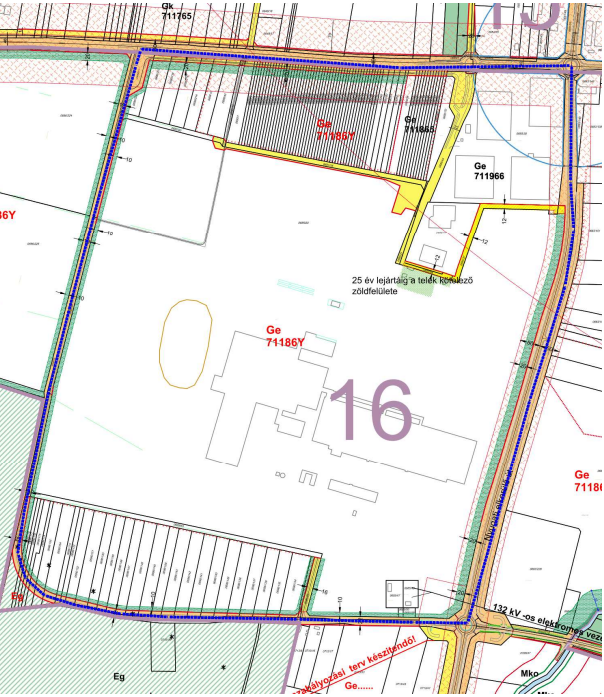
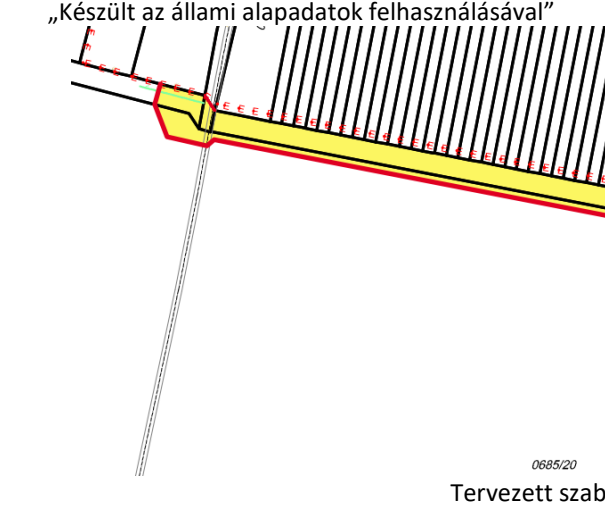
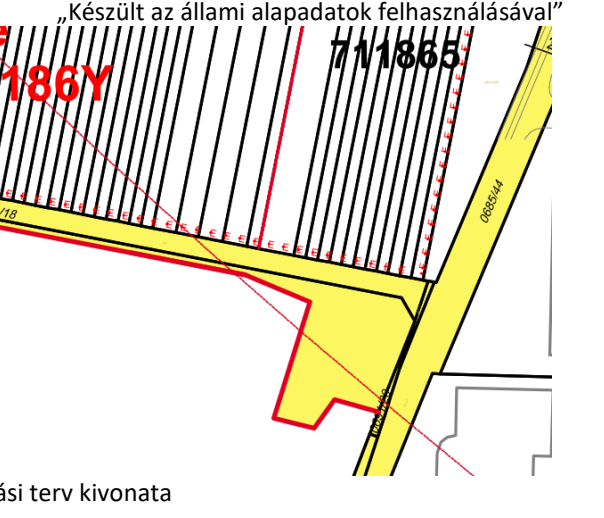


	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	
2.	Nyíregyházán a Szikla utca – Kerék utca – 28630 hrsz.-ú csatorna – Tiszavasvári út által határolt tömbben a Szikla utca mentén található 28617, 28618, 28619 és 28620 hrsz.-ú ingatlanok telekvégein záportározó elhelyezése vált szükségessé. A 28622 hrsz.-ú ingatlanból 6 m sávot biztosítunk. Ennek megvalósításához a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosításra kerülnek.	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	0,618	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás történik. 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. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. Gk 711765 → VG	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) kivett lakóház, udvar	Vízgyűjtőterületi zóna (VG) 3m minimális parti sávval	
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p> <p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, negatív hatása nincs</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs</p> <p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p> <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem</p> <p>Az országhatáron átterjednek: Nem</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem, az emberi tartózkodásra szolgáló épületek műszakilag igazolt távolságban találhatóak</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem</p> <p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p> <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása a belvízvédelemmel növekedhet.</p>			



3.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ		
	Nyíregyházán a Legyező utca – 6878 hrsz.-ú csatorna - Szittyta utca – Szirom utca által határolt területen záportározó elhelyezése vált szükségessé. Ennek megvalósításához a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosításra kerülnek.	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	0,566	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás történik. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. Ki0 711814 → VG, Ev→ VG	Különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 15% beépítettséggel (Ki0) kivett gazdasági épület, udvar	Vízgazdálkodási zóna (VG) 3m minimális parti sávval		
Hatályos szabályozási terv kivonata			„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.	Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.		
Tervezett szabályozási terv kivonata							Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.	Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.
							Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.
				VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.	Az országhatáron átterjednek: Nem.		
				TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.		
					Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Nem.	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.		
					A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.		
					A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása a belvízvédelemmel növekedhet.			



4.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	Nyíregyházán a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út – Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület által határolt területen	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	1,317	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási vonal tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) kivett LEGO játékelemgyár, kiszolgáló épületek, konténer tároló szin, iroda, raktár és udvar	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  </div> </div>			<p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>	<p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, elosztására vonatkozóan:</p> <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p style="text-align: right;">Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p style="text-align: right;">Nincs.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>  <p>0685/20 Tervezett szabályozási terv kivonata</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>  <p>0691/18</p> </div> </div>			<p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p style="text-align: right;">Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Az országhatáron átterjednek:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p style="text-align: right;">A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p>		
			<p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p>	<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p style="text-align: right;">Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p style="text-align: right;">Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p style="text-align: right;">A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása növekedhet.</p>		



### **3. Környezeti értékelés**

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

#### **Bevezetés**

Tematika, tartalomjegyzék

A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

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

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

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

A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal

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

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

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

A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása

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

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

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

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén

Értékelési módszer alkalmazása

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

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



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

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

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

### **Összefoglaló**

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

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

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

-a környezetvédelemre kiterjedően:

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

-természet és tájvédelemre kiterjedően:

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

-környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

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

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

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

-az épített környezet védelmére kiterjedően:

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

**Nyíregyháza, 2022. szeptember**