



Ügyiratszám: FŐÉP/26-4/2024.  
Ügyintéző: Máriás Éva

## 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 V./2023. – 1 terület (FILO), egyszerűsített egyeztetési eljárás)

### Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK V./2023** című dokumentáció alapján **1 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2023. decemberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1661-2/2023. ügyiratszámom (3. számú melléklet). Jelen módosítási tervezetünk egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében a szabályozási terv **1 területen (FILO tervezett terület)** történő módosítási javaslatával zajlik. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. (2. számú melléklet)

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

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

Nyíregyháza, 2024. január 16.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Határozat-tervezet

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

...../2024. (..... ..) 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 V./2023. – 1 terület (FILO), egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK V./2023. néven 1 területen (FILO) 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.

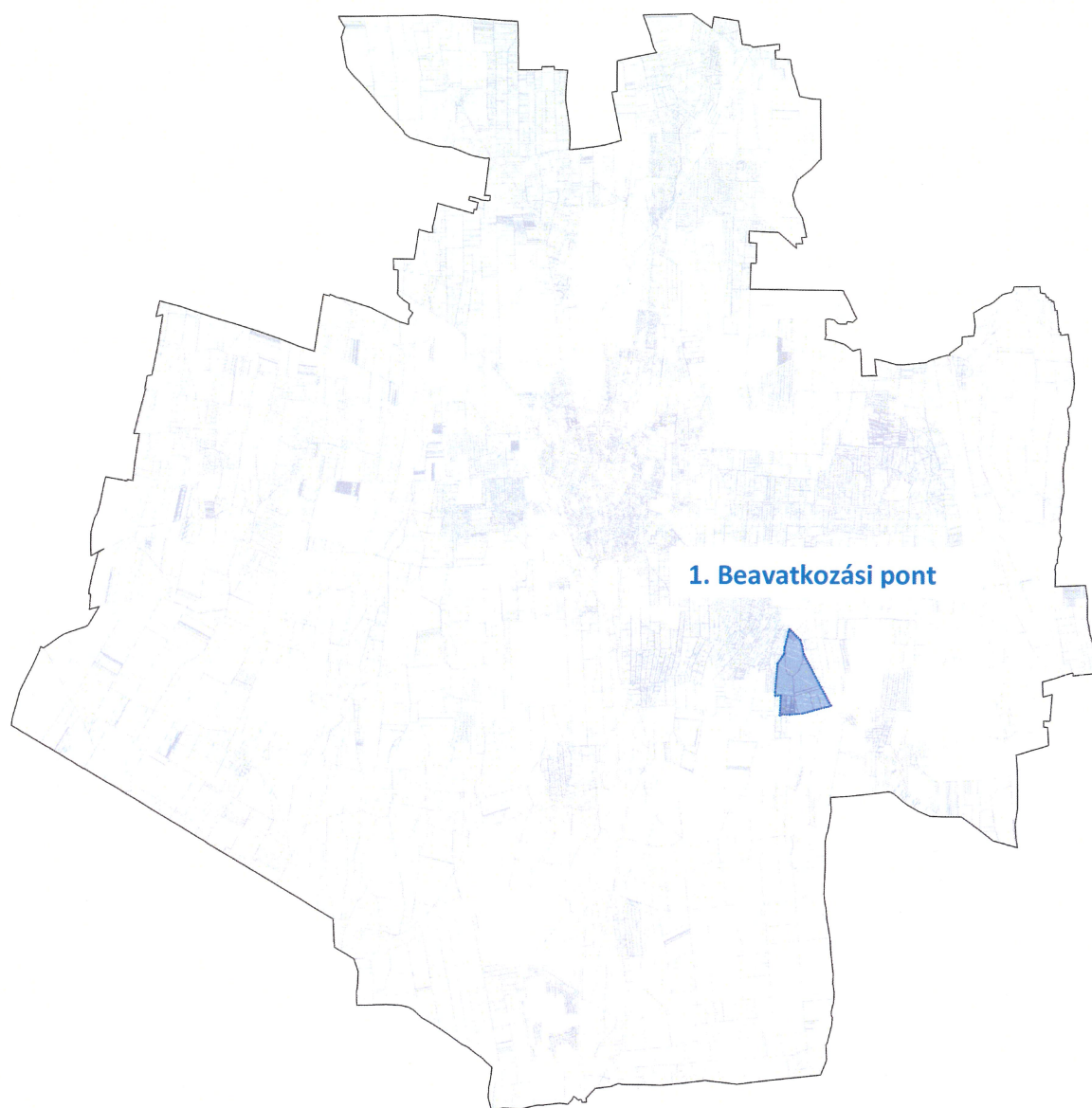
**Nyíregyháza, 2024. január**

**Erről értesülnek:**

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/26-4/2024. számú előterjesztéshez



Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - MÓDOSÍTÁSOK V./2023. címen 1 területen tervezett módosításokhoz egyszerűsített egyeztetési 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 Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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."	Tervezői észrevételt nem igényel.
2. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	"A dokumentáció szerint a célterület egy rekultivált terület mellett helyezkedik el. A hivatkozott terület a Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó 01684/1, /2, /3, /4, /6, /8, /9 hrs.-ú földrészletekre kiterjedő területe, amelynek szennyezése lokalizálása, csökkentése, eltávolítása érdekében jelenleg is kármentesítési tevékenység zajlik: a Főosztály a 3144-14/2017. sz. határozatában fogadta el a talajban és a talajvízben feltárt szennyezés eltávolítása céljából készített műszaki beavatkozási záródokumentációt, egyidejűleg a földtani közeg vonatkozásában a műszaki beavatkozás folytatására (a Főosztály a fenti számú határozatában arról rendelkezett, hogy a területen a fitoremediációval történő műszakibeavatkozást az elkövetkezendő 30 évben folytatni kell), a felszín alatti víz kapcsán a kármentesítési monitoring tevékenység végzésére kötelezte Nyíregyháza Megyei jogú Város Önkormányzatát. A Főosztály a 4160-14/2021. sz. határozatában -a kármentesítési monitoring tevékenység további 4 évig történő folytatása, az ehhez szükséges figyelőkutak fennmaradása, további üzemeltetése, valamint a feleslegessé vált vízáteresztőművek megszüntetése mellett- fogadta el a 2017-2021. évekre vonatkozó kármentesítési monitoring záródokumentációt. A földtani közeg tekintetében a műszakibeavatkozás a 3144-14/2017. sz. határozat alapján folytatódik, a beavatkozás és a szennyezés nomon követhetősége érdekében a felszín alatti vizek minőségének további, de már csökkentett gyakorisággal, kevesebb mintavételi hely bevonásával és csökkentett vizsgálandó komponenskörrel történő vizsgálata indokolt. A Főosztály a felsorolt ingatlanokon a 4444-9/2008. sz. határozatában megállapított "tartós környezetkárosodás ténye" ingatlan-nyilvántartási bejegyzés fenntartását szükségesnek tartja. A Főosztály a fentiek és a rendelkezésre álló egyéb adatok alapján környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek, azonban a településrendezési terv alátámasztó javaslatában indokolt annak szakértő általi vizsgálata, hogy a lerakó közvetlen közelébe tervezett beruházás a létesítés, üzemeltetés, esetleges felhagyás fázisában kihathat-e a kármentesítési tevékenység eredményességére, okozhatja-e a szennyezettségnek a hulladéklerakó területéről történő elmozdulását, a termódosítással érintett területen való tartózkodás jelenthet-e egészségügyi kockázatot."	A módosítás esetében a szakhatóság által hivatkozottak alapján a végső szakmai véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze a kért vizsgálati anyagokkal kiegészítésre kerül.
3. Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	"jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani, így a tervezett módosításoknak közegészségügyi akadálya nincs."	Tervezői észrevételt nem igényel.
4. Szabolcs- Szatmár Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	Ellenvéleménye nem volt.	Tervezői észrevételt nem igényel.
5. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64, Postacím: 1364 Budapest, Pf.:234	"az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a tervezéssel érintett részterületen (Kállói út – Gondos u. – Csárda sor – Bársony u. – Csárda u. által határolt tömb) a 75817 azonosító számú Csárda u. és a 75819 azonosító számú Nyírjes régészeti lelőhelyek találhatóak. Felhívjuk egyúttal az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a tájékoztatási dokumentációban, a mellékelt tervlap kivágaton (13. o.) ábrázolt 75817 azonosító számú régészeti lelőhely területi ábrázolása nem felel meg a Nyilvántartás aktuális adatainak. A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan javasoljuk, hogy a régészeti lelőhelyek adatait vizsgálják felül a Város módosítás alatt álló településrendezési eszközeiben (település szerkezeti és szabályozási tervlap, helyi építési szabályzat) és aktualizálják azokat a nyilvántartásban rögzített információknak megfelelően. Tájékoztatjuk, hogy a régészeti lelőhelyek aktuális adataival kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 23–25. pontok alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület). A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni."	A véleményezési dokumentációban a régészeti lelőhely ábrázolása a nyilvántartási adatok alapján a módosítással érintett területre vonatkozóan aktualizálásra kerül.

6.	<b>Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága</b> 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	"Hivatkozva a fenti iktatószámú és tárgyú megkeresésre, mint az érintett terület természetvédelmi kezelője, az alábbi tájékoztatást adjuk. A megkeresésben szereplő Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan a rendelkezésünkre álló információk alapján, nem képezi sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű (Natura 2000) természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának a részét. Ugyanakkor a b alrészlet a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény által meghatározott természeti terület, valamint az éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó ámogatás igénybevételének szabályairól, valamint a szántóterület, az állandó gyepterület és az állandó kultúrával fedett földterület növénytermesztésre vagy legeltetésre alkalmas állapotban tartásának feltételeiről szóló 10/2015. (III. 13.) FM rendelet alapján az állandó gyepterület, míg az a alrészlet részben a természeti terület része. A b alrészlet esetében a területre jellemzőfajkészlet található meg. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 6. § (2) bekezdése alapján, „A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.” A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján, „A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemzőtermészeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.” A megkeresésben szereplő tervezett módosítást, a b alrészleten található nádas terület megtartásával tartjuk elfogadhatónak. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek."	A módosítás esetében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan b alrészletén található nádas terület megtartásra kerül.
7.	<b>Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.	"Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges."	Tervezői észrevételt nem igényel.
8.	<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály</b> 1123 Budapest, Alkotás u. 50.	"Környezeti vizsgálat elkészítése bányászati szakigazgatási szempontból nem indokolt."	Tervezői észrevételt nem igényel.
9.	<b>Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
10.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.</b> 1550 Budapest, Pf. 203.	"A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik."	Tervezői észrevételt nem igényel.
11.	<b>Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b> 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	"az erdészeti hatóság a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek."	Tervezői észrevételt nem igényel.
12.	<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint Katonai Légügyi Hatóság</b> 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1885 Budapest, Pf.: 25.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
13.	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1555 Budapest, Pf.: 70.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
14.	<b>Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	"-nem szükséges környezeti vizsgálat készítése, mivel a módosítás célja alapján megállapítható, hogy a változás talajvédelmi érdekeket nem sért, talajvédelmi szempontból nem kifogásolható. -Ugyanakkor a módosítással érintett Nyíregyháza 01683/10a hrsz.-ú szántó művelési ágú területen történő beruházás (sportpálya és hozzá tartozó kiszolgáló építmények építése) során be kell tartani a 2007. évi CXXIX tv. (a termőföld védelméről) 43.§ (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő-gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön talajidegen-, vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható. -A zöldmezős beruházás megvalósítása során a termőföldet a termelésből ki kell vonni (termőföld végleges más célú hasznosítása). Az eljárást az illetékes Földhivatalnál kell kezdeményezni. -A földmunkálatok megkezdése előtt -amennyiben szükséges- amennyiben szükséges- az engedélyes köteles (a tervezett bevágás mélységén belül) gondoskodni a talaj felső humuszos termőrétegének megmentéséről és hasznosításáról a talajvédelmi terv előírásainak megfelelően!"	Tervezői észrevételt nem igényel.
15.	<b>Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály</b> 1097 Bp., Albert Flórián út 2-6	"észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek."	Tervezői észrevételt nem igényel.

16.

**Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal**  
**Földhivatali Főosztály**  
**Földmérési és Földügyi Osztály**  
4400 Nyíregyháza, Bátor u. 13.  
4401 Nyíregyháza, Pf.: 130

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához – a tervezett módosítás termőföld, mint környezeti elem igénybevételével jár - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapelveinek betartására hívom fel a figyelmet:  
- a tervezett tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen,  
- figyelemmel kell lenni arra, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza, o ha a tervezett módosítás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint és a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet, lehetőség szerint ezt a változatot kell előnyben ésszesíteni,  
- termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.  
A fentiekben túl további, a termőföld mennyiségi védelmének szakterületét érintő jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, ezért termőföldvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.

Tervezői észrevételt nem igényel.

2023. december

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített egyeztetési eljárás  
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)  
Környezeti vizsgálat lefolytatásához  
egyeztetési dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

#### Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

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

**Tervező:**

  
.....  
**Végh József**  
településmérnök  
TT/15-0124


**Városi főépítész:**

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

**Tervező munkatársak:**

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

  
.....  
**Kukucska Zsolt**  
okleveles építőmérnök

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció**

*Módosítások V./2023.*

**Tartalomjegyzék**

<b>1. Előzmény</b> .....	<b>3</b>
1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	3
<b>2. Módosítással érintett terület</b> .....	<b>3</b>
2.1. Átnézeti térkép.....	3
2.2. Átnézeti térkép – kivágat.....	4
2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....	5
2.3.1. 1. Beavatkozási pont .....	5
<b>3. Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>10</b>
3.1. Tervezett Szerkezeti Terv .....	11
3.2. Átnézeti térkép – kivágat.....	12
<b>4. Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Beépítés tervezett helyszínrajza</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Környezeti értékelés</b> .....	<b>15</b>



## 1. Előzmény

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

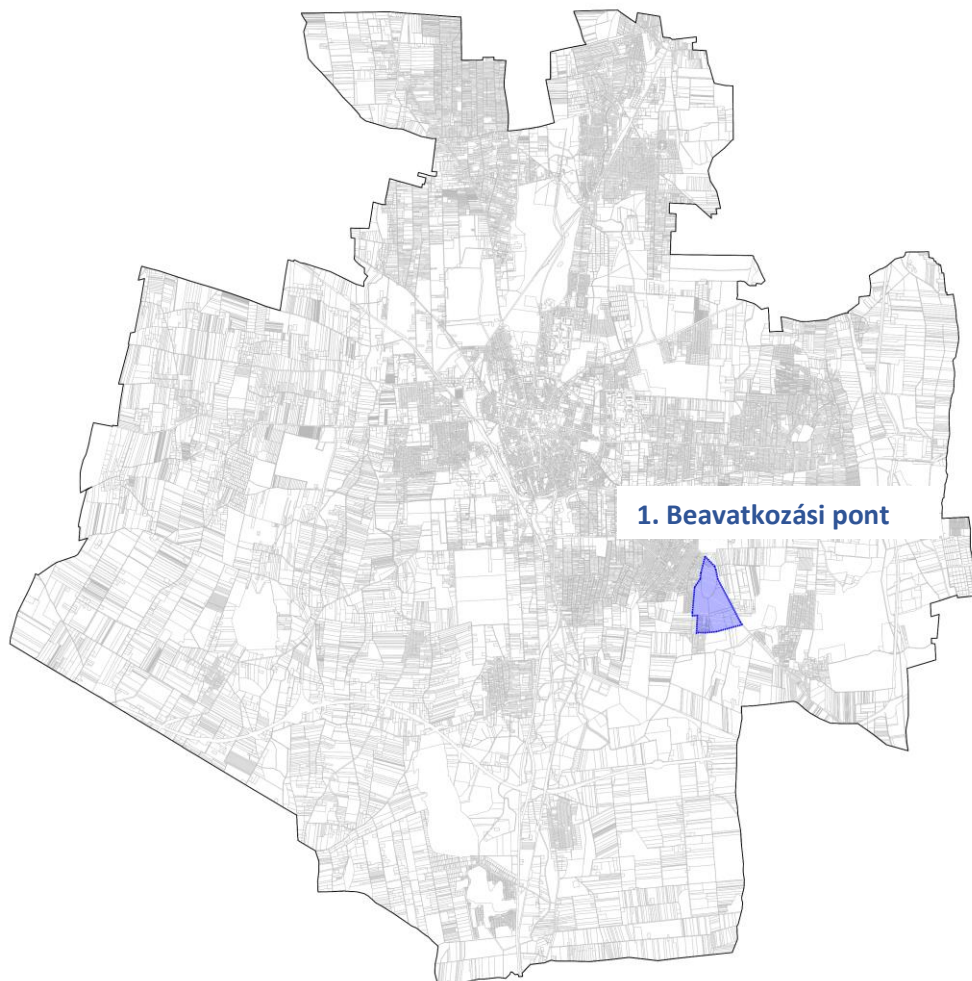
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

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

## 2. Módosítással érintett terület

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szervényszám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	83/2023. (V.23.)	G6, H6	Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca	A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Má→Z, K-Sp, Ev</b>

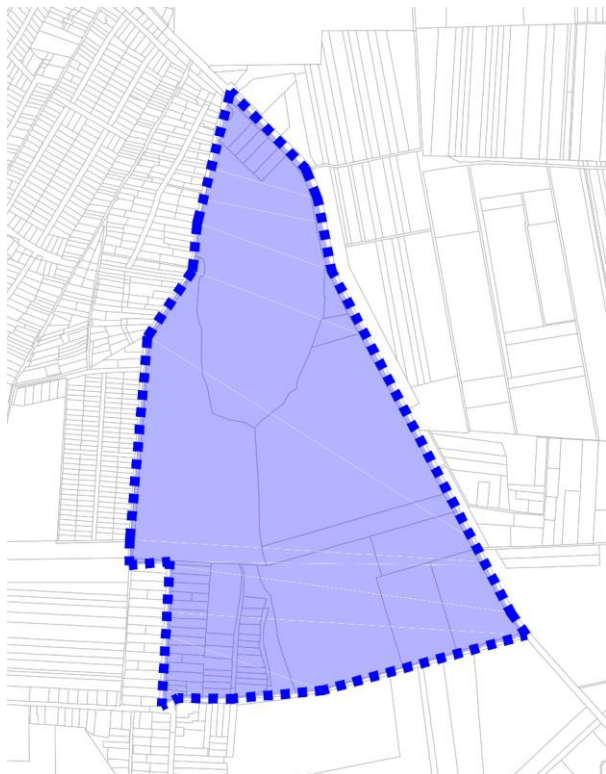
### 2.1. Átnézeti térkép





## 2.2.Átnézeti térkép – kivágat

### 1. Beavatkozási pont





## 2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 2.3.1. 1. Beavatkozási pont

Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónába (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területbe (K-Sp), valamint Védelmi rendeltetésű erdőzónába (Ev) történő átsorolása szükséges.



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

**A helyi építési szabályzat 14. § (2) bekezdés értelmében:**

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m<sup>2</sup> építhető be. 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el. e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak
  1. szabadon álló beépítési mód szerint,
  2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
  3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
  1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m<sup>2</sup> és a telek 50%-a,
  2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”



<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Övezeti kód	<b>K-Sp</b>
Terület-felhasználás	Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legkisebb telekméret	5000
Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
Megengedett építménymagasság	8 m
Megengedett zöldfelület	50%
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	-
Megengedett zöldfelület	-

**A helyi építési szabályzat 12. § értelmében:**

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

- (1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszóter, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.
- (5) A területen



- a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
- b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.
- c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

**A helyi építési szabályzat 13. § (1) bekezdés értelmében:**

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna

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

**Tervezett szabályozási előírások**

**A helyi építési szabályzat 10. § (10) bekezdés értelmében:**

(10) „ Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

- a) Az övezetben csak a sportolás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
  - Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.
  - A beépítettség legfeljebb 10% lehet.
  - A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 15 m lehet.
  - Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**A tervezett szabályozási előírások OTÉK-tól való eltérésének jogszabályi alátámasztása**

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek, amiben a jelenleg szabályozni kívánt területre maximálisan 2% beépítés volt engedélyezett (OTÉK 30/B. § (3)).

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK

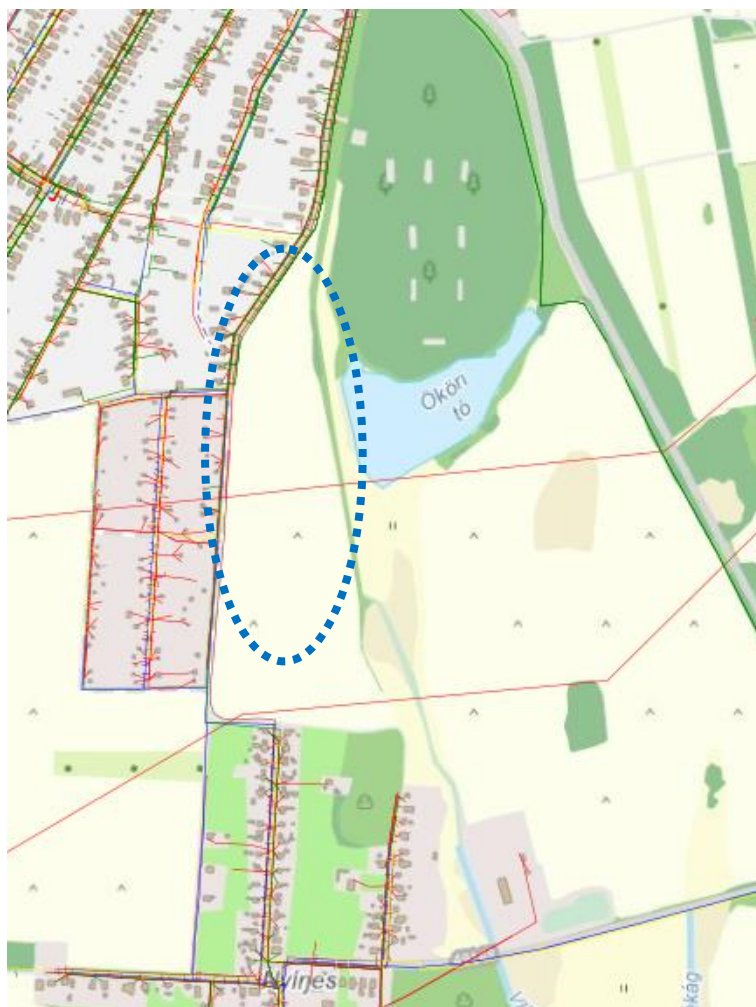


*111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.”*

A tervezett beruházás rendeltetés szerinti használata megköveteli a nem beépítésre szánt területként történő besorolást. A sportolási cél kiszolgáló építményei elhelyezéséhez szükséges a megengedett beépítési százalék növelése 10%-ra, ez közérdeket nem sért. A beruházási célterület nagyságának megállapítása során figyelembe vettük a terület környezeti adottságait. A célterület déli határa mentén egy elmocсарasodott tó visszamaradt része található ahol az ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlenségét figyelembe véve a fejlesztési terület tovább nem bővíthető. A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdősáv is kijelölésre kerül.

Fenti indokok alapján az eljárás adott szakaszában az OTÉK vonatkozó előírásai alóli felmentés megkérésre kerül.

A beruházással érintett ingatlanon egy elektromos szabadvezeték halad át, melyet az OPUS TITÁSZ Zrt. üzemeltet. A tervezett beruházás létesítményeit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem érinti a szolgáltatóval történt előzetes egyeztetés alapján.



forrás: ekozmu.hu



### 3. Településszerkezeti módosítások

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

Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség 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	Üdülõházas üdülõterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házas üdülõterület
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	K-Sp			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8	K-En			Megülõlõ energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temetõ területe
6.1.0	KÖa			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdõ
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdõ
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdõ
9.1.0	Mk			Mezõgazdasági kertés terület
9.2.0	Má			Mezõgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezõgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv
				Közpark jellegű zóldsáv
				Erdõ jellegű zóldsáv
				Tartalék temetõ

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű telekszerkezet
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadaspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Stadion
	Turizmalaközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kégyeleti park
	Köfő
	Egészségügyi központ

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rék kultiválendő terület

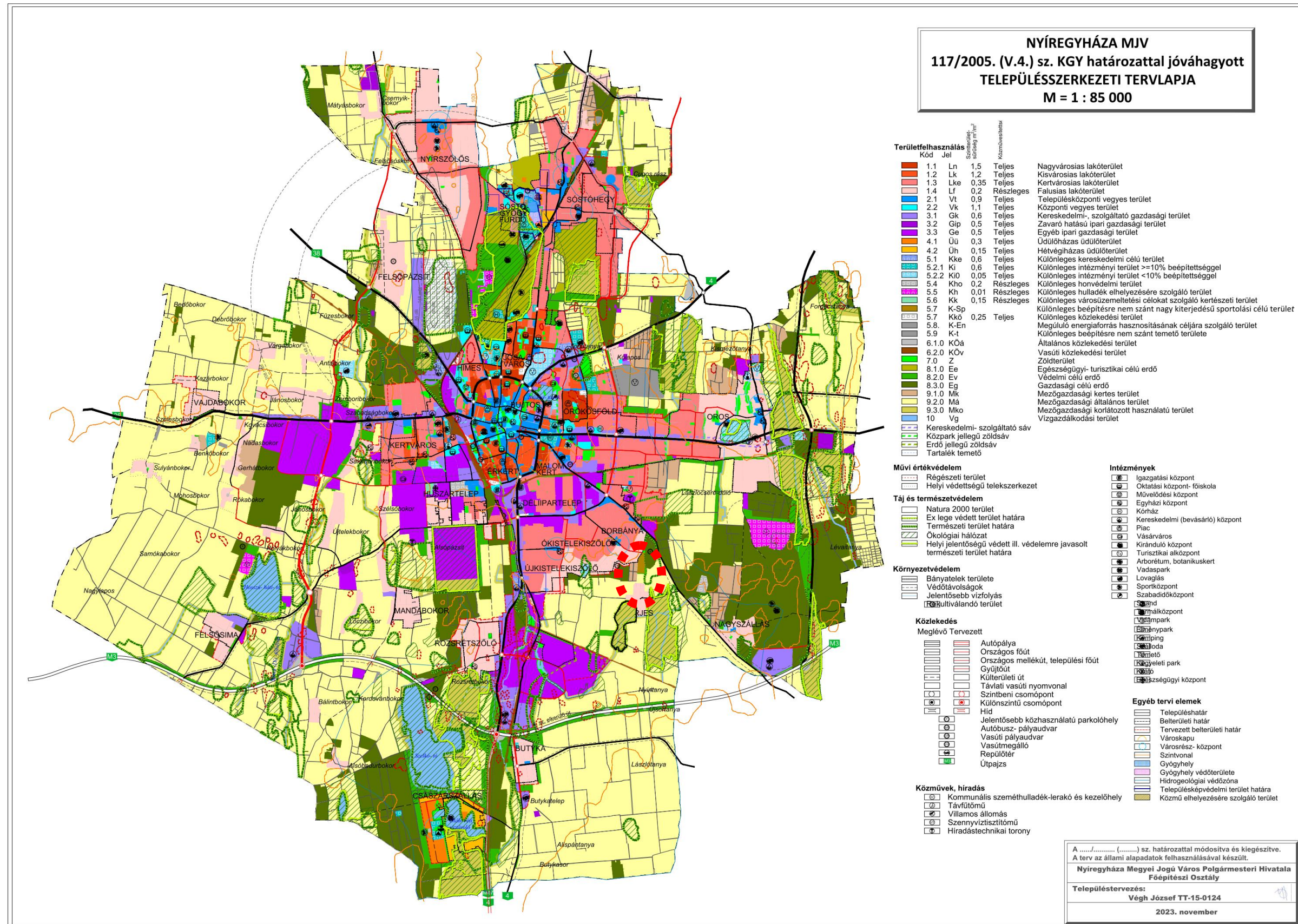
Közlekedés	Egyéb tervi elemek
	Meglévő
	Tervezett
	Autópálya
	Országos főút
	Országos mellékút, települési főút
	Gyűjtőút
	Külterületi út
	Távlati vasúti nyomvonal
	Szintbeni csomópont
	Különszintű csomópont
	Híd
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
	Autóbusz- pályaudvar
	Vasúti pályaudvar
	Vasútmegálló
	Repülőtér
	Útpajzs
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

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



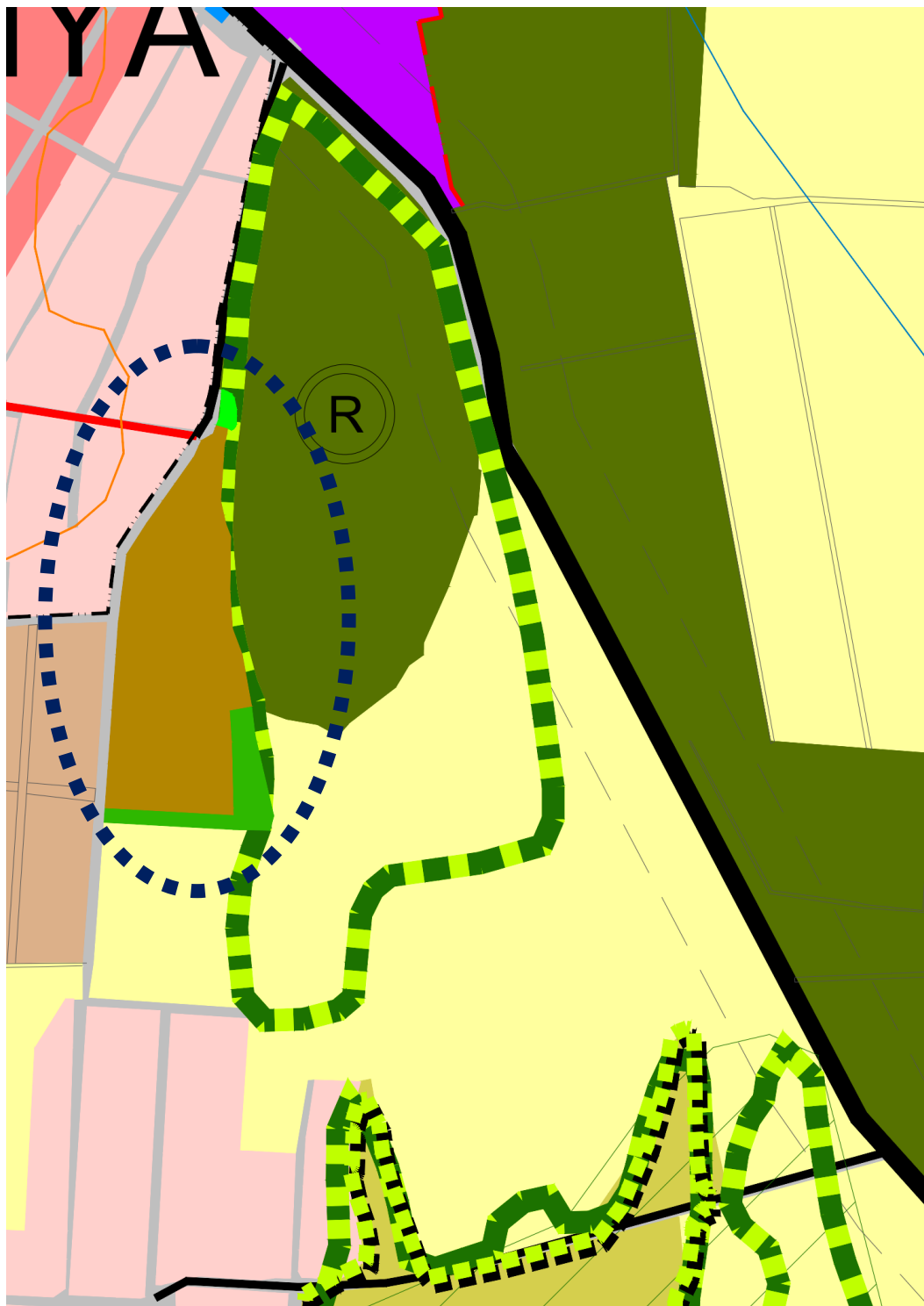
3.1.Tervezett Szerkezeti Terv



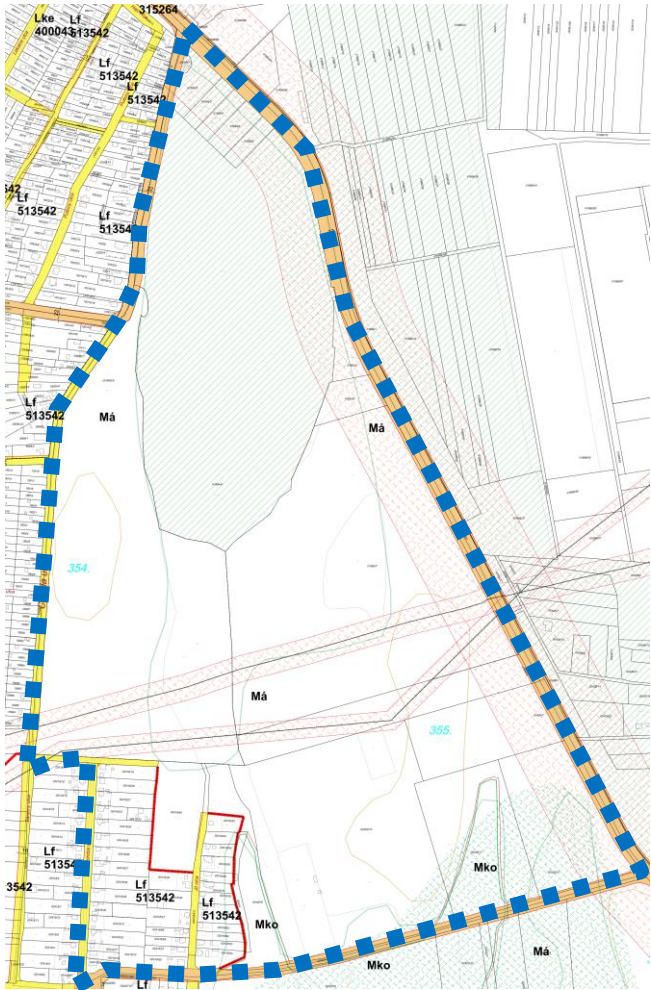
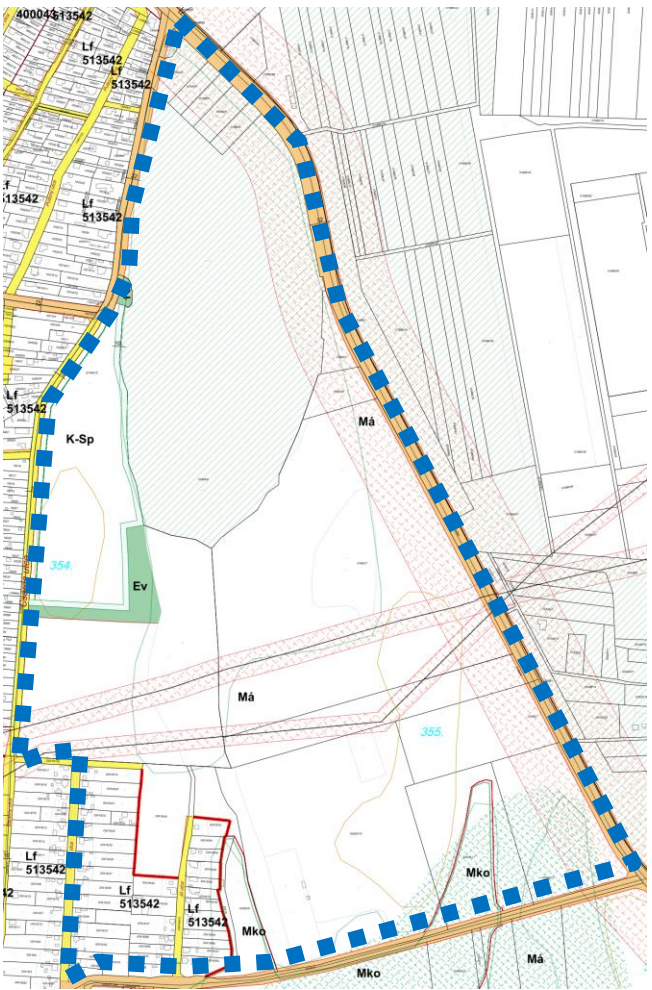


### 3.2.Átnézeti térkép – kivágat

#### 1. Beavatkozási pont



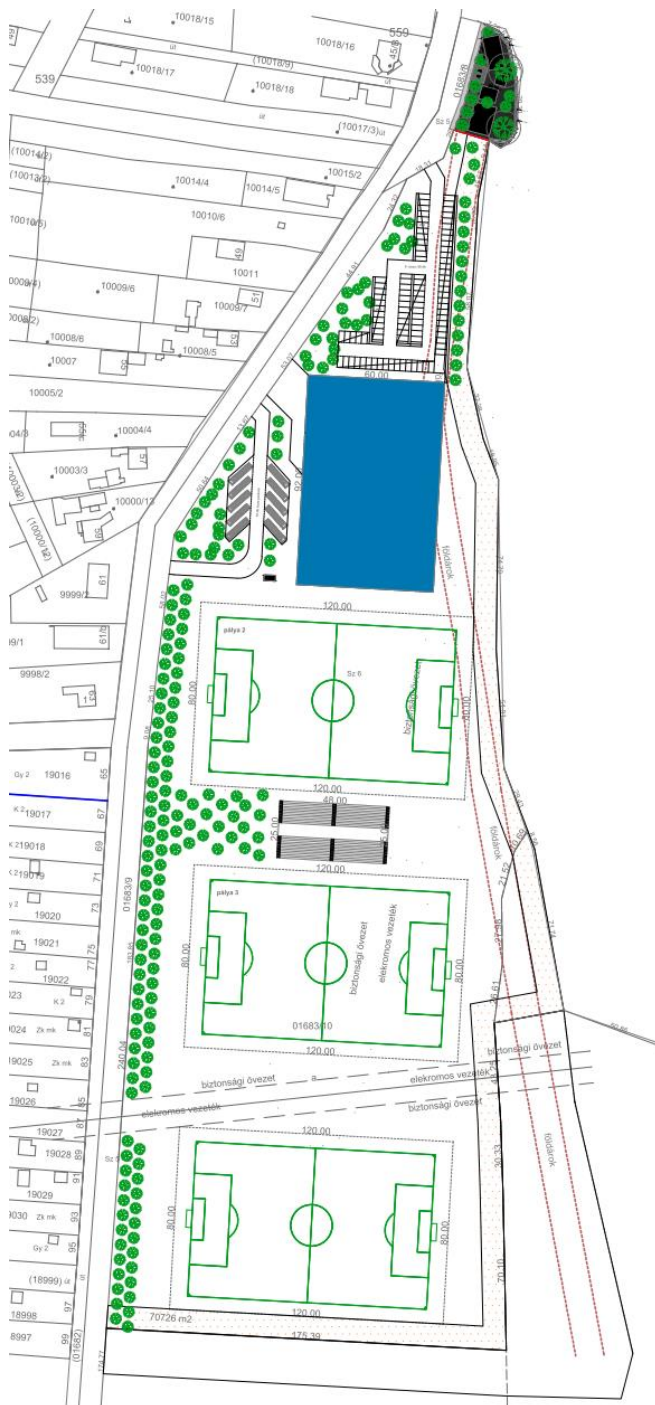
4. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

1.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	Nyíregyháza Kállói út-Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt terület.	A MÁRT-OK Kft. Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén új sportkomplexum létesítését tervezi. A tervezett 3 db futballpályából, lelátóból, busz-és személygépkocsi parkolóból és kiszolgáló épületből álló komplexum, valamint az északi részen játszótér és kondipark megvalósításához Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónára (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területre (K-Sp) és Védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev) történő átsorolása szükséges. Má→Z, K-Sp, Ev	Z= 0,094 K-Sp= 7,217 Ev=1,057	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	„szántó, kivett mocsár”	Mezőgazdasági általános zóna (Má)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>			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:	Igen.	
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.					
VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:	Állandósult hatást vált ki.				
	Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást:	Igen.				
	Az országhatáron áterjednek:	Nem.				
	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:	Nem.				
	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:	A településhez mérten nagy, meghatározó nagyságrendű.				
Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:	Igen.					
Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:	Nem.					
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	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 jelentősen megváltozik. A beépítés intenzitása, közlekedési kényszerek nagyságrendekkel nagyobb értéket vehetnek fel a tervezett projekt megvalósításával.					



## 5. Beépítés tervezett helyszínrajza

A tervezett beruházás a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén fog megvalósulni. A tervezett sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően sportcéllal épülnek a FILO SE Sportcentrum labdarúgó csapatának otthonául. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütéscsillapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri bútorok elhelyezését és a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkolók kiépítését.



Telepítési helyszínrajz – teljes beruházás

Telepítési helyszínrajz – kondipark és játszótér



## **6. 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 Állami Főépítészeti Iroda)

**Nyíregyháza, 2023. november**