



Ügyiratszám: FŐÉP/23-17/2024.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról**  
(MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

**Tisztelt Bizottság!**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. című dokumentáció alapján 4 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 módosító eljárás 2023 decemberében FŐÉP/1860/2023. ügyiratszámom 5 területre a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint indult meg. A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a lakossági fórumot a *veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve elektronikus úton folytattuk le. A hirdetményt a 2024. január 29-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. február 7-i határidőig.

A Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszközök lakossági egyeztetési eljárásainál a **beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról**.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot a mellékelt határozat tervezet jóváhagyásával a **partnerségi véleményezés kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2024. február 8.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész



Határozat-tervezet

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

**.../2024. (... ....) számú  
határozata**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 területen egyszerűsített eljárásban történő módosítás

az előterjesztést megtárgyalta - a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §. alapján és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja**.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

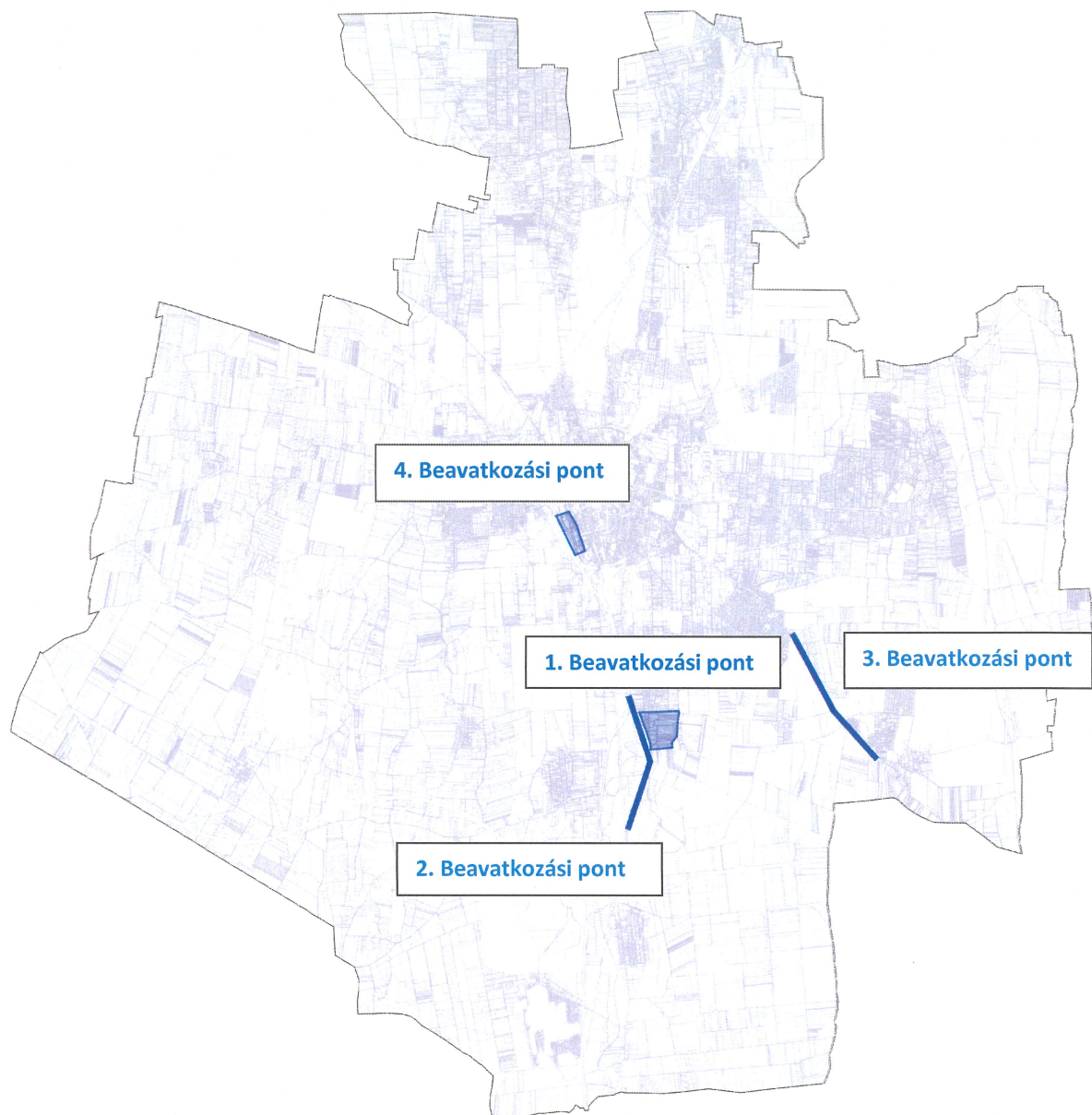
**Nyíregyháza, 2024. február**

**Erről értesülnek:**

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



**ÁTNÉZETI TÉRKÉP NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL**



Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2023. (XI.28.)	H5	Matróz út – Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út	<i>Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon. Má → K-En</i>
2.	154/2023. (XI.28.)	H5 – I5	Debreceni út Lejtő utca – Révész Log. KP. közti szakasza	<i>Nyíregyháza Déli Ipari Park megközelítését kiszolgáló kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása Má, Z, Ge → KÖá</i>
3.	154/2023. (XI.28.)	G6 – H6	Kállói út Csárda utca – Arató utca közti szakasza	<i>Nyíregyháza - Nagyszállás közötti kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása Ge, Má, Eg, Ev → KÖá</i>
4.	157/2022. (X.25.)	F4	Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	<i>Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás KÖá → Z</i>
5.	Nyíregyháza helyi építési szabályzata szöveges munkarészének módosítása Elhalasztásra került!			



2024. január

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület

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

Véleményezési dokumentáció  
partnerségi egyeztetéshez





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetéshez**

**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**  
építészmérnök  
városépítési –városgazdálkodási  
szakmérnök

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetéshez, 4 terület**

*Módosítások VI./2023.*

**Tartalomjegyzék**

<b>1. Előzmény</b> .....	<b>9</b>
1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	9
<b>2. Módosítással érintett területek</b> .....	<b>9</b>
1.1 Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata.....	9
2.1 Átnézeti térkép.....	10
3.1 Átnézeti térkép – kivágatok.....	11
4.1 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	12
1. Beavatkozási pont.....	12
2. Beavatkozási pont.....	16
3. Beavatkozási pont.....	18
4. Beavatkozási pont.....	20
<b>3. Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>23</b>
<b>4. Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>27</b>
4.1 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat.....	28
5.1 Tervezett Szerkezeti Terv.....	29
6.1 Átnézeti térkép – kivágat.....	30
<b>5. Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>32</b>
5.1 Főépítészti nyilatkozat.....	32
6.1 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	32
<b>6. Szabályozási módosítások</b> .....	<b>33</b>
<b>7. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>36</b>
7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat.....	36



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

154/2023. (XI. 28.) számú  
h a t á r o z a t a

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

önkormányzati rendelet módosítására

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év novemberi megindítása)

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Nyírjes melletti 02415/35 hrsz.-ú ingatlan egy részén.*
2. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Deák Ferenc utca melletti 11045 hrsz.-ú ingatlanon.*
3. *Nyíregyháza északi elkerülő út /3813-3822. jelű úti csomópont és a 4. sz. főút (403. sz. főút) közötti szakasz/ megalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
4. *Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon*
5. *Nyíregyháza - Nagyszállás közötti kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
6. *Nyíregyháza Déli Ipari Park megközelítését kiszolgáló kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
7. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szöveges munkarésének módosítása több területen*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2023. november 28.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
154/2023. (XI.28.) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

***a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükségessé vált. A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét 2022. július 1-jétől meginduló eljárások esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

1. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Nyírjes melletti 02415/35 hrsz.-ú ingatlan egy részén.*
2. *Biológiai aktivitási értéket visszapótlás érdekében településrendezési eszközök módosítása a Deák Ferenc utca melletti 11045 hrsz.-ú ingatlanon.*
3. *Nyíregyháza északi elkerülő út /3813-3822. jelű úti csomópont és a 4. sz. főút (403. sz. főút) közötti szakasz/ megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
4. *Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon*
5. *Nyíregyháza - Nagyszállás közötti kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
6. *Nyíregyháza Déli Ipari Park megközelítését kiszolgáló kerékpárút megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
7. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szöveges munkarésének módosítása több területen*

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások egyik része (1., 2. és a 3. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 62. §-sa alapján az **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a két módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, tanulmányterv a projekthez készült. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

A tervezett módosítások másik része (4., 5., 6. és a 7. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 68. §-sa alapján az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.



A módosító kérelemhez fejlesztési koncepció készült a területről, a terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város **településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében** megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült **örökségvédelmi hatástanulmány** jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlan kivételével. Ez utóbbinál a zöld visszapótlás szükséges.

Nyíregyháza, 2023. november 22.

  
Kovács Rita  
városi főépítész





Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

157/2022. (X.25.) számú

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

önkormányzati rendelet módosítására

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év októberi megindítása I.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *A Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás (1. Beavatkozási pont)*

- *a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. Beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál a város fejlesztési tervének módosítása nem szükséges, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. október 25.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**3/2024. (I.19.) 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 VI./2023. – 5 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

**A Bizottság**

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. néven 5 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését az 1-2-3-4 jelű módosítási pontokra **nem tartja szükségesnek**, az 5. beavatkozási pont módosítása elhalasztásra került.

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 19.**

**Tormási Géza  
a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



## 1. Előzmény

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

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

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

Tárgyi módosításokra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével kerül sor.

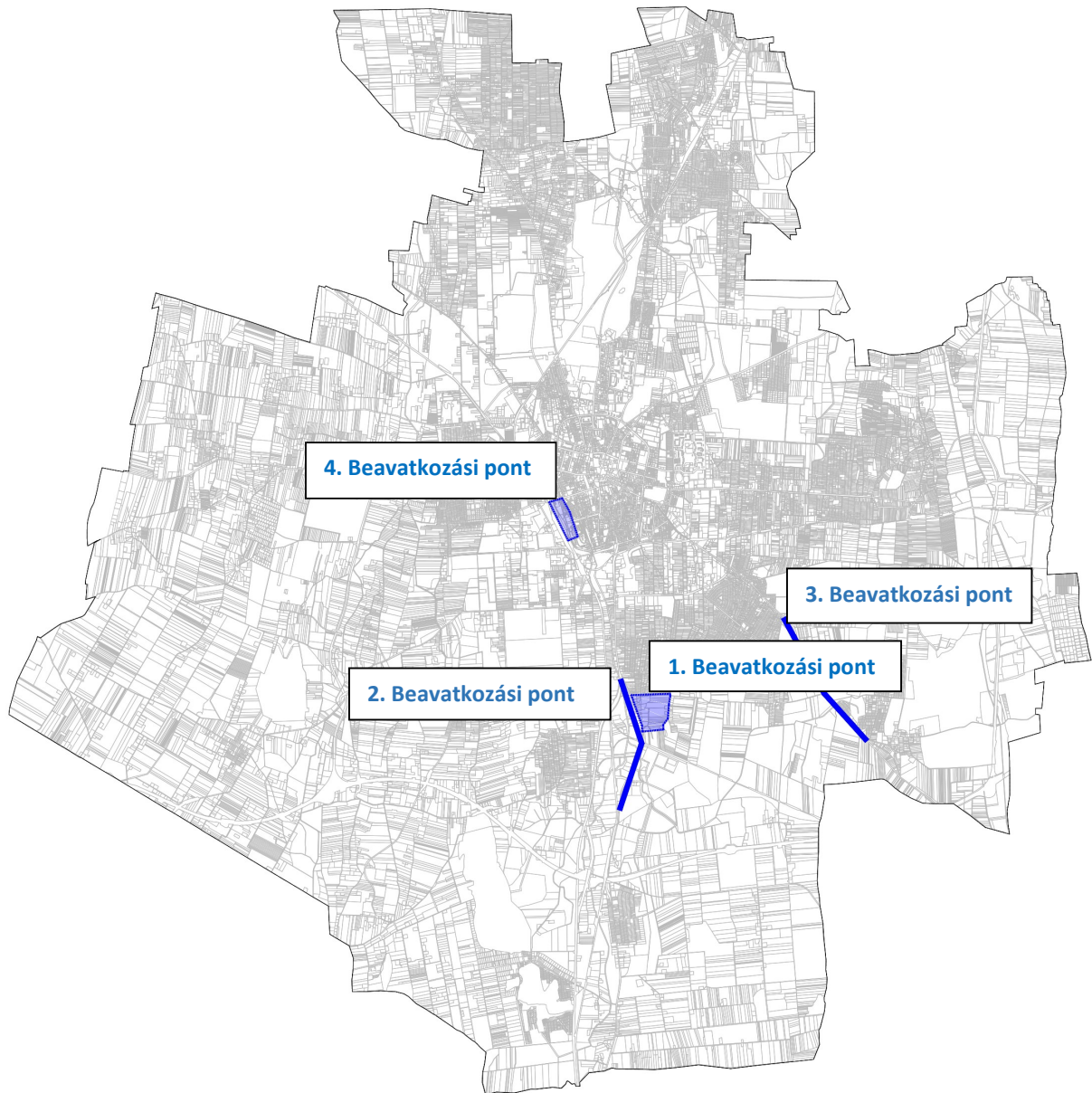
## 2. Módosítással érintett területek

### 1.1 Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

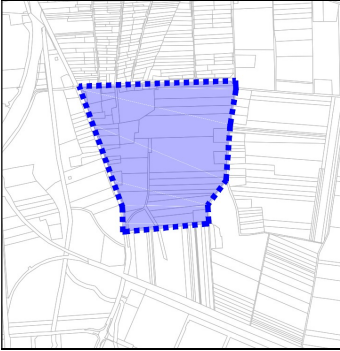
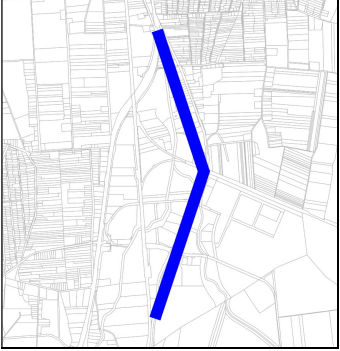
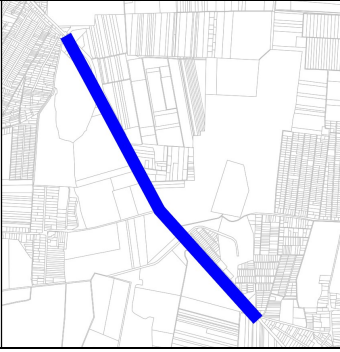
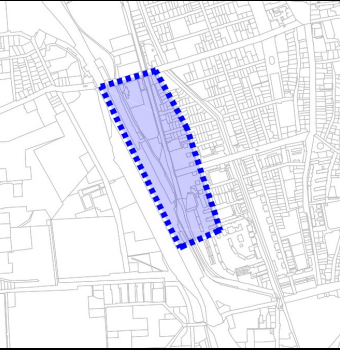
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2023. (XI.28.)	H5	Matróz út – Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út	<i>Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása a <b>Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon.</b> <b>Má → K-En</b></i>
2.	154/2023. (XI.28.)	H5 – I5	Debreceni út - Lejtő utca – Révész Log. KP. közti szakasza	<i><b>Nyíregyháza Déli Ipari Park</b> megközelítését kiszolgáló <b>kerékpárút</b> megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása <b>Má, Z, Ge → KÖá</b></i>
3.	154/2023. (XI.28.)	G6 – H6	Kállói út - Csárda utca – Arató utca közti szakasza	<i><b>Nyíregyháza - Nagyszállás</b> közötti <b>kerékpárút</b> megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása <b>Ge, Má, Eg, Ev → KÖá</b></i>
4.	157/2022. (X.25.)	F4	Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	<i>Vasútállomás intermodális átszálló-kapcsolatainak fejlesztéséhez <b>(IMCS)</b> kapcsolódó szabályozási tervi módosítás <b>KÖá → Z</b></i>
5.	Nyíregyháza helyi építési szabályzata szöveges munkarészének módosítása Elhalasztásra került!			



## 2.1 Átnézeti térkép



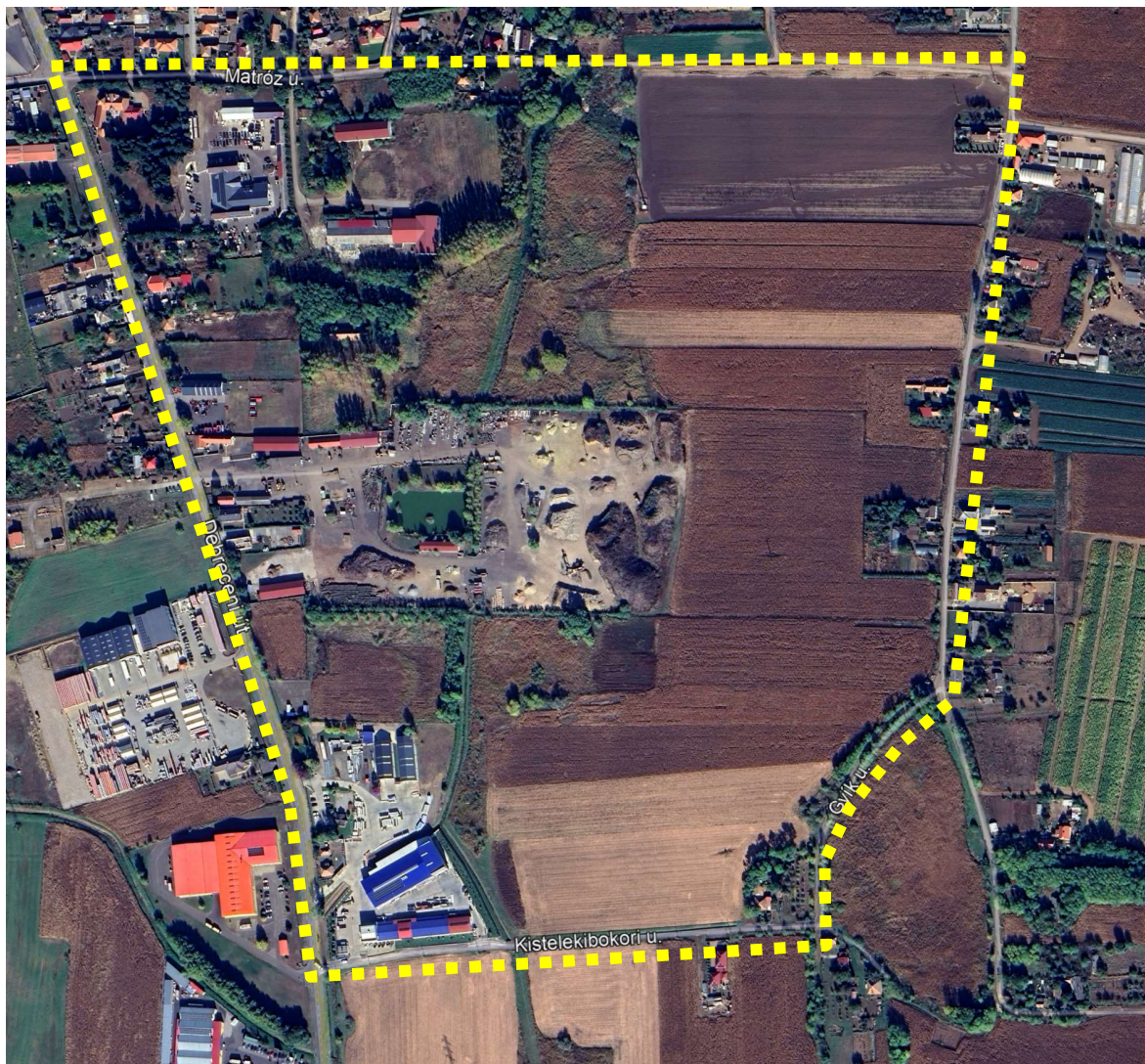
### 3.1 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont	2. Beavatkozási pont
	
3. Beavatkozási pont	4. Beavatkozási pont
	

#### 4.1 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

##### 1. Beavatkozási pont

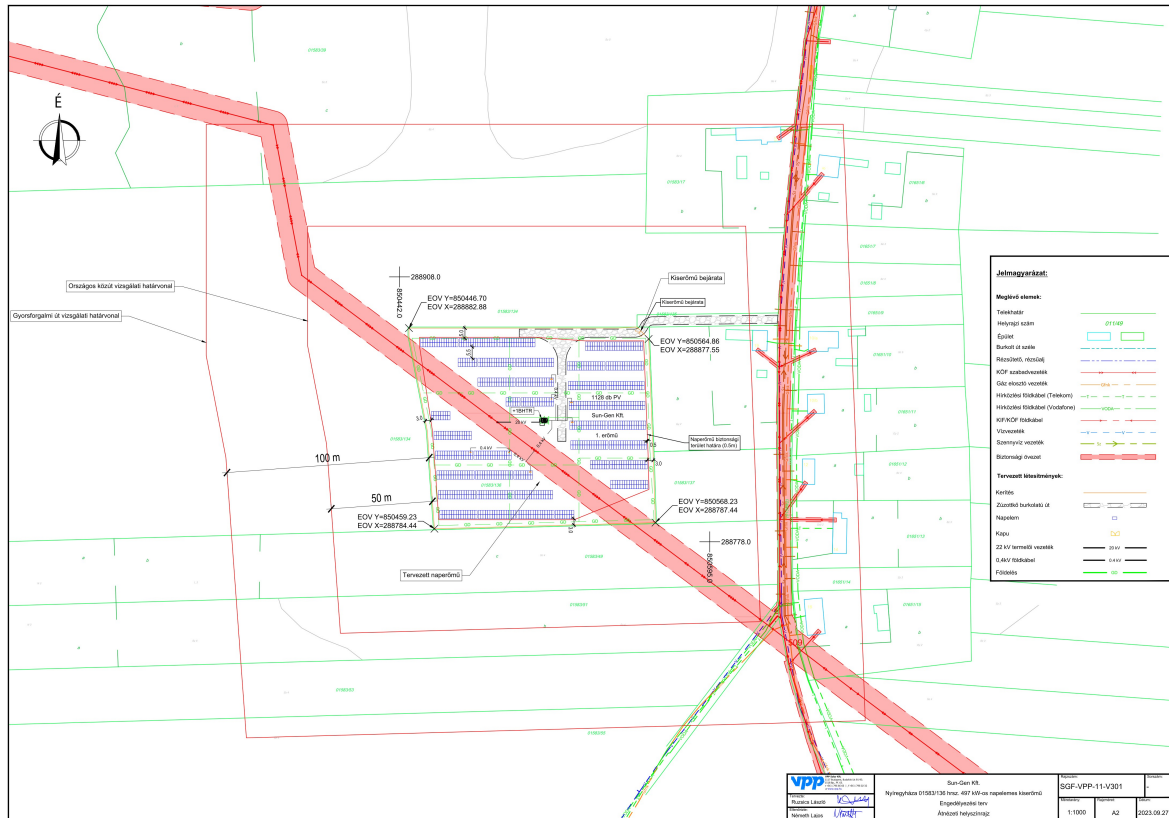
A Nyíregyháza Matróz út - Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

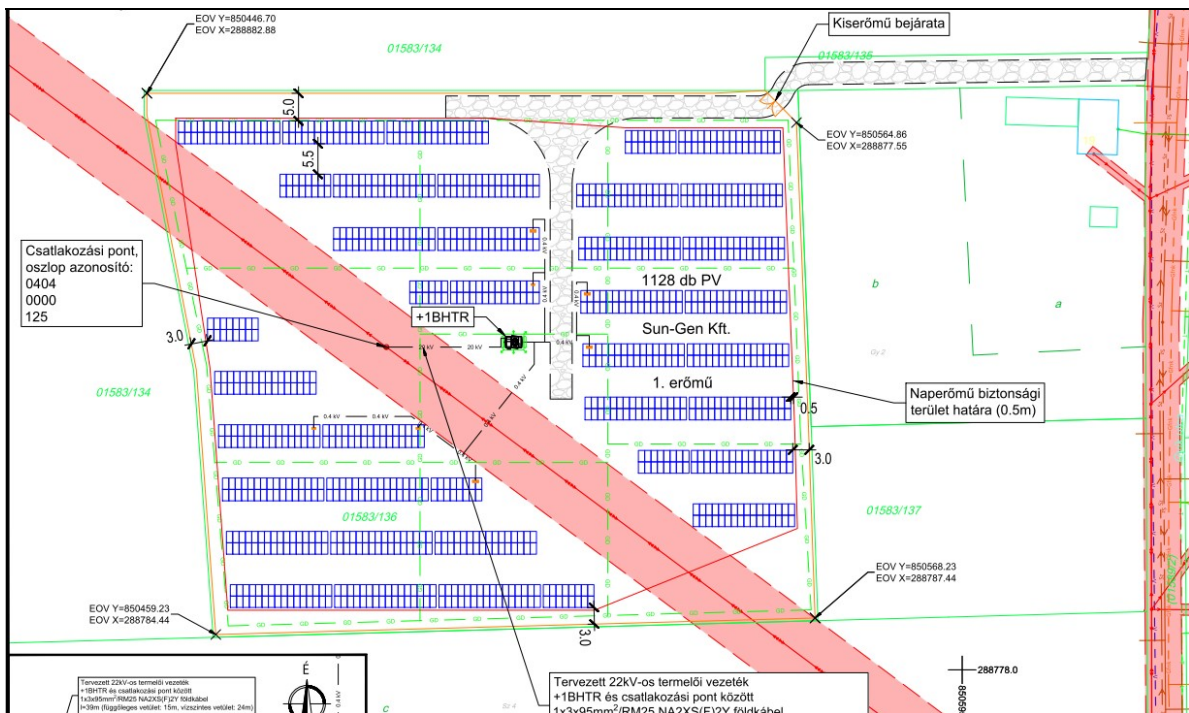
A **Sun-Gen Kft.** (továbbiakban: Fejlesztő) 497 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. Má -> K-En

A 01583/136 hrsz.-ú ingatlanra tervezett napelemes kiserőmű nem érint védett területet, ökológiai hálózatot és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. Az ingatlan régészeti területtel nem érintett, nem kiváló termőhely adottságú szántó, nem része az adattári erdőterületeknek. A zajvédelmi hatásterületen belül nem található zajtól védendő épület, építmény, az üzemelésnek légszennyező hatása nincs.



Átnézeti helyszínrajz – VPP SOLAR Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 91-93. A. lph. 6. em.)

„A kiserőmű az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonában lévő közcélú hálózatra csatlakozik. A csatlakozó 22 kV-os termelői földkábel a kiserőművi 1BHTR felől a 22 kV-os TMOK oszlopkapcsoló elmenő kábelcsatlakozó pontjára csatlakozik. A nyomvonal hossza a kiserőmű BHTR állomása és az oszlopkapcsoló között 24m. A BHTR a saját, 01583/136 Hrsz telken kerül elhelyezésre, kerítésen belül.” (részlet a VPP SOLAR Kft. SGF-VPP-11-E001 azonosítójú Építési engedélyezési tervéből)



Ügyiratszám: FŐÉP/23-14/2024.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



A megújuló energiaforrásból termelt villamos energia kötelező átvételi és prémium típusú támogatásáról szóló 299/2017. (X. 17.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerinti **összeszámitási szabályzat** figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett napelemes kiserőmű kapcsolódási pontjához képest 1000 méter távolságon belül nincs azonos típusú energiaforrást felhasználó erőműegység.

A tervezett 497 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű HB/18-MMBO/00744-17/2023 sz. határozattal építési engedéllyel és HB/18-MMBO/02915-16/2023. sz. határozattal módosított építési engedéllyel rendelkezik.

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
<b>Övezeti kód</b>	<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 HÉSZ 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.”



Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	<b>K-En</b>
Terület-felhasználás	Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

**A HÉSZ 10. § (7a) bekezdése értelmében:**

„Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

- A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
- A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.
- A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.”

**Megjegyzés:** A „Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” átsorolásra kerül a HÉSZ-ben „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” zónába. A már K-En zónában lévő ingatlanokra elhelyezett építmények a beépíthetőséget nem befolyásolják.

**A módosítási eljárás lefolytatásához szükséges jogszabályi háttér:**

Az OTÉK 32. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, - temető területét kivéve - különleges terület építési övezetben, továbbá
- közúti és kötőtpályás közlekedési terület, közműelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, - temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve - különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.”

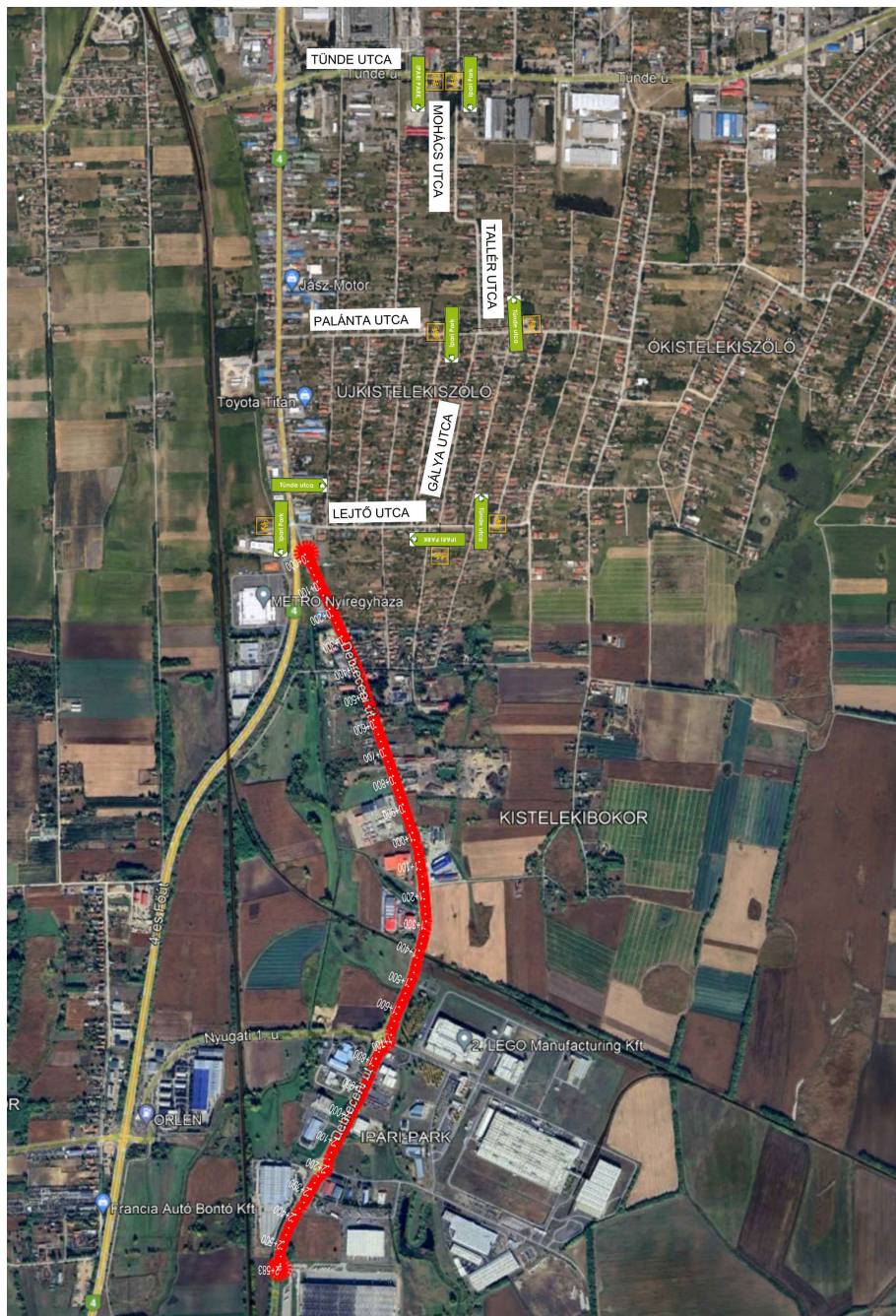
Az OTÉK 115. § (2) bekezdése szerint:

„(2) E rendeletnek a MódR3. által megállapított 32. § (3) bekezdése alkalmazása során, amennyiben az erőmű elhelyezése - településrendezési terv módosítása nélkül - gazdasági erdő, illetve általános mezőgazdasági terület övezetet érint, legalább az így művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni.”



## 2. Beavatkozási pont

A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Nyíregyházi járásban, Nyíregyháza területén található, a 4925 j. út 6+1153 és 9+274 km szelvényei között jobb oldalon, majd a 4 sz. út 270+826 km és 272+377 km szelvényei között, a jobb oldalon található.



Átnézeti helyszínrajz - UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

A beruházás célja a település részek közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Tünde utcától a Déli Ipari Parkig. Burkolatszélessége 2,55 m, padka szélessége 0,50 m. A szakasz szerepel a „345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” 1. mellékletében.



A tervezett kerékpárút mellett található a 4925. sz. (régi 4-es főút) állami közút. A beruházási szakasz a 4-es sz. főutat köti össze a nyugati ipari parkkal. A Debreceni út Lejtő utca – Révész Logisztikai Központ közti szakaszán tervezett kerékpáros nyomvonal a következő csomópontokat keresztezi:

- Matróz utca (0+422.04 km. sz.)
- Gyík utca (1+182.72 km. sz.)
- 113 sz. vasútvonal 48+89.90 hmsz. (1+404.64 km. sz.)
- Kelet 1. utca (1+717.57 km. sz.)
- Kelet 2. utca (2+201.55 km. sz.)

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

A Nyíregyháza és Nagyszállás között létesítendő kerékpárút és kerékpározható közút építése a GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda Kft. (4028 Debrecen, Homok u. 2.) által 52.636/03/503 (GULIT-07/a/2022) tervszámon készített tervdokumentáció alapján SZ/UT/00936-33/2023. sz. határozattal építési engedéllyel rendelkezik. Tervezői nyilatkozat alapján Előzetes Vizsgálat Dokumentáció készítése nem vált szükségessé, az építési engedély III. 1. pontjai szerint nem szükséges.



Nyomvonalterv - UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

### **A HÉSZ 11. § (1) bekezdése értelmében:**

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

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
- igazgatási épületek,
- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

helyezhetők el.

c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.”

Ügyiratszám: FŐÉP/23-14/2024.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



### 3. Beavatkozási pont

A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyében, Nyíregyháza és Nagyszállás területén található, a 4911 j. út (Kállói út) 4+480 km és 7+391 km szelvényei között bal oldalon a Csárda utca és Arató utca közti szakaszon.



Átnézeti helyszínrajz - UVATERV Zrt. – GULIT Közlekedéstervező Mérnökiroda (4028 Debrecen, Homok u. 2.)

A beruházás célja a települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása, különös tekintettel a hálózati hiányosságok megszüntetésére.



#### 4. Beavatkozási pont

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



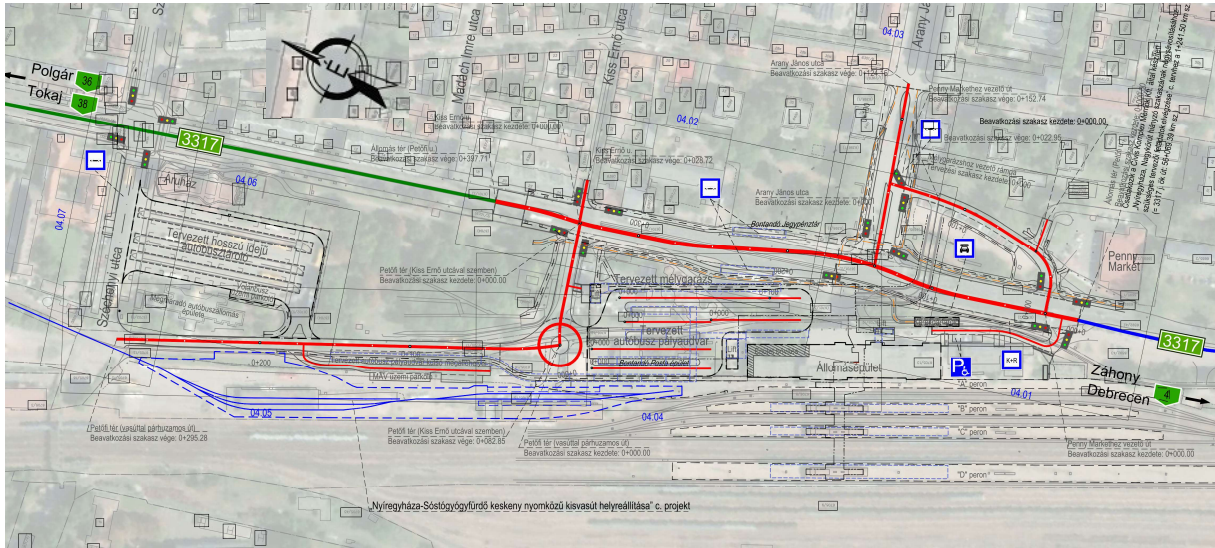
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbussz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház). A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség, ezért a beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban:ÉKM) lett, a tervezési feladatokat az UTIBER Kft.-t (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) látja el.

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



projektek 3.27. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásá** minősítette.



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

Az intermodális csomópont (továbbiakban: IMCS) megvalósíthatóságához szükségessé vált a város rendezési tervének a módosítása. A módosító eljárás két külön eljárásban lefolytatásra került. Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 145/2021. (IX.30.) KGY számú határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását, 25/2021. (X.1.) és 9/2022. (IV.29.) önkormányzati rendeletével a HÉSZ és a szabályozási tervlapok módosítását jóváhagyta.

Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án **3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott.**

A projekt érinti Nyíregyháza MJV tulajdonában lévő 6704 hrsz.-ú Petőfi park területét is. A HÉSZ a 6704 hrsz.-ú ingatlant nagyobb részében Közpark zónának (Z), kisebb részében II. rendű közlekedési célú közterületnek (KÖÁ) jelöli ki. Ez utóbbi terület a Petőfi park parkolóigényét szolgálja ki.

A projekthez kapcsolódó telekalakítási eljárás során a parkolóterület megközelítéséből adódó ellentmondások feloldása miatt újabb rendezési terv módosító eljárás vált szükségessé, mely szerint a II. rendű közlekedési célú közterület (KÖÁ) visszasorolásra kerül a közpark zónába (Z).

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

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



Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	<b>Z</b>
Terület-felhasználás	Közpark zóna (Z)
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5%
Megengedett építménymagasság	-
Legkisebb zöldfelület	50%

### **A HÉSZ 11. § (1) bekezdése értelmében:**

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

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,

- igazgatási épületek,

- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

helyezhetők el.

c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.”

### **A HÉSZ 12. § értelmében:**

#### **„12.§ 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 Sóstó- gyógyfürdő 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.”

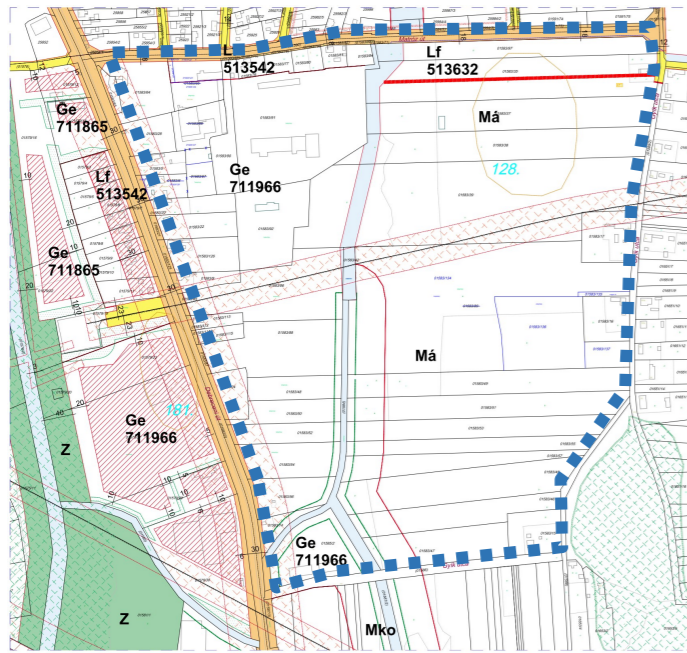
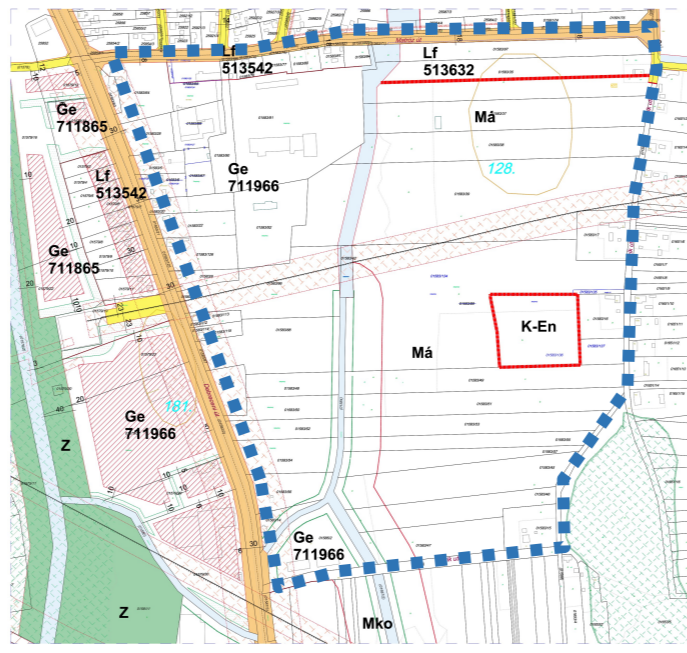
Ügyiratszám: FŐÉP/23-14/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

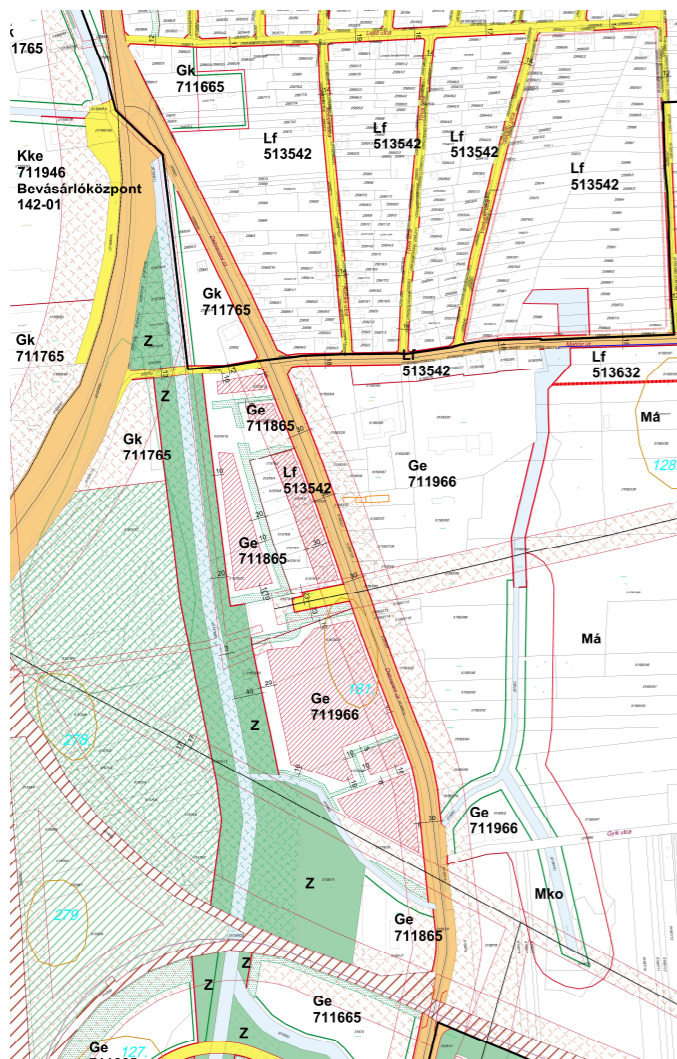
3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
1.	Nyíregyháza Matróz út - Gyík utca - Kistelekibokori utca – Debreceni út utca által határolt terület.	A Sun-Gen Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a Gyík utca melletti 01583/136 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. Má -> K-En	„kivett telephely, szántó”	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	1,11	-	„Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” (K-En)	1,11	-	-						
<p>Hatályos szabályozási terv kivonat 1.</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p>Hatályos szabályozási terv kivonat 2.</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>									
<b>HATÁSOK</b>							<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.									
							<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.									
							<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.									
							<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
							<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>					Nem változik, hatása nincs.				
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>					Nem változik, hatása nincs.											
<b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b>					Nem változik, hatása nincs.											
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.																



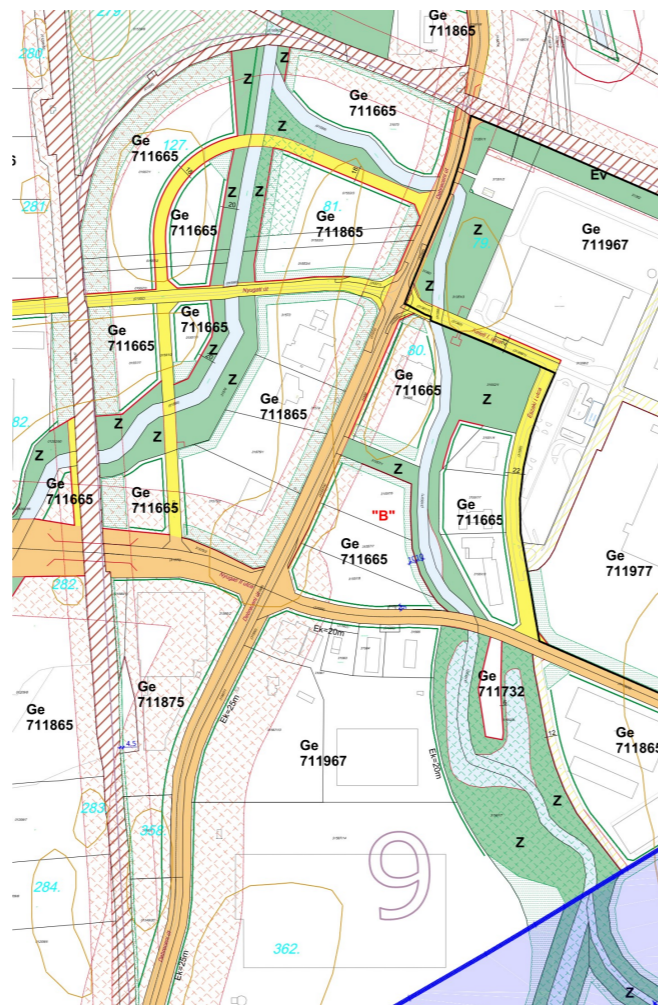
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Debreceni út Lejtő utca – Révész Log. Központ közti szakaszán	- szántó, - kivett beépítetlen terület - beépített terület	- Mezőgazd. általános zóna (Má) - Közpark zóna (Z) - Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)		-	Általános közlekedési zóna (KÖá)		-	A nyomvonal régészeti területtel érintett.

Hatályos szabályozási terv kivonat 1.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Hatályos szabályozási terv kivonat 2.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

**HATÁSOK**

<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.	
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.	
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>	Termőföld más célú hasznosítása nem történik.
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b>	A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.



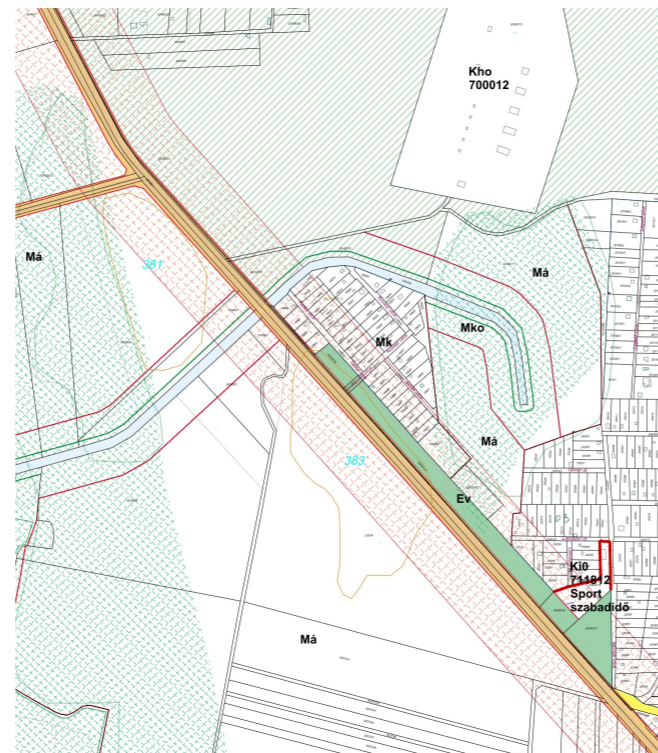
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. A települések közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása a Kállói út Csárda utca – Arató utca közti szakaszán	A beruházás célja a települések (Nyíregyháza – Nagykálló) közötti kerékpáros összeköttetés megvalósítása. A közlekedési célú közterület (KÖá) határvonalát tervezett szabályozási vonallal kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez a nyomvonal egyes szakaszain.	- szántó, - kivett beépítetlen terület - beépített terület	- Mezőgazd. ált. zóna (Má) - Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) - Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg) - Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)		-	Általános közlekedési zóna (KÖá)		-	A nyomvonal régészeti területtel érintett.

Hatályos szabályozási terv kivonat 1.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Hatályos szabályozási terv kivonat 2.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

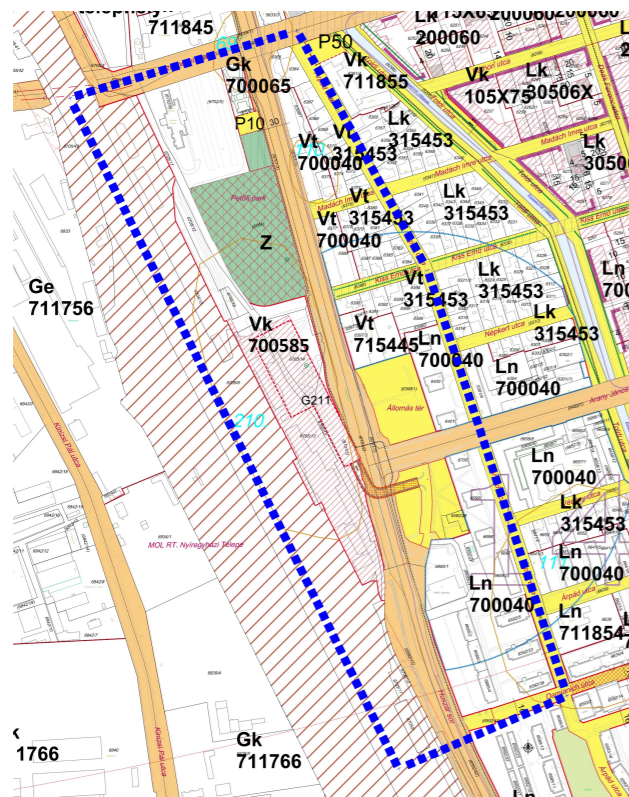
HATÁSOK

<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.	
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.	
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>	Termőföld más célú hasznosítása nem történik.
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b>	A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

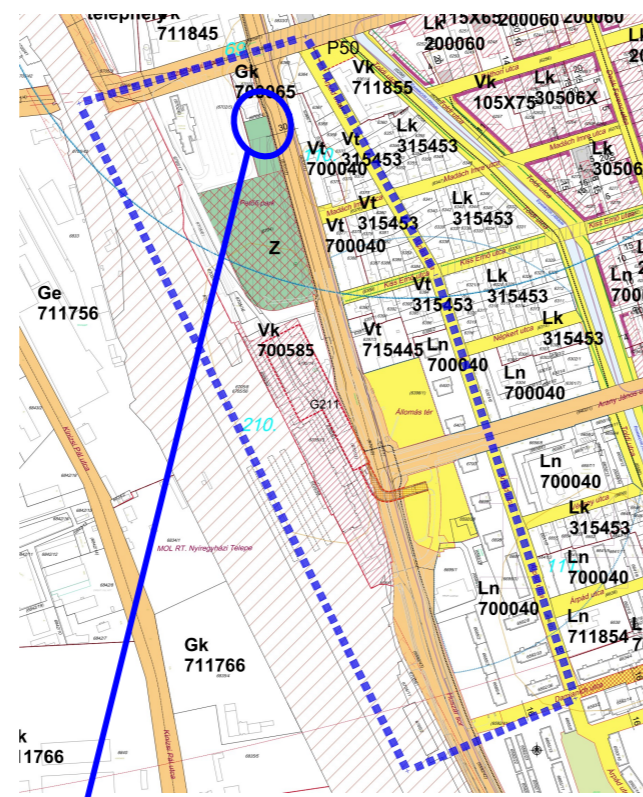


Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4. A Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt tömbben az IMCS területéhez szükséges a terület-felhasználási mód módosítása.	A 6704 hrsz.-ú Petőfi park területére vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás érdekében a II. rendű közlekedési célú közterület (KÖá) visszasorolásra kerül a közpark zónába (Z), a szintbeli gépjárműparkoló (P10) jelölés törlésre kerül. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,06	-	Közpark zóna (Z)	0,06	-	

Hatályos szabályozási terv kivonata

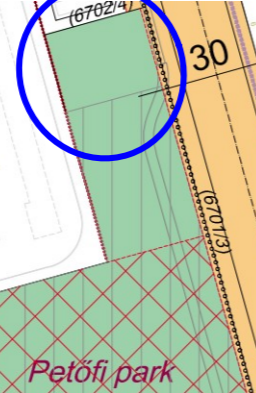


Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.	
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme: Helyi védelem alatt álló zöldfelületet található a 6704 hrsz.-ú Petőfi park területén, a módosítás ezt nem érinti.	
Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	

#### 4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2024. (...) önkormányzati  
határozata**

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

##### **A Közgyűlés**

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

- a ...../2024. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/23/2024. törzsszámú, 1. és 4. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2024.**

##### **Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – VI./2023.  
- Véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetéshez, 4 terület -

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

Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség		
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	Üdülőházas üdülőterület	
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházás üdülőterület	
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	Ki0	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	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület	
5.8	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe	
6.1.0	KÓÁ			Általános közlekedési terület	
6.2.0	KÓv			Vasúti közlekedési terület	
7.0	Z			Zöldterület	
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő	
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő	
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő	
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertés terület	
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület	
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	
10	Vg			Vízgazdálkodási terület	
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv	
				Közpark jellegű zóldsáv	
				Erdő jellegű zóldsáv	
				Tartalék temető	

**Művi értékvédelem**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

**Táj és természetvédelem**

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

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

**Közlekedés**

**Meglévő Tervezett**

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

**Közművek, híradás**

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

**Intézmények**

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadaspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont

- Szand
- Termálközpont
- Vadpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kégyeleti park
- Káptató
- Egészségügyi központ

**Egyéb tervi elemek**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/23-14/2024.

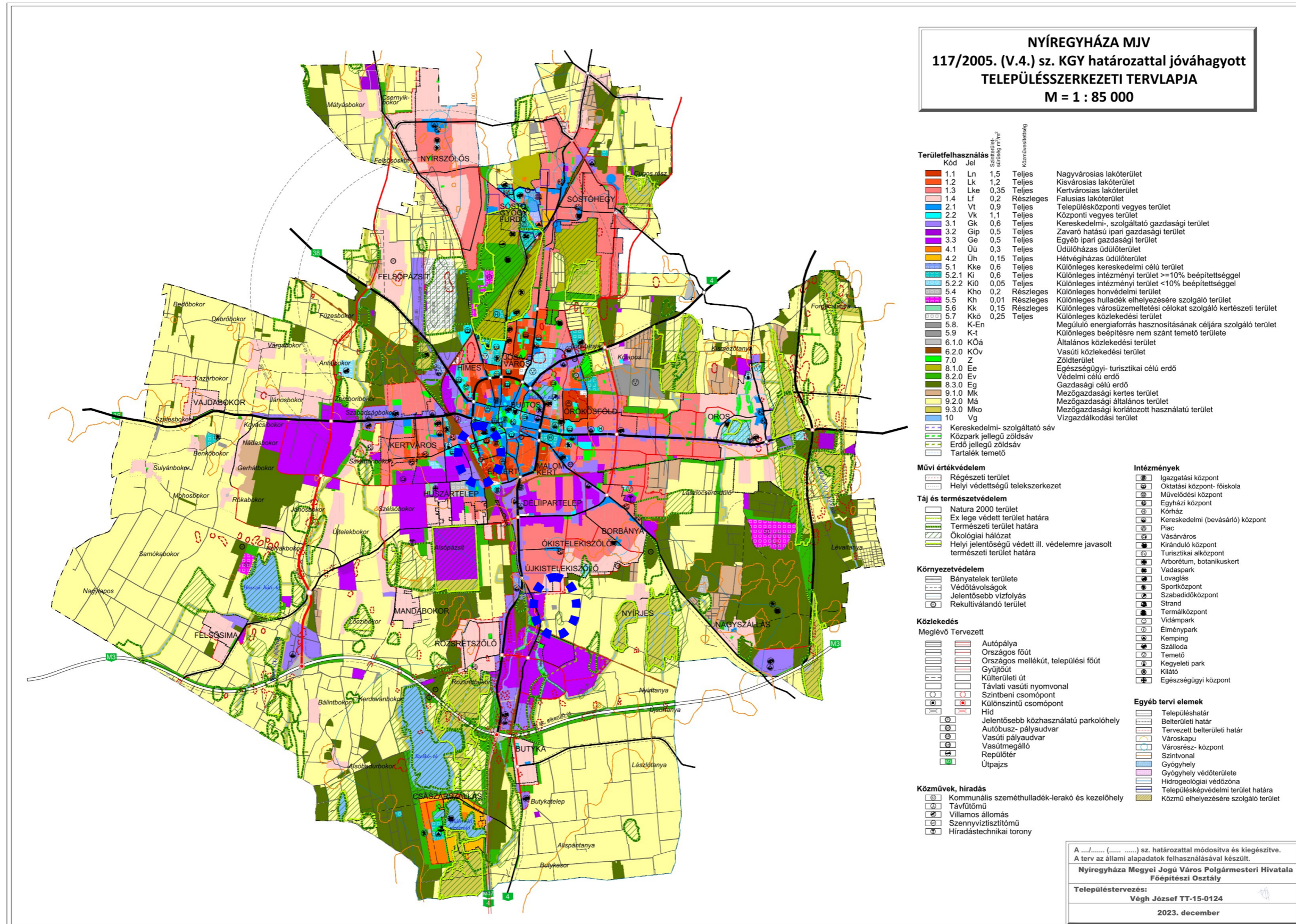
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



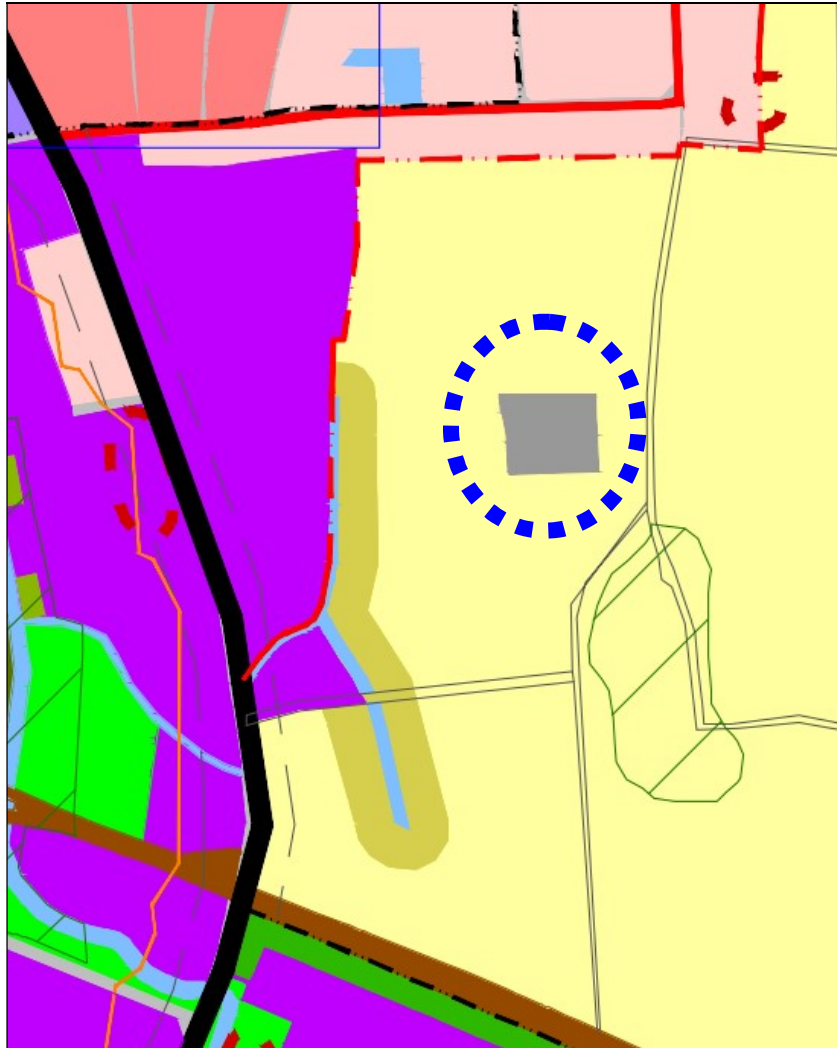
5.1 Tervezett Szerkezeti Terv





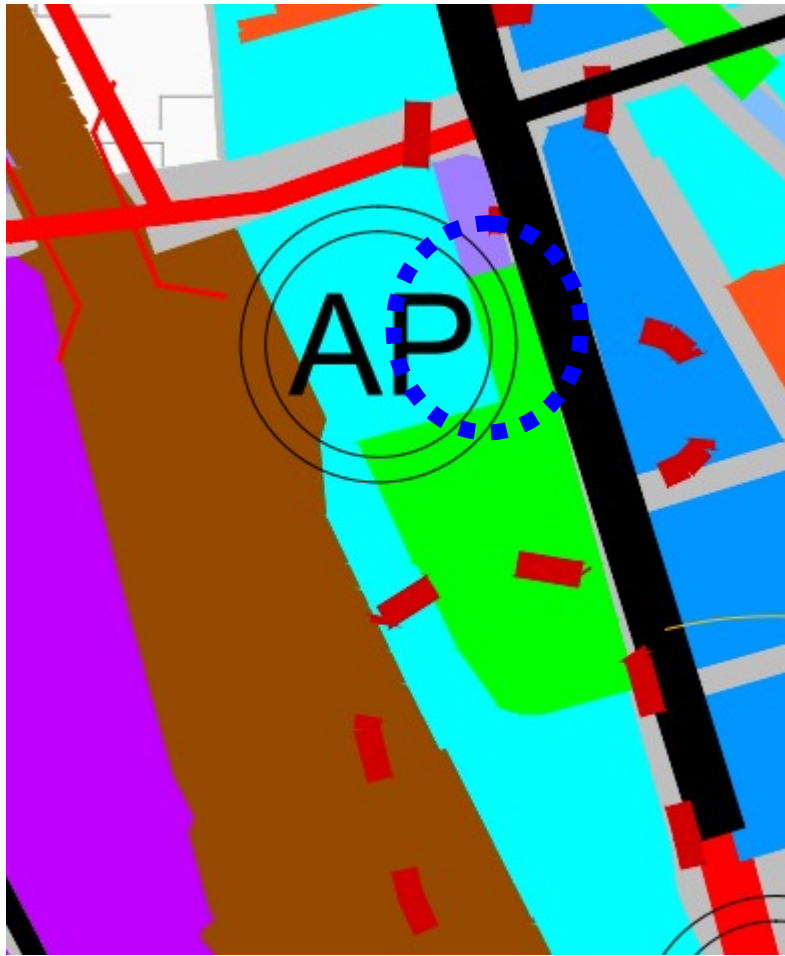
## 6.1 Átnézeti térkép – kivágat

### 1. Beavatkozási pont





#### 4. Beavatkozási pont





## 5. Alátámasztó munkarész

### 5.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítások keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

### 6.1 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



## 6. Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének  
...../2024. (.....) önkormányzati  
rendelete**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására  
(MÓDOSÍTÁSOK VI./2023.)**

### **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közyűlése**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály  
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság  
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

Ügyiratszám: FŐÉP/23-14/2024.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Országos Atomenergia Hivatal  
Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

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

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2024. február**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



### KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### HATÁRVONALAK

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

### NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

### VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési érték védelmi terület határa

- Téli- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
<b>Beépítésre szánt területen belül</b>	
Ln	nagyvárosias lakózána
Lk	kisvárosias lakózána
Lke	kertvárosias lakózána
Lf	falusias lakózána
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőkészítés üdülőzóna
Üh	hétvégiházhasználat üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges környezetvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kkö	különleges közlekedési zóna
<b>Beépítésre nem szánt területen belül</b>	
K-En	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
K-t	különleges beépítésre nem szánt temető terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ..X....	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártsorú - általános
	6. zártsorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m <sup>2</sup>
	2. 450 m <sup>2</sup>
	3. 600 m <sup>2</sup>
	4. 720 m <sup>2</sup>
	5. 1000 m <sup>2</sup>
	6. 1500 m <sup>2</sup>
	7. 2500 m <sup>2</sup>
	8. 4000 m <sup>2</sup>
	9. 10000 m <sup>2</sup>
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln ....X.	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. = < 5%
	2. = < 15%
	3. = < 20%
	4. = < 30%
	5. = < 40%
	6. = < 50%
	7. = < 60%
	8. = < 80%
	9. = < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln .....X	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



## 7. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása

### 7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. január

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