



Ügyiratszám: FŐÉP/22-17/2024.
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

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 VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése, egyszerűsített eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése című dokumentáció alapján 1 területre vonatkozóan a 128/2023.(IX.19.)** számú határozatával 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/1840/2023. ügyiratszámon 1 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



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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

**.../2024. (...) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése, egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK VII./2023 – Nyírjestói vízfolyás VIII/3. mellékág áthelyezése néven egyszerűsített eljárásban 1 területen 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

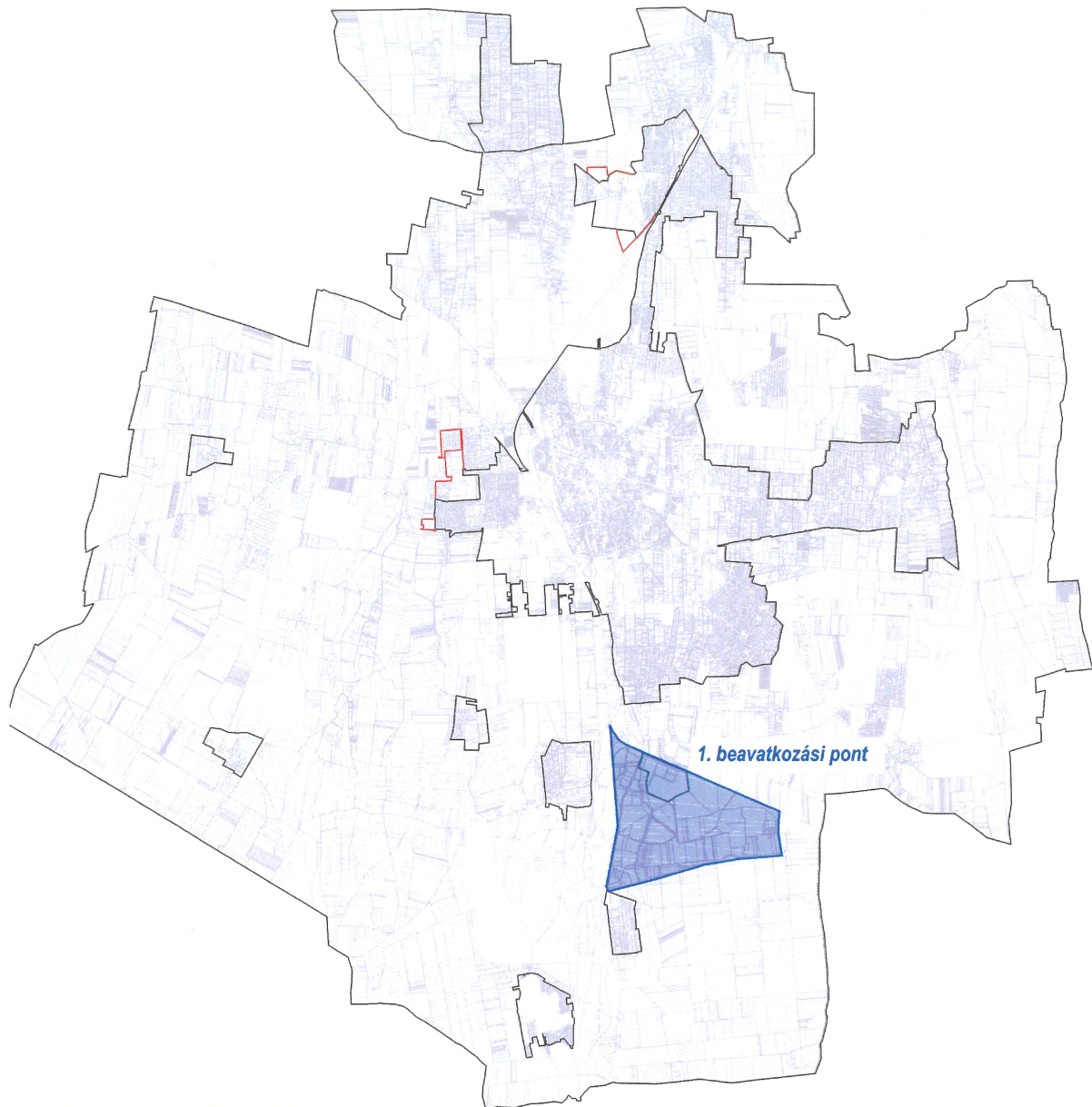
Nyíregyháza, 2024. február

Erről értesülnek:

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



ÁTNÉZETI TÉRKÉP NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

**01547 hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) -
01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú
út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) –
31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út –
31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen**

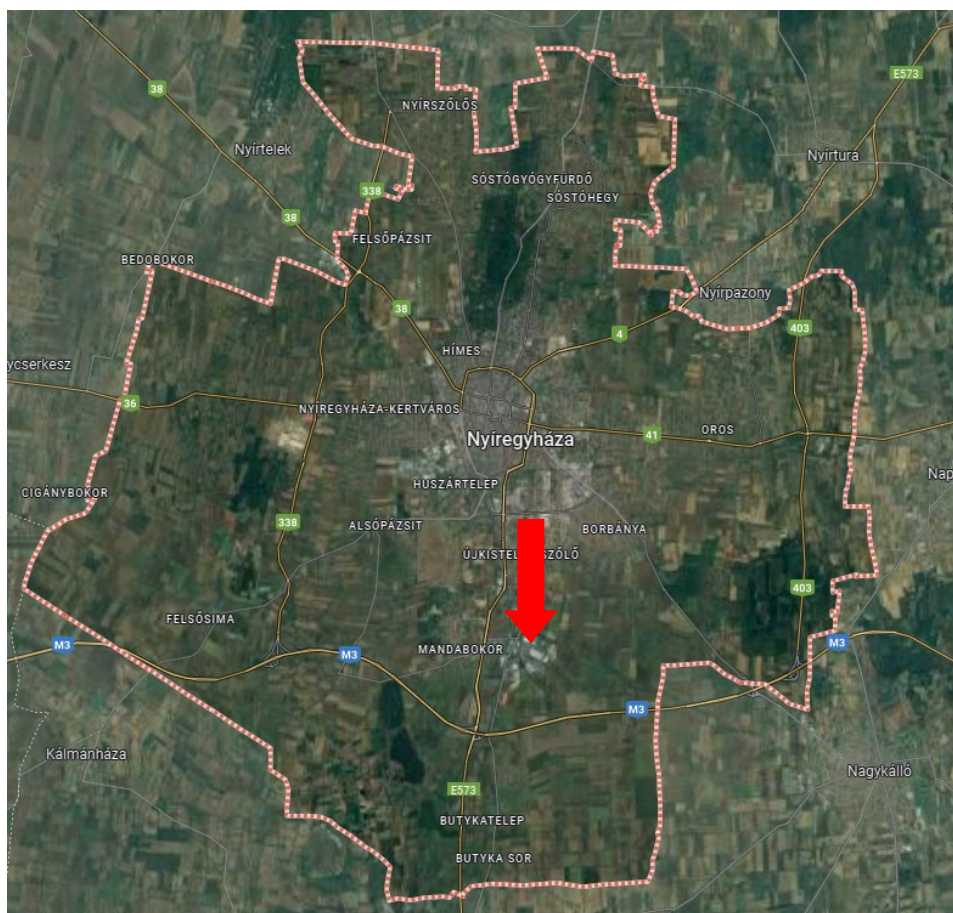
Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott
partnerségi véleményeztetéshez, továbbá
előzetes egyeztetések lefolytatásához.



2023.

1. ALÁÍRÓLAP

A dokumentációt készítette:

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.
Telefon/fax: (42) 798-754
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: K-E-22/8.
Jogosultság száma: TT 14-0258



.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

Nyíregyháza, 2023. november

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. MEGBÍZÁS.....	5
3.1. Megbízás tárgya.....	5
3.2. Adatszolgáltatások	6
3.3. Helyszíni szemlézés.....	6
3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	7
3.5. Hatályos településrendezési eszközök:.....	9
3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:	9
4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK.....	10
5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA.....	12
5.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	12
5.2. A vizsgált telkek főbb adatai:.....	13
5.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása.....	16
6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	22
6.1. Változások részletes ismertetése	22
6.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész.....	22
6.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	24
6.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	26
6.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	27
6.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	27
7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	28
7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	28
7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	30

8. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA.....	50
9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE	50
10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS	50
10.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	50
10.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	51
10.3. Tematika	54
11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	56
12. JAVASOLT SZERKEZETI TERV	58
13. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV	59
14. JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS	60
15. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	61
15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS	61
15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	63
16. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	68
17. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA	69
18. MELLÉKLETEK.....	70
18.1. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja.....	71

3. MEGBÍZÁS

3.1. Megbízás tárgya

Nyíregyháza Megyei jogú Városának Önkormányzata megrendelte a „A” STÚDIÓ’ 90 Kft. kérelme alapján a Nyíregyháza 31351/3, 31351/1 és 31352 hrsz-ú kapcsán a Nyírjestói vízfolyás áthelyezéséhez kapcsolódóan Nyíregyháza MJV. településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

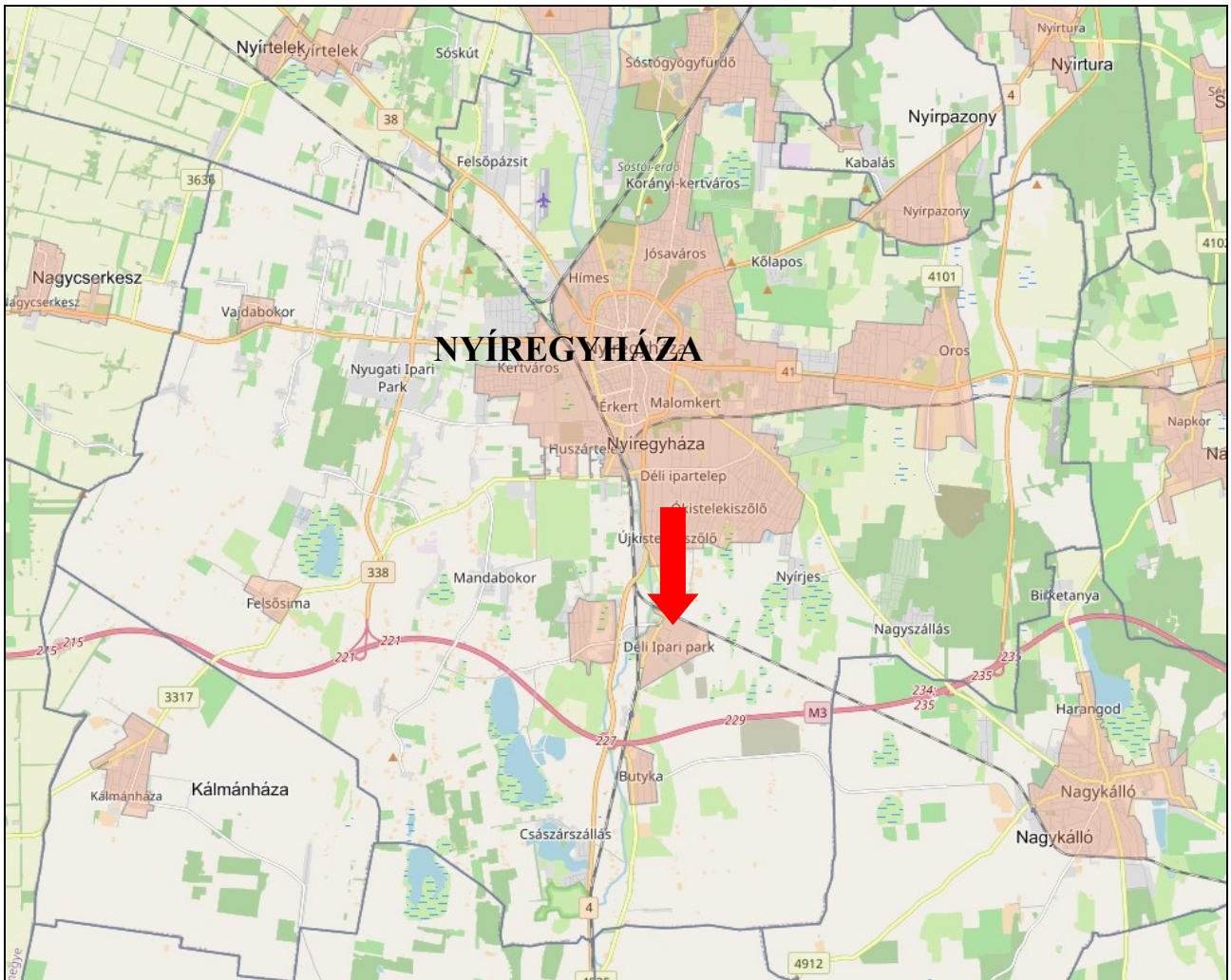
Tervezési terület határa: 01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen.

Nyíregyháza Déli Ipari park fejlesztése során áthelyezésre kerül a Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékága. Az áthelyezés és következtében a nem Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt terület esetén a településrendezési terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy a vízfolyás új területének biztosítása megtörténjen.

A módosítás során a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Közgyűlés a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta és a területet beruházás megvalósításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.



3.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsájtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet, tulajdoni lapot, térképmásolatot, korábbi iratokat, terveket, valamint
- a hatályos településrendezési eszközöket.

A Beruházórendelkezésre bocsájtotta a tervezett fejlesztésre vonatkozó helyszínrajzot közműterveket

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapításai a módosítási pontnál rögzítésre kerültek.

3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

120/2023. (IX.21.) számú

N

határozata

Nyíregyháza közigazgatási területén tervezett projekthelyszín
kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

A B

Nyí
por

A Közgyűlés

1. |
hoz

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés ba) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területet:

2. A

113 sz. vasútvonal (Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) – Nyíregyháza közigazgatási határa – Nagykállói utca – 17124 hrsz.-ú út – 01487 hrsz.-ú út - M3 autópálya - 4 sz. főút

3.
elk
eljä

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Fel

Nyi

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

k.m.f.



Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

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

Err

1.)

2.)

Indító-kiemelő határozat Forrás: Önkormányzat

Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik 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 módosítások nem érintik 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 módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik 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 módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül 1 ha meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért vonatkozó aktivitás érték számítás nem kerül kidolgozásra.
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás nem kerül kidolgozásra.



Kovács Rita
városi főépítész

3.5. Hatályos településrendezési eszközök:

- 117/2005. (V.4.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 21/2007. (VI. 12.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:

A város

- 237/2017. (X.26.) határozattal. elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X. 27.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a tartalmi követelményeket tekintve az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján:

„a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

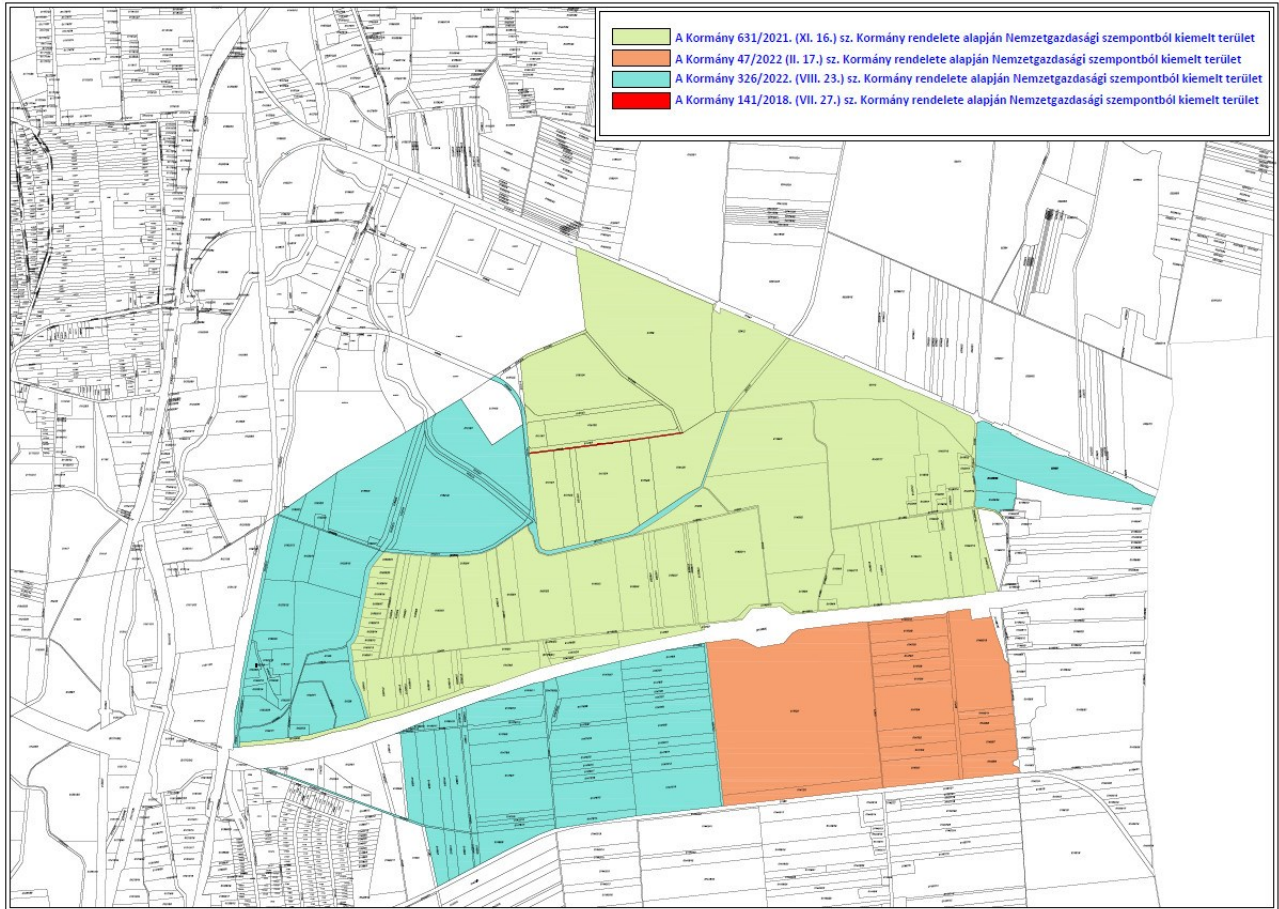
b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével” készül el.

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.**

4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Nyíregyháza MJV gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza földrajzi adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a település fejlődést biztosítják.

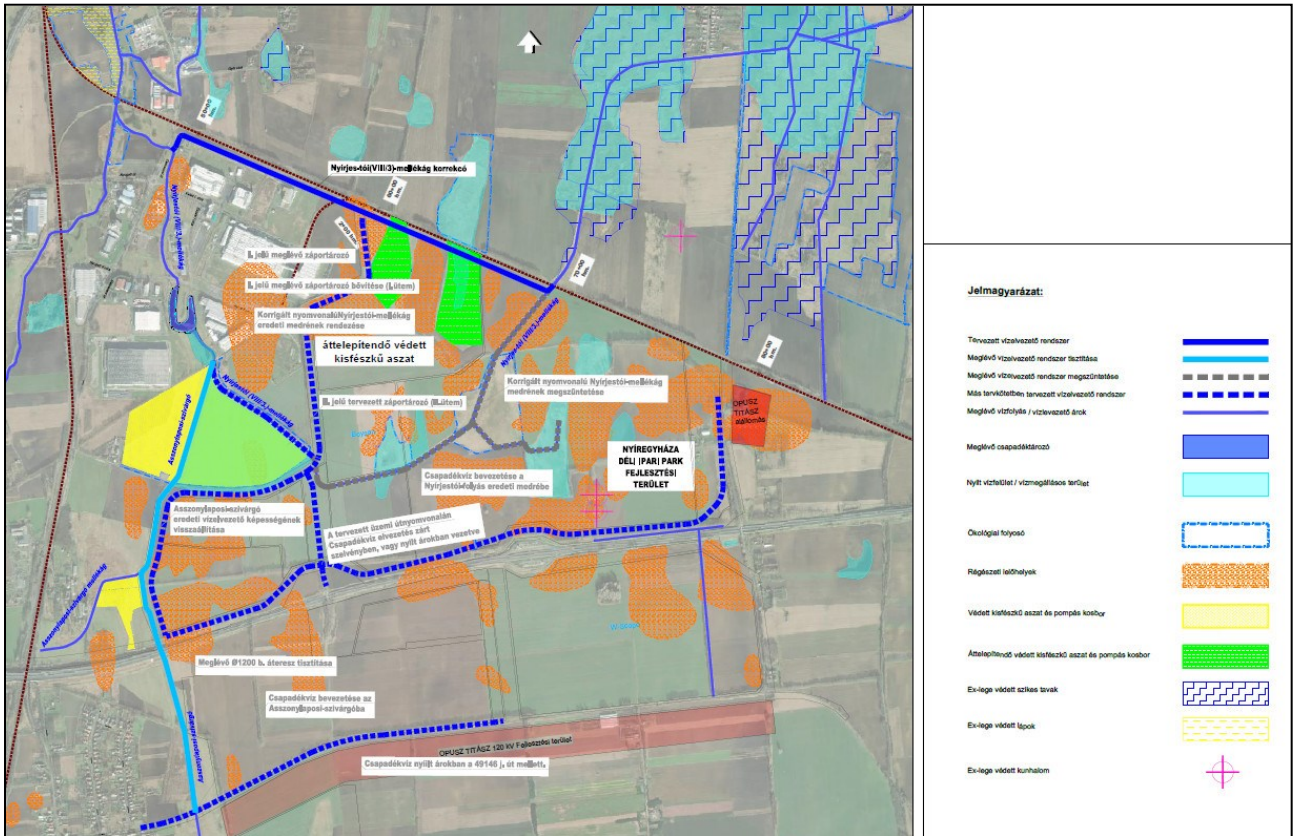
A város déli részén a meglévő gazdasági területek mellett új ipari park kerül kialakításra. Az ipari park kialakítást a Magyarország Kormánya több kormányhatározattal támogatta, melyben a területeket Nemzetgazdasági szempontból kiemelt területnek minősítette és meghatározta beépítési paramétereit.



Nemzetgazdasági szempontból kiemelt területek, Forrás: Önkormányzat.

A kialakítandó területen halad keresztül a Nyírjestői vízfolyás VIII/3 mellékága. A mellékágot a beruházási területről áthelyezni szükséges.

Az áthelyezés során ideiglenes és végleges nyomvonal kerül kialakításra. A meglévő vízfolyás és a tervezett új nyomvonal nagy része Nemzetgazdasági szempontból kiemelt területen található. A tervezett nyomvonal keleti szakasza nem Nemzetgazdasági szempontból kiemelt területen található, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Jelen dokumentáció ezen szakaszhoz kapcsolódó módosítást tartalmazza.



Vízfolyás áthelyezésének terve, Forrás: Önkormányzat.



Beavatkozások helyzete, Forrás: Google

A fejlesztési elképzelést az Önkormányzat is támogatja.

A tervezett szabályozás módosítás a tömbön belüli többi telket nem érinti hátrányosan, közérdeket nem sért. Nyíregyháza MJV a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

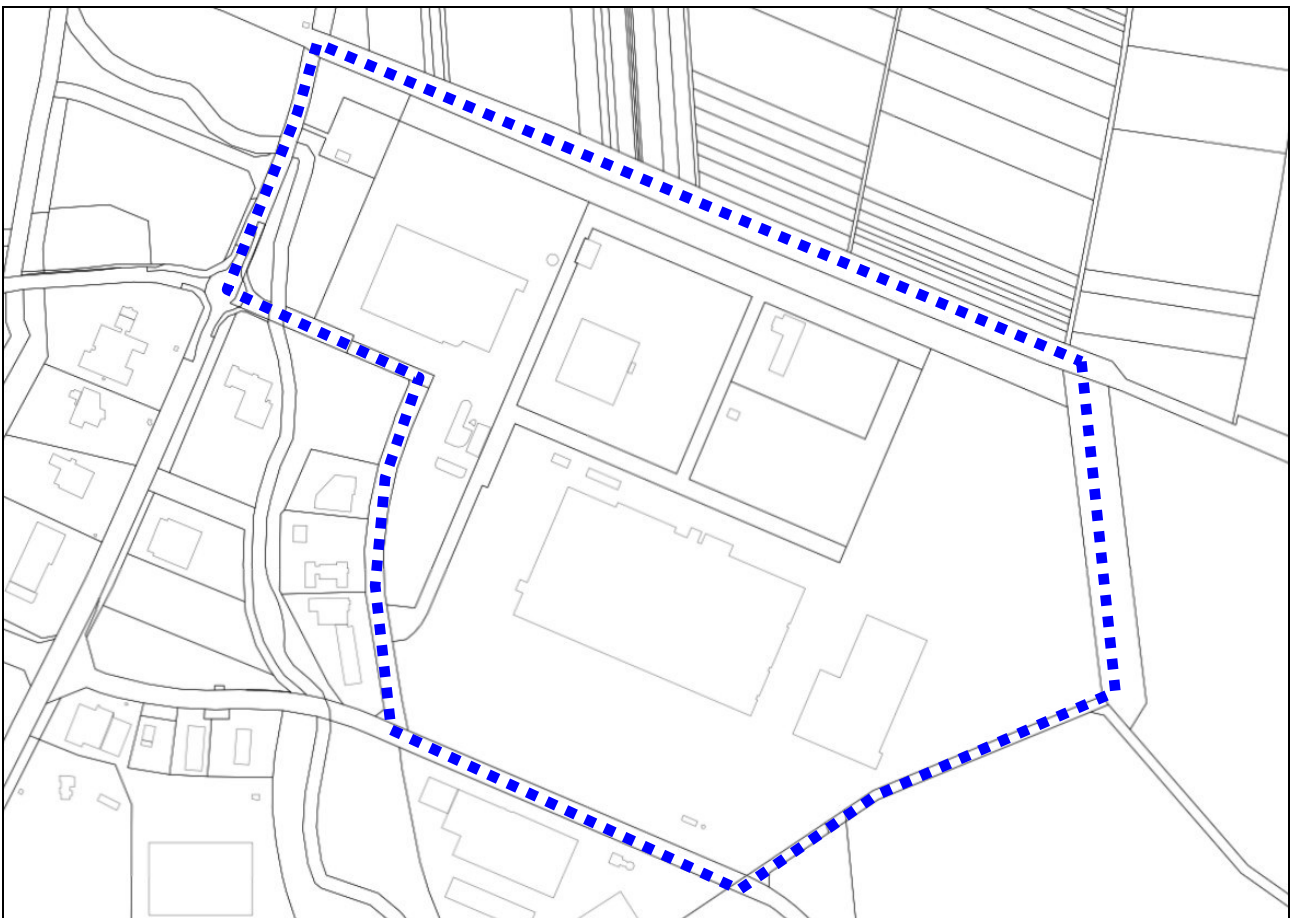
5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

5.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása

Tervezési terület: 01547 hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt terület.

A területen belül ténylegesen a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része érintett a módosításban.

Módosítás során az érintett területek „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges. Ezen övezet biztosítani tudja szükséges nyílt és zárt közű valamit közlekedési létesítmények elhelyezését.



Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat

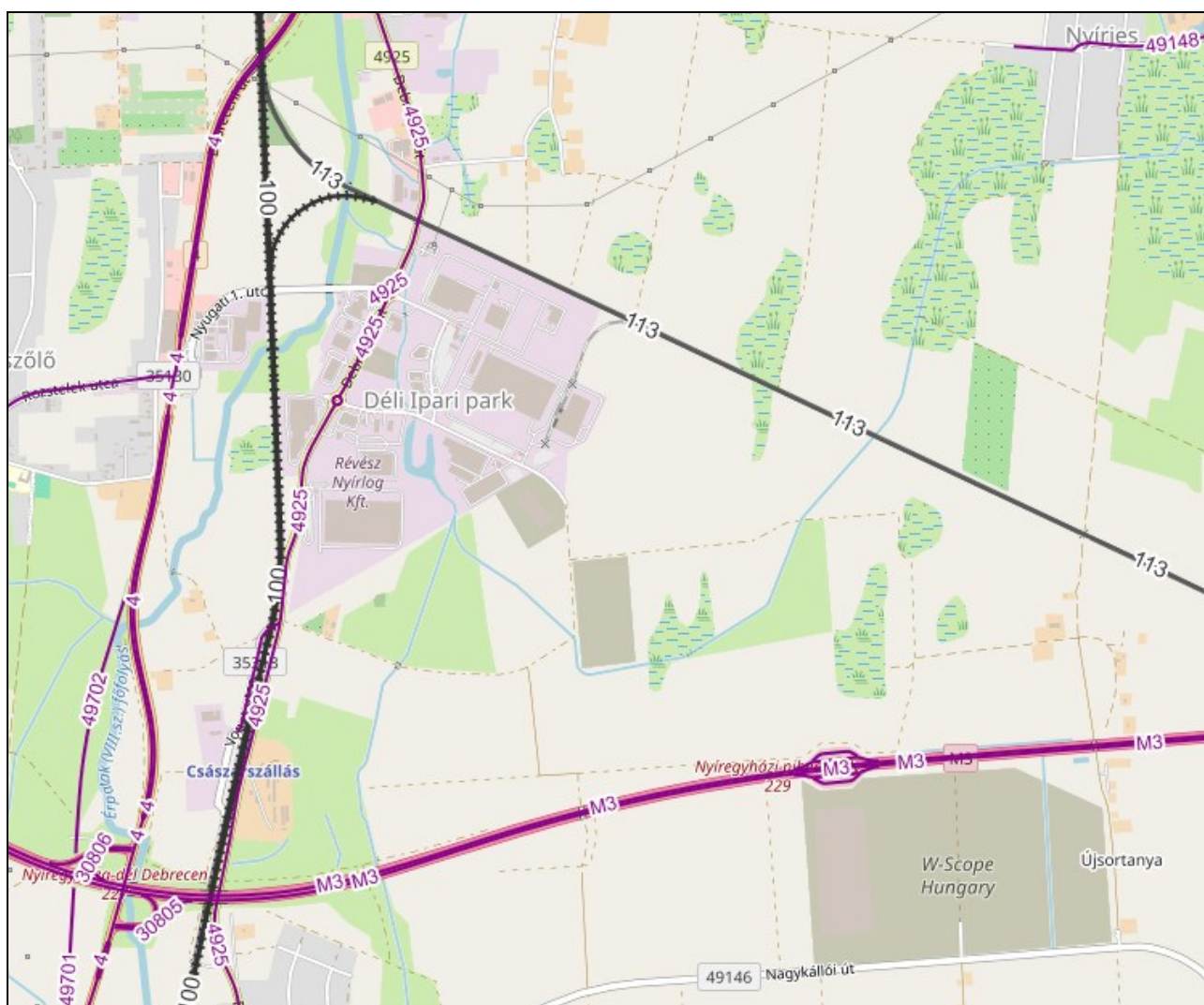
5.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

Tervezési területet közlekedésileg északról a 113 számú Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta közforgalmú vasútvonal, keletről 4925 számú Újfehértó-Nyíregyháza összekötő út (Debreceni út) valamint keletről és délről a Keleti 1. utca, Északi 1. utca és Keleti 2. utca határolja. A tömbön belül meglévő ipari üzemek tálthatóak melyeket a módosítás nem érinti. Az érintett ingatlanok a vasútvonallal valamint a Debreceni úttal párhuzamosan helyezkednek el.

A területet közművek érintik.

A beruházással ténylegesen érintett ingatlanok.

- 31352 hrsz-ú ingatlan: területe: 27314 m², művelési ága: szántó.
- 31351/1 hrsz-ú ingatlan: területe: 5116 m², művelési ága: kivett beépítetlen terület.
- 31351/3 hrsz-ú ingatlan: területe: 11088 m², művelési ága: szántó.



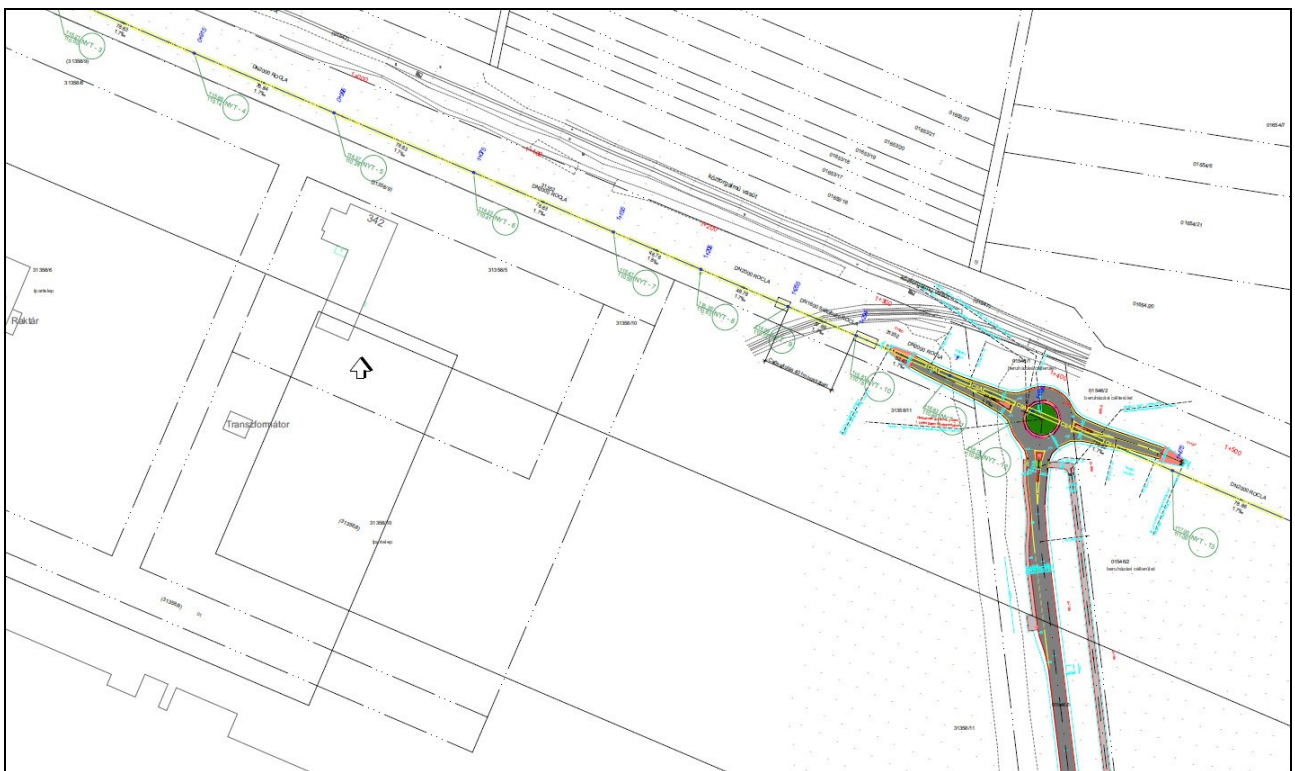
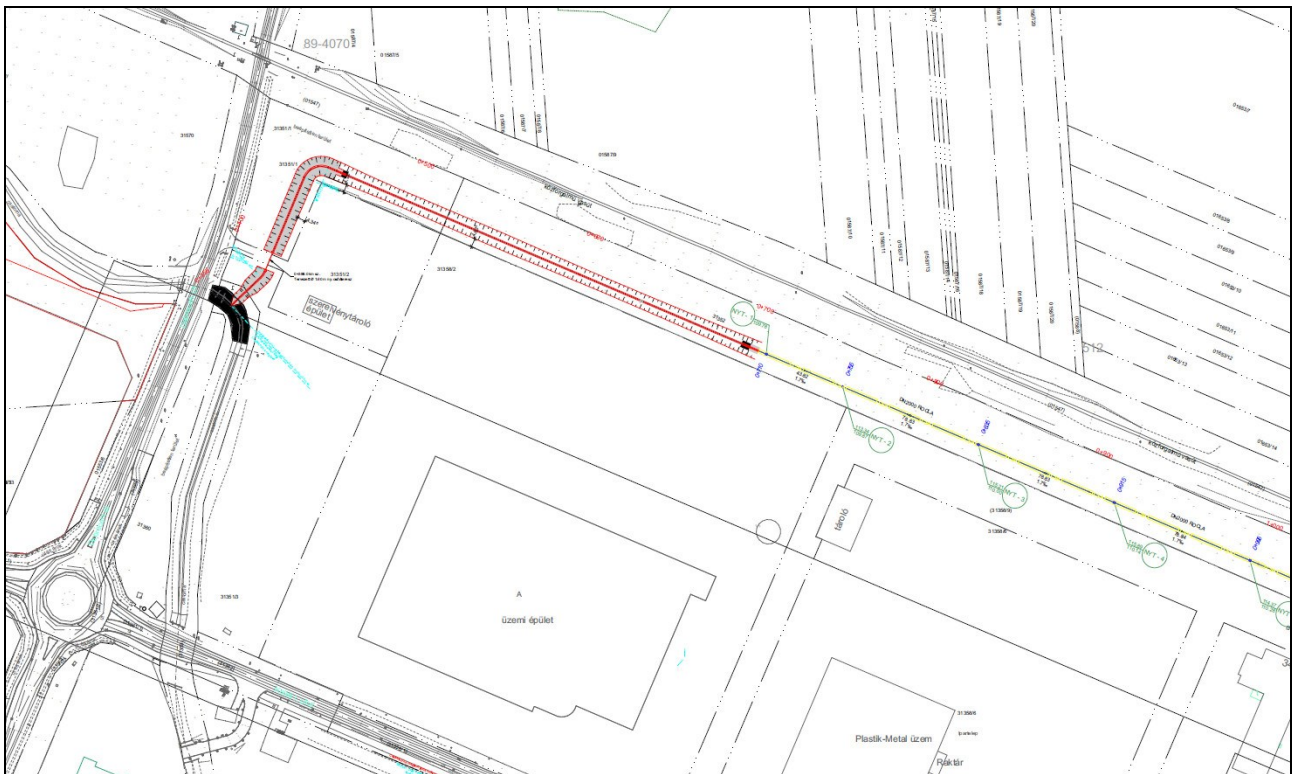
A tervezési területet bemutató állapotfotók jól mutatják a terület jelenlegi igénybevételét.



Vasútvonallal párhuzamos terület Forrás: Google



Debreceni úttal párhuzamos terület. Forrás: Google



Tervezett közmű helyszínrajzok. Forrás: Megrendelő

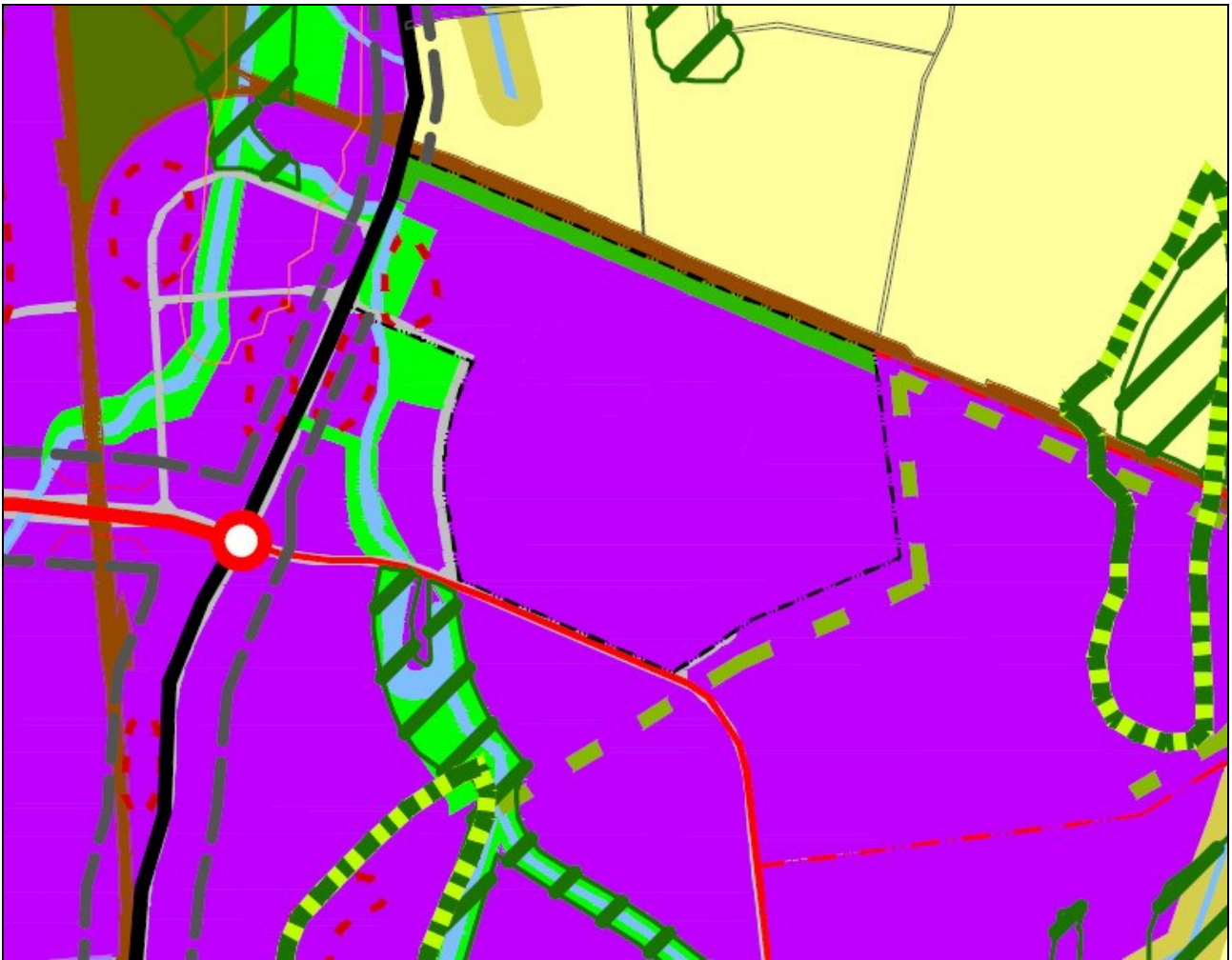
Beruházás rövid leírása.

A vízfolyás áthelyezésével kapcsolatosan az érintett ingatlanokon a következő munkálatok történnek.

31352 hrsz-ú ingatlan kelti végénél körforgalmú csomópontból aszfalt burkolatú ág kerül bevetésre az ingatlanra. Az ingatlan ezen részén a mellékág elvezetése föld alatt történik DN2000 átmérőjű csővezetékben. Az ingatlan nyugati 1/3 részében a csővezeték nyíltmedrű árokra vált. A 31351/1 hrsz-ú ingatlanon a nyíltmedrű árok kerül vezetésre. A 31358/2 hrsz-ú ingatlan megközelítésre a meglévő teleknyélen átereszt kerül kialakításra. A 31351/3 hrsz-ú ingatlan északnyugati részén szintén nyíltmedrű árok kerül kialakításra ami csatlakozik a 31359 hrsz-ú ingatlanon található nyíltmedrű csatornába.

5.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása



HATÁLYOS SZERKEZETI TERV








Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség m ² /m ²	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	Hétvégi házas 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	Kkö	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	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági 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 zöldsáv			
	Erdő jellegű zöldsáv			
	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
-  Rekultiválandó 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
-  Szennyvíztisztítómű
-  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
-  Strand
-  Termálközpont
-  Vidámpark
-  Élménypark
-  Kemping
-  Szálloda
-  Temető
-  Kegyeleti park
-  Kilátó
-  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

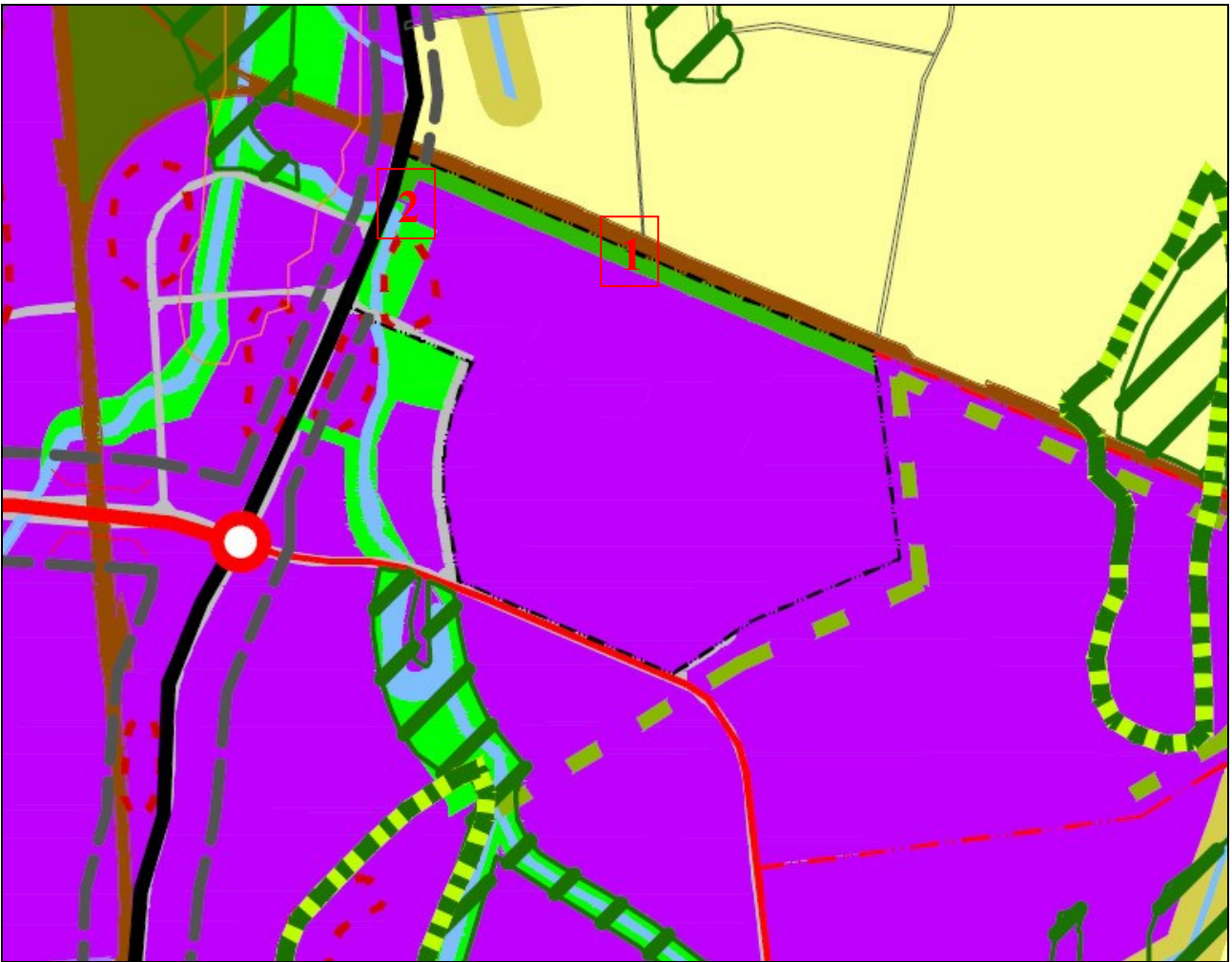
A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

- Beruházással érintett 31351/1 és 31352 hrsz-ú ingatlan átsorolása különleges nem beépítésre szánt közmű terület Ev→ K-kzm
- Beruházással érintett 31351/3 hrsz-ú ingatlan északi részének átsorolása különleges nem beépítésre szánt közmű terület Z→ K-kzm

A szerkezeti tervet módosítani szükséges.

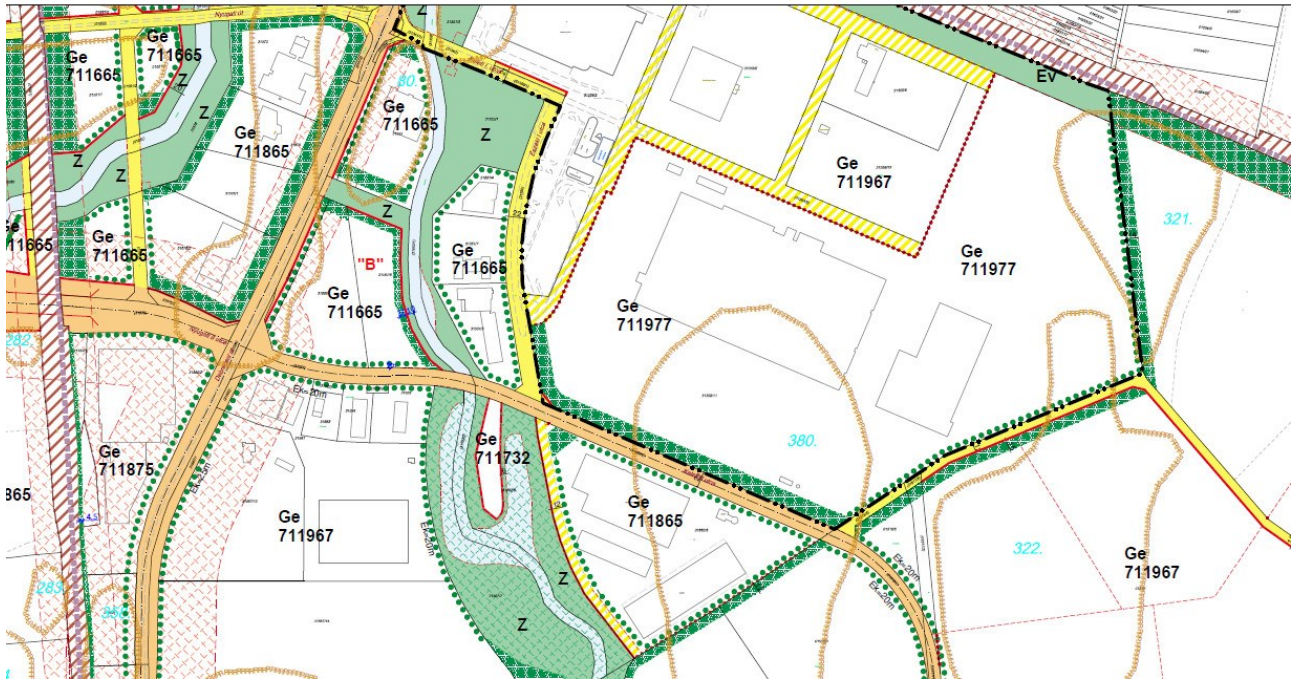
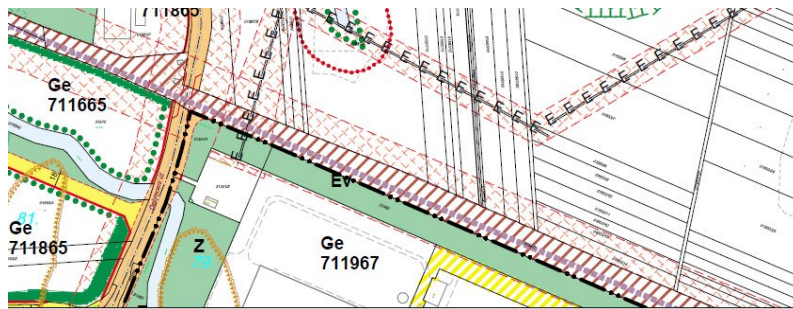
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



*A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás*

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Övezeti átsorolás szükséges ezért a szabályozási terv módosítandó.

6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

6.1. Változások részletes ismertetése

Nyíregyháza Déli Ipari park fejlesztése során áthelyezésre kerül a Nyírjestői vízfolyás VIII/3 mellékága. Az áthelyezés és következtében a nem Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt terület esetén a településrendezési terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy a vízfolyás új területének biztosítása megtörténjen.

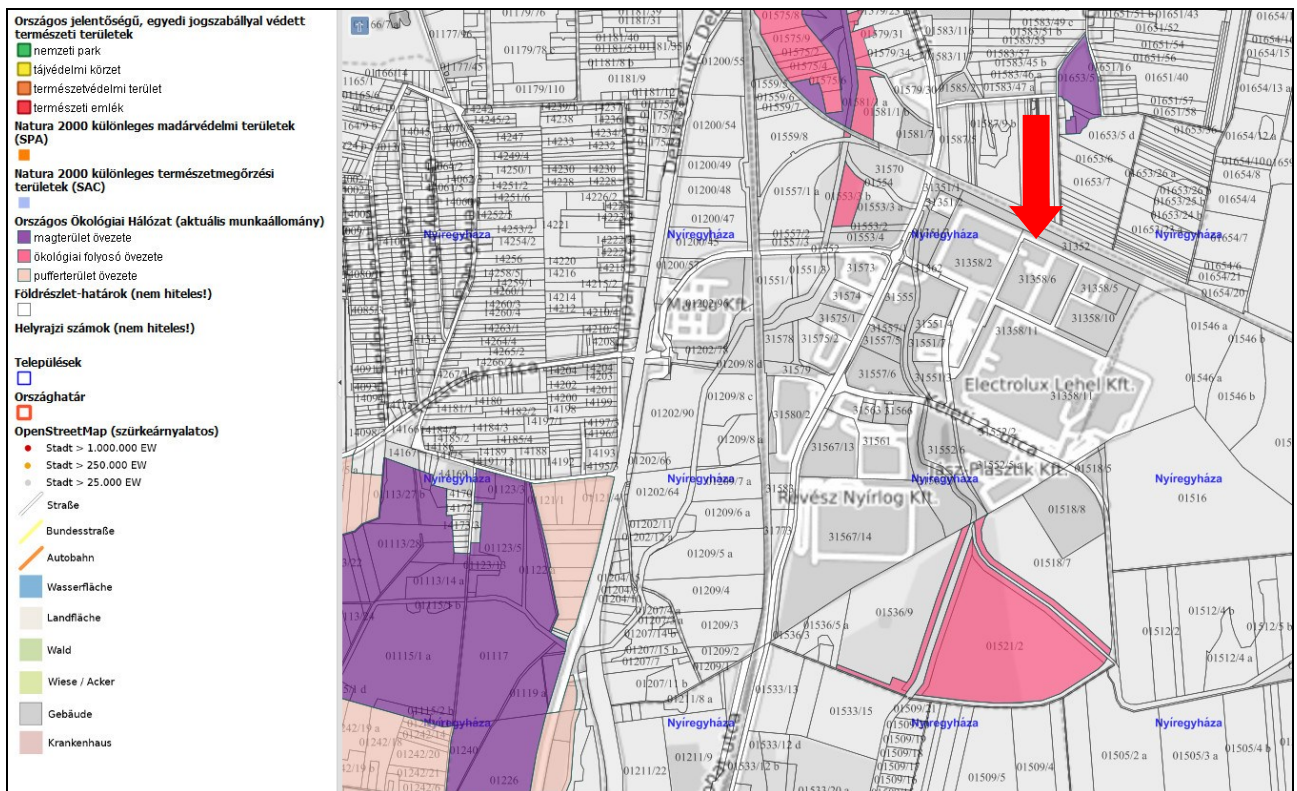
A módosítás során a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

6.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

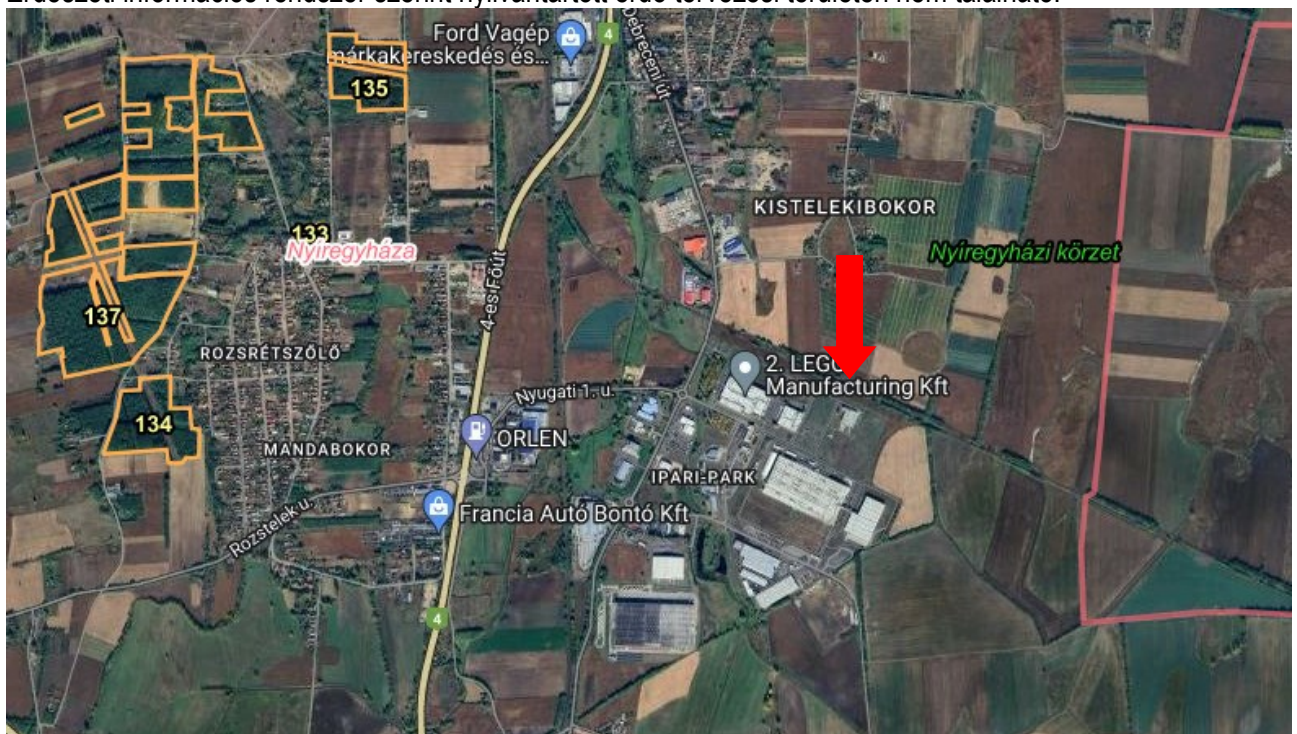
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



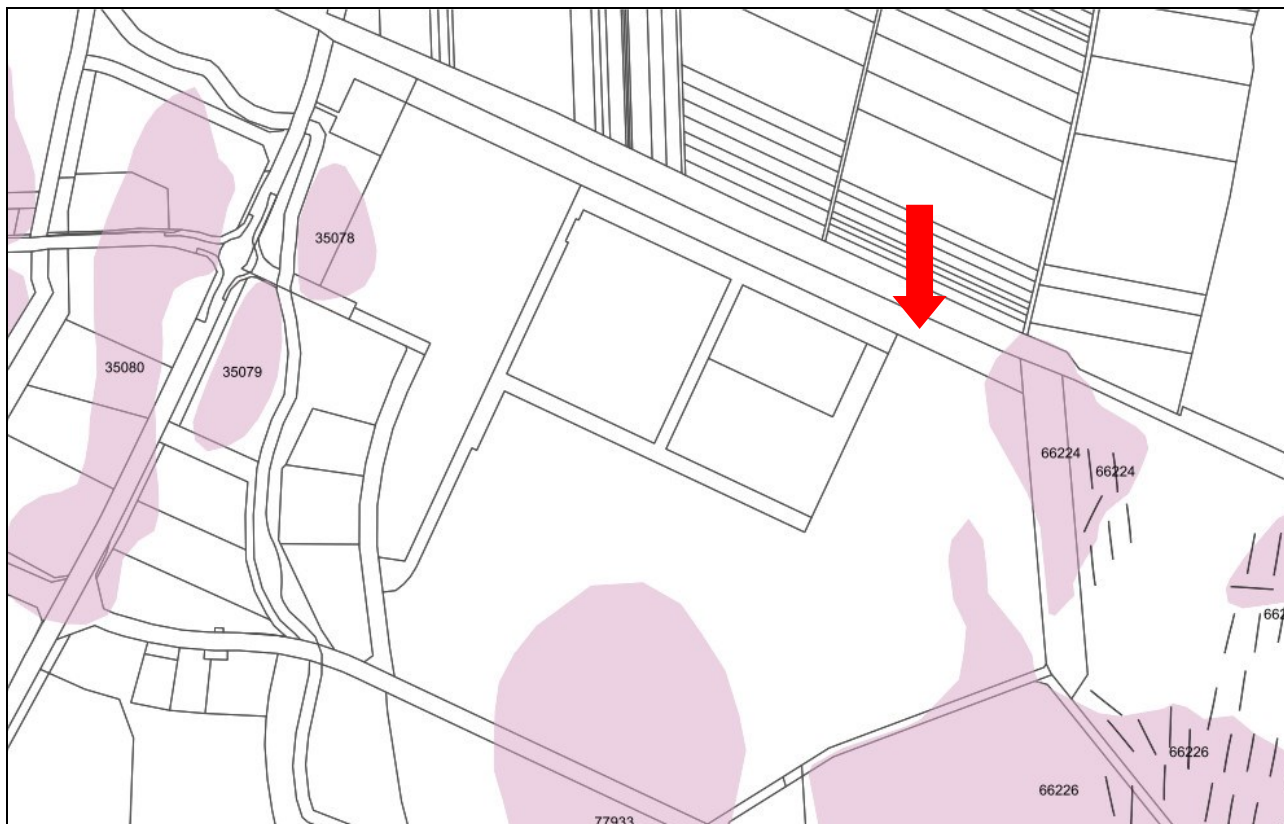
Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

6.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A tényleges beruházás a 66224 számú lelőhelyet érinti.

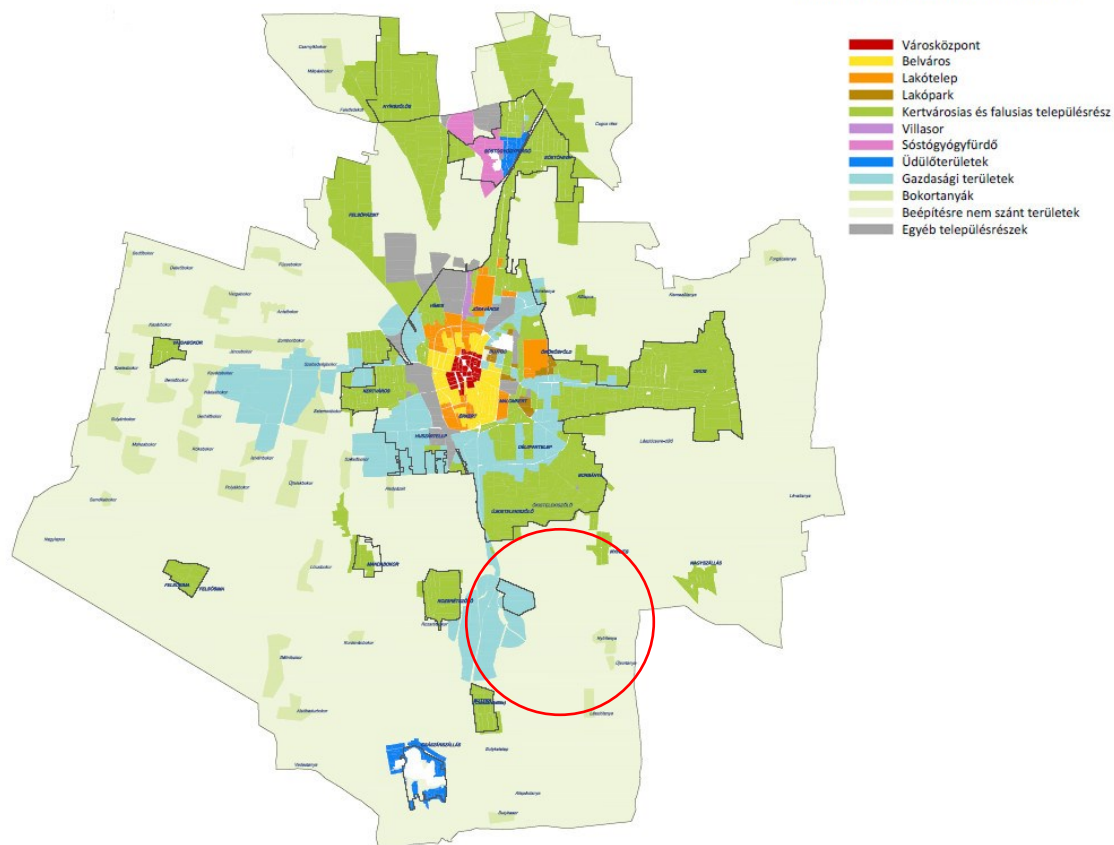


Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

Nyíregyháza MJV 31/2017 (X.27.) önkormányzati rendeletével rendelkezett a település településképének védelméről.

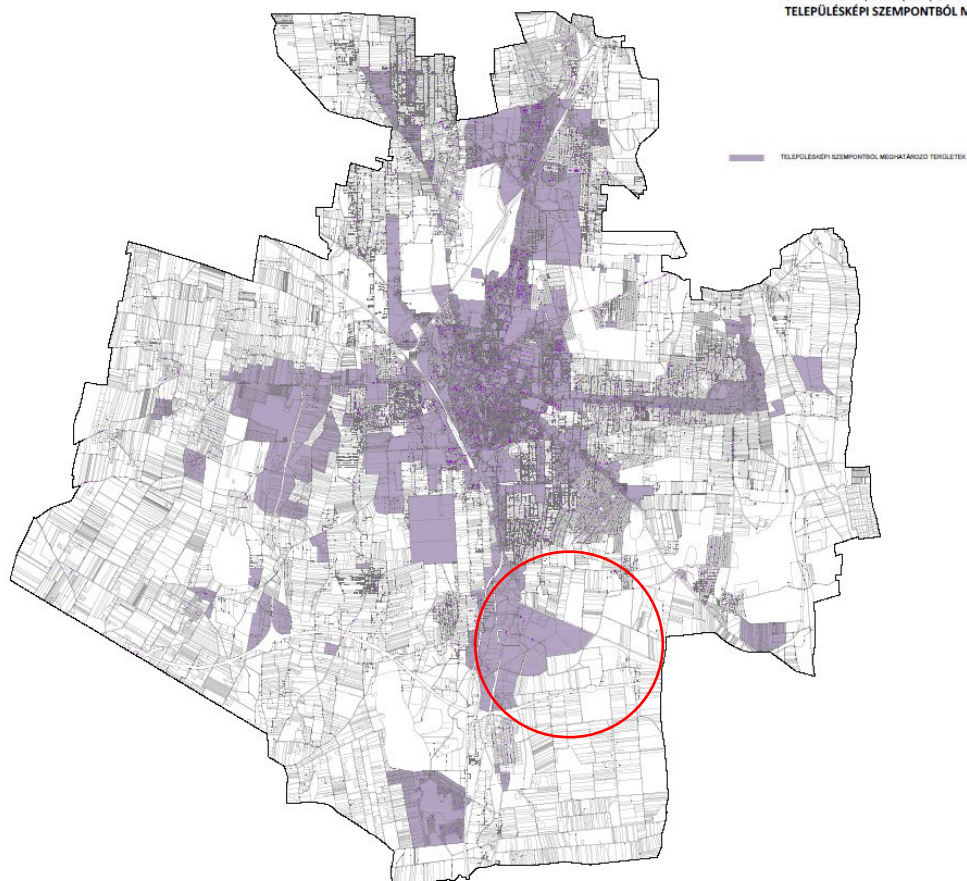
A tervezési terület a rendelet 1. melléklete alapján gazdasági terület.

1. melléklet 31/2017.(X.27) önkormányzati rendelethez
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



A tervezési terület a rendelet 3. melléklete alapján beépítésre szánt településkép szempontból meghatározó terület.

3. melléklet 31/2017.(X.27) önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK



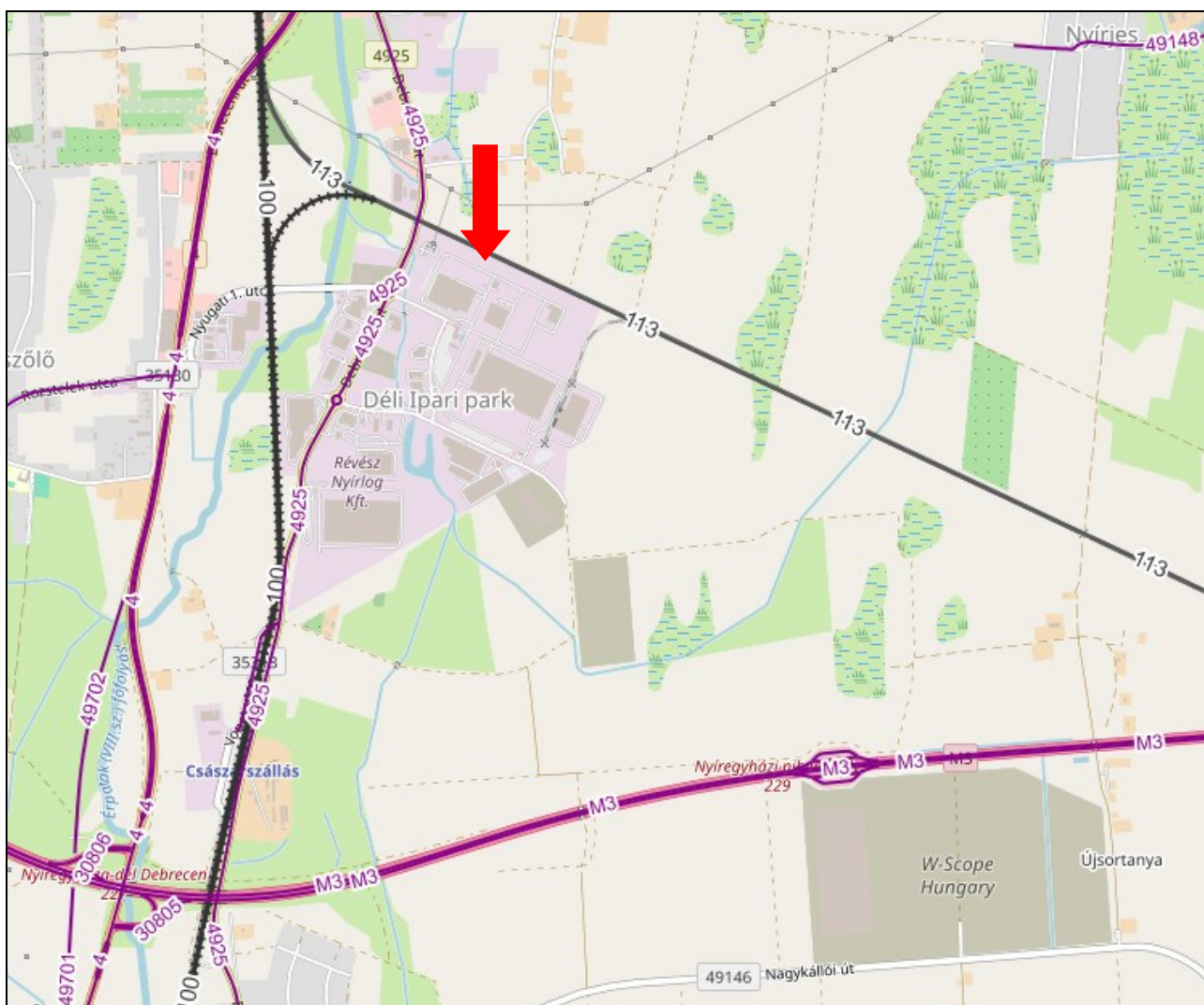
31/2017. (X.27.) Önk .rendelet 1.-3. melléklete. Forrás: Önkormányzat

Előírás tömeg és anyaghasználatra van, melyet a rendezési terv módosítás során nem kell figyelembe venni, mivel nem beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

6.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Tervezési területet közlekedésileg északról a 113 számú Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta közforgalmú vasútvonal, keletről 4925 számú Újfehértó-Nyíregyháza összekötő út (Debreceni út) valamint keletről és délről a Keleti 1. utca, Északi 1. utca és Keleti 2. utca határolja. A tömbön belül meglévő ipari üzemek tállhatóak melyeket a módosítás nem érinti. Az érintett ingatlanok a vasútvonallal valamint a Debreceni úttal párhuzamosan helyezkednek el.

A megközelítésben változás nem történik. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges.



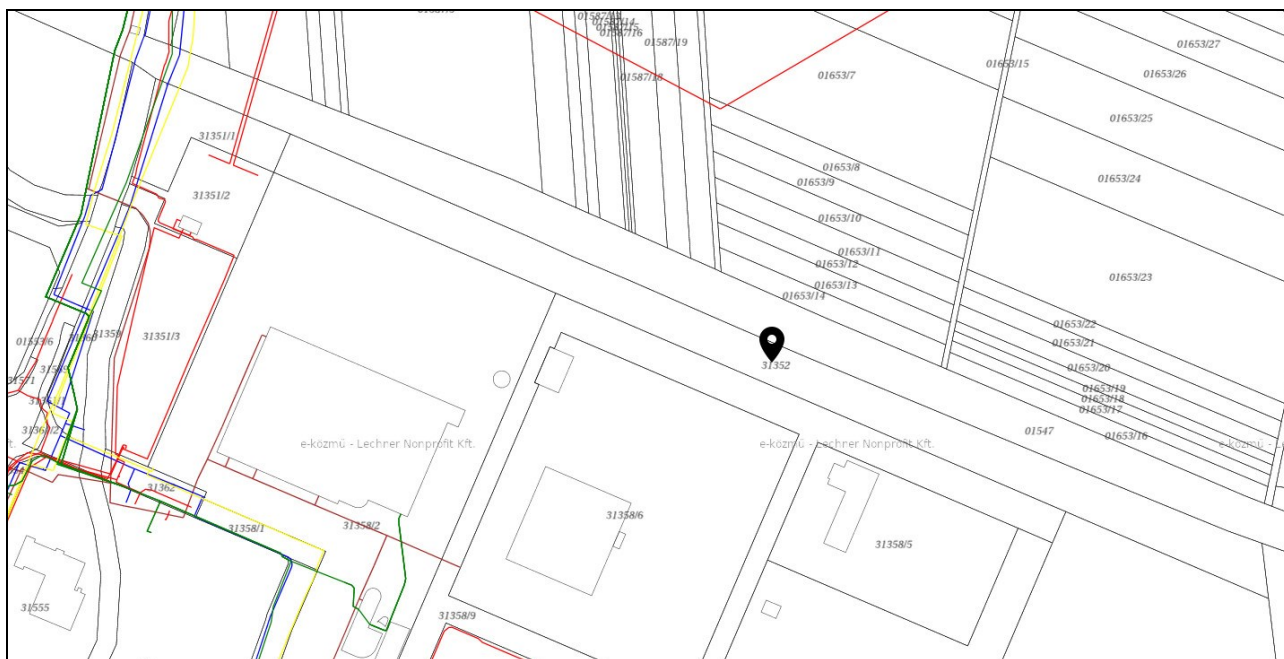
Közlekedési kapcsolat. Forrás: KIRA







6.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

6.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A 31351/1 és 31351/3 hrsz-ú ingatlanokon közművek találhatóak. A 31351/1 ingatlan nagyfeszültségű elosztó szabadvezeték keresztezi. Közművesítési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, épületelhelyezés nem történik.



- ▼  Hírközlés
- ▼  Szénhidrogén
- ▼  Táv hő
- ▼  Villamos energia
- ▼  Vízellátás
- ▼  Vízvezetés

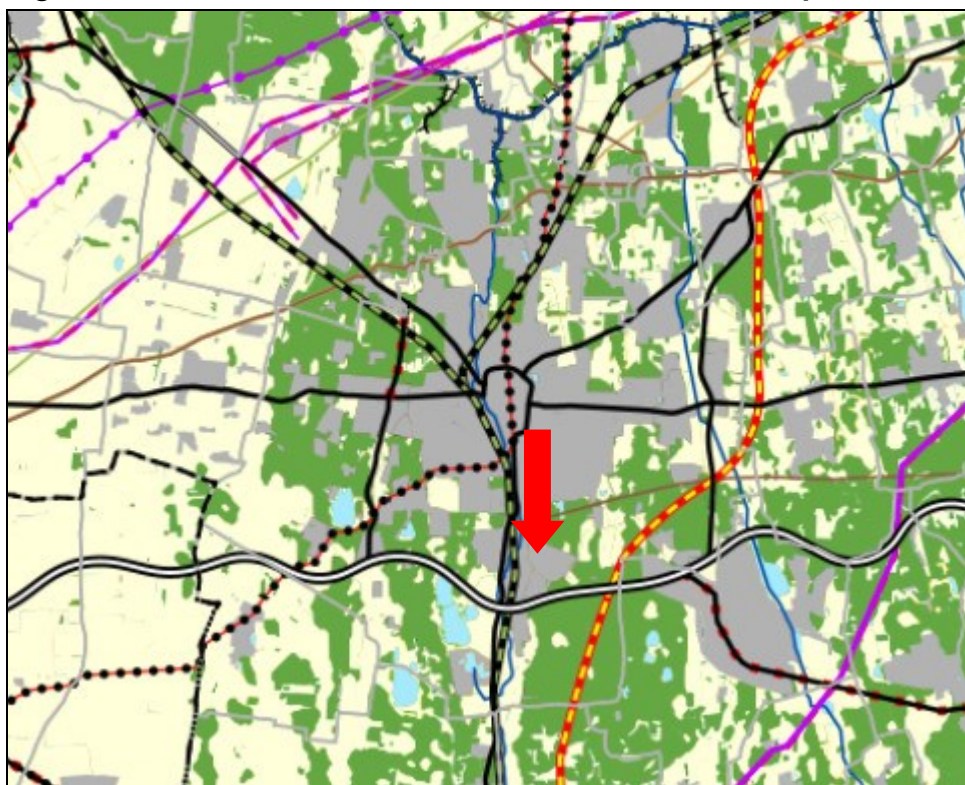
Közművek. Forrás: E-közmű

7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

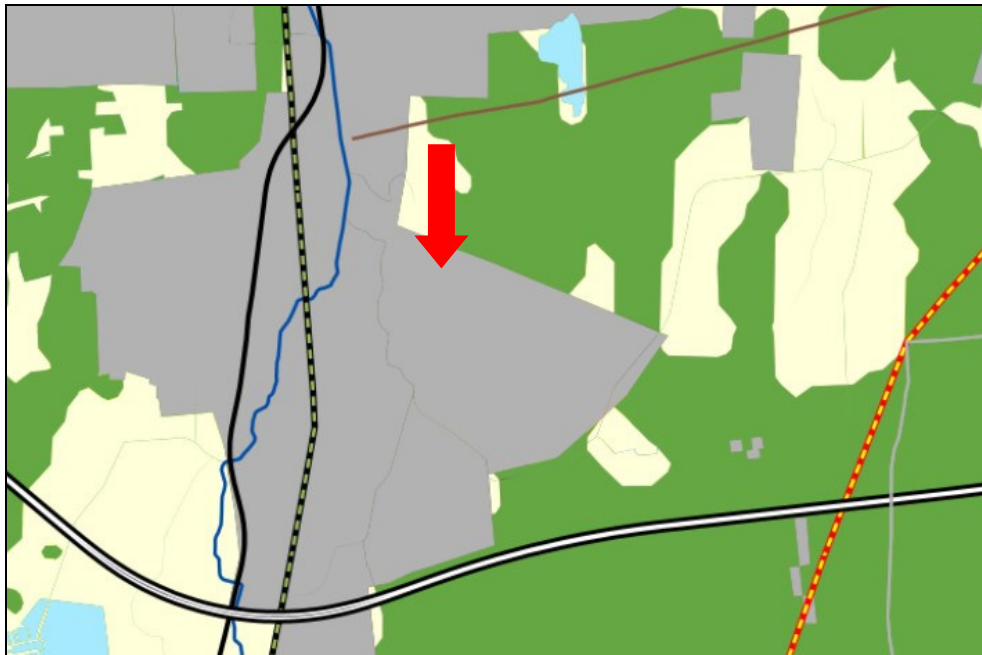
Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és
- a 9/2023. (II.24.) számú önkormányzati rendelet Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési tervéről (MTrT).

7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:



Tervezési területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

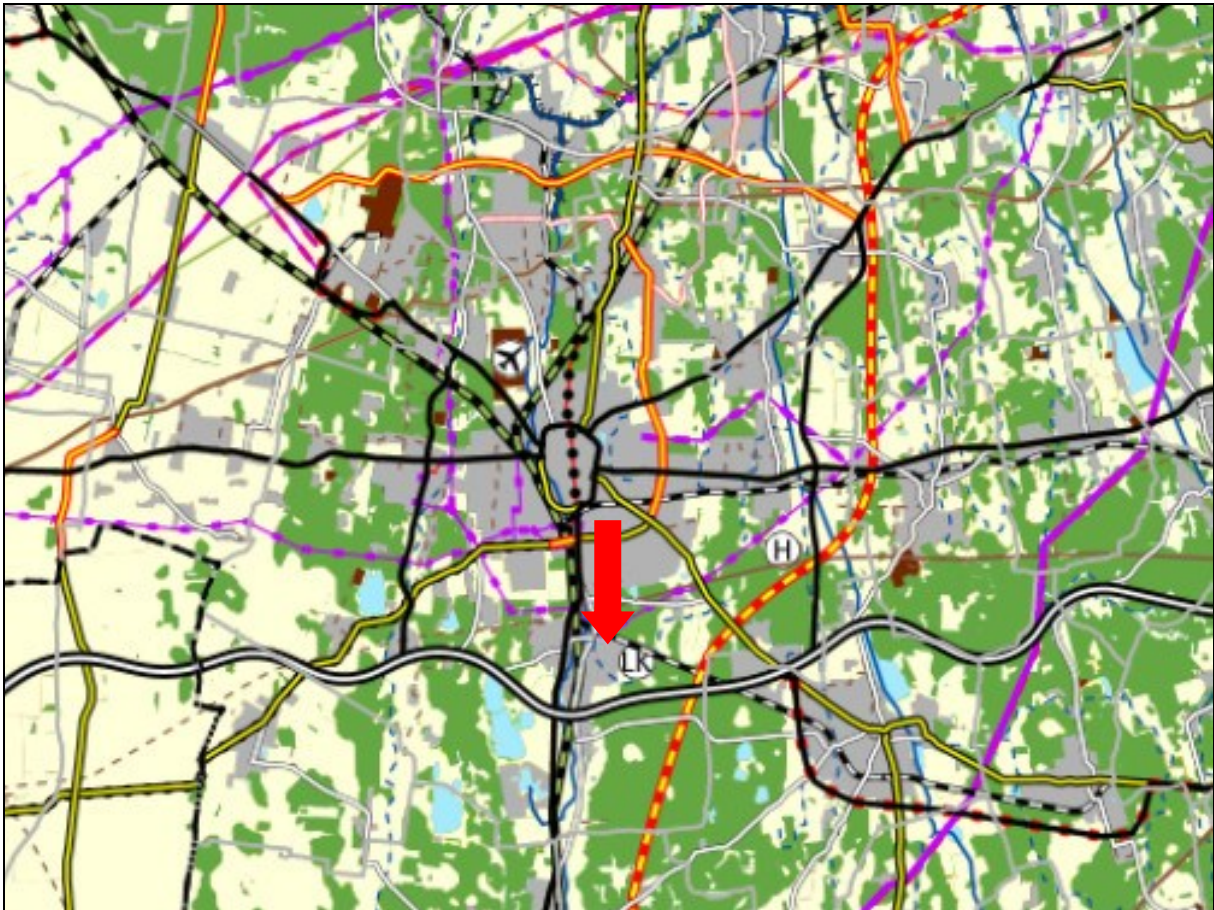
- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

A tervezési települési térség.

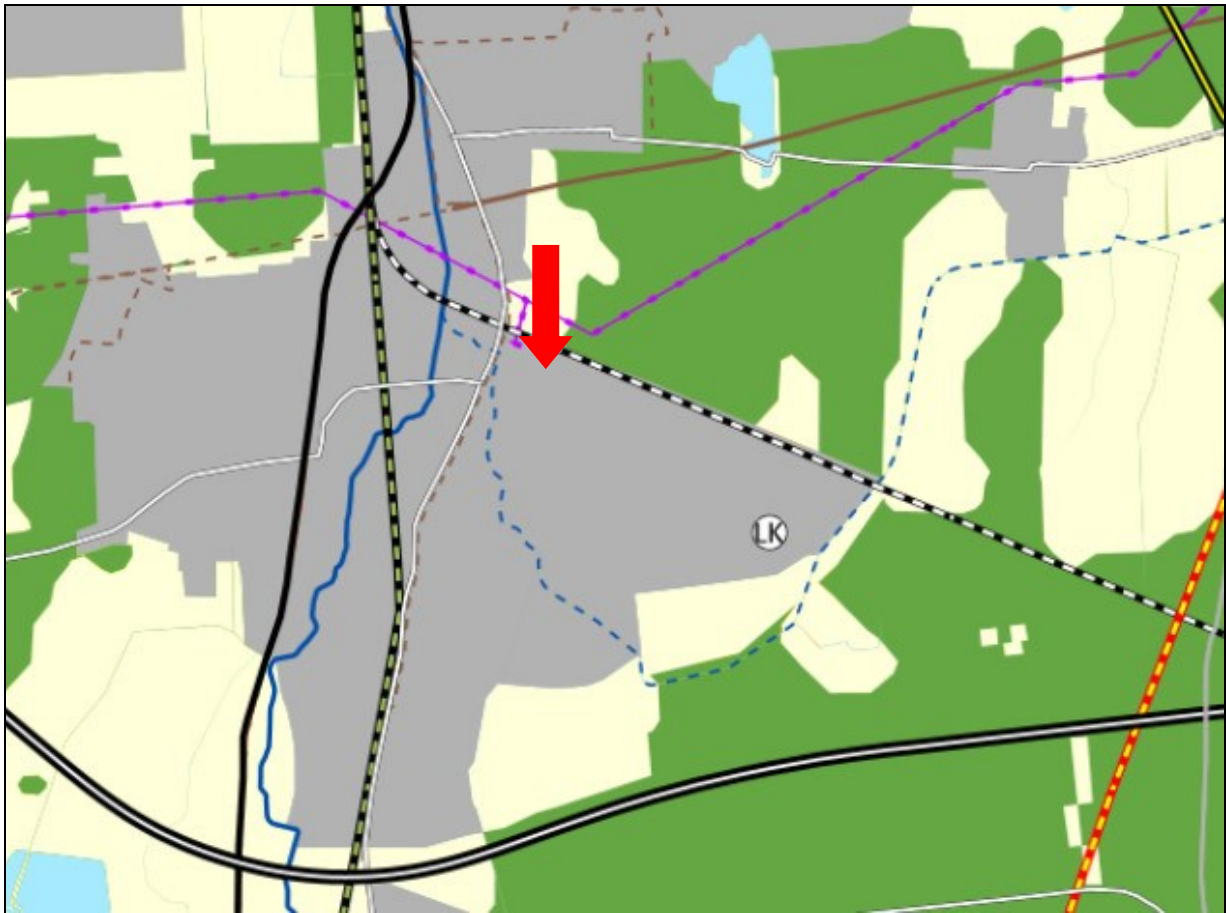
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



Tervezési területére vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

























- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség



Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények





- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett

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



	Országos jelentőségű csatorna - meglévő		Térségi kikötő - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő		Térségi kikötő - tervezett
	Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő		Kompátkelőhely - meglévő
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények			Kompátkelőhely - tervezett
	Térségi szerepű összekötő út - meglévő		Térségi logisztikai központ - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	Egyéb mellékút - meglévő		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Egyéb mellékút - tervezett		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett		Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Térségi repülőtér - meglévő		Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett		Térségi hulladékkezelők - meglévő
			Térségi csatorna

	1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
	1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

Alaptérképi elemek

	Egyéb burkolt út
	Településhatár
	Megyehatárok
	Országhatár

Tájékoztató elemek

	Erdőtelepítésre javasolt terület
	Településközi összekötő utak - tervezett

A tervezési települési térség.

Érinti:

- Térségi logisztikai központ - meglévő.
- Térségi csatorna.
- Földgázelosztó vezeték - meglévő.
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat – meglévő.
-

Térségi csatorna meglévő Nyirjestói vízfolyás VIII/3 mellékágát ábrázolja, mely megszüntetésre kerül. A tervezett kiváltás nyomvonalát mint térségi csatornát a terv nem tartalmazza.

Az MoTrT 15. § (2) alapján:

„(2) A településrendezési tervben

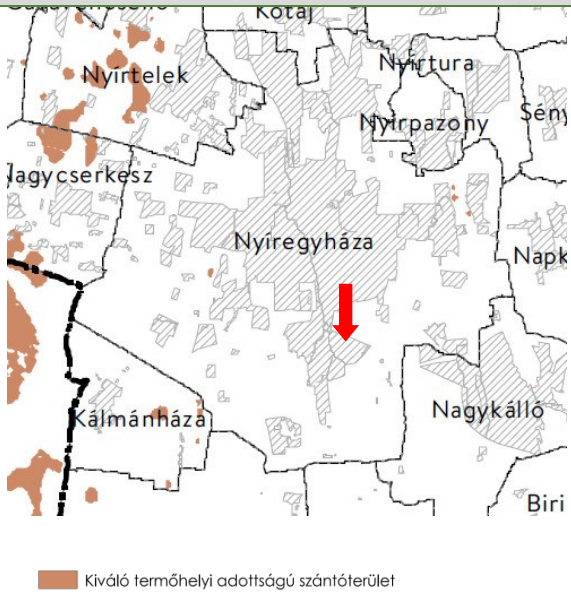
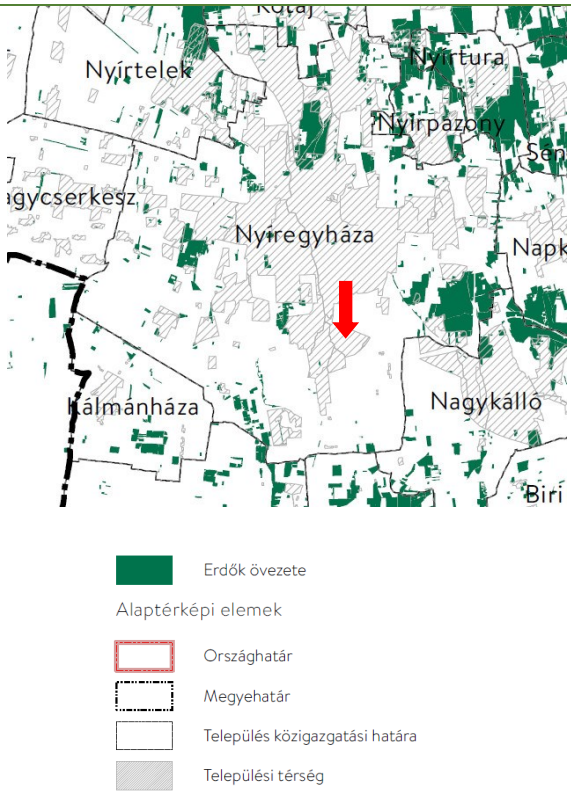
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

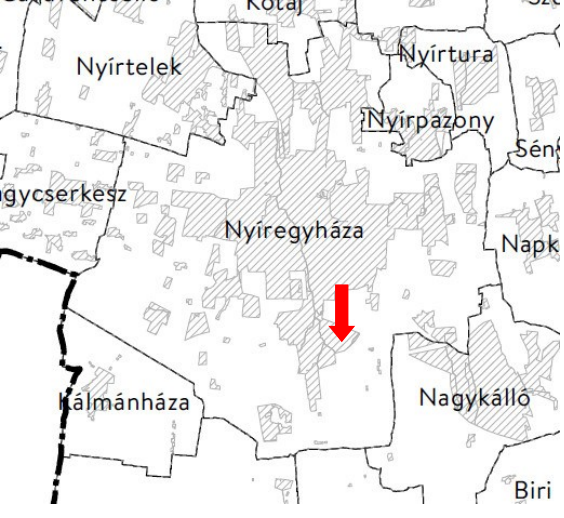
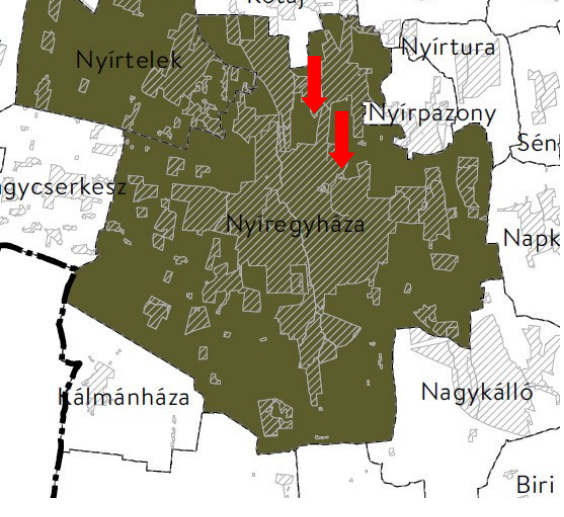
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) c) pont alapján területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben nem szereplő, a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: beillesztés).

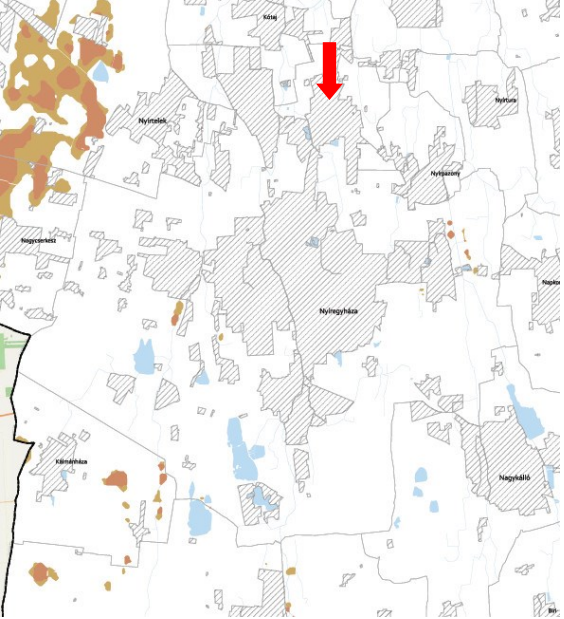
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

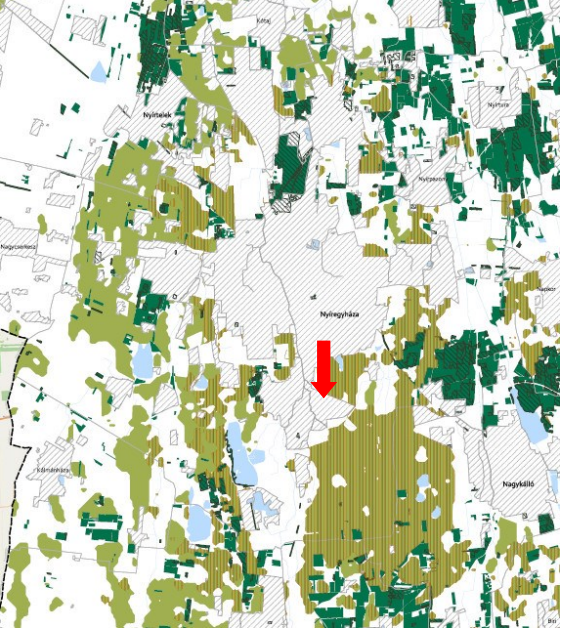
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	<p>Ökológiai hálózat: magterületének övezete Ökológiai hálózat: ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat: pufferterrületének övezete</p> <p>Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Település: térség</p> <p>MoTrT 3/1 melléklet</p>	Érint.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat pufferterrületének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

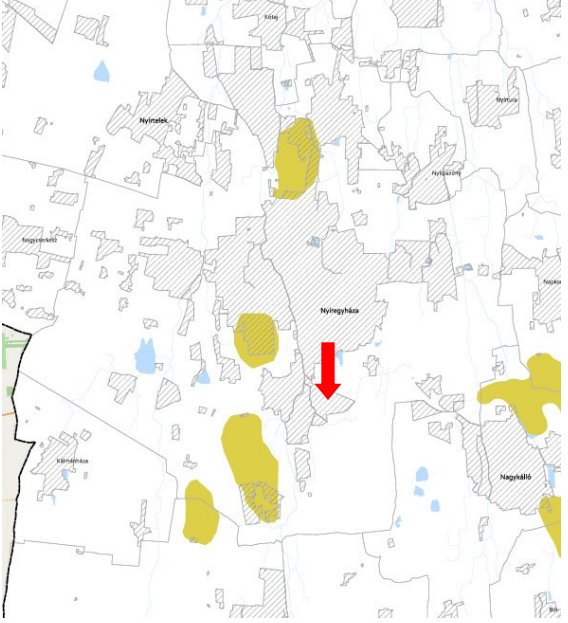
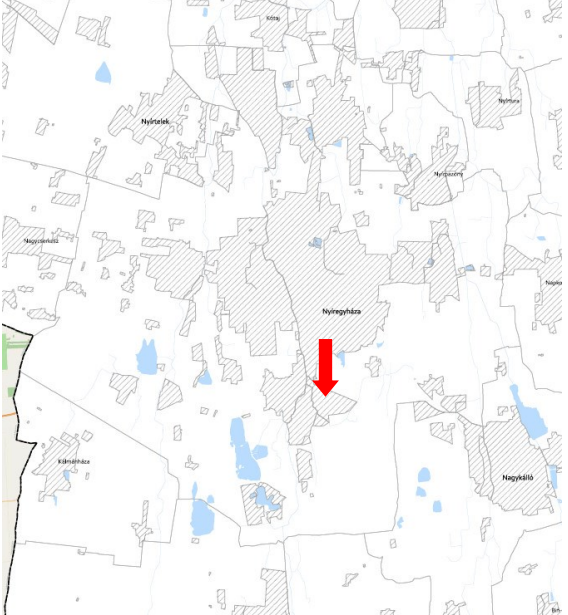
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p style="text-align: center;">MoTrT 3/2 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Erdők övezete	 <p style="text-align: center;">MoTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs







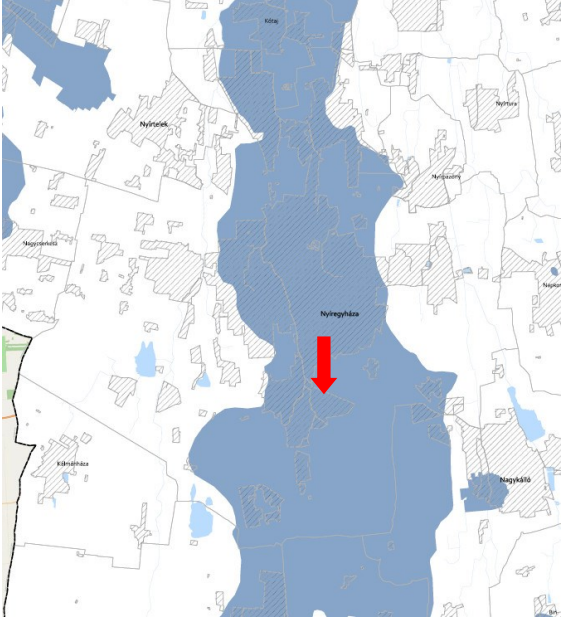






MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	 <p> Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések </p> <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség <p style="text-align: center;">MoTrT 3/4 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	 <p> Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések </p> <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség <p style="text-align: center;">MoTrT 3/5 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Tényleg érintett és nincs.

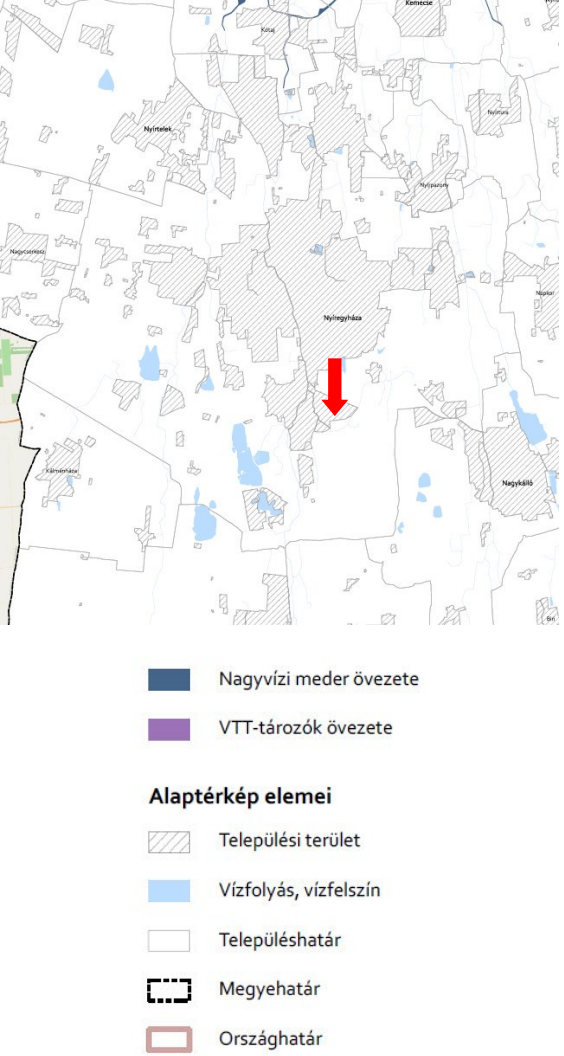
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
<p>Az ökológiai hálózat övezetei</p> <p>ökol. hálózat magterület övezete</p>	 <p> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete </p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p> Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár </p> <p>Tájékoztató elem</p> <p> Védett természeti területek</p> <p style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/1 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
<p>ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete</p>		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
<p>ökológiai hálózat puffer területének övezete</p>		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

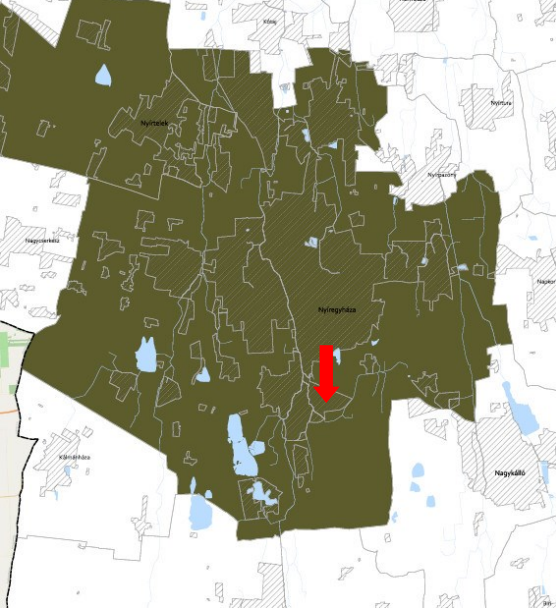
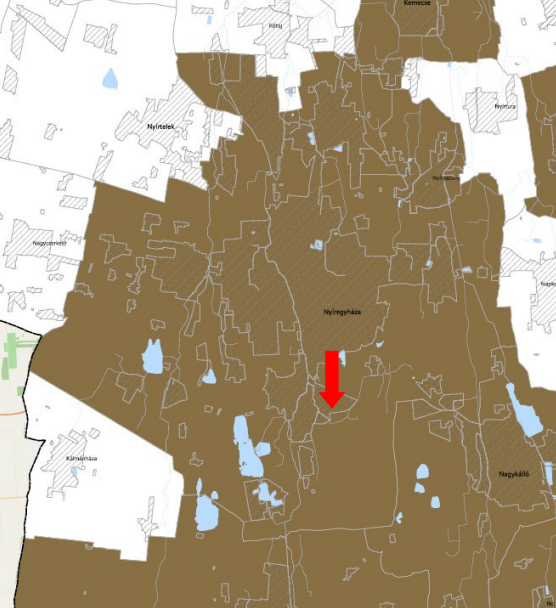
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete </p> <p>Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár <p style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/2 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

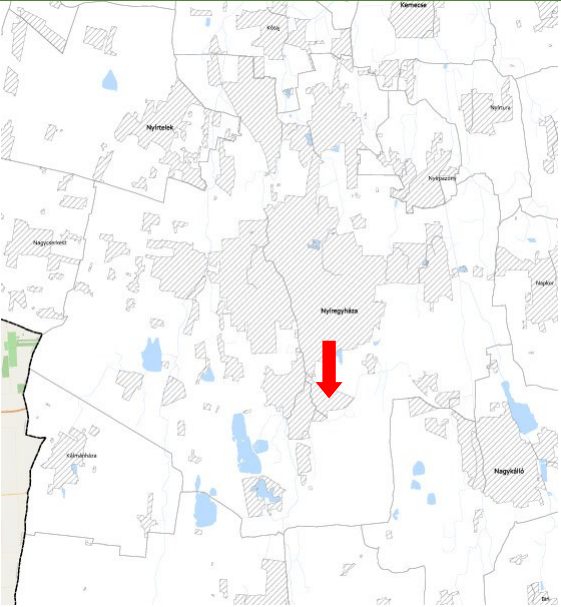
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Erdők övezete	 <p data-bbox="403 1016 890 1106"> Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete </p> <p data-bbox="403 1155 632 1189">Alaptérkép elemei</p> <p data-bbox="403 1211 667 1245"> Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Településhatár Megyehatár Országhatár </p> <p data-bbox="403 1532 619 1565">Tájékoztató elem</p> <p data-bbox="403 1588 898 1621"> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület </p> <p data-bbox="485 1727 858 1760">SZSZBV MTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

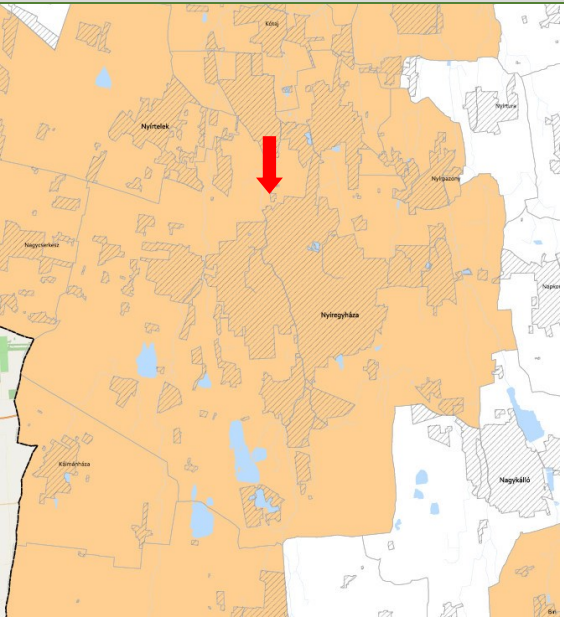
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Tájképvédelmi terület övezete	 <p data-bbox="517 987 831 1016">Tájképvédelmi terület övezete</p> <p data-bbox="517 1055 699 1084">Alaptérkép elemei</p> <ul data-bbox="517 1099 746 1323" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="517 1099 727 1128">Települési terület <li data-bbox="517 1144 746 1173">Vízfolyás, vízfelszín <li data-bbox="517 1189 708 1218">Településhatár <li data-bbox="517 1234 687 1263">Megyehatár <li data-bbox="517 1279 687 1308">Országhatár <p data-bbox="485 1384 858 1413">SZSZBV MTrT 3/4 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökség és világörökség várományos területek övezete		Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

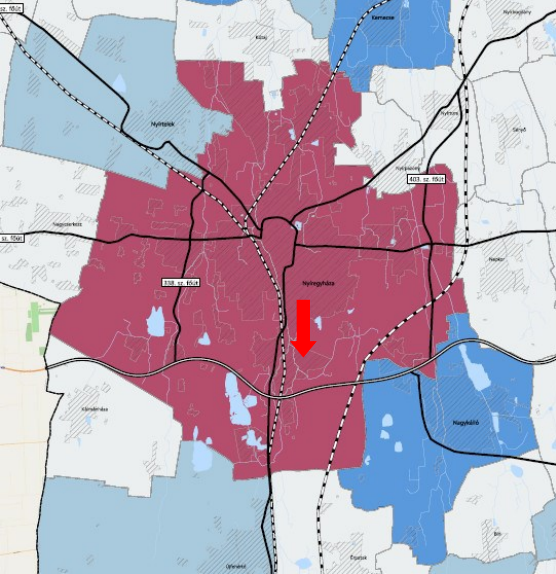
	<p> Világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p> Települési terület</p> <p> Vízfolyás, vízfelszín</p> <p> Településhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Országhatár</p> <p>SZSZBV MTrT 3/5 melléklet</p>			
<p>SZSZBV MTrT</p>		<p>A közigazgatási terület érintettsége</p>	<p>1 módosítás</p>	<p>Teendő</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	 <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p> Települési terület</p> <p> Vízfolyás, vízfelszín</p> <p> Településhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Országhatár</p> <p>SZSZBV MTrT 3/6 melléklet</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Nincs.</p>

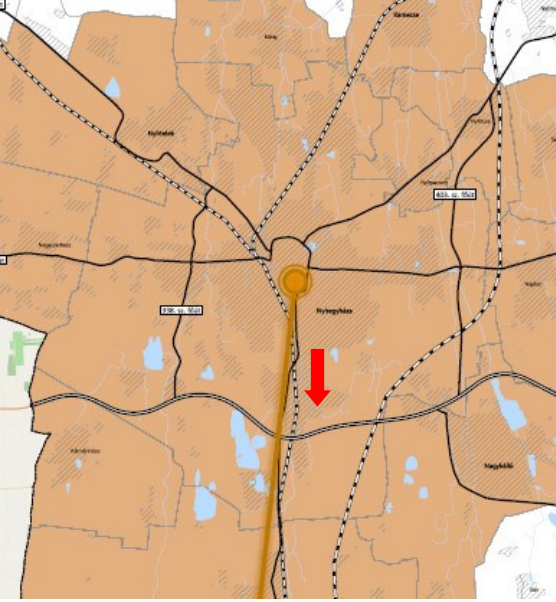
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
<p>Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete</p>	 <p style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/7 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

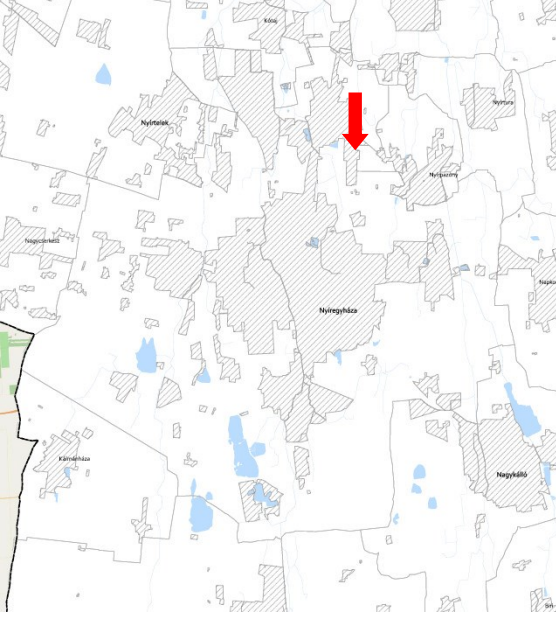
SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú terület	 <p data-bbox="454 996 885 1019"> Honvédelmi és katonai célú terület övezete </p> <p data-bbox="454 1064 646 1086">Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="454 1108 678 1131"> Települési terület <li data-bbox="454 1153 694 1176"> Vízfolyás, vízfelszín <li data-bbox="454 1198 662 1220"> Településhatár <li data-bbox="454 1243 630 1265"> Megyehatár <li data-bbox="454 1288 630 1310"> Országhatár <p data-bbox="486 1377 853 1400" style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/8 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.
Ásványi nyersanyag vagyon övezete	 <p data-bbox="454 1456 885 1478"> Ásványi nyersanyag vagyon övezete </p> <p data-bbox="454 1523 646 1545">Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="454 1568 678 1590"> Települési terület <li data-bbox="454 1612 694 1635"> Vízfolyás, vízfelszín <li data-bbox="454 1657 662 1680"> Településhatár <li data-bbox="454 1702 630 1724"> Megyehatár <li data-bbox="454 1747 630 1769"> Országhatár 	Nem érinti.	Nem érinti.	Tényleg es érintetts ég nincs.


	<p>■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p>▨ Települési terület</p> <p>■ Vízfolyás, vízfelszín</p> <p>□ Településhatár</p> <p>▭ Megyehatár</p> <p>▭ Országhatár</p> <p>SZSZBV MTrT 3/9 melléklet</p>			
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
A Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 <p>■ Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p>▨ Települési terület</p> <p>■ Vízfolyás, vízfelszín</p> <p>□ Településhatár</p> <p>▭ Megyehatár</p> <p>▭ Országhatár</p> <p>SZSZBV MTrT 3/10 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tanyás területek övezete	 <p data-bbox="518 996 829 1030"> Tanyás területek övezete </p> <p data-bbox="518 1064 726 1097">Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="518 1108 758 1142"> Települési terület <li data-bbox="518 1164 774 1198"> Vízfolyás, vízfelszín <li data-bbox="518 1220 734 1254"> Településhatár <li data-bbox="518 1276 710 1310"> Megyehatár <li data-bbox="518 1332 710 1366"> Országhatár <p data-bbox="478 1411 861 1444">SZSZBV MTrT 3/11 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
<p>Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</p>	 <p>Térségi szerepkör</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionális jelentőségű térszervező város Térségi jelentőségű térszervező város Járási jelentőségű térszervező város Egyéb város Hagyományosan vidéki település övezete <p>Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út Tervezett főút Országos vasútvonal Települési terület Vízfolyás, vízfelület Településhatár Megyehatár Országhatár <p>Tájékoztató elem</p> <ul style="list-style-type: none"> Nyírségi városgyűrű keleti íve <p style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/12 melléklet</p>	Érinti.	Érinti. Regionális jelentőségű térszervező város	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Térségi együttműködések övezete	 <p>Térségi együttműködések</p> <ul style="list-style-type: none"> Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete Záhony-Kisvárdai térsége Aprófalvas térség Várospárok Szomszédváros <p>Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> Települési terület Vízfolyás, vízfelszín Gyorsforgalmi út Tervezett főút Nagysebességű vasút Országos vasútvonal Településhatár Megyehatár Országhatár <p>Tájékoztató elem</p> <ul style="list-style-type: none"> Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés <p style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/13 melléklet</p>	Érinti.	Érinti. Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Határon átnyúló együtműködés övezete	 <p data-bbox="399 985 949 1030"> Határon átnyúló együttműködés övezete </p> <p data-bbox="399 1075 638 1120">Alaptérkép elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="399 1131 686 1176"> Települési terület <li data-bbox="399 1198 710 1243"> Vízfolyás, vízfelület <li data-bbox="399 1265 662 1310"> Településhatár <li data-bbox="399 1332 630 1377"> Megyehatár <li data-bbox="399 1400 630 1444"> Országhatár <p data-bbox="399 1478 638 1523">Tájékoztató elem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="399 1534 726 1579"> Hármashatár térsége <p data-bbox="470 1624 869 1668" style="text-align: center;">SZSZBV MTrT 3/14 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tájgazdálkodási és turisztikai övezetek	 <p>Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</p> <p>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</p> <p>Alaptérkép elemei</p> <p>Települési terület</p> <p>Vízfolyás, vízfelület</p> <p>Településhatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Országhatár</p> <p>Tájékoztató elem</p> <p>Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai</p> <p>Megyét érintő kistájak</p> <p>SZSZBV MTrT 3/16 melléklet</p>	Érinti.	Érinti. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el melyek módosítása nem szükséges, ezért a területi mérlegben nem okoz változást.

8. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

9. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

10.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás
zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0

föld	0
élővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb beépítést tesz lehetővé. A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

10.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Tervezési terület határa: 01547 hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - 31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen.

Nyíregyháza Déli Ipari park fejlesztése során áthelyezésre kerül a Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékága. Az áthelyezés és következtében a nem Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt terület esetén a településrendezési terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy a vízfolyás új területének biztosítása megtörténjen.

A módosítás során a 31352, 31351/1 hrsz-ú ingatlanok és 31351/3 hrsz-ú ingatlan egy része „Z” közpark zóna és „Ev” védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből átsorolásra kerülnek „K-kzm” különleges nem

beépítésre szánt közmű terület övezetbe. A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhettek, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron átterjednek;

Az országhatáron átterjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron átterjedően.

10.3. Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

1.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

1.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

1.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

1.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

1.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

1.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

1.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

1.8. A 1.1–1.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

11. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz	
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1	

l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ²⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	

jelma gy ar az at:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és az infrastruktúrára is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

12. JAVASOLT SZERKEZETI TERV

Hatályos településszerkezeti terv leírása az érintett területfelhasználásokat tartalmazza, ezért a leírás módosítása nem szükséges.



JELMAGYARÁZAT

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA	
	3.3 Gé 0,5 Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
	5.11 K-kzm	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
	6.1.0 KÖa	Általános közlekedési terület
	6.2.0 KÖv	Vasúti közlekedési terület
	7.0 Z	Zöldterület
	10 Vg	Vizgázkodási terület
	8.2.0 Ev	Védelmi célú erdő
	Erdő jellegű zóldsáv	
	Régészeti terület	
	Natura 2000 terület	
	Ex lege védett terület határa	
	Természeti terület határa	
	Ökológiai hálózat	
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	
Meglévő Tervezett		
		Autópálya
		Országos főút
		Országos mellékút, települési főút
		Gyűjtőút
		Külterületi út
		Távlati vasúti nyomvonal
		Szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Híd
		Településhatár
		Belterületi határ
		Tervezett belterületi határ

Forrás: Saját szerkesztés

14. JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

Különleges zónák

10.§

kiegészül (11) bekezdéssel.

(11) „Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)”

a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:

- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.

15. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS (TERVEZET)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének

...../2024. (... ..) önkormányzati határozata

a

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terv és leírásról

szóló 117/2005. (V.4.) Önk. határozat módosításáról

A Közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján 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) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerint Nyíregyháza Megyei Jogú Város 117/2005. (V. 4.) önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „01547 hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen Nyírjestói vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése” feliratú, „T-1” rajzszerű (dátum: 2023. 11.)” tervlap szerint módosítja valamint,

A 117/2005. (V.5.) sz. határozat mellékletében elfogadott településszerkezeti terv leírása az alábbiak szerint kiegészül.

4. A terv beépítésre nem szánt területei

- különleges nem beépítésre szánt közmű terület (K-kzm)

A leírás egyéb pontjai változatlanok maradnak.

Felelős: Dr. Kovács Ferenc polgármester

Határidő: 2024.

kmf

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2023. 11.)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:85000



JELMAGYARÁZAT

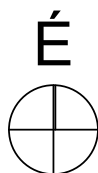
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

	3.3 Gé 0,5 Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
	5.11 K-kzm	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
	6.1.0 KÖá	Általános közlekedési terület
	6.2.0 KÖv	Vasúti közlekedési terület
	7.0 Z	Zöldterület
	10 Vg	Vízgazdálkodási terület
	8.2.0 Ev	Védelmi célú erdő
	Erdő jellegű zöldsáv	
	Régészeti terület	
	Natura 2000 terület	
	Ex lege védett terület határa	
	Természeti terület határa	
	Ökológiai hálózat	
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	

Meglévő Tervezett

		Autópálya
		Országos főút
		Országos mellékút, települési főút
		Gyűjtőút
		Külterületi út
		Távlati vasúti nyomvonal
		Szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Híd
		Településhatár
		Belterületi határ
		Tervezett belterületi határ

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!



MEGBÍZÓ: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS Önkormányzat		A munka megnevezése : Nyíregyháza MJV Településrendezési Terv	
TERVEZŐK: 		Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258	
Településszerkezeti terv		A rajz megnevezése:	Dátum:
01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út - 01516/5 hrsz-ú út - 01517/3 hrsz-ú út - 01518/6 hrsz-ú út - 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) - 31550 hrsz-ú út (Északi utca) - 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) - 31362 hrsz-ú út - 31359 hrsz-ú út - 31361/1 hrsz-ú út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területen Nyírjestői vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése"		2023.11.hó	T-1.

15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSÉNEK

..... / 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 módosításáról

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján 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) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium

- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Hivatala
- Nagycserkesz Község Önkormányzata
- Nyírtelek Város Önkormányzata
- Kótaj Község Önkormányzata
- Kemece Város Önkormányzata
- Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata
- Nyírtura Község Önkormányzata
- Napkor Község Önkormányzata
- Nagykálló Város Önkormányzata
- Érpatak Község Önkormányzata
- Újfehértó Város Önkormányzata
- Kálmánháza Község Önkormányzata
- Hajdúnánás Város Önkormányzata

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,

a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítész hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Az Alaprendelet

II. fejezet

TERÜELTHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

Különleges zónák

10.§

kiegészül (11) bekezdéssel.

(11) „ Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)”

a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.

2.§

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

3. §

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. nap

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2024. (... ..) önk. rendeletet, mely Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról szól 2024. hó napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2024. nap

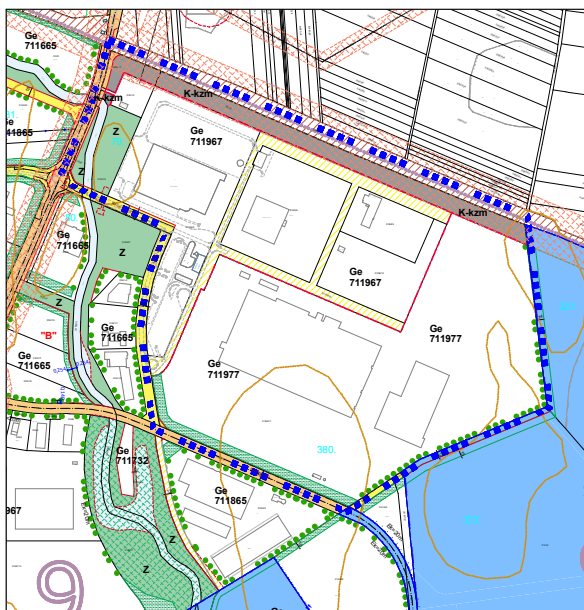
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

01547 hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út – 01516/5 hrsz-ú út – 01517/3 hrsz-ú út – 01518/6 hrsz-ú út – 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) – 31550 hrsz-ú út (Északi utca) – 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) – 31362 hrsz-ú út - -31359 hrsz-ú út – 31361/1 hrsz- út és 31568 hrsz-ú út (Debreceni út) által határolt területrészletre érvényes szabályozási terv.

(tervezet)

SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:8000



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
[Symbol]	Irendő közlekedési célú közterület
[Symbol]	Irendő közlekedési célú közterület
[Symbol]	Irendő nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védendő)
[Symbol]	Irendő vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
[Symbol]	Irendő nem közlekedési célú közterület (közút, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
[Symbol]	Telken belüli köztérrel (védőfásítás területe)
[Symbol]	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírások következik, nem települési döntési szint)
[Symbol]	Községi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
[Symbol]	Építési hely *
[Symbol]	A telék művelési módja területe, melyben a természetes növényállomány m-egyházról, nem feltétlenül, természetvédelmi nem érinthető, nem beépíthető
[Symbol]	Műemlék épület telke
[Symbol]	Helyileg védett III. helyi védelemre javasolt épület
[Symbol]	NATURA 2000 terület
[Symbol]	Ökológiai hálózat
[Symbol]	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
[Symbol]	Gyalogos tér diszburkolattal
[Symbol]	Vasúterület
[Symbol]	Gazdasági rendeltetésű erdő
[Symbol]	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
[Symbol]	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszámjék
[Symbol]	Többcsintes területfelhasználás
HATÁRVONALAK	
[Symbol]	Tervezett belterület határa
[Symbol]	Beépítésre szánt terület határa külterületen
[Symbol]	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
[Symbol]	Elővásárlási joggal érintett terület határa
[Symbol]	Városkapu zóna határa
[Symbol]	Védőterület határa
[Symbol]	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
[Symbol]	Műemléki környezet határa
[Symbol]	Régiészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
[Symbol]	Helyi védettségű településrész határa
[Symbol]	Helyi védettségű településkép határa
[Symbol]	Helyi védettségű temető határa
[Symbol]	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett) határa
[Symbol]	Törzsvíz terület határa
[Symbol]	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
[Symbol]	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
[Symbol]	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
[Symbol]	Jelentős szimbli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (felosztás szerint gépjárműszámmal)
[Symbol]	Parkolóház gépjárműszámmal
[Symbol]	Törzsvíz alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítésre szántak megadásával)
[Symbol]	Törzsvíz feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
VONALAK	
[Symbol]	Tervezett szabályozási vonal
[Symbol]	Változtatási títulum
[Symbol]	Építési vonal
[Symbol]	Épületelek helye
[Symbol]	Élőített határ, ha az általános előírásoktól eltér
[Symbol]	Helyi védelem alatt álló homlokzat
[Symbol]	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
[Symbol]	Külsőterületi fásítás, telken belüli közterület, ha fasor
[Symbol]	Gépjármű út tengelye II. rendű közlekedési területekhez
[Symbol]	Vegyes használatú csatlakozott ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
[Symbol]	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
[Symbol]	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem diszburkolaton van
[Symbol]	Szabályozási szélesség
[Symbol]	Zajvédő fal
[Symbol]	Telekimbire vonatkozóan telekalkulált terv készítésű
POINTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK	
[Symbol]	Transzformátor helye
[Symbol]	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
[Symbol]	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számított országos útvonalon van)
[Symbol]	Szélbontó út-vanul keresztelődés
[Symbol]	Mélygaréba
[Symbol]	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számított országos útvonalon van)
[Symbol]	Kötelezően megépítendő áthajló ill. átjáró
[Symbol]	Tervezett árkád
[Symbol]	Megszüntetési jel
[Symbol]	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill. a szomszédos közterületeken pótlendő
TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)	
[Symbol]	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
[Symbol]	Tervezett telekhatár
[Symbol]	Magánút
[Symbol]	Oldalsó telekhatáron való összekapcsolás lehetősége (zártudvar)
[Symbol]	Rekreatív-akácus terület határa
[Symbol]	Repülőteret felszállópálya tengelye
[Symbol]	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távezeték
[Symbol]	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
[Symbol]	Meglévő töltőállomás helye
[Symbol]	Kunhalom
[Symbol]	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület
MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési helyek nem változnak változás esetén az építési hely határai az építési engedély kiadásánál kell frissíteni.	
VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIAJA (FEDETTSÉGI SZORRENDEJE)	
1.	Települési községi határa
2.	Települési határa
3.	Szabályozási vonal
4.	Beépítésre szánt terület határa külterületen
5.	Építési övezet, övezetek elválasztó határvonal
6.	Telkhatár
Művelési terület határvonalai	
1.	Művelési környezet határa
2.	Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak	
1.	Védett terület határa
2.	Országos természetvédelmi terület határa
3.	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 Építési övezet jele

Ln a ható art jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egyválasztó terület)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

Ln nagyvárosias lakó-zóna

Lk kisvárosias lakó-zóna

Lka kertvárosias lakó-zóna

Lf falusias lakó-zóna

Vt településközpont vegyes zóna

Vk központi vegyes zóna

Kk kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági zóna

Gp zavaros határis ipari gazdasági zóna

Gv egyedi ipari gazdasági zóna

Us szőlőház és ültetvény zóna

Uv határvédelem lakó-zóna

Kke különleges kereskedelmi célú zóna

Ki különleges közhasználatú építészeti zóna a funkció megjelölésével >= 10% befedettséggel

KD különleges közhasználatú építészeti zóna a funkció megjelölésével < 10% befedettséggel

Kh különleges honvédelmi zóna

Kn különleges hűvelési előhelyzetű terület zóna

Ko különleges vízszennyezéssel érintett terület zóna

Kke különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

K-En megújuló energforrás hasznosításnak céljára szolgáló terület **K-kzm** különleges beépítésre nem szánt közmű terület

Ka általános közlekedési zóna

Kv vasúti közlekedési zóna

Z közpark zóna

Ev védendő rendeltetési erdőzóna

Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetési erdőzóna

Eg gazdasági rendeltetési erdőzóna

Mu mezőgazdasági kertés zóna

Ma mezőgazdasági általános zóna

Vv vízgazdálkodási zóna

Ku különleges beépítésre nem szánt terület

Kv különleges beépítésre nem szánt terület

Ln.X az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építési karakterre tartozik

1. beépítés

2. megújuló

3. mezőgazdasági

4. közpark

5. közlekedési

6. turisztikai

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. szabványosított - kétszintes

2. szabványosított - általános

3. szabványosított - lakó

4. lakó

5. zavaros - általános

6. zavaros - kertés

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

1. 150 m²

2. 450 m²

3. 600 m²

4. 750 m²

5. 1000 m²

6. 1500 m²

7. 2000 m²

8. 3000 m²

9. 5000 m²

0. adottságtól függően

X.Y.Z. sajátos előírás

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

1. <= 5%

2. <= 10%

3. <= 20%

4. <= 30%

5. <= 40%

6. <= 50%

7. <= 60%

8. <= 70%

9. <= 80%

0. adottságtól függően

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

1. <= 3,5 m

2. <= 4,5 m

3. <= 5,5 m

4. <= 6,5 m

5. <= 7,5 m

6. 8,5-10,0 m

7. 12,5-15,0 m

0. adottságtól függően

Ln 2154X51B Sajátos építési övezet jele, a zónájélel tetti a vonatkoztatási terület jelére utal

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

É

MEGBÍZÓ:		A munka megnevezése:	
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS Önkormányzat		Nyíregyháza MJV Településrendezési Terv	
TERVEZŐK:		Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258	
Szabályozási terv		A rajz megnevezése:	Dátum:
01547hrsz-ú közforgalmú vasút (113 j. Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta) - 01546/1 hrsz-ú út - 01516/5 hrsz-ú út - 01517/3 hrsz-ú út - 01518/6 hrsz-ú út - 31552/2 hrsz-ú út (Keleti utca II.) - 31550 hrsz-ú út (Északi utca) - 31358/1 hrsz-ú út (Keleti utca I.) - 31362 hrsz-ú út - 31359 hrsz-ú út - 31361/1 hrsz-ú út és 31568 hrsz-ú út (Debrecei út) által határolt területen Nyírfestői vízfolyás VIII/3 mellékág áthelyezése		2023.11.hó	Rajzszám:
			Sz-1.

16. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás kis mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

17. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Közgyűlése a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. § Az előírás új övezetet vezet be..
2. § A tervezési területre új szabályozást vezet be.
3. §: Záró rendelkezés

18. MELLÉKLETEK

18.1. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.					
Ingatlan leíró adatai 2023.12.13					
NYÍREGYHÁZA Belterület 31352 helyrajzi szám				Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/					
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll	

. szántó		2.7314	59.59		
-	2			7212	20.70
-	3			7515	16.99
-	4			1.2587	21.90
2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16 Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgálmi jog					

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Ingyatlan leíró adatai

2023.12.13

NYÍREGYHÁZA
Belterület 31351/1 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

4405 NYÍREGYHÁZA Debreceni út 356.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	5116	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16

Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgálmi jog

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Ingyatlan leíró adatai

2023.12.13

NYÍREGYHÁZA
Belterület 31351/3 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

"címkézés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó -	2	1.1088	31.82	
------------	---	--------	-------	--

2. bejegyző határozat: 75710/2004.09.16

Terheli a NYÍREGYHÁZA Belterület 31358/11 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgálmi jog