



Ügyiratszám: FŐÉP/1209-23/2024.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról
(MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 3 terület című dokumentáció alapján 3 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.

A módosító eljárás 2024 szeptemberében FŐÉP/1209/2024. ügyiratszámon 3 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 egyeztetési 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. Az E-TÉR rendszerben lefolytatott partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett**.

A Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. 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 **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2024. október 31.

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. (XI. 6.) 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 X./2024 – 3 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK X./2024.- 3 terület néven egyszerűsített egyeztetési eljárásban 3 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

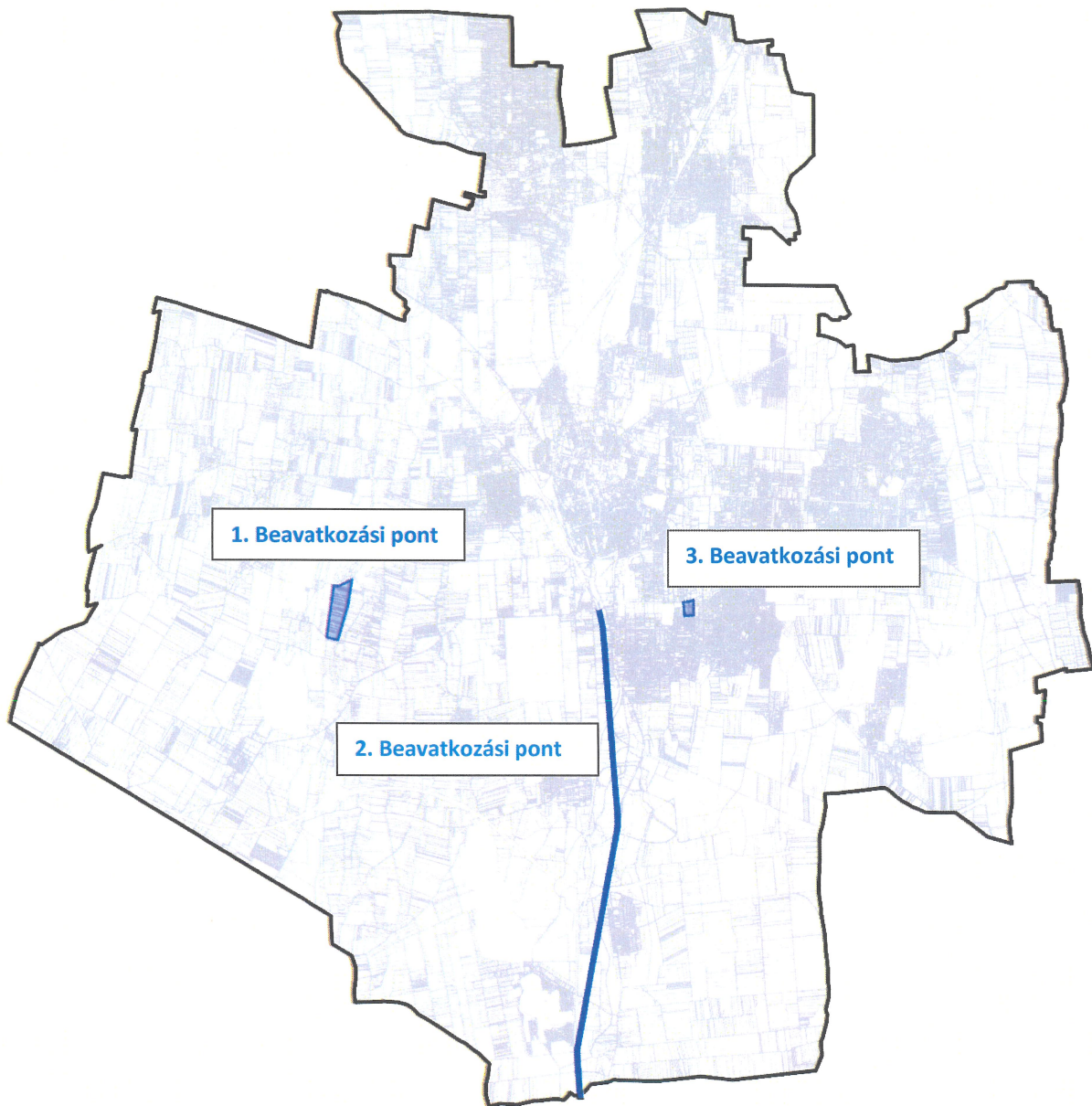
Nyíregyháza, 2024. november 6.

Erről értesülnek:

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



ÁTNÉZETI TÉRKÉP NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	88/2024. (V.14.)	G5	Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.)	A LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása Má → K-En
2.	5/2024. (I.19.)	G5 – K5	100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása Má, Z, Ge → KÖk
3.	88/2024. (V.14.)	G5	Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása Lke → Gk

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2024. október 21. - november 4.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, elektronikus úton

Jelenlévők: -

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve a helyi partnerségi egyeztetés, valamint a lakossági fórum elektronikus úton történik. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi Naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon.

Az elektronikus úton meghirdetett és lefolytatott lakossági fórumra és az E-TÉR-ben lefolytatott partnerségi eljárásra **lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett**. Az eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük.

Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	88/2024. (V.14.)	G5	Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.)	A LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása Má → K-En
2.	5/2024. (I.19.)	G5 – K5	100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása Má, Z, Ge → KÖk
3.	88/2024. (V.14.)	G5	Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása Lke → Gk



2024. október

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - (LEGO, vasút, Tünde utca)

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

Véleményezési dokumentáció
partnerségi egyeztetéshez





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervező:


.....
Vég József
településmérnök
TT/15-0124

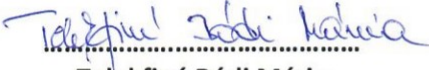
Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


.....
Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetéshez, 3 terület

Módosítások X./2024.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	6
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	6
1.2	A településrendezési eszközök módosítása	6
2	Módosítással érintett területek	6
2.1	Átnézeti térkép.....	7
2.2	Átnézeti térkép – kivágatok.....	8
2.3	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	9
2.3.1	1.Beavatkozási pont (geotermikus kitermelő kutak)	9
2.3.2	2. Beavatkozási pont (100-as vasútvonal)	13
2.3.3	3. Beavatkozási pont (Tünde utca).....	15
3	Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)	18
4	Településszerkezeti módosítások	21
4.1	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat	22
4.2	Tervezett Szerkezeti Terv	23
4.3	Átnézeti térkép – kivágat.....	24
5	Alátámasztó munkarész	25
5.1	Főépítészti nyilatkozat	25
5.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	25
5.3	Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont)	26
5.4	Környezetalakítási munkarész (2-es beavatkozási pont)	30
5.5	Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)	31
5.6	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	36
5.7	Urbanisztikai vizsgálat	36
6	Szabályozási módosítások	37
6.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	37
6.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	37
7	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	44
7.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	44
7.2	Övezeti lehatárolás.....	45
7.3	Rajzi mellékletek.....	46
8	Biológiai aktivitási érték számítás	73



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

5/2024. (I. 19.) számú
h a t á r o z a t a

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

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2024. év január megindítása)

A Bizottság

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

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

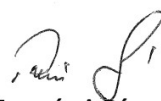
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. **Nyíregyháza Déli Ipari Park – Nagyszállás településrész között körforgalom** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása (Nagyszállás Arató u. - Mérő u.)
2. **Nyíregyháza Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása**
3. **100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása**
4. **Nyíregyháza Déli Ipari Park energiahálózati ellátásához szükséges 132 kV nagyfeszültségű távvezeték** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
5. **Nyíregyháza Déli Ipari Park víz és tisztított szennyvíz – iparvíz távvezetékek** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
6. **Nyíregyháza Szabolcs utca – Színház utca – Toldi utca – Tűzoltó utca által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása**
7. **Nyíregyháza Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása**
8. **Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosítása**

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2024. január 19.


Tormási Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése

Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

88/2024. (V. 14.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítását kérelmeknek 2024. év május megindítása)

A Bizottság

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. Nyíregyháza, Tiszavusvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
2. Nyíregyháza Déli Ipari Park – Infrastrukturális fejlesztései megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
3. Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása
4. A 3. beavatkozási pont kapcsán szükséges biológiai aktivitási érték visszapótlása
5. A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása
6. Nyíregyházi Ipari Park Nagyszállási csomópontjának kialakításához és a Nyíregyháza – Nagyszállás és Nagykálló (M3 autópálya) között tervezett kerékpárúthoz kapcsolódó szabályozási tervi módosítások

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2024. május 14.

Tormási Géza
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

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

1.2 A településrendezési eszközök módosítása

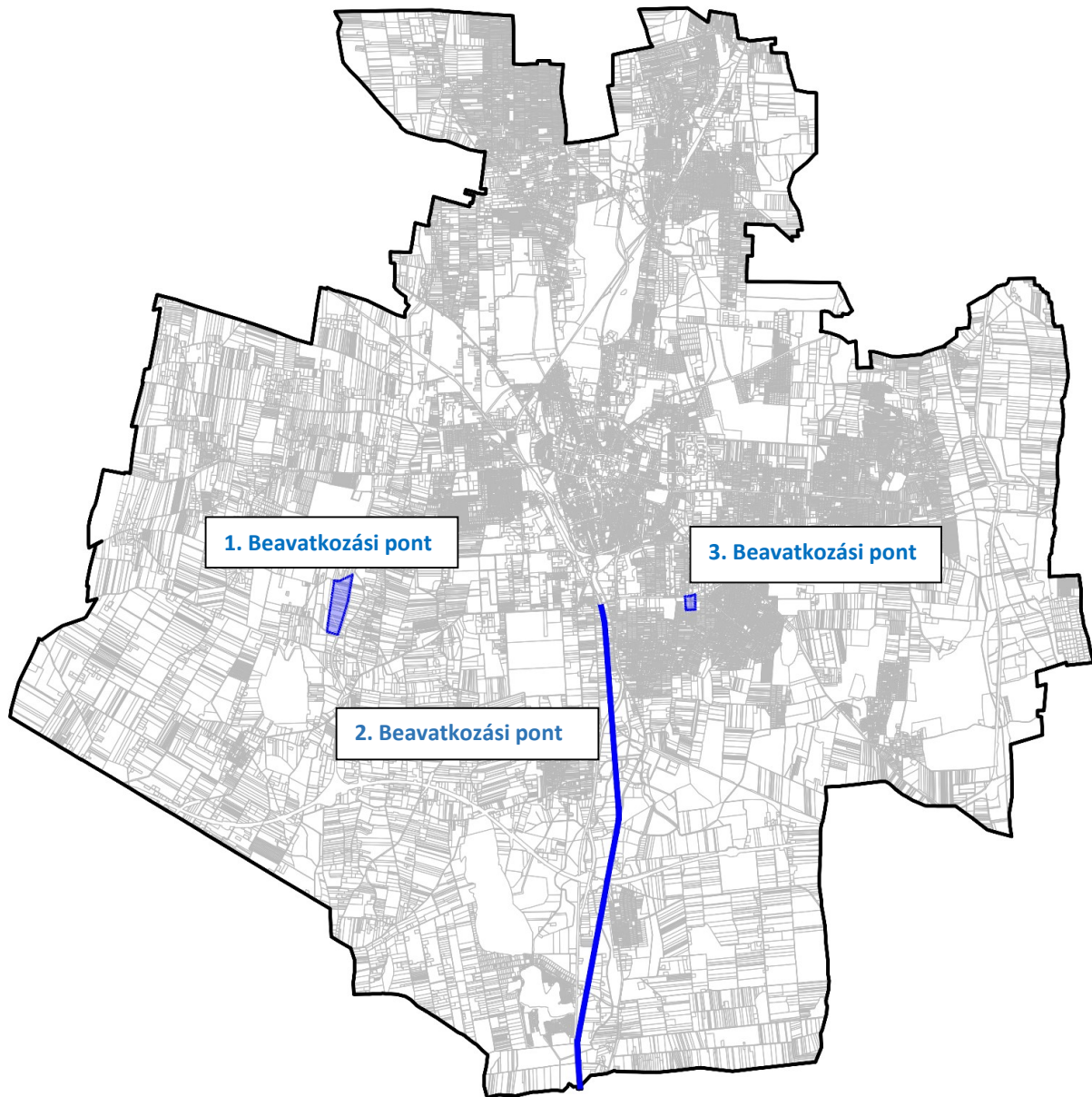
- a tartalmi követelményeket tekintve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121.§ (1) bekezdés alapján
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy 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.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.

2 Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	88/2024. (V.14.)	G5	Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.)	A LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása Má → K-En
2.	5/2024. (I.19.)	G5 – K5	100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából településrendezési eszközök módosítása Má, Z, Ge → KÖk
3.	88/2024. (V.14.)	G5	Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása Lke → Gk



2.1 Átnézet térkép





2.2 Átnézeti térkép – kivágatok



2.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

2.3.1 1.Beavatkozási pont (geotermikus kitermelő kutak)

A Nyíregyháza Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.) által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület a 338. sz. Nyugati elkerülő út mellett.



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

A **LEGO Manufacturing Kft.** Nyíregyháza, Nyugati elkerülő melletti 0726/115 hrsz.-ú ingatlanján lévő telephelyén mélységi geotermikus kitermelő kutakat kíván létesíteni, amivel a meglévő és újonnan épülő gyáregységeket kívánja megújuló hőenergiával ellátni, egyúttal csökkentve a helyi üvegházhatású gázok kibocsátást.

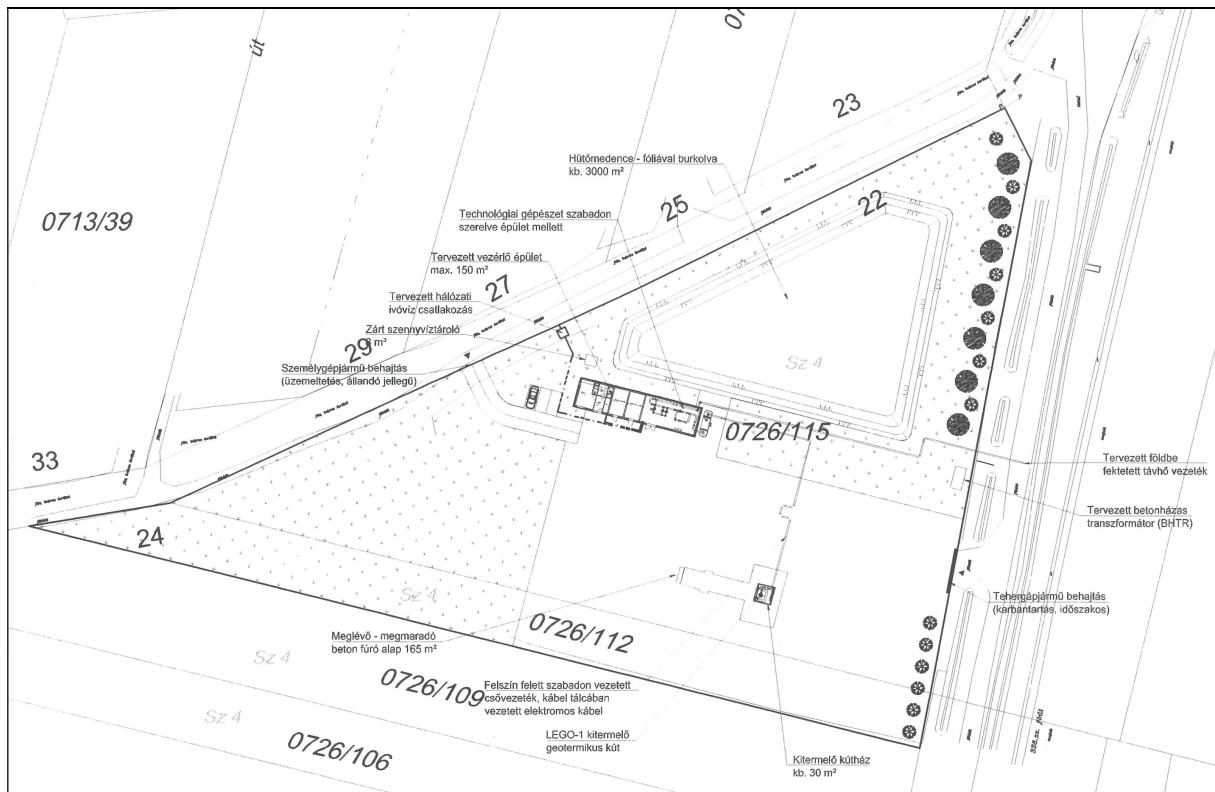
Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. A tárgyi ingatlan a 338. sz.



országos főút (Nyugati elkerülő út) mellett található, ezért a szabályozási tervben a déli és keleti ingatlanhatárok mentén 20m telken belüli kötelező zöldfelületet jelölünk ki városképi megjelenés miatt. Má -> K-En



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



Átnézeti helyszínrajz – MANNVIT TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. (1117 Budapest, Alíz utca 4.)



Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

A HÉSZ 14. § (2) bekezdés értelmében:

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m²-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el. e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak
 1. szabadon álló beépítési mód szerint,
 2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
 3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
 1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
 2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

A HÉSZ 10. § (11) bekezdése értelmében:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

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



A módosítási eljárás lefolytatásához szükséges jogszabályi háttér:

Az OTÉK 47/A. § szerint:

„Megújuló energiaforrások

47/A. § (1) Közüzemi energiaellátás hiányában vagy annak kiváltására hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására alkalmazhatók.

(2) Az építési tevékenységgel érintett telek, terület (1) bekezdés szerinti energiaellátását úgy kell megoldani, hogy a szomszédos építési telken, telkeken és építményekben kárt ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.”

Az OTÉK 1. melléklet 85. pontja szerint:

„85. Megújuló energiaforrás: megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	K-En
Terület-felhasználás	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
Megengedett építménymagasság	4,5%
Megengedett zöldfelület	-

HÉSZ 10. § (11) bekezdésének módosítási tervezete:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

a) A területhez a ~~napenergia~~ **megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia** hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.

b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

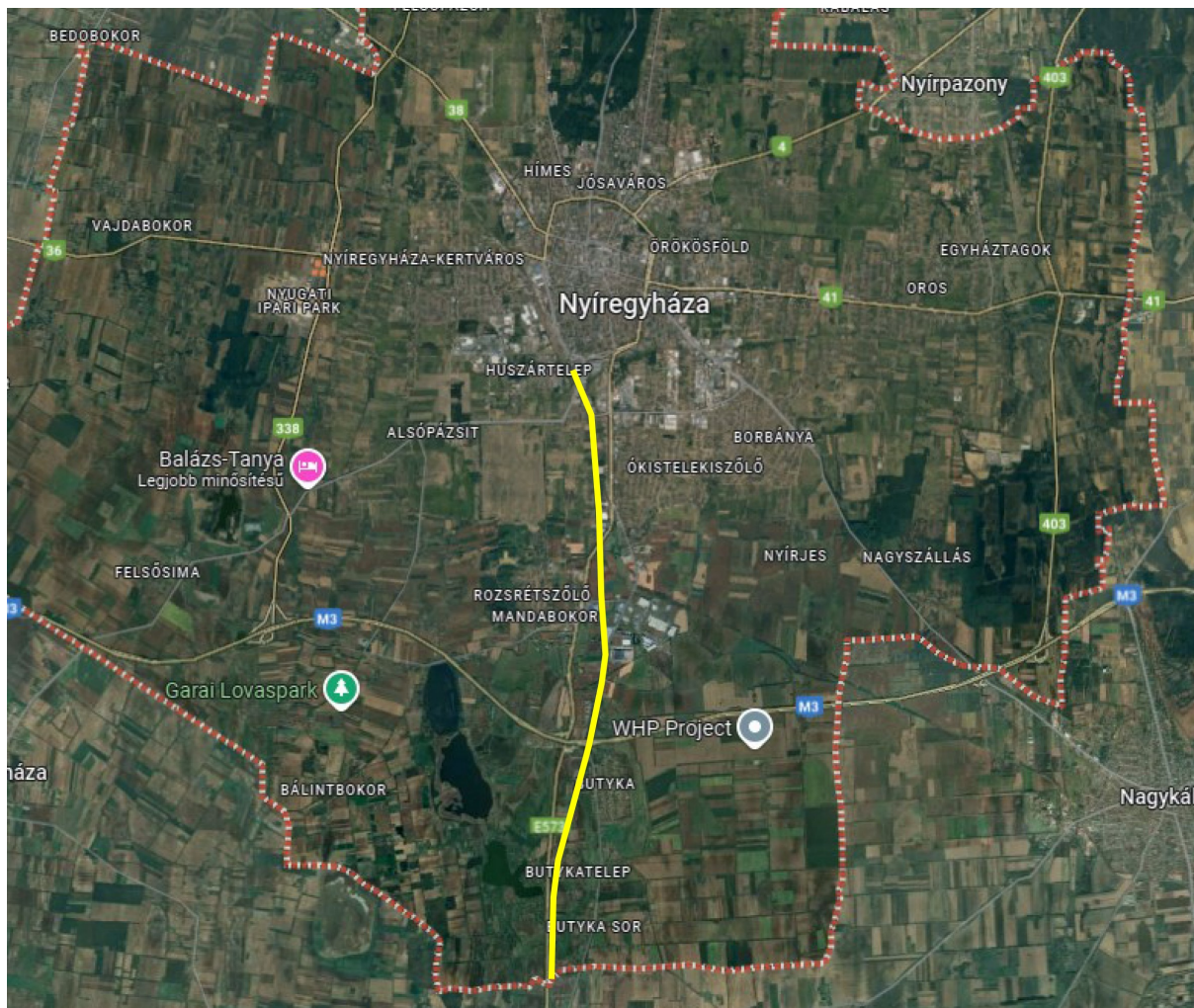
c) A területen ~~csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el~~ **fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.**

d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el. **A beépítettség legfeljebb 10% lehet.**

e) **Az övezetben a szabályozási tervben jelölt helyeken telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontok teljesítése érdekében.**”

2.3.2 2. Beavatkozási pont (100-as vasútvonal)

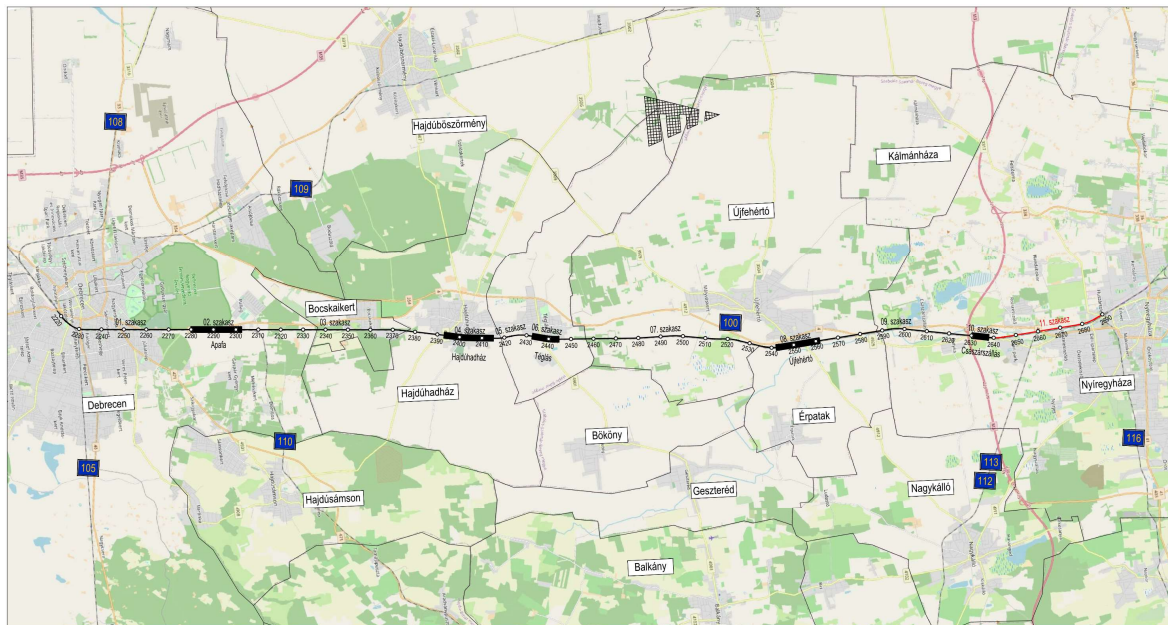
A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Nyíregyházi járásban, Nyíregyháza területén található, a 100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakaszán.



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

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (továbbiakban: ÉKM) jogelődje az Innovációs és Technológiai Minisztérium (továbbiakban: ITM) elrendelte az ÉKM jogelődje a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban: NIF Zrt vagy Megrendelő) részére a vasútprogram projekt-előkészítési feltételes közbeszerzési eljárások lefolytatását. A jelen tervezési feladat során érintett projekt a **100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése**.

A NIF Zrt. ajánlati felhívást tett közzé az Európai Unió hivatalos lapjában nyílt közbeszerzési eljárás megindítására, a „Tervezési Szerződés a Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése tárgyában”. A közbeszerzési eljárás eredményeként a Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) nyerte el, mint Tervező a megbízást. Megrendelő és Tervező Tervezési Szerződést kötöttek 2021. június 18-án, mely az aláírás napján hatályba lépett.



Nyomvonalterv – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területet mutató javasolt kisajátítási határ sok esetben nagyobb a szabályozási tervben jelölt vasúti területtől. A bekötőúti átjáró helyigénye szintén nincs a HÉSZ-ben erre a területre jelölt közlekedési célú közterülettel összhangban. A rendezési terv módosításával az összhang megteremthető.

A HÉSZ 11. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)

- A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületek közül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.
- Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.
- A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasúterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.”



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

2.3.3 3. Beavatkozási pont (Tünde utca)

Nyíregyháza belterületén a Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület viszonylag sík terepviszonyok között.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi, raktár épület kialakításával. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges a meglévő 26860/3 hrsz.-ú telephelyétől délre eső saját tulajdonú 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) és a három ingatlan egyesítése. Minimum 10 m védő zöldszalvét szükséges továbbá kialakítani és a keleti határvonalra (26861/17 hrsz.-ú ingatlannal közös határán) zajvédőfal jelölése szükséges. Lke -> Gk



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kisvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	50 %

A helyi építési szabályzat 6. § (3) bekezdése értelmében:

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.
- c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadon álló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- d) A területen
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.
- e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.
- f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- g) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.
- h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de



egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Gk 711764
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m
Legkisebb zöldfelület	20 %

A helyi építési szabályzat 8. § (2) és (5) bekezdése értelmében:

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

- a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- b) A területen
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.”

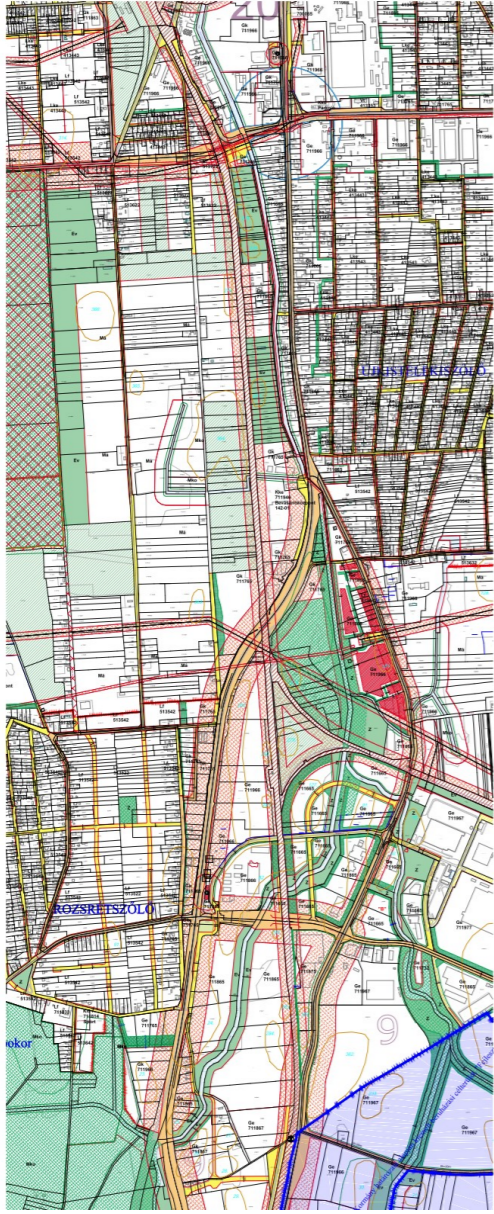
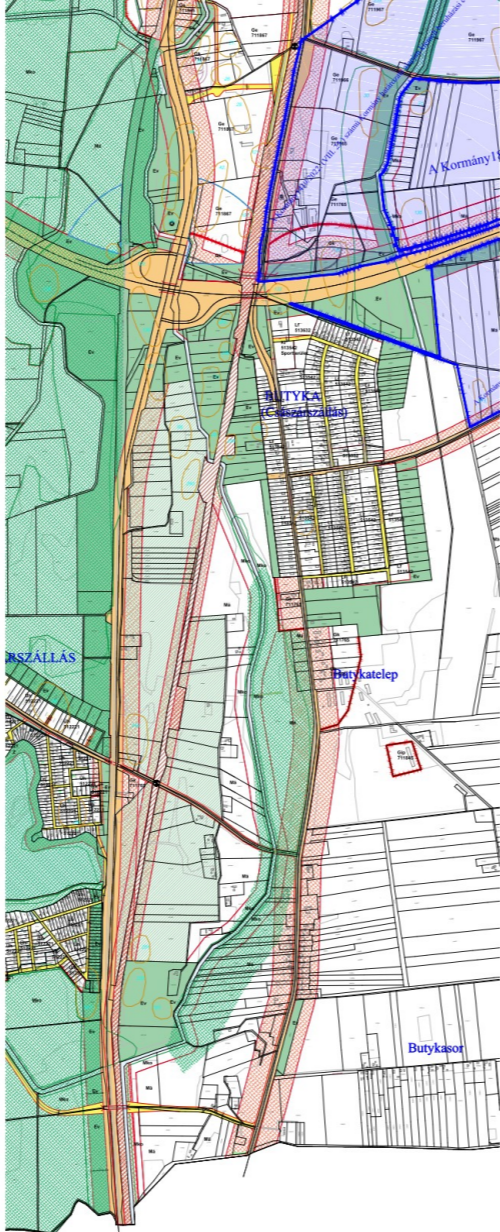
A helyi építési szabályzat KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK 31. § (7) bekezdése értelmében:

„7) A telken belüli kötelező zöldfelület zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén

- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
- b) A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.
- c) Ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.,,

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

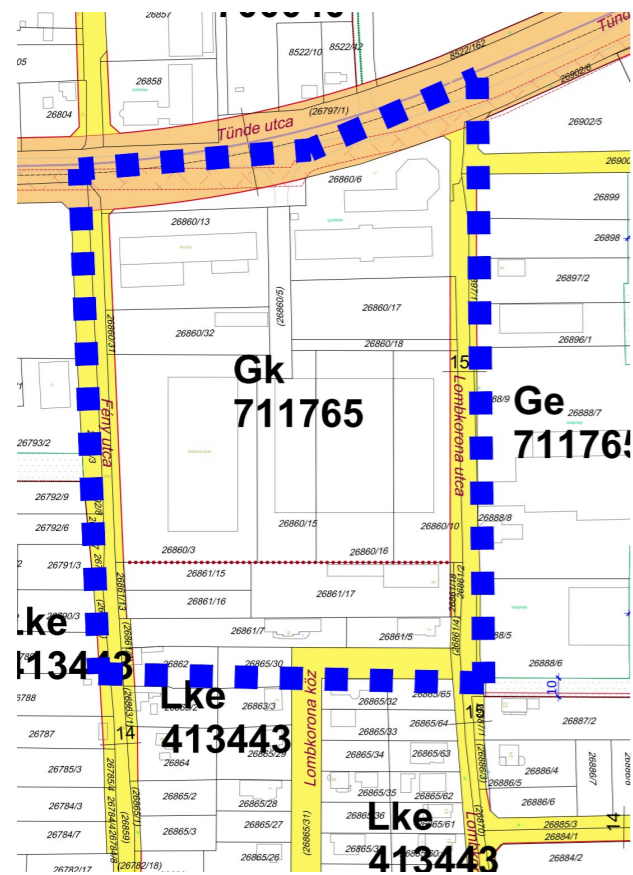
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.)	A LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának Mezőgazdasági általános zónából Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása mélységi geotermikus kitermelő kutakak létesítéséhez a megújuló hőenergia hasznosítása érdekében, a helyi üvegházhatású gázok kibocsátását csökkentve. Má → K-En	„kivett beruházási terület”	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	1,43	-	Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)	1,43	-	telken belüli kötelező zöldfelület kijelölésre kerül városképi szempontok érdekében
Hatályos szabályozási terv kivonat 1.		Hatályos szabályozási terv kivonat 2.		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által érintett a területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs</p>						
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”								

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. 100-as vasútvonal (01562/2., 01561 és 01354/1 hrsz.-ú vasúti terület) Simai út és déli közigazgatási határ közti szakasza	100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése céljából a nyomvonal egyes szakaszain a közlekedési célú közterület (KÖk) határvonalát tervezett szabályozási vonallal kis mértékben hozzáigazítjuk a beruházás szükséges területéhez Má, Gk, Ge, Ev, Eg, KÖá → KÖk	„szántó, kivett beépítetlen terület és beépített terület”	- Mezőgazdasági általános zóna (Má) - Gazdasági zóna (Gk, Ge) - Erdő zóna (Ev, Eg) - Közúti közlekedési zóna (KÖá)		-	Vasúti közlekedési zóna (KÖk)		-	Vasúti közlekedési zónába (KÖk) kerülnek kisebb sávok egyéb övezetből, építési övezetből A nyomvonal régészeti területtel érintett.
<p>Hatályos szabályozási terv kivonat 1.</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Hatályos szabályozási terv kivonat 2.</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában pozitív változást okoz.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A beruházás pozitív hatású lehet.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs</p>					

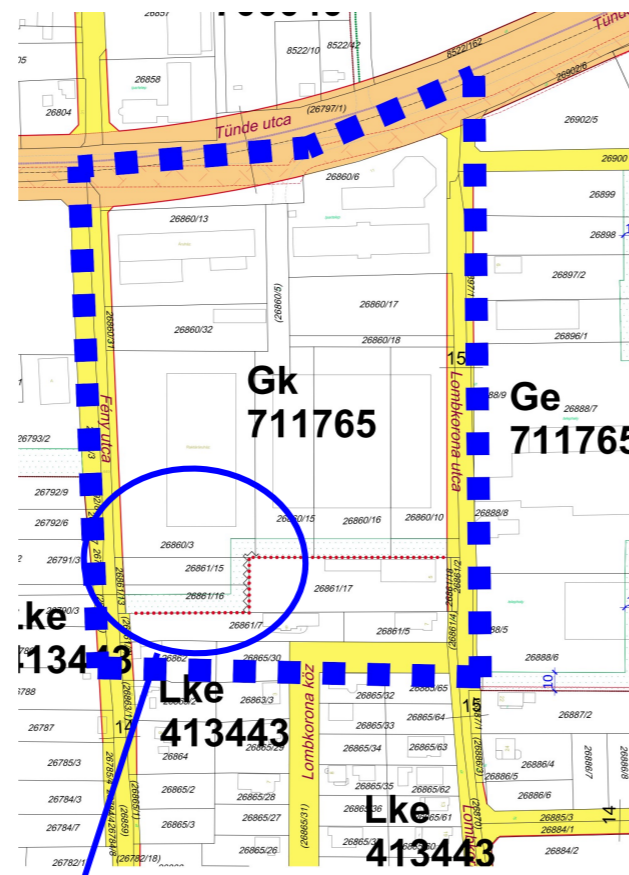


Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utca által határolt terület	Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása. A gazdasági és lakózóna konfliktushelyzetének elkerülése érdekében a gazdasági zóna felől (tehát a módosítás esetén a 26861/5, /7 hrsz.-ú ingatlanok déli oldalán) min. 10 m védő zöldsvot és a 26861/17 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán zajvédőfalat szükséges kialakítani. Lke → Gk	„kivett beépítetlen terület”	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,20	-	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna (Gk)	0,20	-	– 10 m védő zöldsvot – zajvédőfal

Hatályos szabályozási terv kivonat 1.

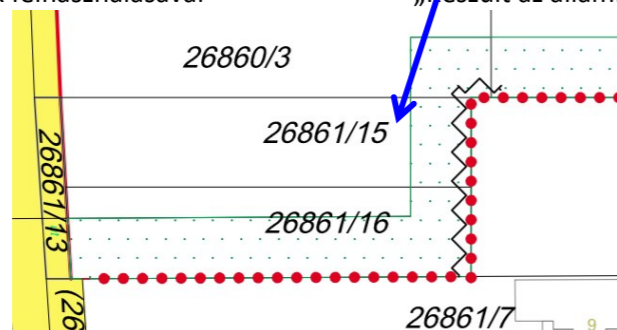


Hatályos szabályozási terv kivonat 2.



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Ismert régészeti örökség által nem érintett a területet.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Termőföld más célú hasznosítása nem történik.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	A tényleges használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs



4 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

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

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

A Közgyűlés

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

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

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1209/2024. törzsszámú, 1. és 3. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

Erről értesülnek:

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



4.1 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

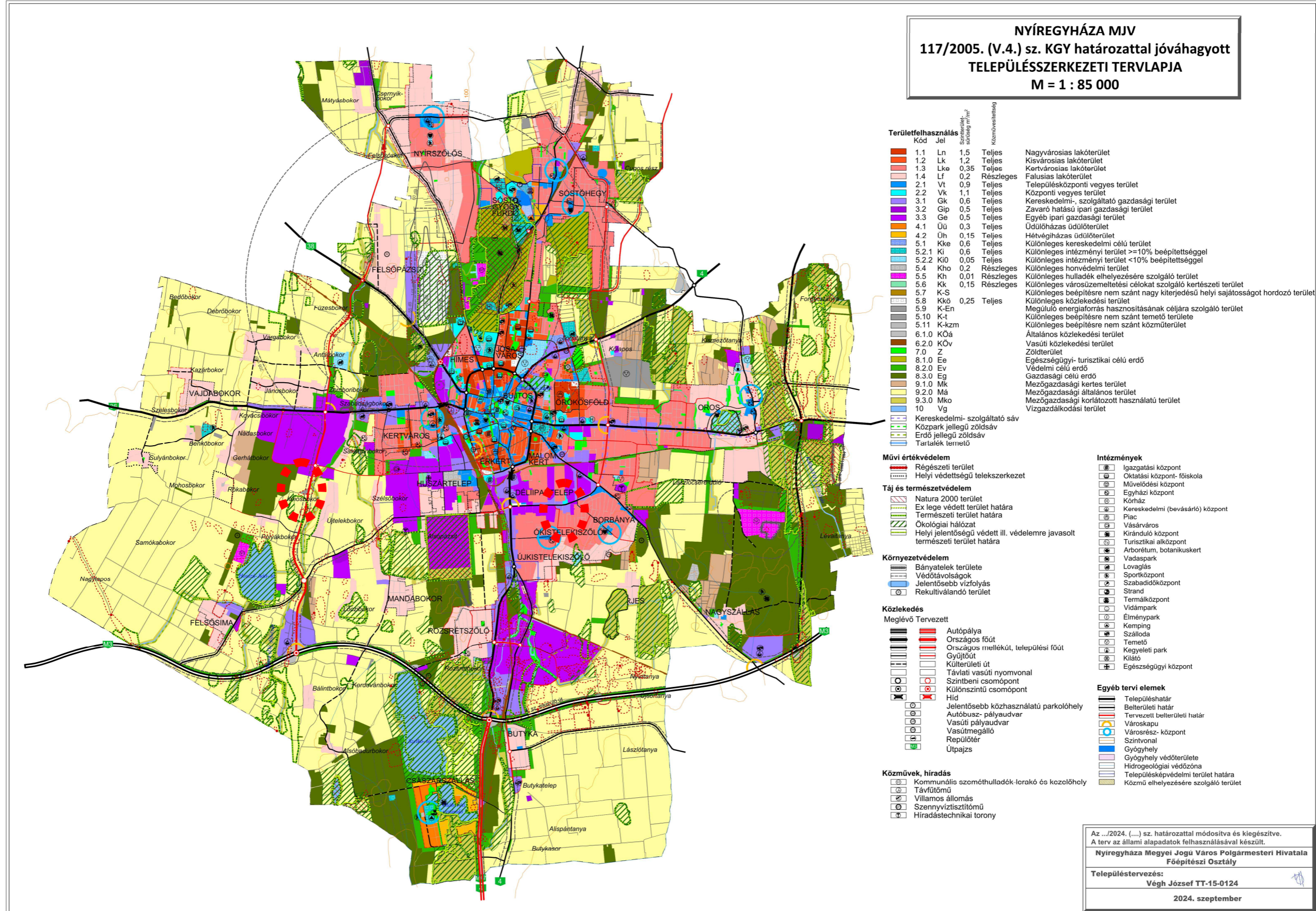
Területfelhasználás	Kód	Jel	Szintület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	
	1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
	1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
	1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
	1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
	2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
	2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
	3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
	3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
	3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
	4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülõházas üdülõterület
	4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházazas üdülõterület
	5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
	5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
	5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
	5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
	5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
	5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
	5.7	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
	5.8	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
	5.9	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
	5.10	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
	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
	8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
	8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
	8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
	9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
	9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
	9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
	10	Vg			Vízgazdálkodási terület
					Kereskedelmi- szolgáltató sáv
					Közpark jellegű zóldsáv
					Erdő jellegű zóldsáv
					Tartalék temető

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű telekszerkezet
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválandó terület
	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
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

Közlekedés	Egyéb tervi elemek
	Meglévő Tervezett
	Autópálya
	Országos főút
	Országos mellékút, települési főút
	Gyűjtőút
	Külterületi út
	Távlati vasúti nyomvonal
	Szintbeni csomópont
	Különszintű csomópont
	Híd
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
	Autóbusz- pályaudvar
	Vasúti pályaudvar
	Vasútmegálló
	Repülőtér
	Útpajzs
	Közművek, híradás
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távűtőmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztómű
	Híradástechnikai torony



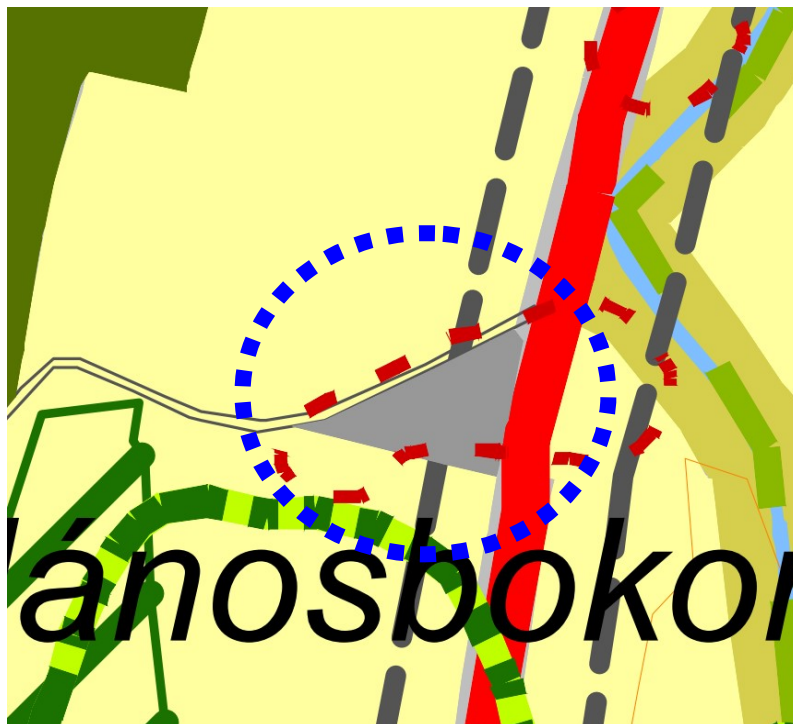
4.2 Tervezett Szerkezeti Terv



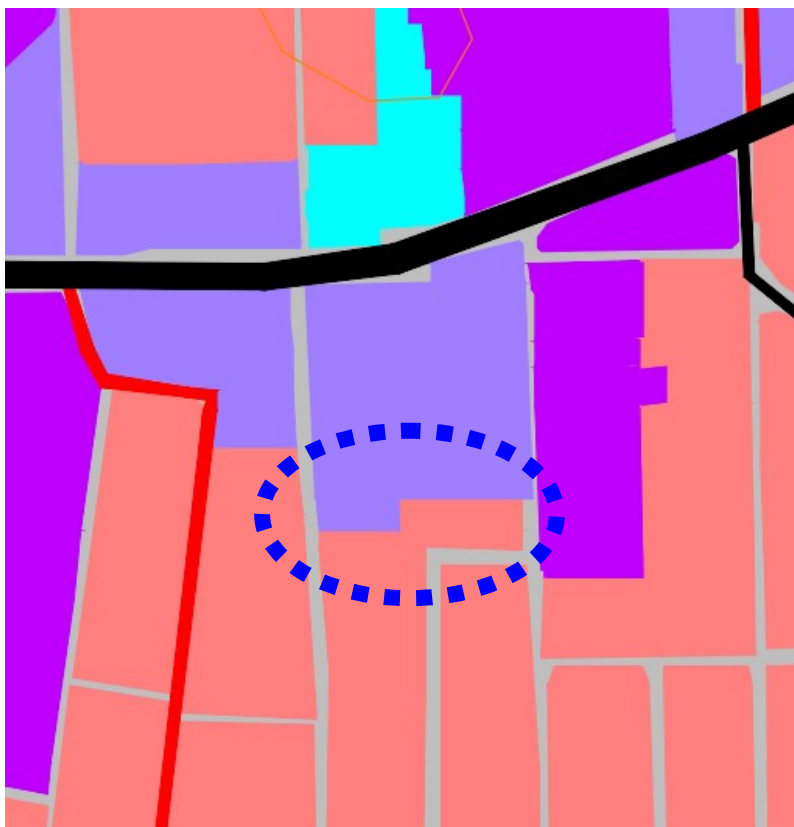


4.3 Átnézeti térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont





5 Alátámasztó munkarész

5.1 Főépítési nyilatkozat

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

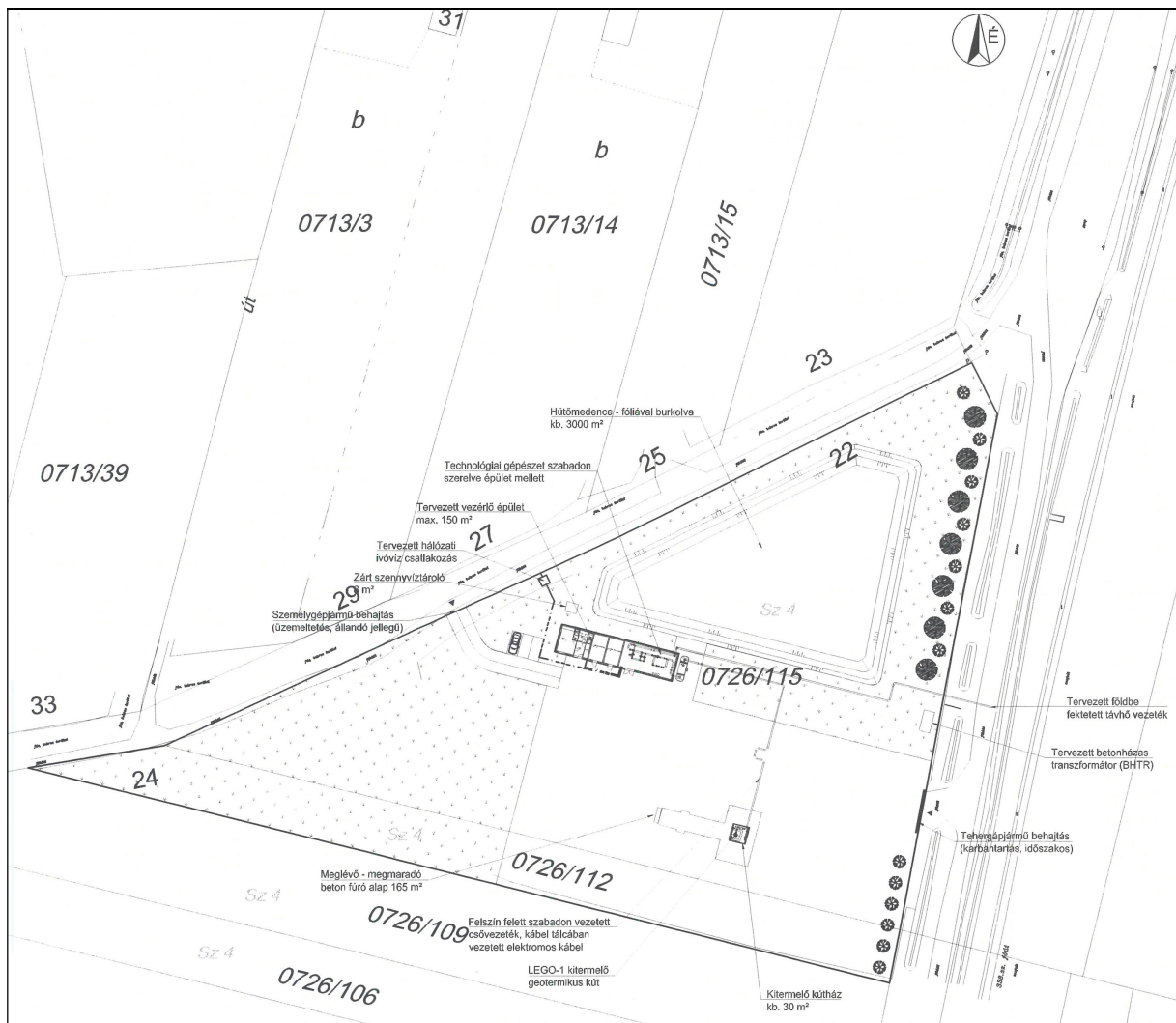
5.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

5.3 Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont)

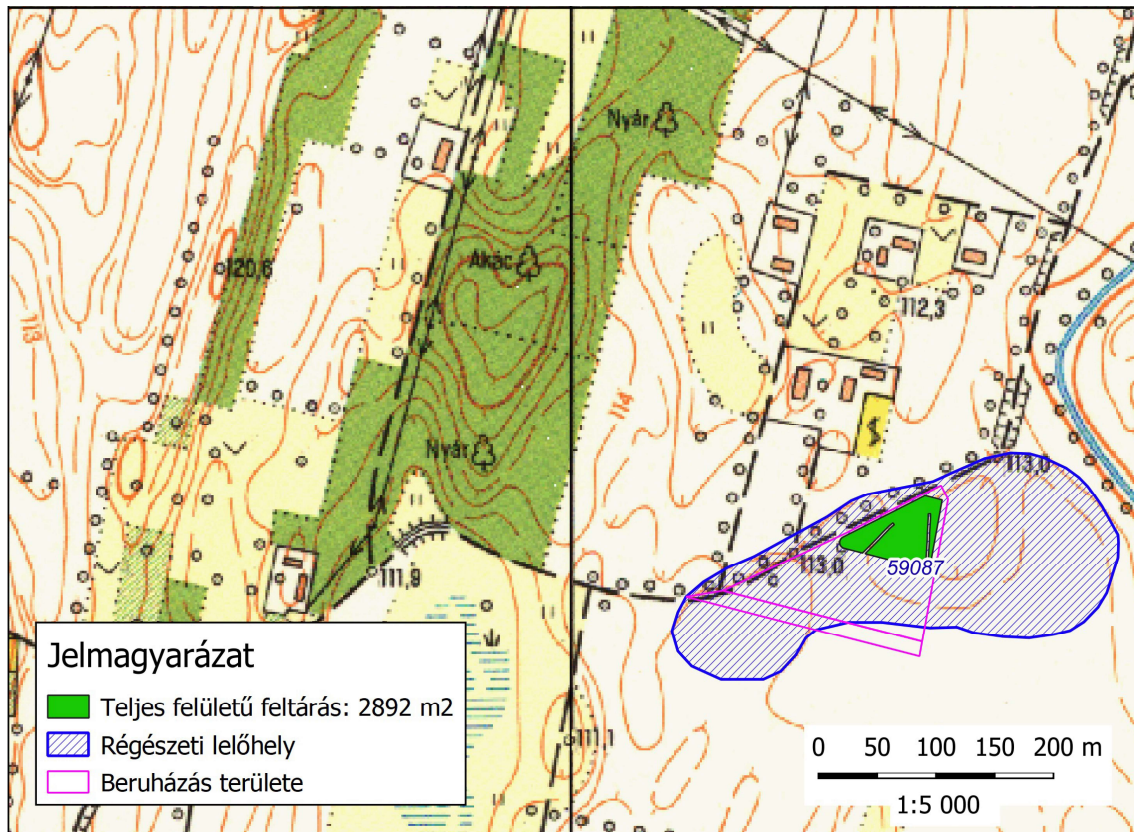
A **LEGO Manufacturing Kft.** Nyíregyháza, 338. sz. Nyugati elkerülő melletti 0726/115 hrsz.-ú ingatlanján lévő telephelyén mélységi geotermikus kitermelő kutakat kíván létesíteni, amivel a tárgyi ingatlantól északra meglévő és újonnan épülő gyáregységeket kívánja megújuló hőenergiával ellátni, egyúttal csökkentve a helyi üvegházhatású gázok kibocsátását.

Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” (Má) zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába (K-En) való átsorolása szükséges az érintett telekhatárok mentén 20m telken belüli kötelező zöldfelületet kijelölésével. Má -> K-En



Átnézeti helyszínrajz – MANNVIT TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. (1117 Budapest, Alíz utca 4.)

A 0726/115 hrsz.-ú ingatlanra tervezett geotermikus kutak nem érintenek védett területet, ökológiai hálózatot és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. Az ingatlan régészeti területtel érintett, azonban nem kiváló termőhely adottságú szántó, nem része az adattári erdőterületeknek. A zajvédelmi hatásterületen belül nem található zajtól védendő épület, építmény, az üzemelésnek légszennyező hatása nincs. A 0726/115 hrsz.-ú ingatlan a korábbi 0726/115 hrsz.-ú és 0726/112 hrsz.-ú ingatlan összevonásával alakult ki.



Nemzeti Régészeti Intézet térképmelléklete

A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2023. május 25-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A Jósa András Múzeum a lelőhely földmunkával érintett részén miocén képződményeinek kutatására megelőző régészeti feltárást végzett. 2023. október 6. – 2023. október 25. között a Nyíregyháza – Felsősíma 10 lh. (59087) régészeti lelőhelyen. Az ásatás befejezése után a területet visszaadták a Beruházónak, a lelőhely területén a projekt megvalósítása megkezdődhetett. A leletanyag az elsődleges feldolgozás után a Jósa András Múzeum gyűjteményébe került végleges befogadásra.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága SZTFH-BANYASZ/12675-18/2023 iktatószámú határozatában a LEGO Manufacturing Kft. (4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15., részére a „LEGO-1” geotermikus-energia kutató mélyfúrás lemélyítésére építési engedélyt adott.

Részlet a tervező műszaki leírásából:

Geotermikus kúterület ismertetése:

A mélységi fúrasi művelet kivitelezése érdekében a fenti két terület megvásárlása került, melyek a LEGO tulajdonát képezi.

A fúróberendezés egy meglévő-megmaradó beton fúró alapon áll, mely kb. 165 m² nagyságú területet jelent. A beton alap körül jelenleg a technológia miatt azonos szintben, zúzottköves borítás található.



A fúrás műveletet követően a későbbi kútmunkálatok miatt a beton alap megmarad, nem kerül visszabontásra. A beton alap körüli terület rendezésre kerül.

A geotermikus energia kitermelése érdekében a kitermelő kútba egy kútszivattyú kerül telepítésre, mely biztosítja a szükséges a térfogatáramú közeg felszínre juttatását ill. gyár területére történő továbbítását. A kitermelő kútra egy könnyű szerkezetes kútházat tervezünk létesíteni, mely a kútszivattyú meghajtó motorját, valamint a vezérlés és egyéb gépészeti berendezések időjárás elleni védelmét biztosítja. A kútház területe előzetesen kb. 30 m² nagyságú, a szükséges belmagasság a kútteszten követően, megfelelő kútszivattyút meghatározva lehet pontosítani. Jelenlegi ismeretek alapján 4,5 – 5 m magasságú építményt feltételezünk.

A kitermelő kútházat követően a közeg egy felszín felett szabadon vezetett csővezetéken keresztül jut el a vezérlő épület mellett kialakításra kerülő technológiai gépészeti térig. A szabad téren egy nyomástartó edény (tartály) kerül elhelyezésre a szükséges gépészeti berendezésekkel (pl. szerelvénnyel) és irányítástechnikai eszközökkel együtt. Továbbá kémény jellegű, szabadon szerelt technológia rendszerek kialakítása szükség, a hűtőközzel való összeköttetéssel együtt. A területen található egyéb, időjárásra érzékeny berendezés, eszköz a vezérlő épületben kerülne elhelyezésre.

A technológiai területről a geotermikus közeg egy föld alá telepített, előszigetelt csővezetéken keresztül keleti irányba lépne ki, majd a Nyíregyháza 0684/6 helyrajzi számú területen (kivett helyi közút, tulajdonos Magyar Állam) északnak fordulva, a Nyíregyháza 0684/4 utat keresztezve jutna el a gyár területéig. A csővezeték fektetési mélysége úgy kerülne meghatározásra, hogy min. 0,8 – 1 m földtakarás legyen a csővezeték felett, mely biztosítja a megfelelő teherbírást.

A terület hálózati ivóvízzel való ellátása a fenti csővezetékekkel azonos nyomvonalon, földbe fektetve történne, a csővezeték a terület keleti oldalán lépne be a területre, majd pedig jutna el az épületig.

A területen egy BHTR elhelyezése szükséges, mely jelenlegi ismeretek alapján a terület keleti oldalára kerülne, ott csatlakozna a közcélú vezeték hálózathoz. A területen belül földkábelon keresztül jutna el az áram a vezérlő épületbe, majd onnan kerülne az ellátásra az elektromos fogyasztók. Legnagyobb fogyasztó a kitermelő kútba telepítésre kerülő kútszivattyú, mely ellátása a felszíni csővezetékekkel azonos nyomvonalon, szabadon szerelt kábeltálcában vezetett kábelen keresztül történne.

A vezérlő épület jelenleg max. 150 m² alapterületű, mely nem huzamos emberi tartózkodású épület, lakófunkció kialakítása nem tervezett, jellemzően ipari épület. Az épület egy egyszintes épület, tervezett épületmagasság 3,5 – 4,5 m. Jelenlegi kialakítás magastető, de lapostető kialakítás is megoldható. Az épület elsődleges célja, hogy helyet biztosítson a szükséges gépészeti berendezéseknek, elektromos kapcsoló térnek. Ezen kívül egy pihenő helyiség, egy mosdó/WC és egy zuhanyzó kerülne kialakításra az épületben karbantartási célok érdekében. A rendszer vezérlése a gyár területéről történne, állandó kezelő személyzet jelenléte nem szükséges a területen. Az épület keleti oldalán keletkező esővíz területen belül kerülne elszikkasztásra. Az épületen belüli fűtési (pihenő) és hűtési (elektromos helyiség) igényeket az épület oldalfalára telepített split klímákkal tervezzük megoldani.

A vezérlő épületben keletkező szennyvíz egy, az épület mellett földbe telepített zárt szennyvíztárolóban kerülne összegyűjtésre, majd szükség esetén elszállításra.

A terület északi sarkába tervezett kb. 3 000 m² alapterületű (rezsűvel együtt 3 600 m²) hűtőköz biztosítaná a rendszer számára a megfelelő működést, amennyiben nem üzemszerű állapot állna elő, vagy a kút tesztelése, tisztítása szükséges. A hűtőmedence megfelelő belső felületi védelemmel kerülne ellátásra (pl. beton takaró rendszer – Concrete Canvas), mely a biztosítaná a megfelelő vízzárást. A vízkémiai tesztteredmény függvényében kerül majd meghatározásra a víz kezelésének módja a jogszabályi előírások figyelembevételével. A hűtőköz zöldterület mutatóba történő beszámítása, beépítettség meghatározásánál fontos szempont, a technológiai megfelelő üzemeltetése érdekében annak kialakítása szükséges.



A területre való bejutás biztosítása kamionok számára a terület keleti oldalán történne, míg személygépjármű forgalom számára a nyugati oldalon, az Istvánbokor u. felől történne.

A kitermelő kút körüli területet a későbbi kútmunkálatok, fúróberendezés felvonulása érdekében szabadon tervezzük hagyni, nagy teherbírású, vízáteresztő burkolattal tervezzük ellátni. A burkolat zöldterület mutatóba történő beszámítása, beépítettség meghatározásánál fontos szempont, a későbbi karbantartás érdekében annak szabadon hagyása javasolt.

Várható zajhatás:

A rendszer üzemeltetése során üzemszerűen jelentős zajkibocsátás nem várható. A kitermelő kútszivattyú elektromos motorját kútházban tervezzük elhelyezni, mely időjárás védelmen kívül zajcsillapítást is biztosít. A BHTR-ben elhelyezésre kerülő transzformátorok zajkibocsátása minimális. További zajforrások az épület oldalfalán elhelyezésre kerülő, kereskedelmi forgalomban kapható hűtő/fűtő split klímák kültéri egységei.

Havária esetén geotermikus közeg kerülhet a hűtőtóba, mely esetleges rövid idejű hanghatással járhat, úgy, mint pl. biztonsági szelep lefúvatása.

Várható szaghatás:

A geotermikus kút tesztelése során víz és gázminta vételezés és jogszabályi előírások alapján labor vizsgálat történik majd. A jelenleg rendelkezésre álló előzetes adatok alapján nem várható szaghatás, a környező kutakban nem volt kén-hidrogén (gyógyfürdőkre jellemző záptojás szag).

A rendszer üzemszerűen zárt működésű, nyomás alatt tartva a geotermikus közeget, elkerülve az oldott gázok és ásványi anyagok felszabadulását és környezetbe való kijutását, ezáltal is csökkentve a környezet terhelését.

Várható robbanásveszélyesség:

A geotermikus kút tesztelése során víz és gázminta vételezés és jogszabályi előírások alapján labor vizsgálat történik majd. A jelenleg rendelkezésre álló előzetes adatok alapján nem várható robbanásveszélyes anyag (pl. metán) jelenléte a kitermelő kútban.

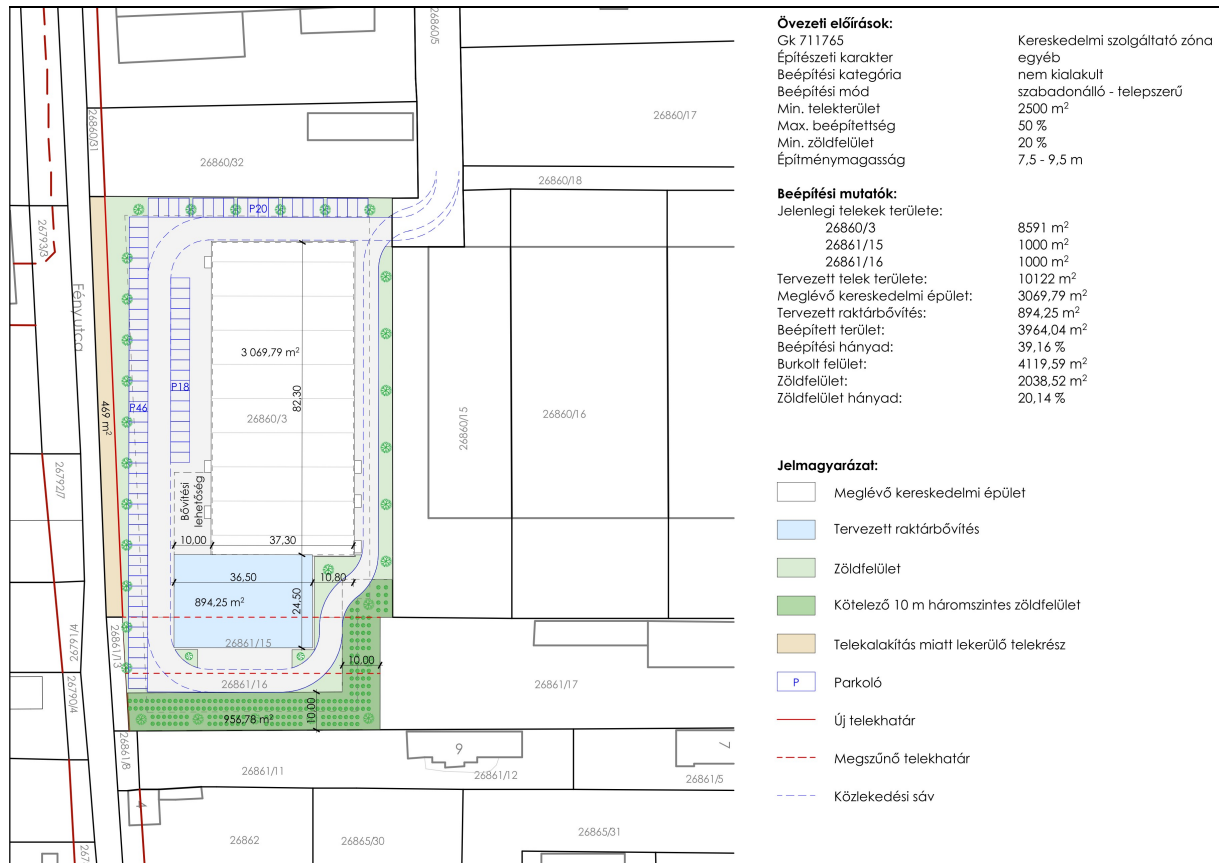
Budapest, 2024. március 4.

Mannvit Kft.



5.4 Környezetalakítási munkarész (2-es beavatkozási pont)

A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi raktár épület kialakításával, azonban a 26860/3 hrsz.-ú telephely önmagában kevésnek bizonyult a beépíthetőség szempontjából. A déli oldalon szomszédos 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok a fejlesztő tulajdonában vannak, a három ingatlan egyesítése során az épület bővíthetővé válik. Ehhez a 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása szükséges Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) Lke -> Gk



Beépítési terv YES Édesség Nagykereskedelmi Kft. (4400 Nyíregyháza, Tünde u. 11.)

Városrendezési szempontból a gazdasági övezet Lombkorona közig történő bővítése lenne az legcélszerűbb. A 26861/17 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági vállalkozás található. A 26861/5 és 26861/7 hrsz.-ú ingatlanok kertvárosi lakóövezetben viszonylag új lakóépülettel történő beépítése megtörtént. Ezen ingatlanok tulajdonosai a gazdasági zónába történő átsorolásukat nem támogatták.

A gazdasági és lakózóna konfliktushelyzetének elkerülése érdekében a gazdasági zóna felől (tehát a módosítás esetén a 26861/15, /16 hrsz.-ú ingatlanok keleti és déli oldalán) **min. 10 m védő zöldsávot szükséges kialakítani.** Ezt háromszintes növényállomány telepítésével kell megvalósítani a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai alapján. A tervezett épületbővítés esetében a körüljárhatóság biztosítandó feladat, ezért a szabályozási terv módosításban a keleti határvonalra (26861/17 hrsz.-ú ingatlan közös határán) zajvédőfal jelölése szükséges.



5.5 Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)

A 100-as vasútvonal Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területhez, valamint a bekötőúti átjárók helyigényéhez a szabályozási tervben jelölt vasúti területet és közlekedési célú közterületet hozzá kell igazítani.

Projekt megnevezése:

„Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése”

Megrendelő:

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.)

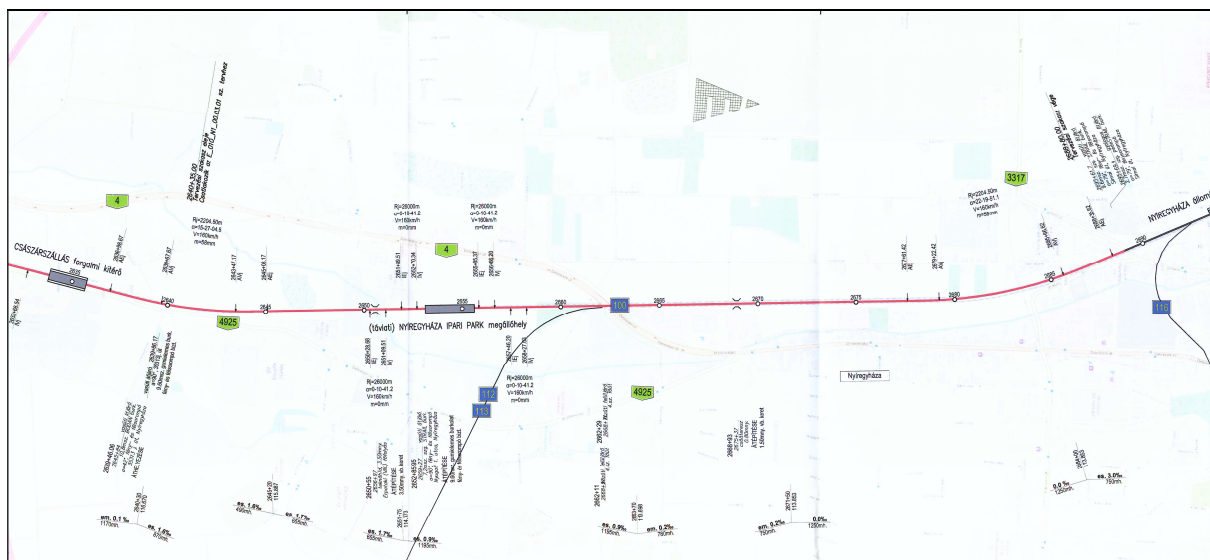
Generáltervező:

Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)

Közlekedés tervező:

V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)



Nyomvonalterv – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2022. szeptember 20-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat.

A projekt szerepel a „345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” 1. mellékletében.

Tervező a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően megszerezte a környezetvédelmi engedélyt (Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 2151-37/2022), a vasúthatósági építési engedélyt (KÖFÁT/3797-3/2023/VHF), valamint a további szükséges engedélyeket.



TERV-TÁR

DEBRECEN - NYÍREGYHÁZA VASÚTI VONALSZAKASZ ÉS
KAPCSOLÓDÓ LÉTESÍTMÉNYEK KORSZERŰSÍTÉSÉNEK TERVEZÉSE
-SZINTBENI ÚTKERESZTEZÉS 2606+63 HM. SZ.
OLÁHRÉTI ÚTI ÁTJÁRÓ -
T.Sz.:TT2144-A2-XXV.-AC-E-2112.

A projekt célja, a feladatai

Az egyes vasúti vonalszakaszok (beleértve az állomásokat és megállóhelyeket) kivitelezéséhez szükséges engedélyezési tervek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése.

A vonalszakaszra korábban készített Megvalósíthatósági Tanulmány eredményét is figyelembe véve (a tervezési diszpozíció alapját képező, korábban elkészített Megvalósíthatósági Tanulmány által kiválasztott változat műszaki tartalmának Megrendelő bevonásával történő elővizsgálata mellett) el kell készíteni az engedélyezési terveket, valamint össze kell állítani a tenderdokumentációt az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági (pl. útépités, műtárgy építés, építési fázisok, környezetvédelmi munkarészek, környezetrendezés, közművek (víz, gáz, elektromos stb.), vasúti felsővezeték, vasúti távközlés és biztosítóberendezés, geotechnika, magasépítmények építése, átépítése és bontása, vasútépítés, vasúti erőáramú létesítmények (vasúti áramellátás), üzemeltetési lehatárolási tervek, kisajátítási tervek, rendezési tervek, stb.) tervek vonatkozásában.

A vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés.

Vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése.

Új homlokrakodó, valamint azokhoz vezető közúti megközelítés biztosításának tervezése, állomási akadálymentesítés, előterek, P+R és B+R tervezése.

Megrendelő külön elrendelésére (opció), a vonalszakaszra el kell készíteni a kiviteli terveket az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági tervek vonatkozásában.

Tervezési terület:

100 sz. vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) ~47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasza

Szakasz száma	Szakasz megnevezése	Kezdőszelvény	Végyszelvény
1	Debrecen (kiz.) - Apafa (kiz.)	2219+75	2279+95
2	Apafa állomás	2279+95	2302+55
3	Apafa (kiz.) - Hajdúhadház (kiz.)	2302+55	2393+05
4	Hajdúhadház állomás	2393+05	2415+07
5	Hajdúhadház (kiz.) - Téglás (kiz.)	2415+07	2432+65
6	Téglás iparvágány kiágazás	2432+65	2444+60
7	Téglás (kiz.) - Újfehértó (kiz.)	2444+60	2540+15
8	Újfehértó állomás	2540+15	2561+70
9	Újfehértó (kiz.) - Császárszállás (kiz.)	2561+70	2631+10
10	Császárszállás forgalmi kitérő	2631+10	2640+35
11	Császárszállás (kiz.) - Nyíregyháza (kiz.)	2640+35	2688+80

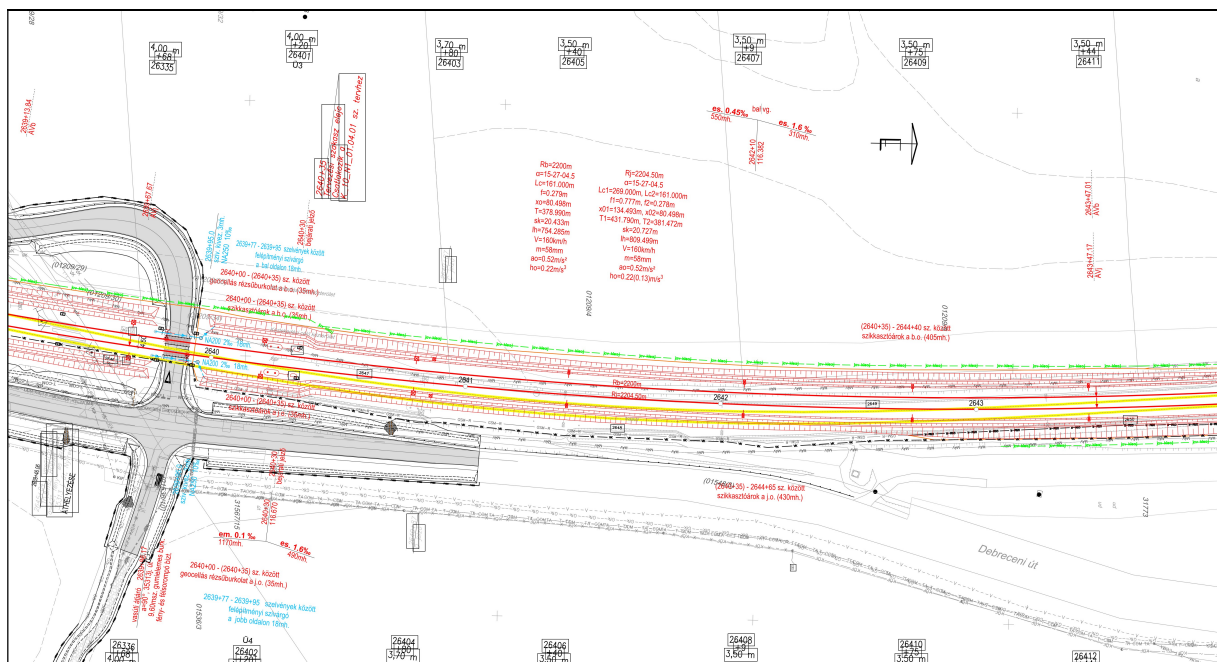
A tervezés tárgya: a 100 sz. vasútvonal mintegy 47 km hosszú, egybefüggő Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) kétvágányú (94 vkm), villamosított vonalszakasza. A vonalszakasz engedélyezett sebessége 120 km/h (Debrecen bejáratí ívnél 100 km/h). A megengedett maximális tengelyterhelés 210 kN, a névleges nyomtávolság a vonalszakasz teljes hosszán 1435mm.



A projekt célja: A vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez (tervezett maximális tengelyterhelés 225 kN, vágánytengely-távolság nyílt vonalon 4,50m) és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés, vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése.

A Debrecen – Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének megvalósításához szükséges területet mutató javasolt kisajátítási határ sok esetben nagyobb a szabályozási tervben jelölt vasúti területtől. A bekötőúti átjáró helyigénye szintén nincs a HÉSZ-ben erre a területre jelölt közlekedési célú közterülettel összhangban. A rendezési terv módosításával az összhang megteremthető.

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



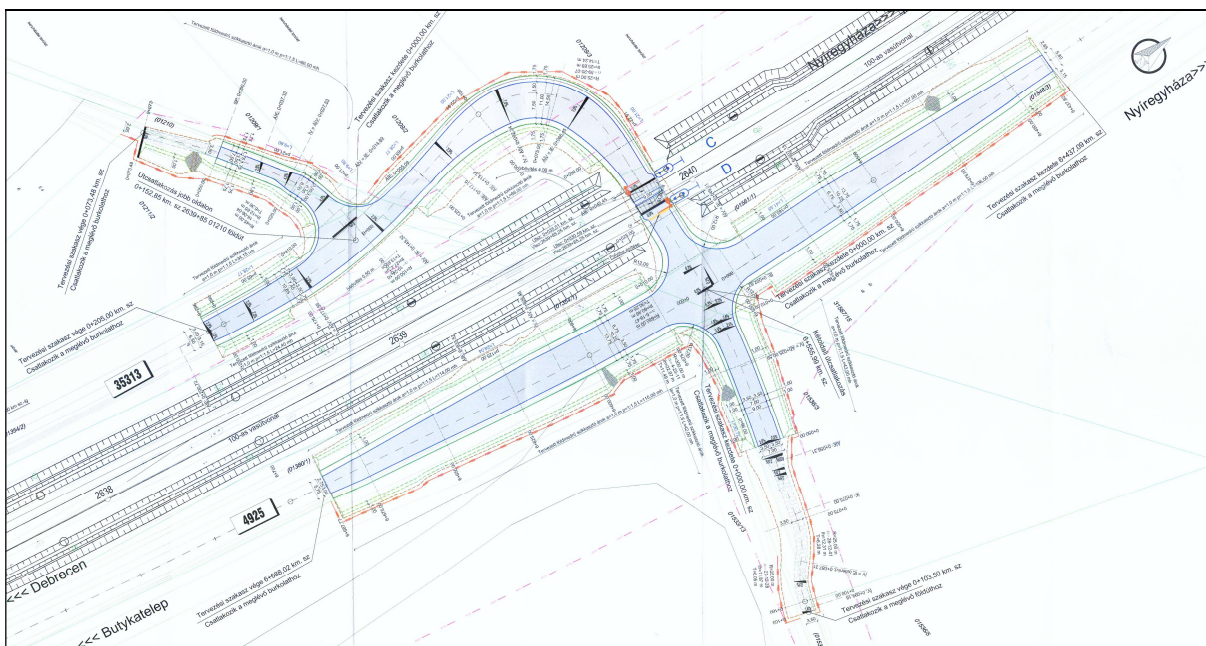
Vasútépítési helyszínrajz részlet – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- a vasúti ívkorrekció esetében a vasúti közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- a szintbeni vasúti átjárók esetében a II. rendű közúti közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása



Az átépítésre kerülő 35313 jelű út átjáró (Forrás: <https://earth.google.com/web/>)



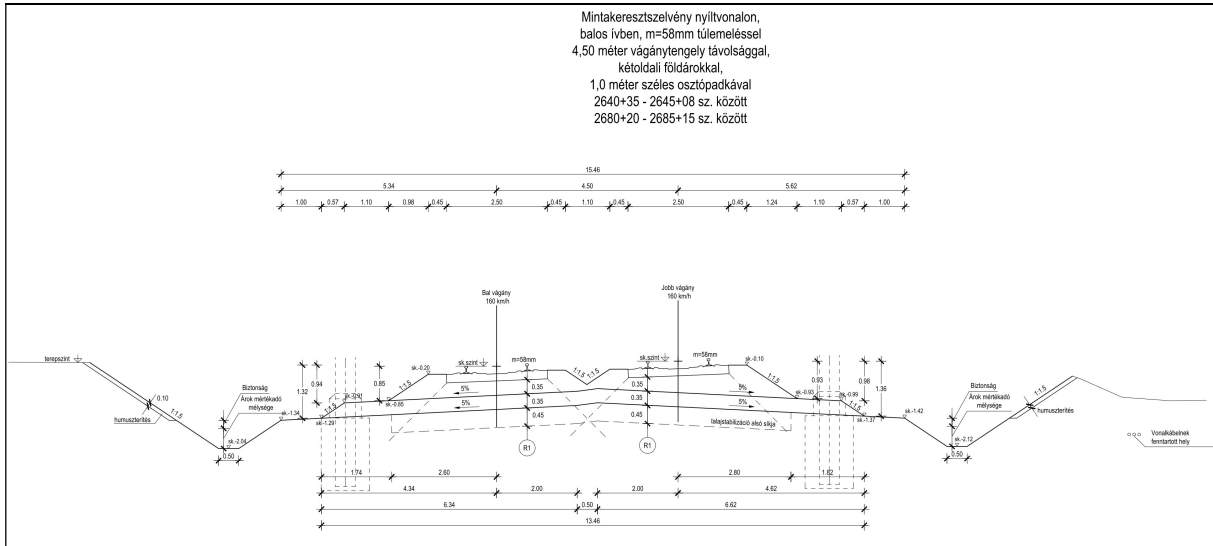
Útépítési helyszínrajz részlet (szintbeni útkereszteződés)
– Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)

Az OTÉK szerint:

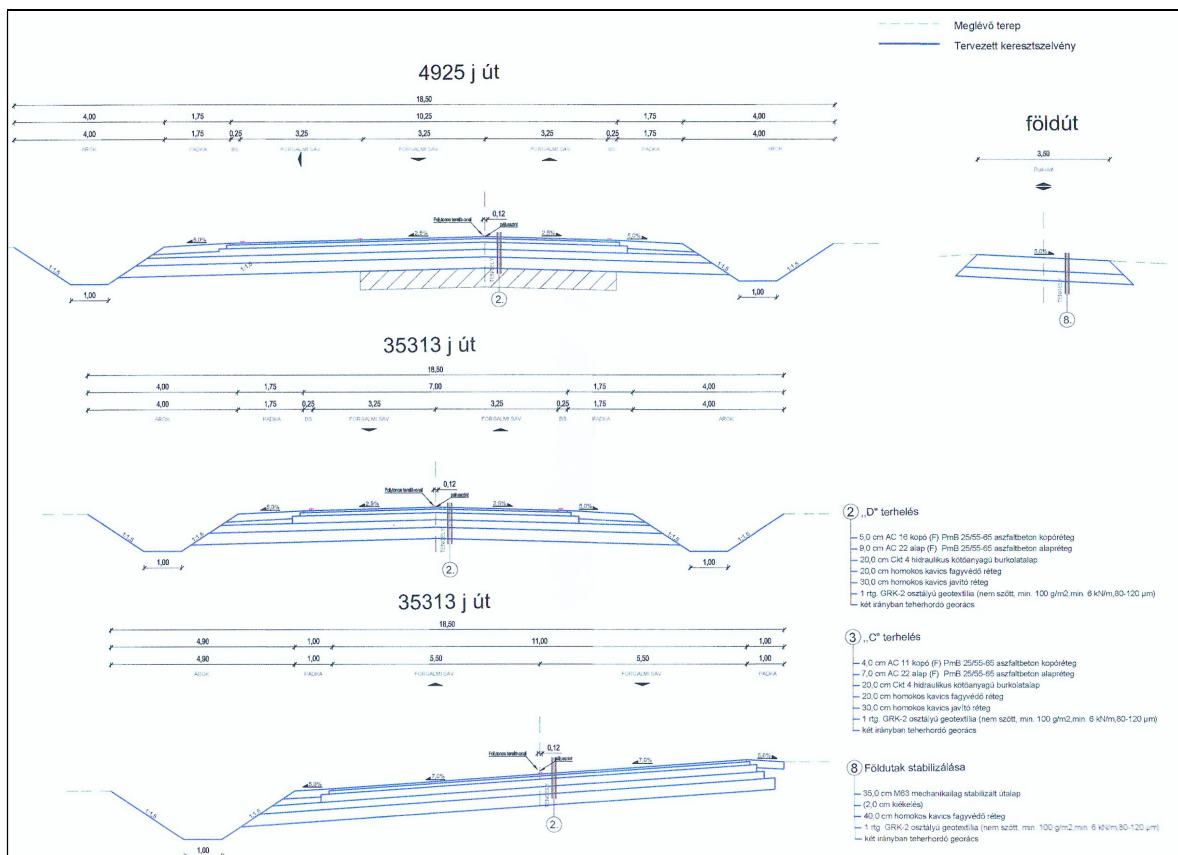
- 26/A. § (2) A vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:
 - a) **kétvágányú vasút** esetén **20 m** (...)
 - 26.§ (2) c) pontja alapján **országos mellékút** esetén **30 m** a minimális szélesség
 - 26.§ (2) e) pontja alapján **kiszolgálóút** esetén **12 m** a minimális szélesség.



A szabályozási terven az érintett 4925. sz. főúthoz tartozó közlekedési terület szabályozási szélessége **30-36m között** található, az átépítéssel érintett 35313. sz. összekötő úthoz tartozó közlekedési terület szabályozási szélessége **20m**. A szabályozási tervben igénybe vett vasúti közlekedési terület **25-45m között** található. Ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A 2 sávós közút és a kétvágányú vasút megfelelősége az alább ábrázolt **mintakeresztmetszvények alapján igazolhatóak**.



Vasúti mintakeresztmetszvény – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– V-PLAN Tervező Kft. (2600 Vác, Liliom u. 12.)



Közüti mintakeresztmetszvény – Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.)
– TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)



5.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat **nem kerül kidolgozásra**.

A szabályozási terv 2. beavatkozási pontjának módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk a vasúti közlekedési terület és a II. rendű közlekedési célú közterület határáként jelölt szabályozási vonalakat. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.

5.7 Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.



6 Szabályozási módosítások

6.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) 10. § (11) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

a) A területhez a **napenergia megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrottermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia** hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.

b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

c) A területen **csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.**

d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el. **A beépítettség legfeljebb 10% lehet.**

e) **Az övezetben a szabályozási tervben jelölt helyeken telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontok teljesítése érdekében.”**

6.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

**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 módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK X./2024.)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 78. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium
Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi 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 - Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

I. Módosító rendelkezések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) 10. § (11) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:



„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

- a) A területhez a megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
- b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- c) A területen fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.
- d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el. A beépítettség legfeljebb 10% lehet.
- e) Az övezetben a szabályozási tervben jelölt helyeken telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontok teljesítése érdekében."

2.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

3. §.(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. november

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

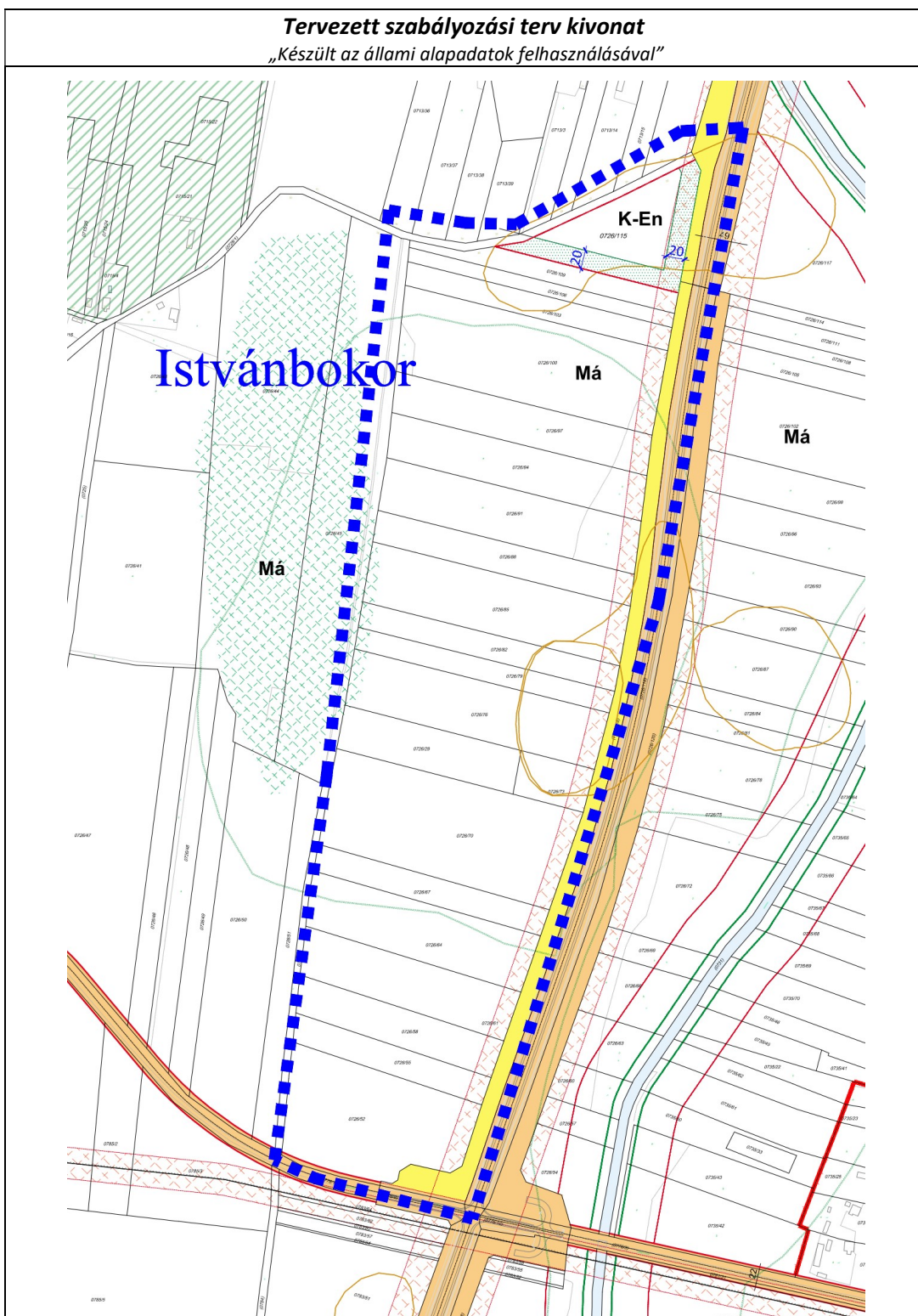
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2024. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete**

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 3 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont



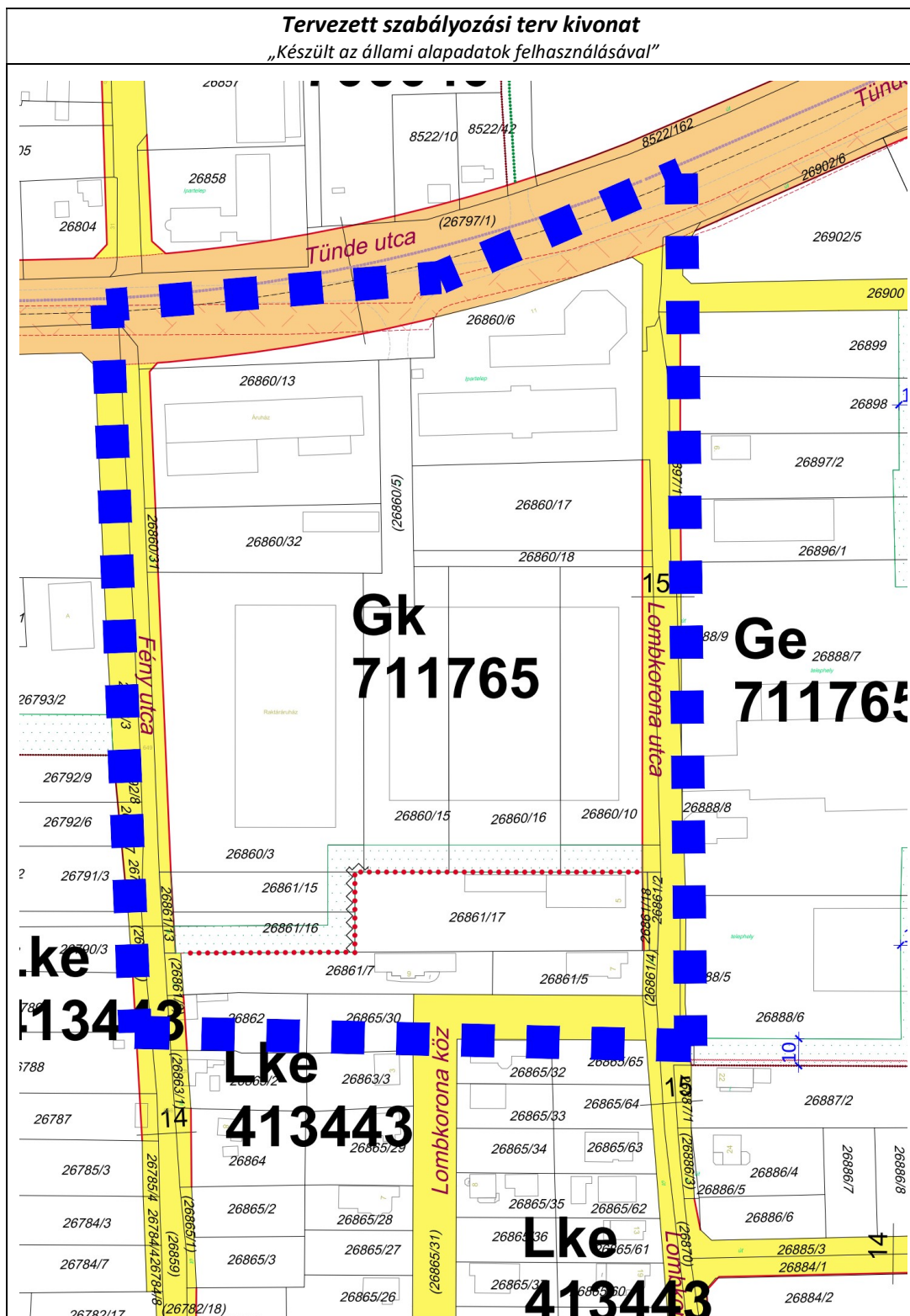


2. Beavatkozási pont





3. Beavatkozási pont





KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

HATÁRVONALAK

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

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



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

7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2024. október



Végh József
településmérnök
TT/15-0124



7.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

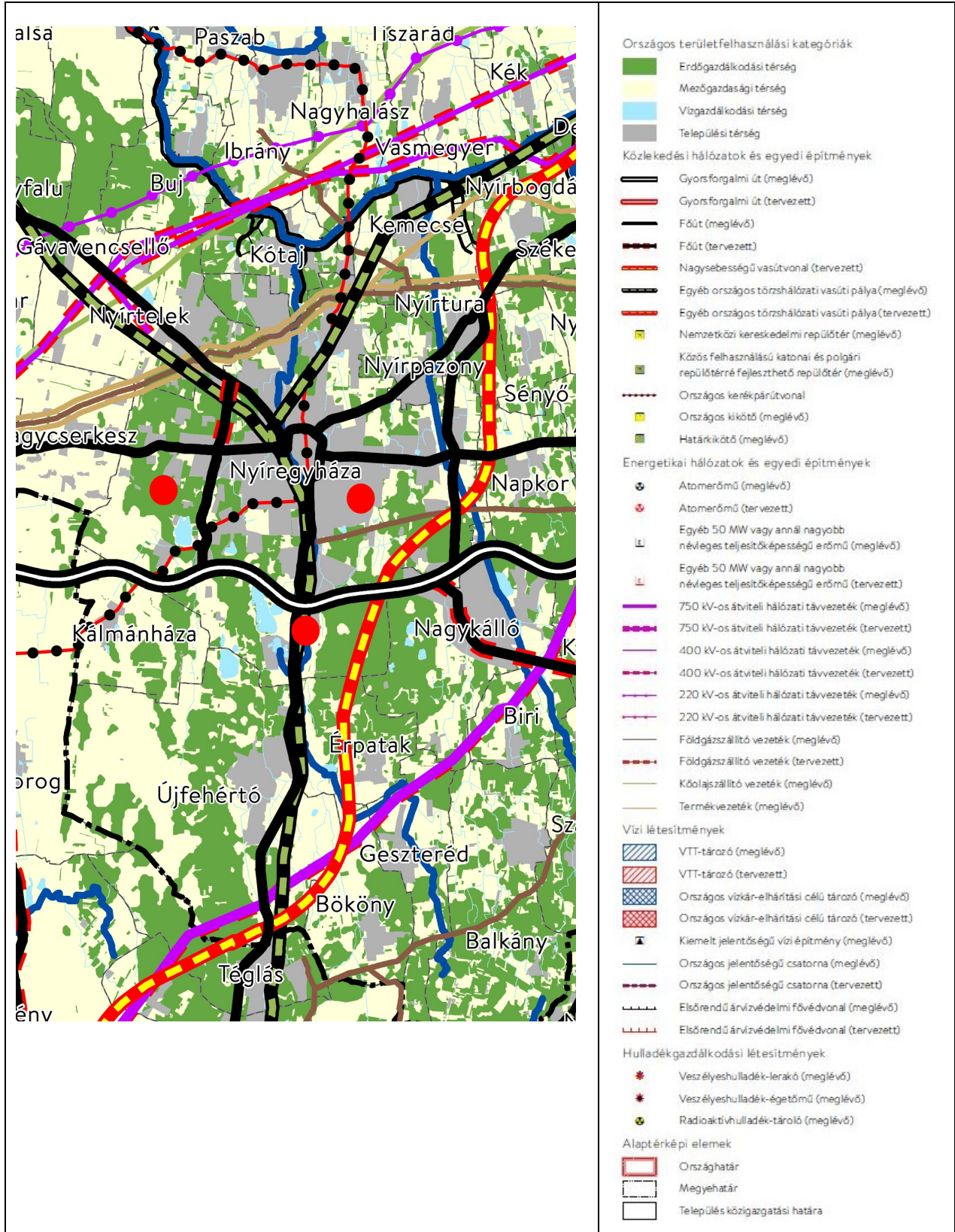
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	7000,872	72,73	7001,929	72,74	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6556,872	78,18	6548,598	78,08	-1,43	-0,10
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvívjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



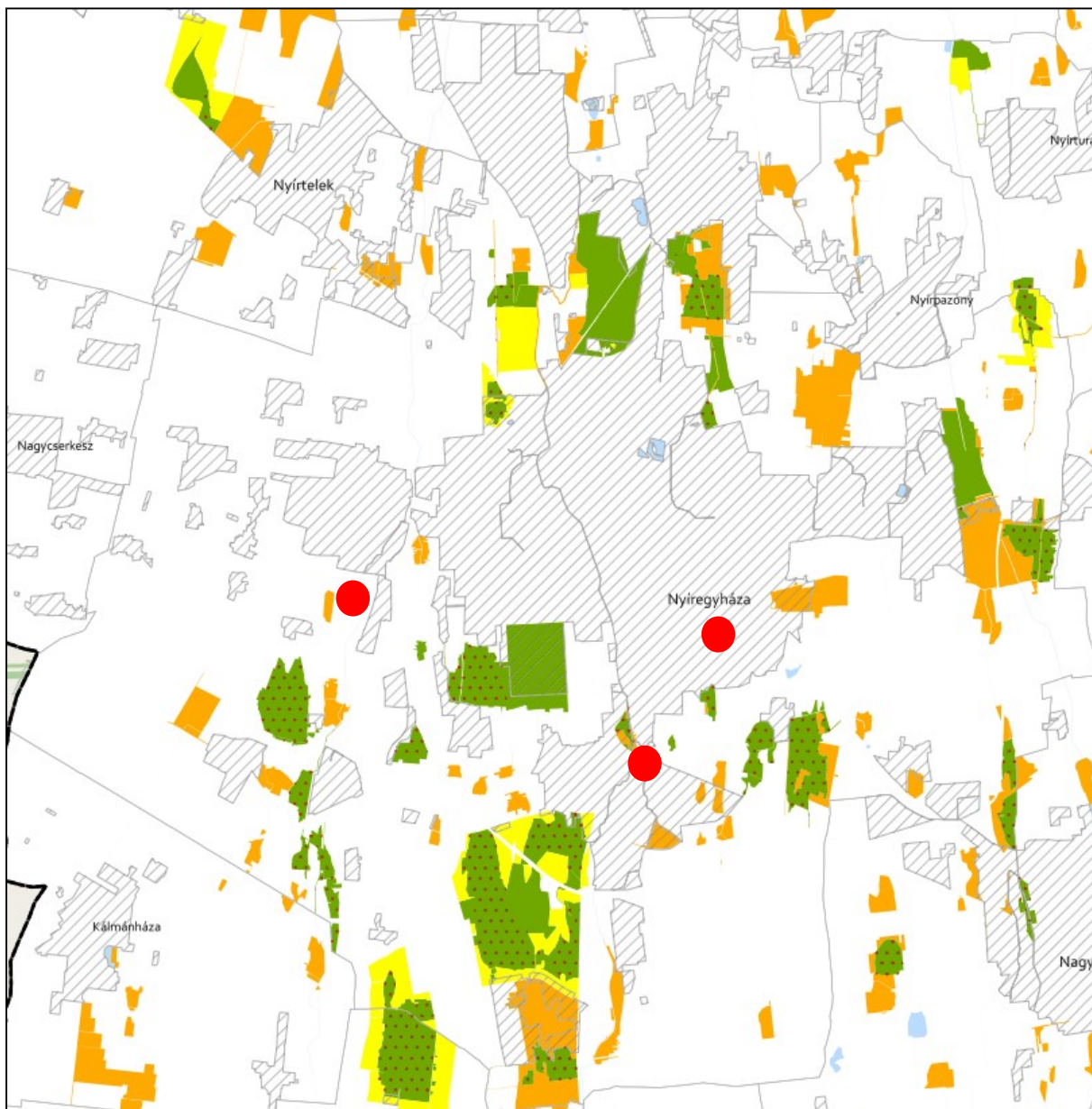
7.3 Rajzi melléletek

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













ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez




JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

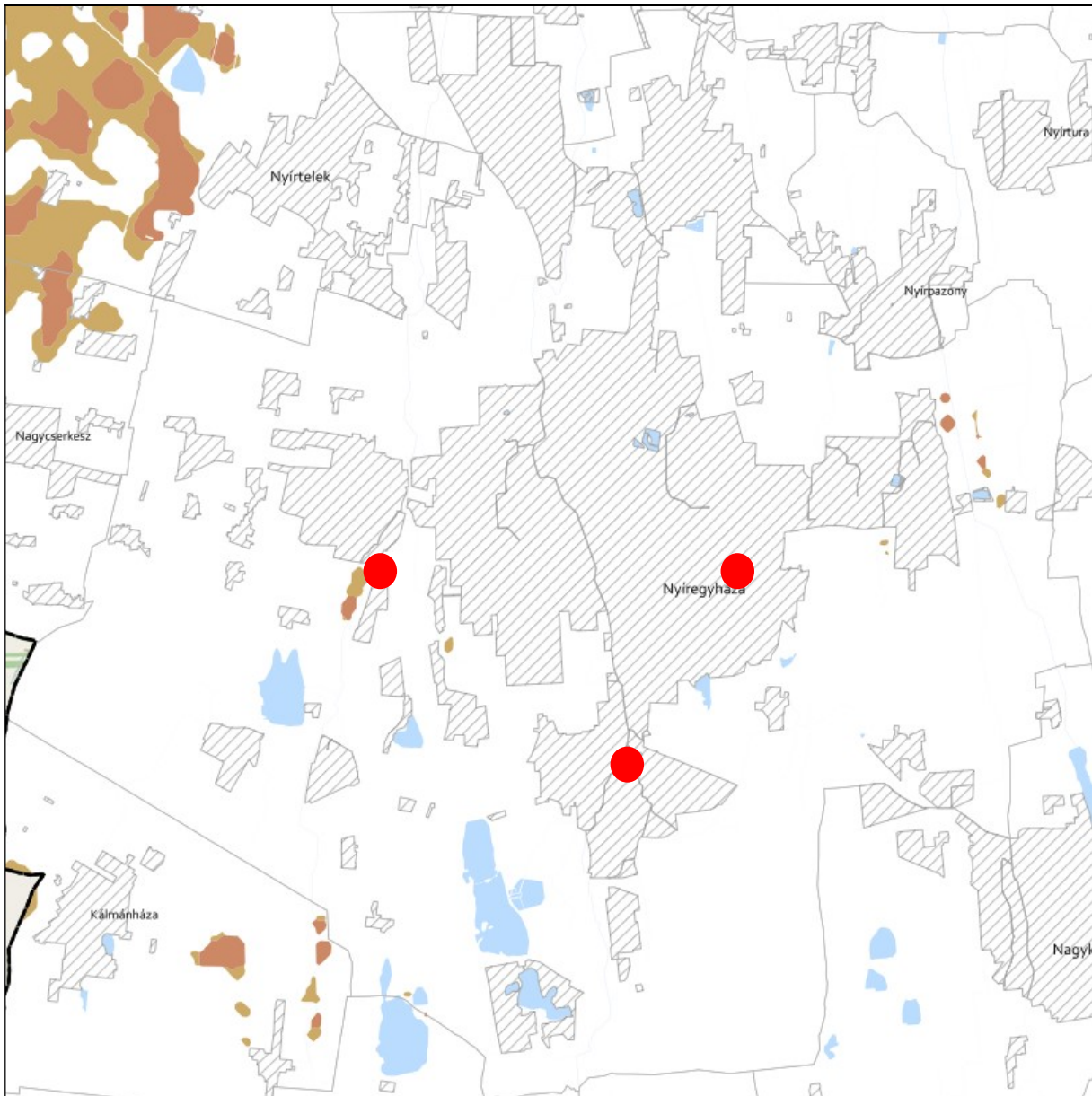
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

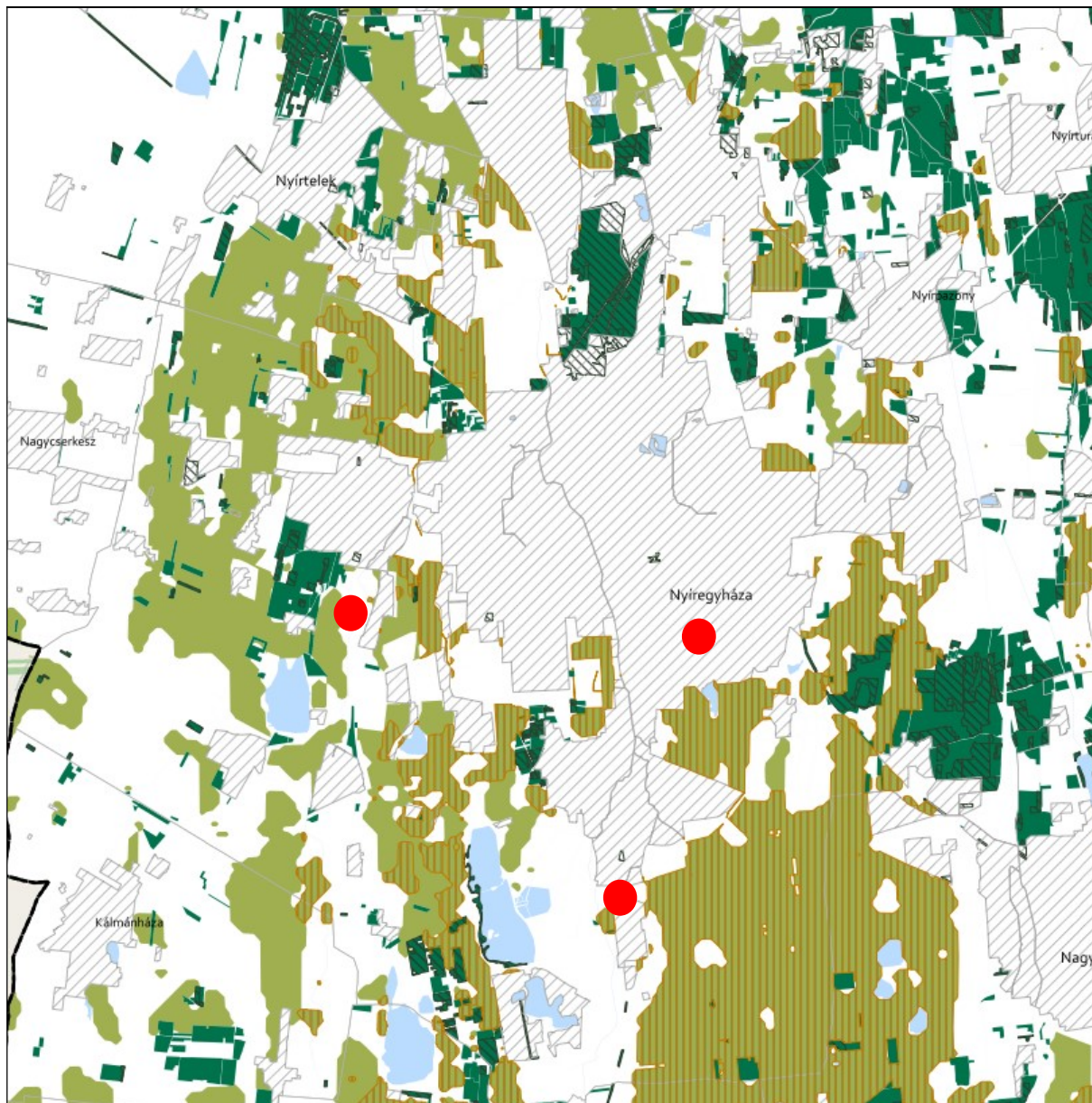
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



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





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

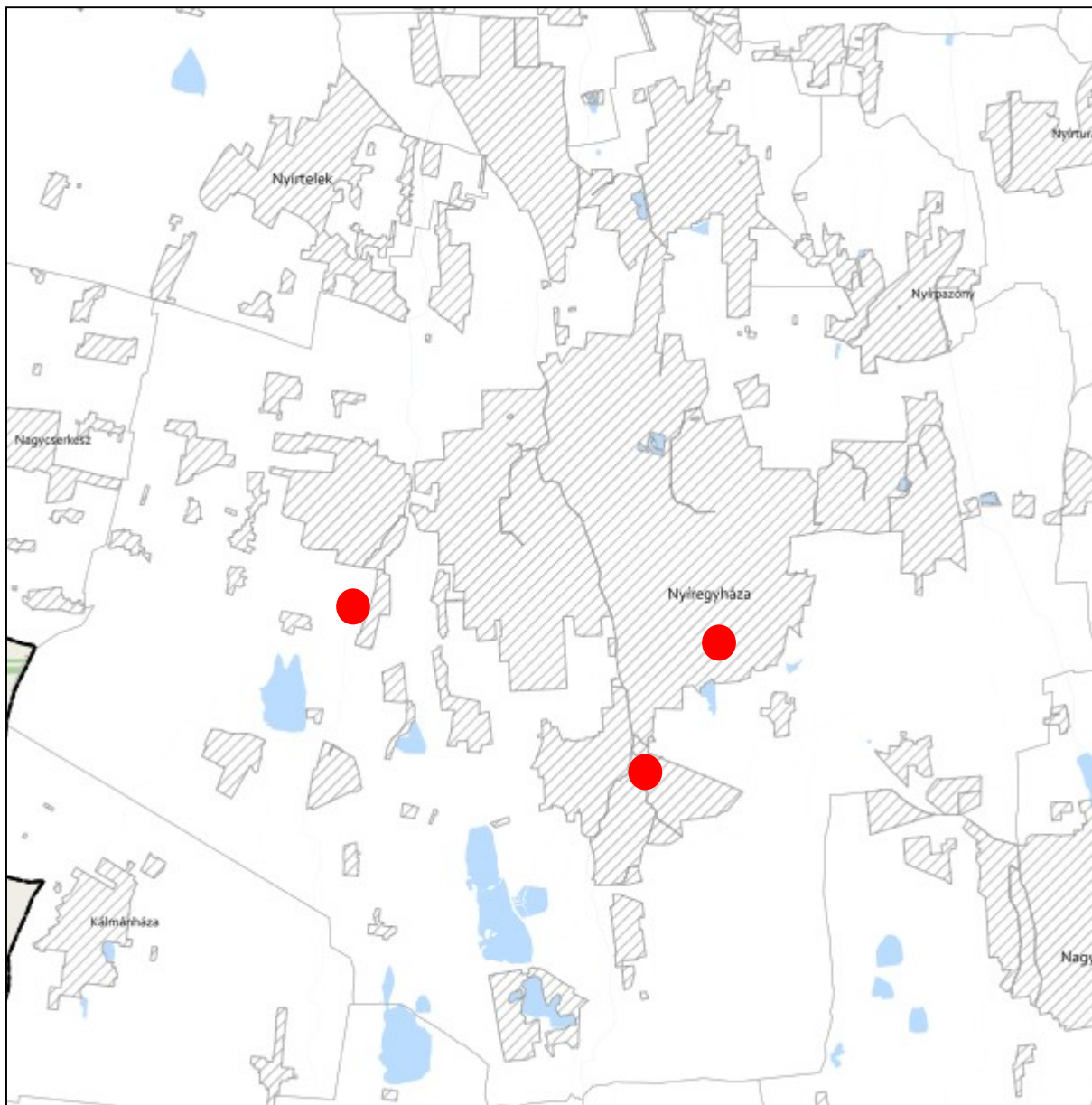
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei


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








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

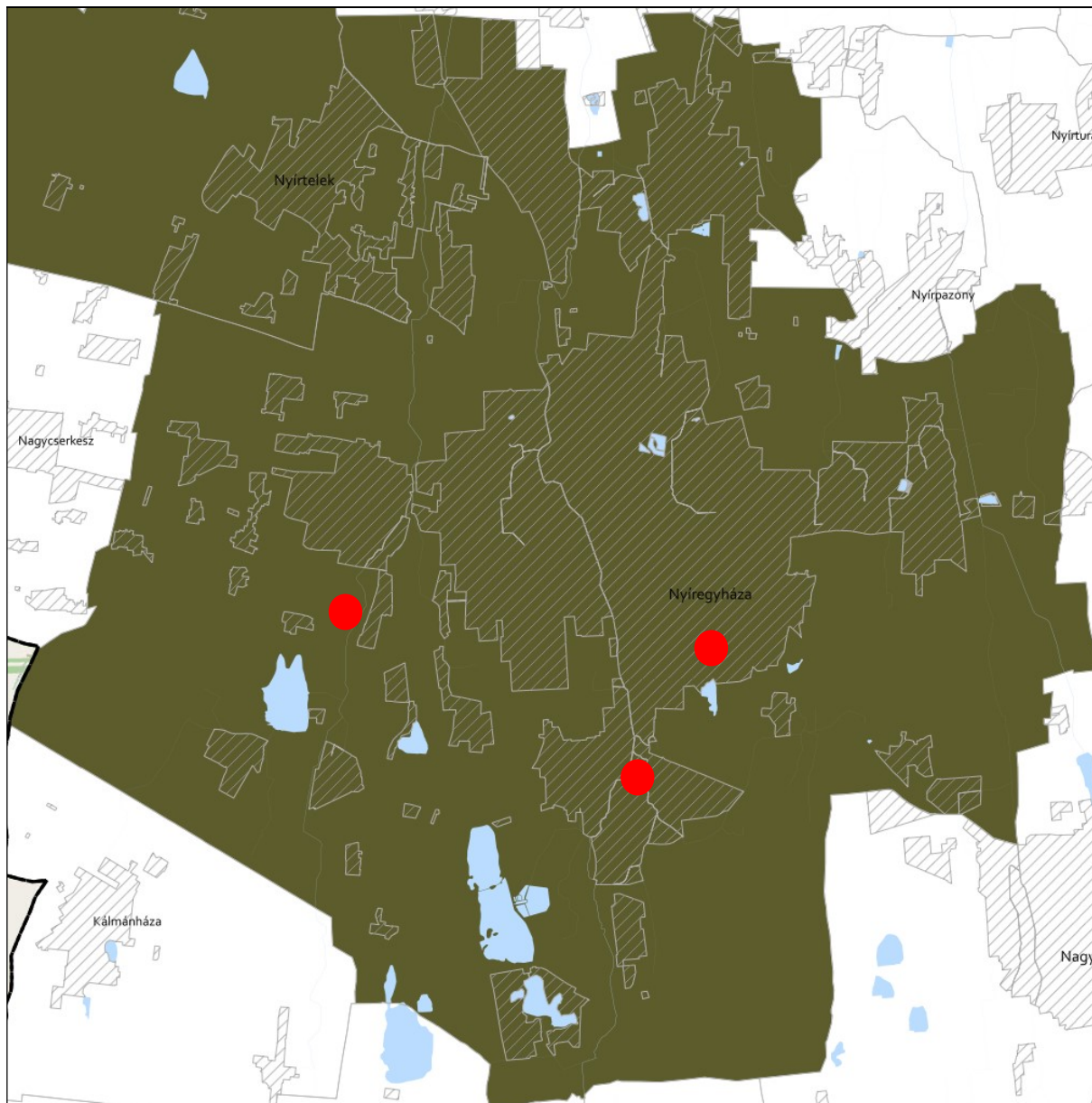
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

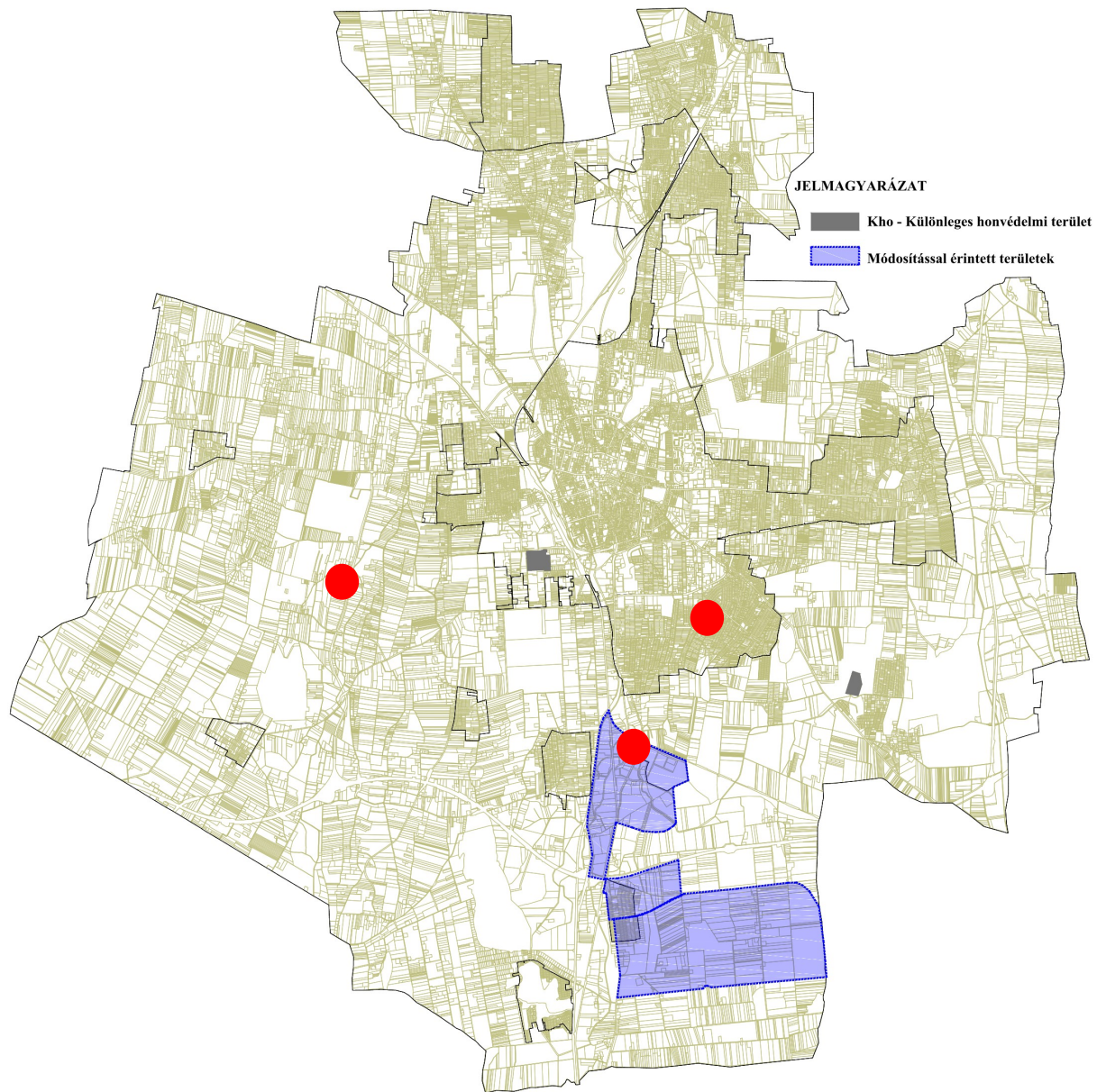
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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

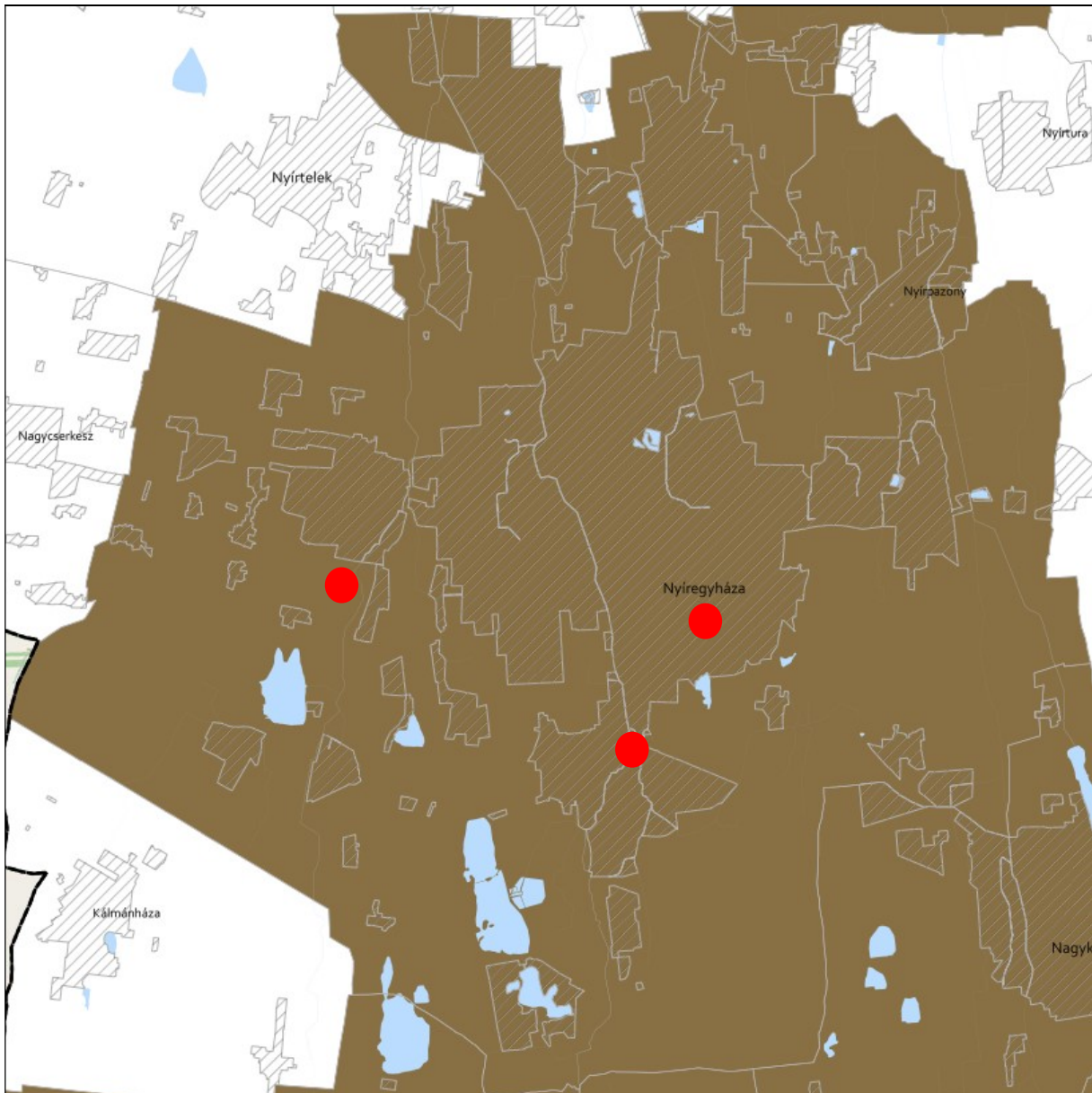


A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:




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






**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

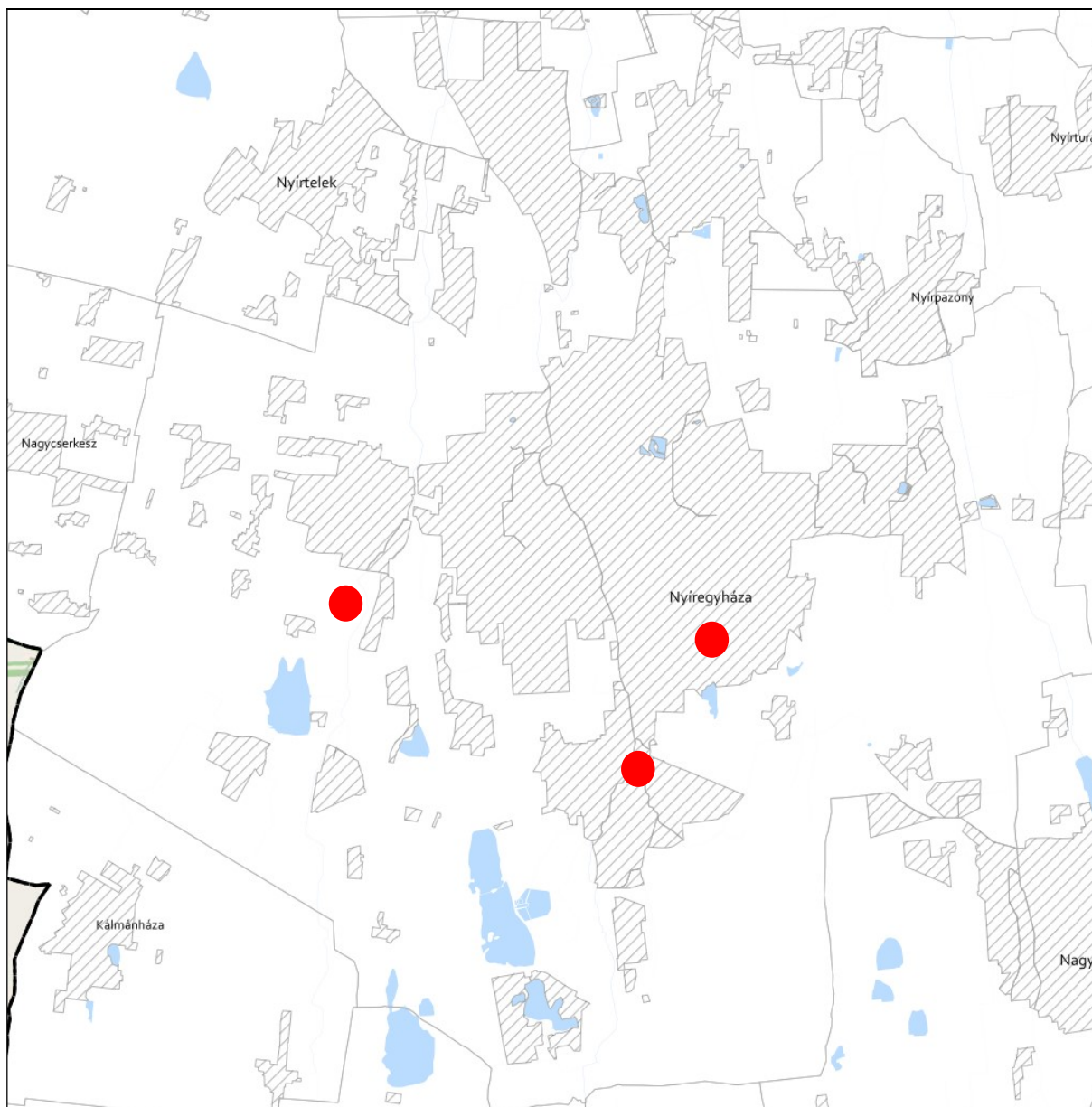
Alaptérkép elemei

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


Ügyiratszám: FŐÉP/1209-8/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647








**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

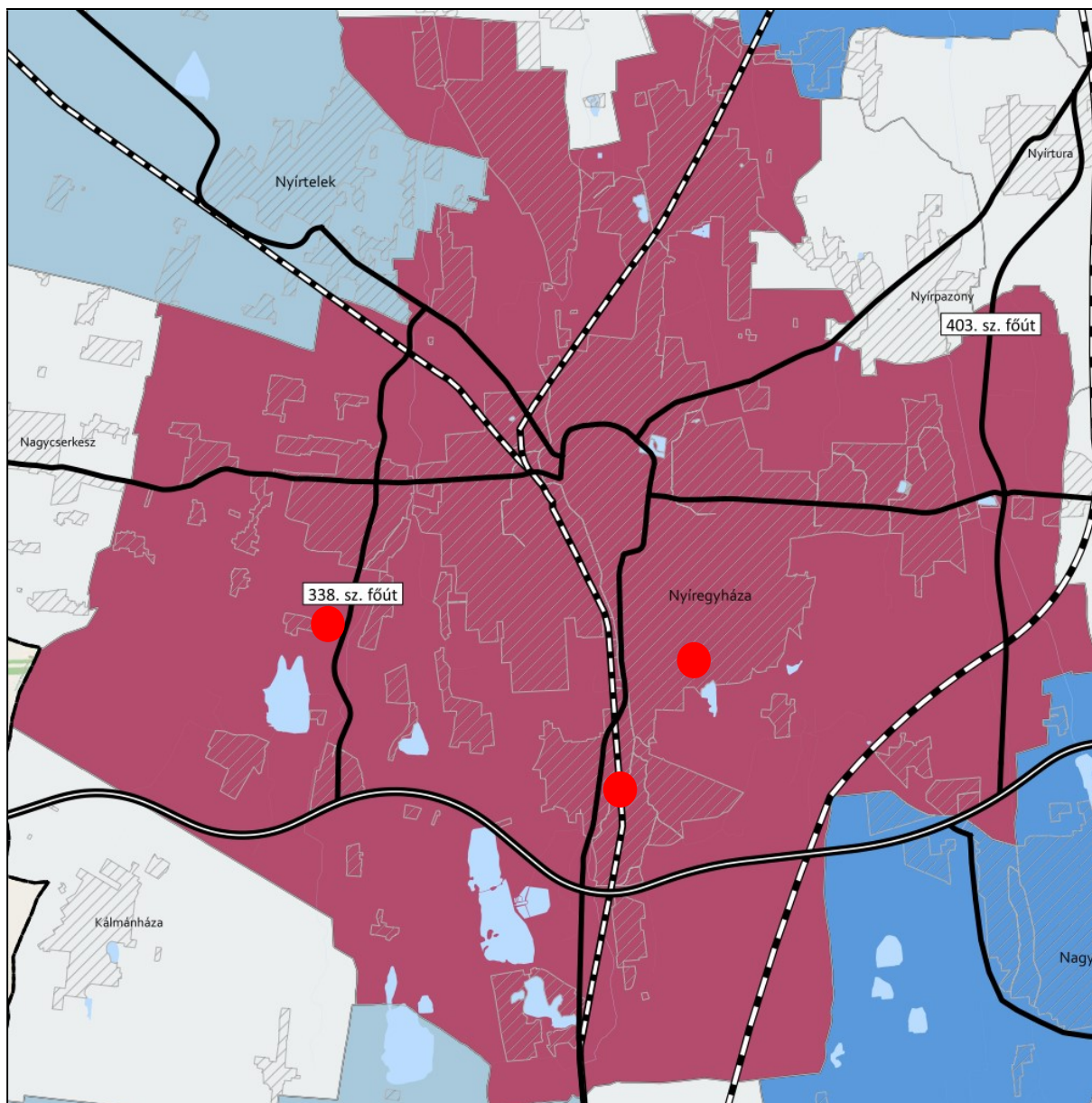
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉPZÉSEK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

- Nyírségi városgyűrű keleti íve

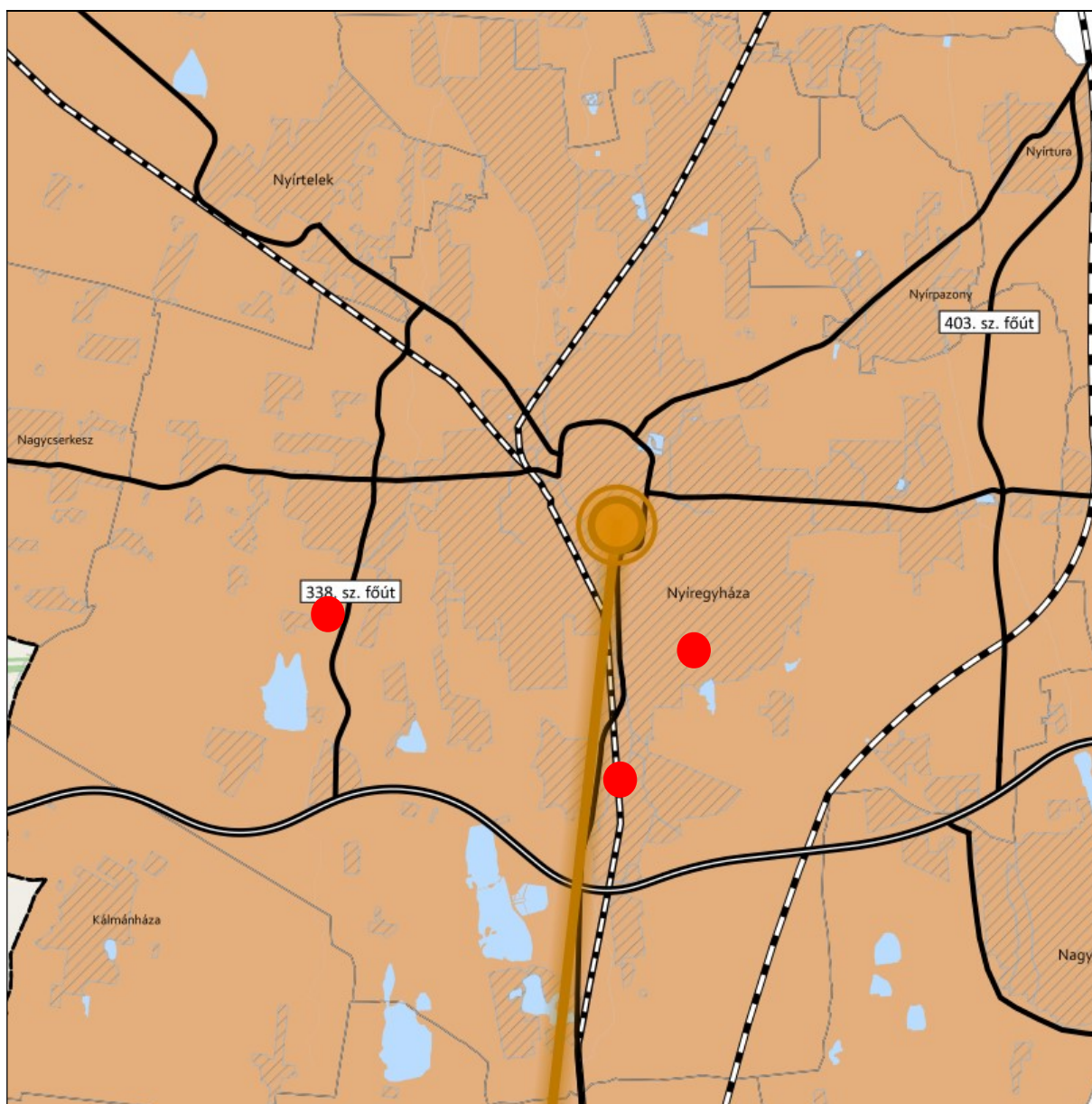
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/1209-8/2024.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

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

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

Alaptérkép elemei

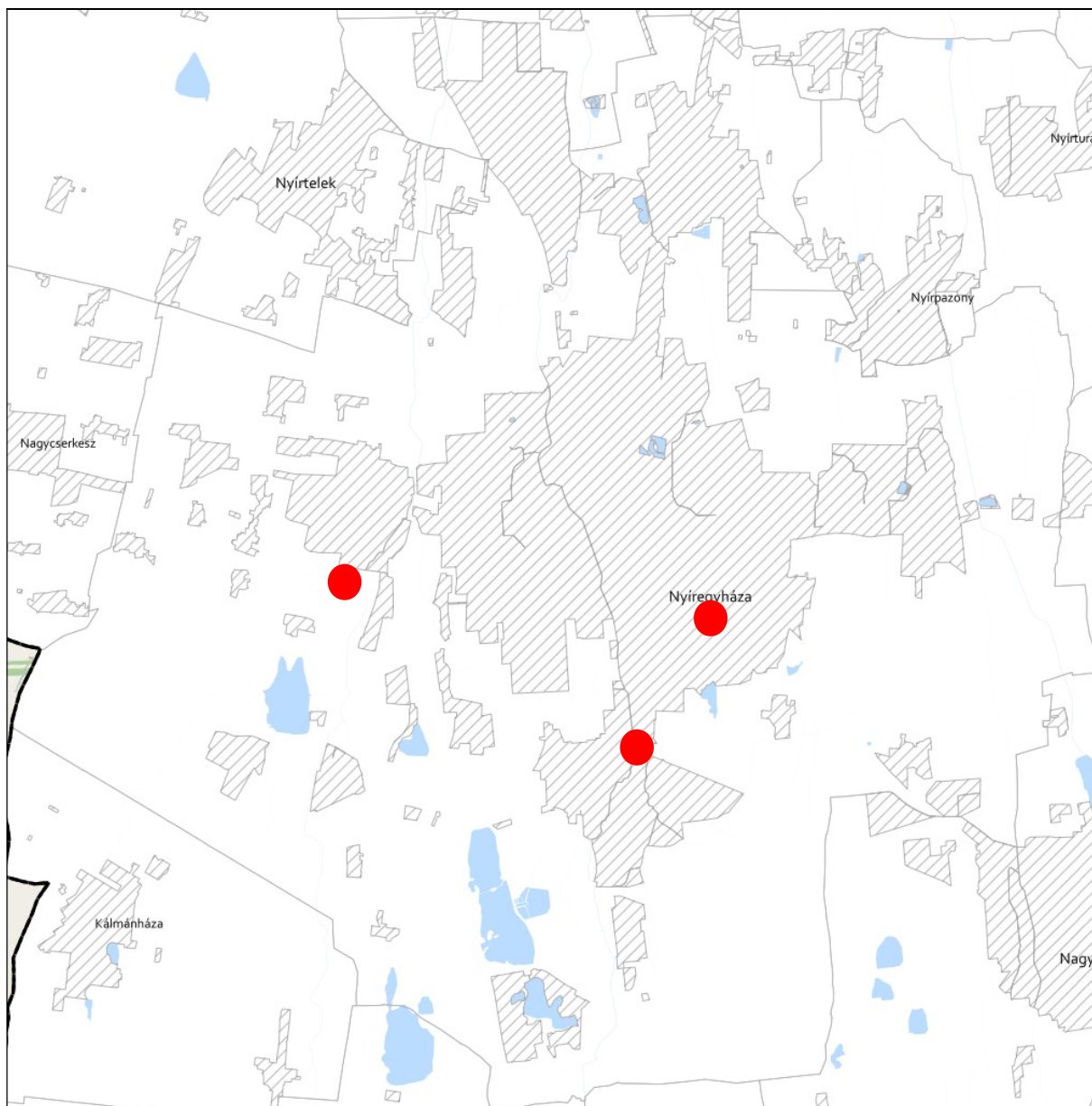
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/1209-8/2024.


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



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

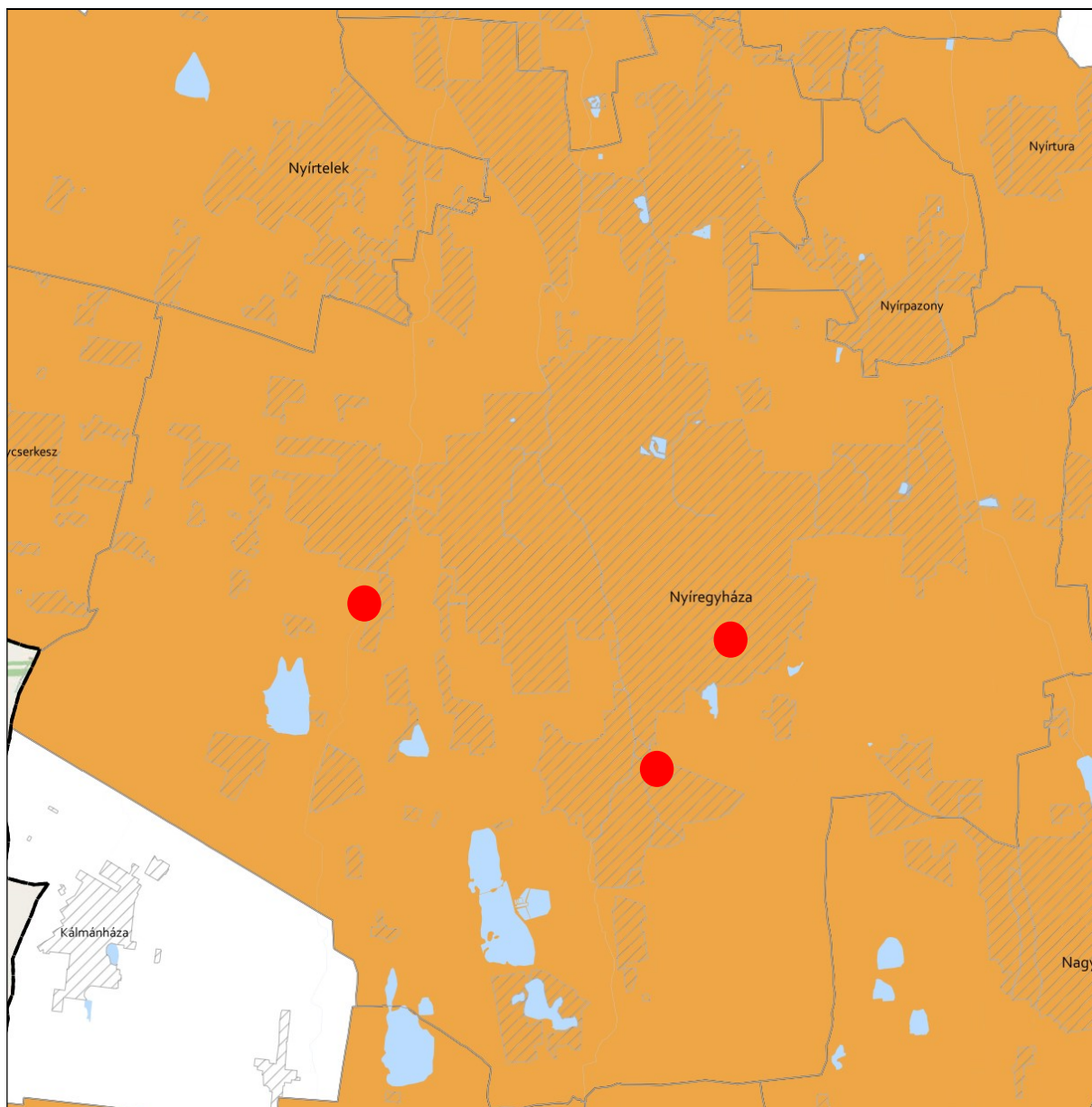
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

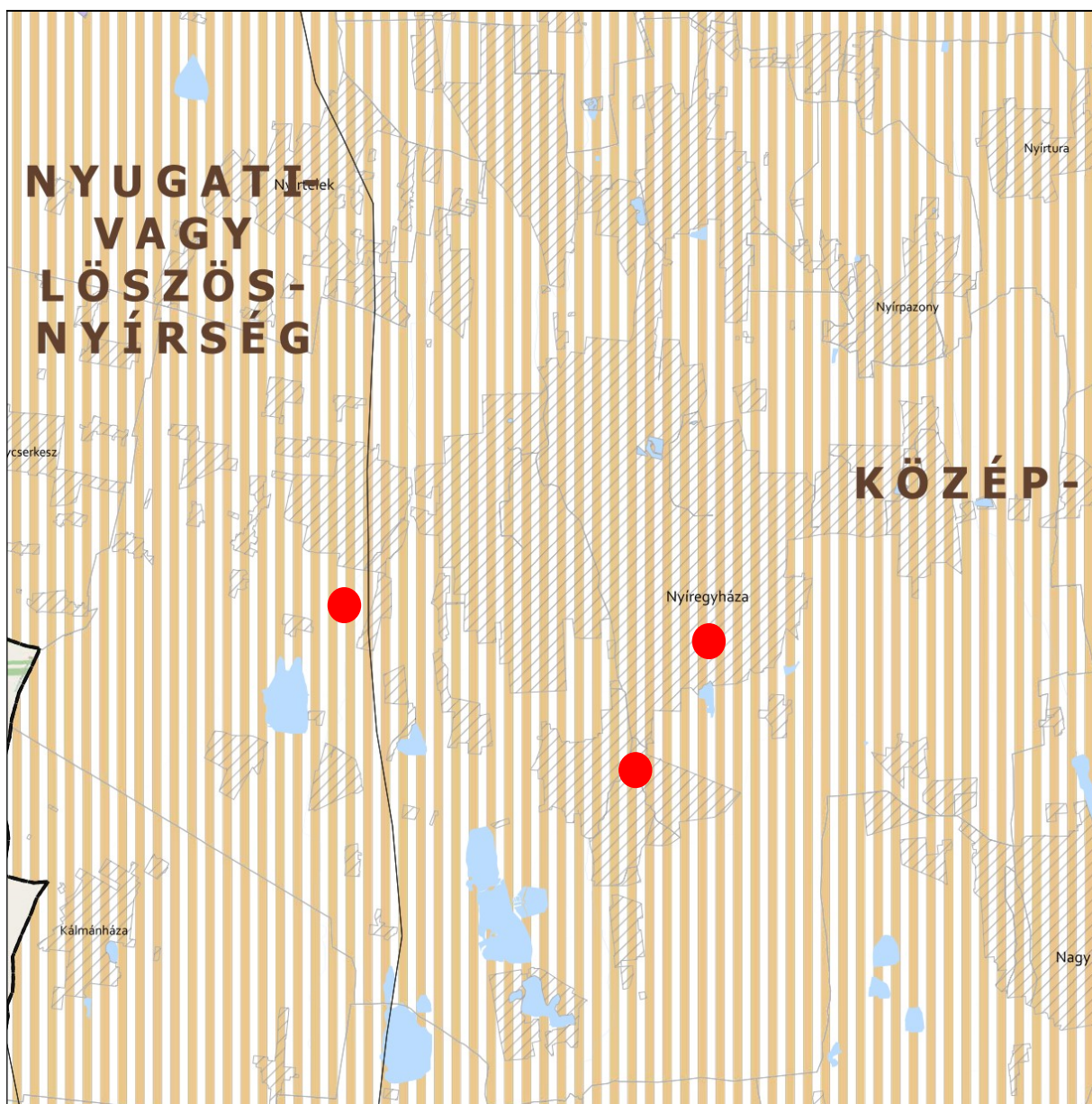
 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei



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





FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez








JELMAGYARÁZAT

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

Tájékoztató elem

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

Alaptérkép elemei

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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető
a lehetőség kihasználása:	A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Településközpont vegyes terület- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. Erdők övezete	
követelmény:	OTrT 29.§ (1): Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközeiben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése nem történik.
követelmény:	OTrT 29.§ (2): Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.

5. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha



figyelembe vételével lehatárolt vízminőség- védelmi terület övezet	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

8. Ásványi nyersanyagvagon övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagonnal érintett terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagonnal érintett terület kijelölése.	

10. Tanyás terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1): A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 10.§ (2): A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének	



	<i>egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.</i>
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (1): <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (2): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (3): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (4): <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahaszosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrashasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint barnamezős területet.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (4): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvev kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (1): Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (3): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (4): A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (5): A város párok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).



a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (1): A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (2): A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.



a követelmény teljesítése:	Új különleges mezőgazdasági üzem vagy gazdasági terület kijelölése nem történik jelen módosítás során.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (3): A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (5): Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (6): Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (7): A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12§ (1): A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12.§ (2): Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 12.§ (3): Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (1): A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (2): A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájlelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
követelmény:	OTrT 32.§ (1): A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.



követelmény:	OTrT 32.§ (2): <i>Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben</i> a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.
követelmény:	OTrT 32.§ (3): <i>A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</i>
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.

8 Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv módosítás során 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték **számítás nem kerül kidolgozásra**. (Korm. rendelet 18. § (1))