



Ügyiratszám: FŐÉP/550-14/2025.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
készült környezeti értékelésről
(MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút)**

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 3 terület című dokumentációra 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.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló *2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában* meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2024. szeptemberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1209/2024. ügyiratszámom **3 területre. (2. sz. melléklet)** A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését, kivéve az Állami Főépítészt.

Az **Állami Főépítész** a tervezett 2. és 3. jelű módosítás környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - nem ítélte olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné. Azonban a tervezett 1. jelű módosítás (a LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása) **környezeti hatását olyan jelentősnek ítélte, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé teszi.**

A *2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* szerint a település részterületeire készülő településrendezési tervek készítésénél környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről a Közgyűlésnek állást kell foglalnia. A Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló 26/2019. (XII.20.) Önkormányzati rendelet 2. melléklet 13.5 pontja alapján a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra ruházta át a *2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben* meghatározott



tervekkel, illetve programokkal kapcsolatos **környezeti vizsgálatra vonatkozó állásfoglalás** kialakítását.

A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **161/2024. (XI.6.)** sz. határozatában a **2. és 3. beavatkozási pontra nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Az eljárás folytatódott, melynek végén 2024. december 12-én a Közgyűlés az **169/2024. (XII. 12.) számú határozatában** és a **32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében döntött** a jóváhagyásról. A rendezési tervi módosítás a jóváhagyást követő napon hatályossá vált.

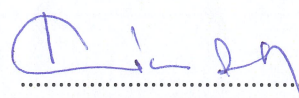
Az **1. beavatkozási ponton** történő módosítás elhalasztásra került a környezeti értékelés elkészítéséig. 2025. augusztusában a LEGO területet érintő módosításhoz a tervdokumentáció kiegészült (*4. és 5. sz. melléklet*), így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdése alapján a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztettük a környezet védelméért felelős szervekkel. A véleményeztetéssel egyidejűleg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá tettük.

A környezet védelméért felelős szervek a **környezeti értékelést megfelelőnek tartották.** (*3. sz. melléklet*) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése alapján a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt.

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

Nyíregyháza, 2025. szeptember 11.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

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

**...../2025. (IX. 17.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
készült környezeti értékelésről
(MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút)**

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontjában kapott felhatalmazása alapján

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdése szerint folyamatban lévő egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút címen 1 területen történő módosítás esetében a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8.§ alapján készült környezeti értékeléshez beérkezett véleményeket megismerte és **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

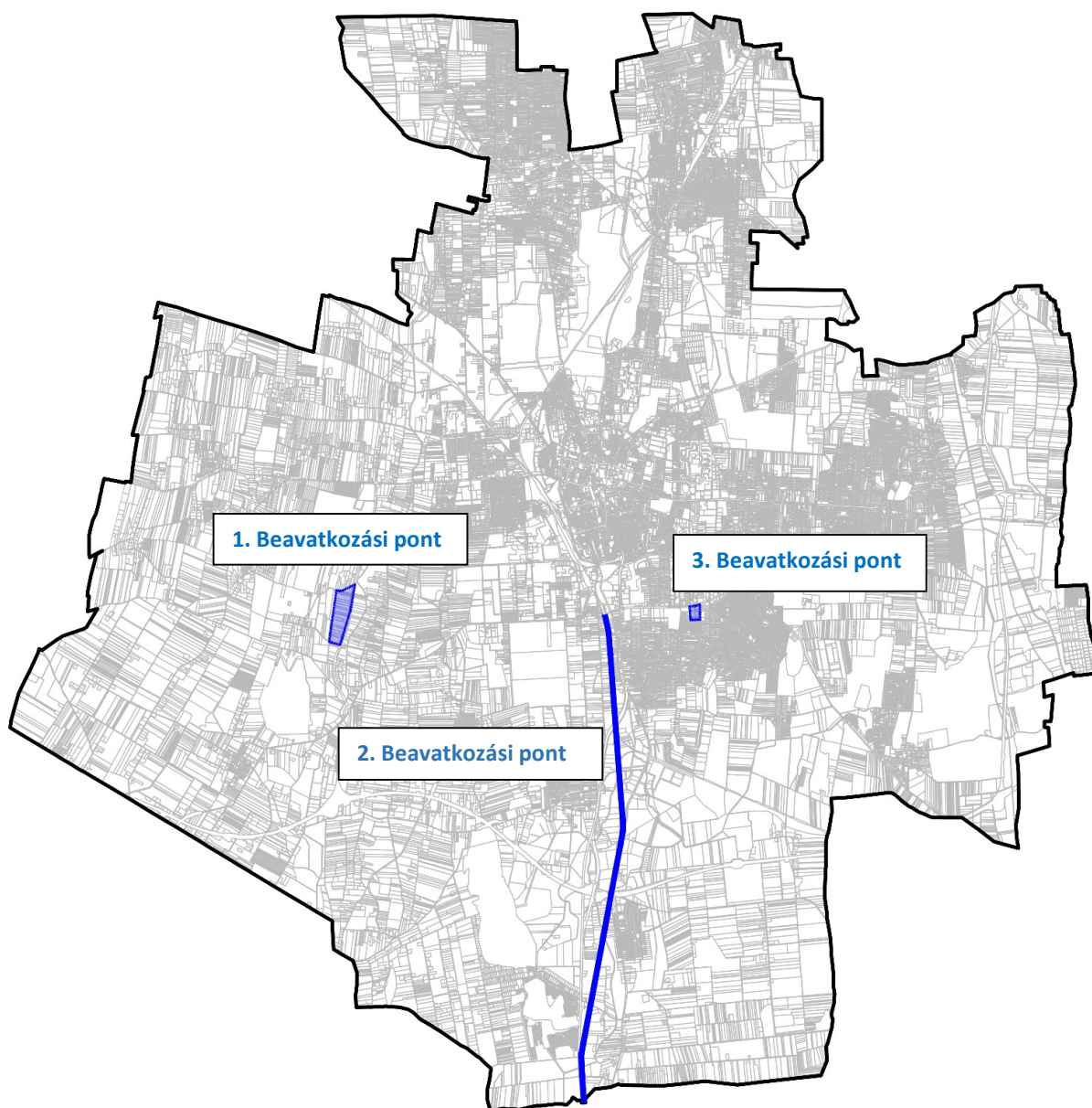
Nyíregyháza, 2025. szeptember 17.

Erről értesülnek:

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/550-14/2025. számú előterjesztéshez



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.	100-as vasútvonal			
3.	Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok			

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8.§ alapján készült környezeti értékeléshez beérkezett vélemények értékelése - MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút címen 1 területen tervezett módosításokhoz egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint - (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdése és 66.§ (7) bekezdése alapján)		
Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	"Az 1. módosítási pont tekintetében elkészített vizsgálat elemzi a módosítás átívelő hatását a települési környezetre vonatkozóan. Az SKVr. 8. § (1) bekezdése szerinti környezeti értékelés, mint önálló munkarész tartalmi kidolgozottságáról megállapítható, hogy az – az épített környezet alakítása és védelme szempontjából – az SKVr. 4. sz. melléklete szerinti általános tartalmi követelményeknek – megfelelően készült el. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
2. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály 4400 Nyíregyháza, Kőlcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3. Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	Tervezői észrevételt nem igényel.
4. Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	"Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálati dokumentáció megállapításai alapján jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani, így a tervezett módosításoknak közegészségügyi akadálya nincs. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
5. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	Tervezői észrevételt nem igényel.
6. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály 4400 Nyíregyháza, Bessenyei tér 2.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	Tervezői észrevételt nem igényel.
7. Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	"Az erdészeti hatóságnak a környezeti vizsgálattal szemben speciális igénye, elvárása nincs. Az erdészeti hatóság az elkészített környezeti értékelést megfelelő részletezettségűnek tartja. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
8. Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	Tervezői észrevételt nem igényel.
9. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály 4400 Nyíregyháza, Bátor u. 13.	"(...) tekintettel arra, hogy a módosítással érintett Nyíregyháza 0726/115 helyrajzi számú, kivett beruházási területként nyilvántartott földrészlet nem minősül termőföldnek - nem jár a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) hatálya alá tartozó termőföld igénybevitelével, továbbá termőföldet érintő jelentős hatást nem feltételez, ezért az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal a településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatban földvédelmi szempontból kifogást nem emel, ahhoz hozzájárul. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1138 Budapest, Váci út 174. - 1550 Budapest, Pf. 203.	"A módosítás alá vont területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn , ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik."	Tervezői észrevételt nem igényel.
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55. Pf.:103.	"(...) régészeti és műemlékvédelmi szempontból fenntartom a korábbi, BP/2602/00874-4/2024 iktatószámom 2024. november 7-én kiadmányozott levelünkben foglaltakat és az alábbi kikötéssel nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása, mivel az érintett részterületre készült előzetes régészeti dokumentáció (Magyar Nemzeti Múzeum, 2023.)." Az 1. beavatkozási pont régészeti lelőhellyel érintett. "A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni."	Az érintett területeken jelenleg folyamatban lévő beruházások esetében készült előzetes régészeti dokumentáció és a vonatkozó eljárás lefolytatásra került. Amennyiben a területen újabb beruházásokra kerül sor, abban az esetben természetesen a Beruházó értesítésre kerül és a szükséges további eljárások (pl.: EVD) lefolytatásra kerülnek.
12. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály 1097 Bp., Albert Flórián út 2-6	"Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni. "	Tervezői észrevételt nem igényel.

2025. augusztus

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - (LEGO geotermikus kút)

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:


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

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


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


.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


.....
Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Véleményezési dokumentáció partnerségi egyeztetéshez, 3 terület

*Módosítások X./2024.
(LEGO geotermikus kút)*

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	5
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	5
1.2	A településrendezési eszközök módosítása	5
2	Módosítással érintett területek	5
2.1	Átnézeti térkép.....	6
2.2	Átnézeti térkép – kivágatok.....	7
2.3	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	8
2.3.1	1.Beavatkozási pont (geotermikus kitermelő kutak)	8
2.3.2	3. Beavatkozási pont (Tünde utca).....	13
3	Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)	14
4	Településszerkezeti módosítások	15
4.1	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat	16
4.2	Tervezett Szerkezeti Terv	17
4.3	Átnézeti térkép – kivágat.....	18
5	Alátámasztó munkarész	19
5.1	Főépítészti nyilatkozat.....	19
5.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	19
5.3	Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont)	20
6	Szabályozási módosítások	25
6.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	25
6.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	25
7	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	30
7.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	30
7.2	Övezeti lehatárolás.....	31
7.3	Rajzi mellékletek.....	32
8	Biológiai aktivitási érték számítás	59



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 módosítást kérelmeknek 2024. év május 1. 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, Tiszavasvári 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

Ügyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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

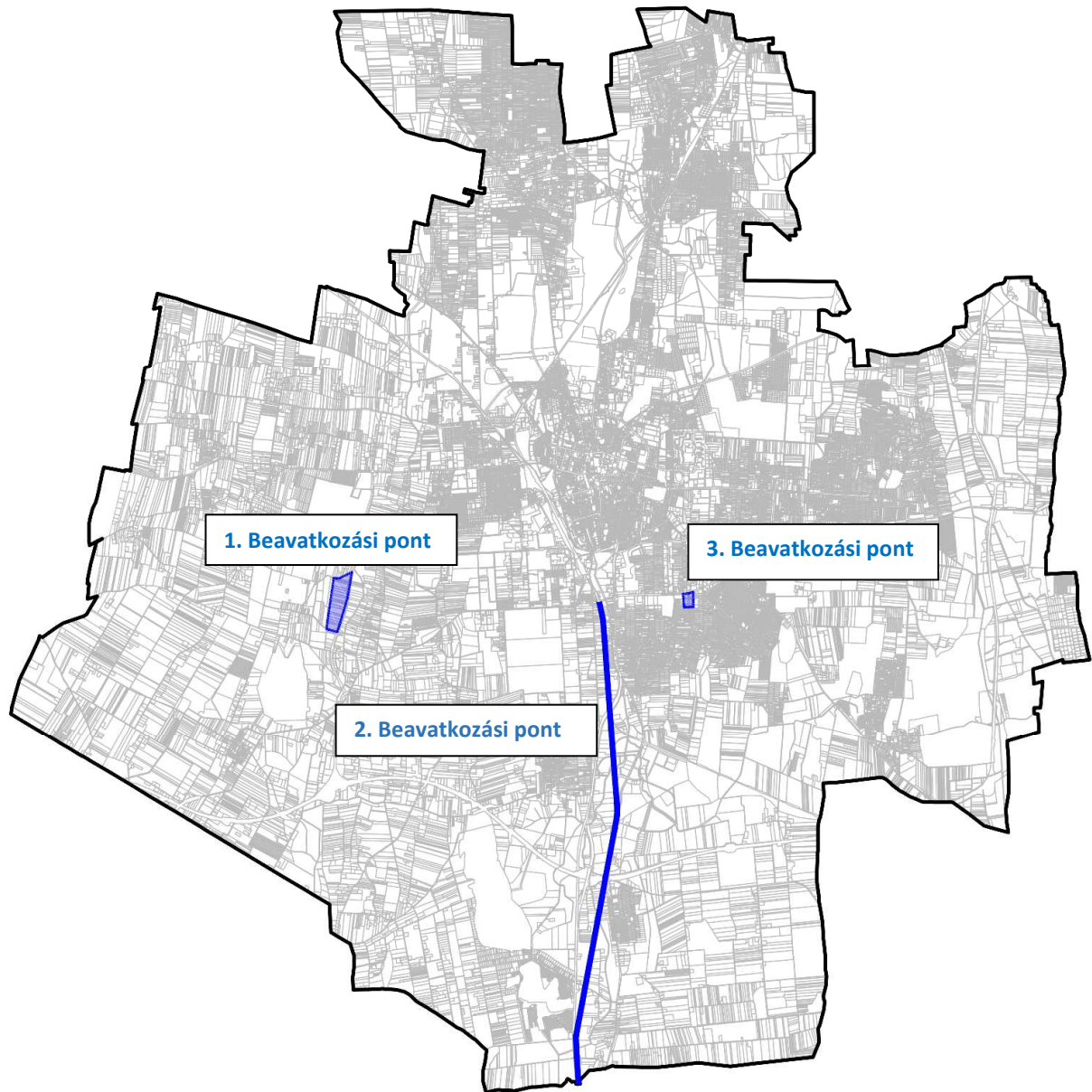
- **a tartalmi követelményeket tekintve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121.§ (1) bekezdés alapján**
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy 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.	100-as vasútvonal A módosítás 2024. decemberében a 169/2024. (XII. 12.) számú önkormányzati határozattal és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra került.			
3.	Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok A módosítás 2024. decemberében a 169/2024. (XII. 12.) számú önkormányzati határozattal és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra került.			



2.1 Átnézeti térkép





2.2 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



A 2. és 3. beavatkozási ponton a módosítás 2024. decemberében a 169/2024. (XII. 12.) számú önkormányzati határozattal és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra került.



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.

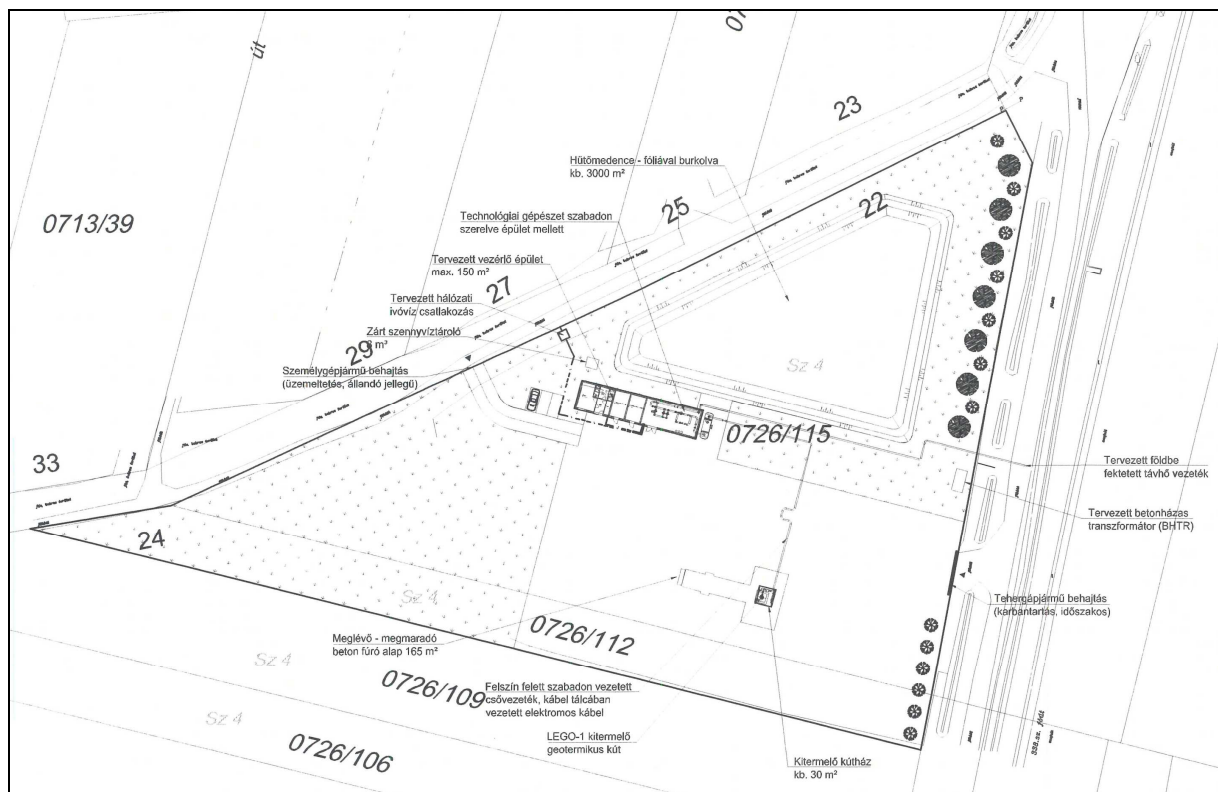
Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében a módosítás során a tárgyi ingatlan „Mezőgazdasági általános” zónából „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” zónába való átsorolása szükséges. A tárgyi ingatlan a 338. sz.



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) Közüzemű 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.”

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3.§ 45. pontja szerint:

„Megújuló energiaforrás: nem fosszilis és nem nukleáris energiaforrás, amelyből nap-, szél-, légtermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából nyert energia – beleértve a biogázból (hulladéklerakóból, illetve szennyvízkezelő létesítményből származó, valamint az egyéb szerves anyagokból előállított éghető gázból) nyert energiát – állítható elő.”

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	50%

A HÉSZ 31. § (7) bekezdése értelmében:

„KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK

31.§

(...)

(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 vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,

- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes 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.

Ügyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



- d) Rendeltetésmód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.
- e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.
- f) A Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utcák által határolt tömbben található Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna lakóövezet felőli ingatlanhatárain minimum 10 m széles telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása mellett zárt, hézagmentes kerítés kiépítése is szükséges."

HÉSZ 10. § (11) bekezdésének módosítási tervezete

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

- a) *A megújuló energiaforrás terület övezetén a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3. § 45. pontja szerinti megújuló energiaforrás műtárgyai és a működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:*
- a beépítési mód szabadon álló,*
 - a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10 %,*
 - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.*
- b) *Az erőművek, amíg a megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való felcsatlakozási lehetőség nem biztosított a megfelelő teljesítményű közcélú hálózat kiépüléséig nem csatlakoztathatók rá. A megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való feltáplálás csak terület és településrendezési feltételek biztosítása után lehetséges.*
- c) *A megújuló energiaforrás területe övezetben az üzemszerű működést biztosító energiatároló berendezésen kívül egyéb energiatároló nem létesíthető.*
- d) *A területen fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.*
- e) *Az övezet szabályozási tervben jelölt helyein telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontoknak történő megfelelés érdekében."*



2. Beavatkozási pont (100-as vasútvonal)

A módosítás 2024. decemberében a 169/2024. (XII. 12.) számú önkormányzati határozattal és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra került.

2.3.2 3. Beavatkozási pont (Tünde utca)

A módosítás 2024. decemberében a 169/2024. (XII. 12.) számú önkormányzati határozattal és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyásra került.

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”								



4 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2025. (...) önkormányzati
határozata**

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

A Közigyűlés

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében kapott felhatalmazás alapján

- a/2025. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/550/2025. törzsszámú, 1. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2025.

**Dr. Kovács Ferenc
polgármester**

**Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző**

Erről értesülnek:

- 1.) a Közigyűlés tagjai
- 2.) a címetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



4.1 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

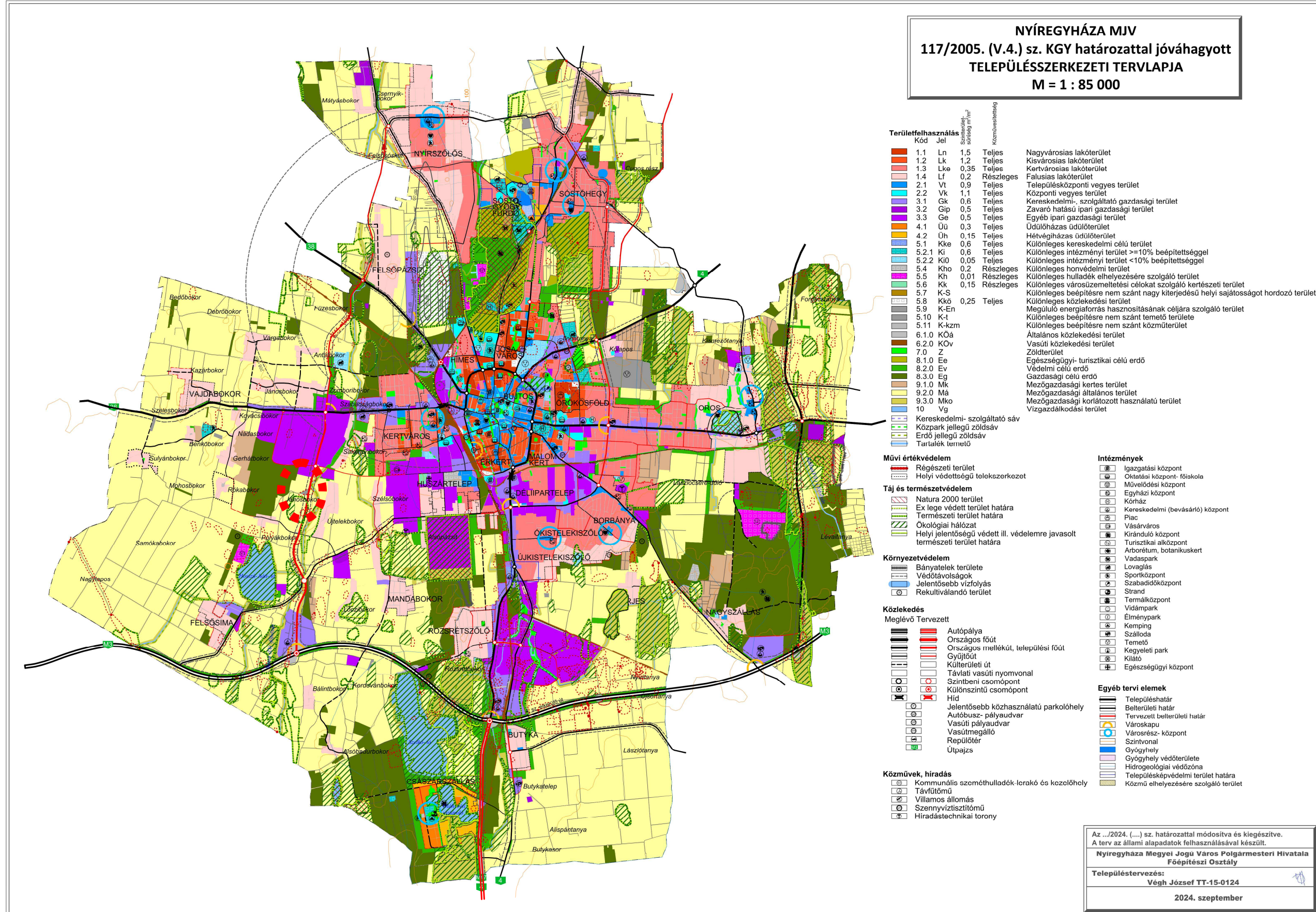
Területfelhasználás		Születési- sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülõházas üdülõterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházaz 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 sajátosságát 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 kertés terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv
				Közpark jellegű zóldsáv
				Erdő jellegű zóldsáv
				Tartalék temető

Művi értékvédelem	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
	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
	Közművesítés
	Távűtőmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztító
	Híradástechnikai torony



4.2 Tervezett Szerkezeti Terv





4.3 Átnézeti térkép – kivágat

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

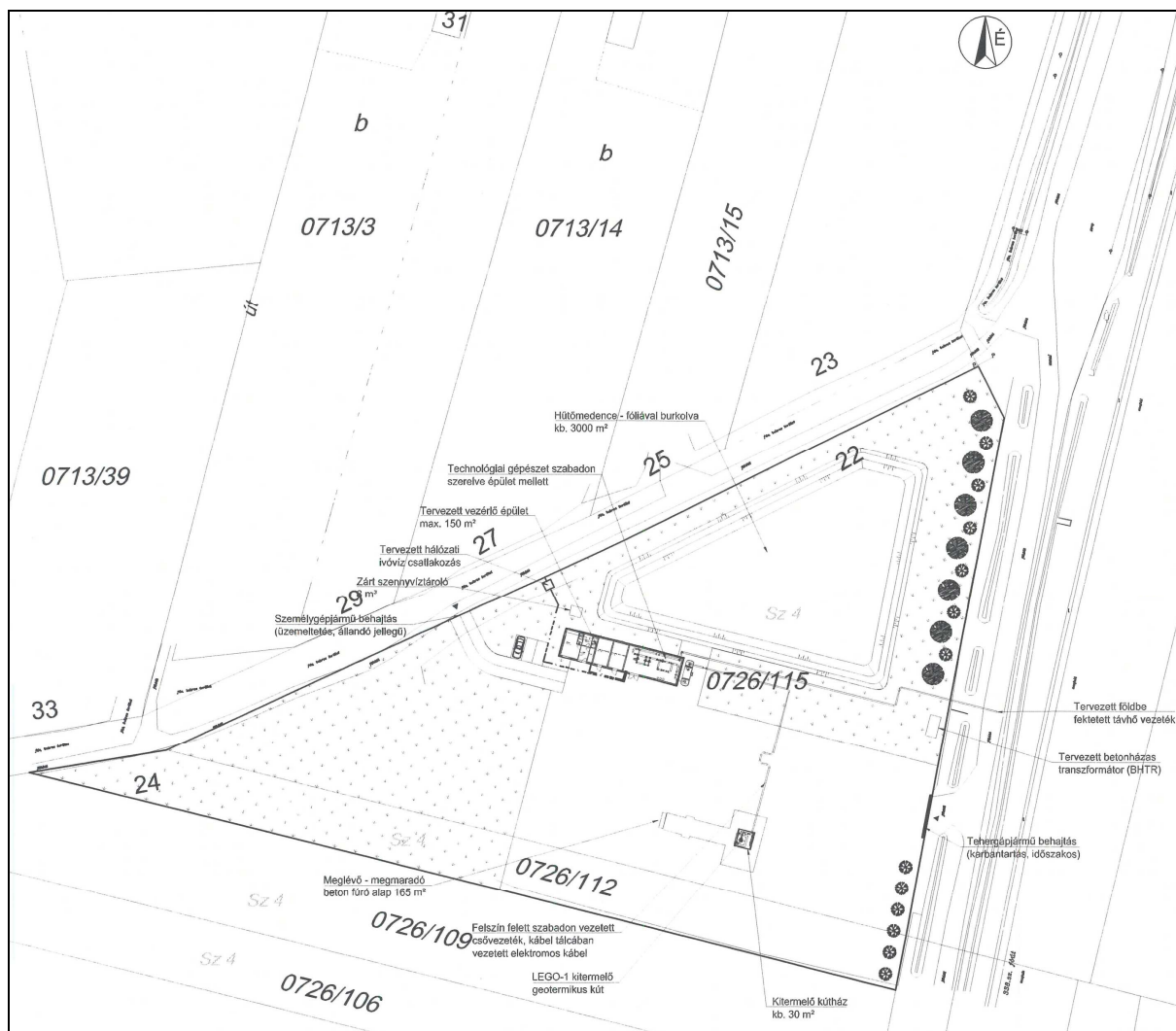
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati 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)

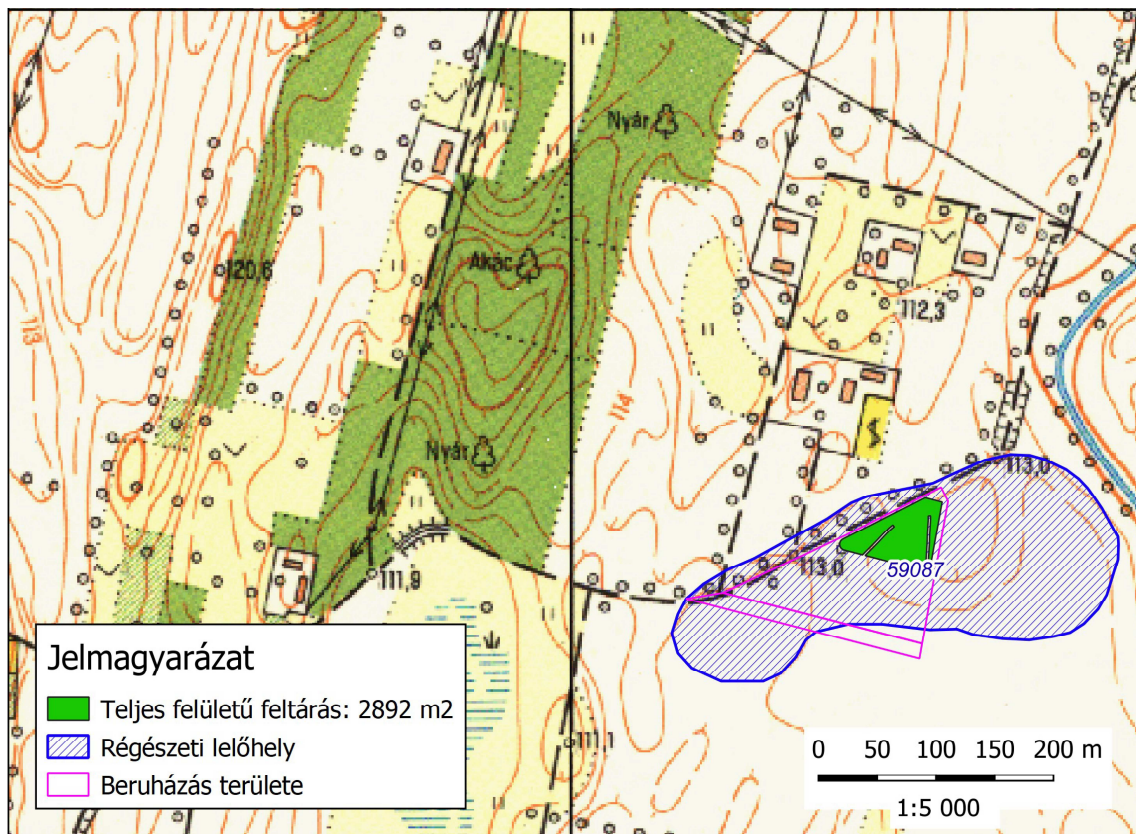
A **LEGO Manufacturing Kft.** Nyíregyháza, 338. sz. Nyugati elkerülő melletti 0726/115 hrsz.-ú ingatlanján lévő telephelyén mélységi geotermikus kitermelő kutakat kíván létesíteni, amivel a tárgyi ingatlantól északra meglévő és újonnan épülő gyáregységeket kívánja megújuló hőenergiával ellátni, egyúttal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



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 Jósza András Múzeum a lelőhely földmunkával érintett részén miocén képződményeinek kutatására megelőző régészeti feltárást végzett. 2023. október 6. – 2023. október 25. között a Nyíregyháza – Felsősimai 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 Jósza András Múzeum gyűjteményébe került végleges befogadásra.

Részlet a tervező műszaki leírásából:

Geotermikus kúterület ismertetése:

A mélységi fúrás 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 csővezetékkel 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 földkábelben 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 csővezetékkel azonos nyomvonalon, szabadon szerelt kábeltálcában vezetett kábelben 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 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) hűtőközzel 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 hűtőközzel 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.



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. A környezetvédelmi hatóság a létesítési engedély kiadásához előírások nélkül hozzájárult.



SZTFH

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Miskolci Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	SZTFH-BANYASZ/12675-18/2023	Azonosító szám:	
Tárgy:	„LEGO-1” jelű geotermikus létesítmény (kutatófúrás) építési engedélyezési eljárása.	Hivatkozási szám:	5923183-ST-009
		Ügyintéző:	Bulatko Kornél
		Telefon:	+36-46-896-005
		E-mail:	kornel.bulatko@sztfh.hu
		Mellékletek:	

HATÁROZAT

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a LEGO Manufacturing Kft. (4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15., adószám: 14476732-2-15, cégjegyzékszám: 15-09-074038; továbbiakban: Építető) részére a „LEGO-1” geotermikus- energia kutató mélyfúrás lemélyítésére

építési engedélyt ad

a következő feltételekkel:

- A létesítmény helye:** Nyíregyháza külterület; 0726/115., 0726/112. hrsz.-ú földrészlet
megnevezése: „LEGO-1” jelű geotermikus létesítmény (kutatófúrás), mélyfúrás.
rendeltetése: A kutatófúrás célja, hogy a LEGO gyár hőenergia-igényét, a területen feltárt geotermikus energia hasznosítása révén oldja meg.
- Műszaki és biztonsági jellemzők:**
fúráspontról felszíni koordinátái EOY Y= 844 253, X= 291 492
mélység (TVD): 2250 m
fúrás időbeli ütemezése: 4 hónap időtartam.
- Biztonsági övezet:** A kút középpontjától vízszintesen mért 50 m-es sugarú függőleges hengerfelület által határolt térség. A biztonsági övezettel érintett ingatlanok: Nyíregyháza külterület; 0726/115., 0726/112. hrsz.



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 megújuló energiaforrás terület övezetén a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3. § 45. pontja szerinti megújuló energiaforrás műtárgyai és a működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:*
- a beépítési mód szabadon álló,*
 - a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10 %,*
 - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.*
- b) Az erőművek, amíg a megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való felcsatlakozási lehetőség nem biztosított a megfelelő teljesítményű közcélú hálózat kiépüléséig nem csatlakoztathatók rá. A megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való feltáplálás csak terület és településrendezési feltételek biztosítása után lehetséges.*
- c) A megújuló energiaforrás területe övezetben az üzemszerű működést biztosító energiatároló berendezésen kívül egyéb energiatároló nem létesíthető.*
- d) A területen fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.*
- e) Az övezet szabályozási tervben jelölt helyein telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontoknak történő megfelelés érdekében.”*

6.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

..../.... (....)

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. – 1 terület egyszerűsített eljárásban)

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által 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 módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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,



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Gazdasági és Jogi 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 megújuló energiaforrás terület övezetén a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3. § 45. pontja szerinti megújuló energiaforrás műtárgyai és a működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:*
- *a beépítési mód szabadon álló,*
 - *a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10 %,*
 - *a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.*
- b) *Az erőművek, amíg a megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való felcsatlakozási lehetőség nem biztosított a megfelelő teljesítményű közcélú hálózat kiépüléséig nem csatlakoztathatók rá. A megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való feltáplálás csak terület és településrendezési feltételek biztosítása után lehetséges.*
- c) *A megújuló energiaforrás területe övezetben az üzemszerű működést biztosító energiatároló berendezésen kívül egyéb energiatároló nem létesíthető.*
- d) *A területen fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.*
- e) *Az övezet szabályozási tervben jelölt helyein telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontoknak történő megfelelés 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, 2025. szeptember

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

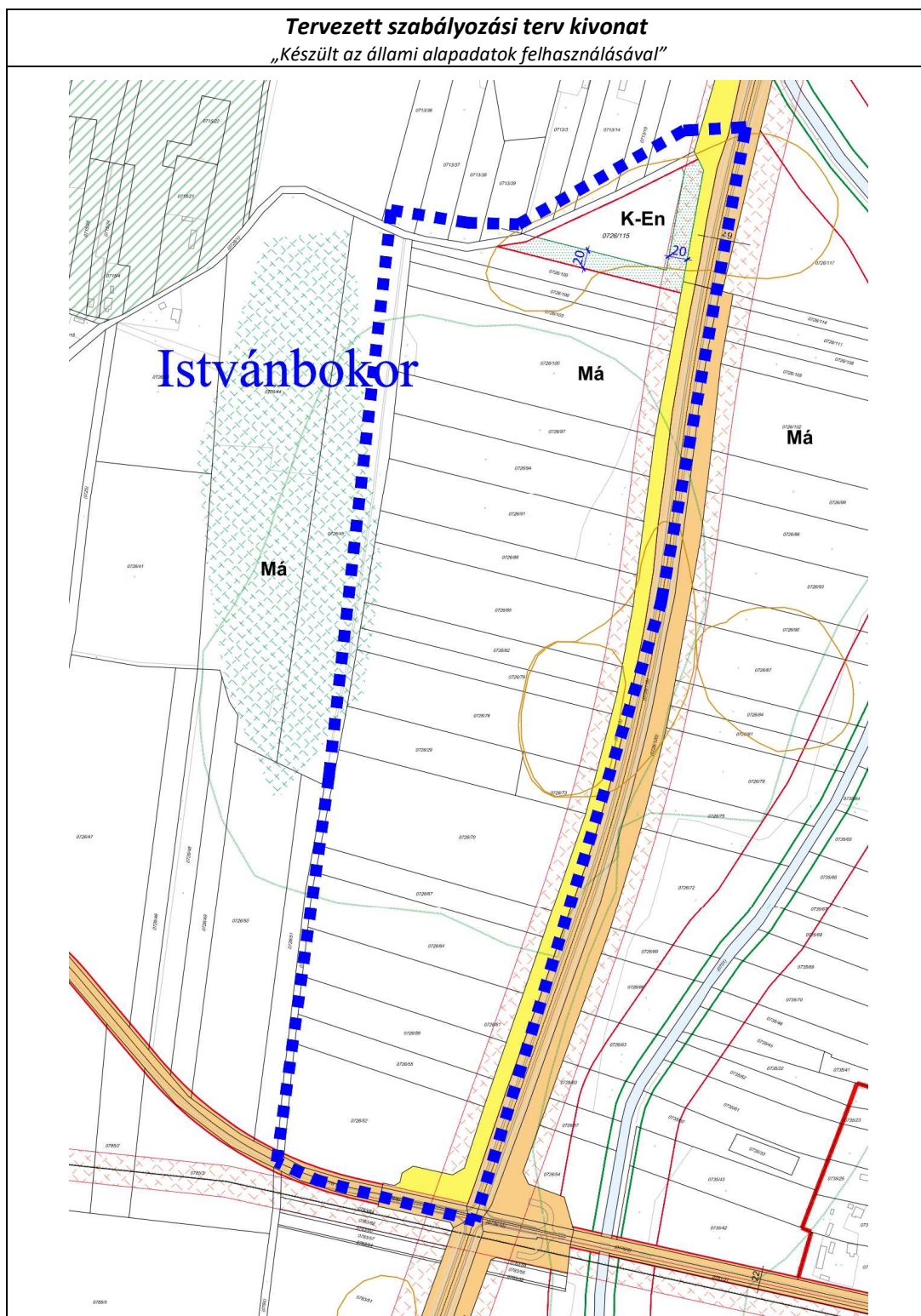
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2025. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete**

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – 1 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont



Ügyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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 (kőztér, 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 oldalszárnnyak
	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)
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMELK

	Tranzformátor 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 ELEMELK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultívációs terület határa
	Repülőtér felszállopálya 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 ELEMELK 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
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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 lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
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 üdülőzóna
Üh	hétvégiházas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges környezetvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
KkO	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
K-En	megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
KOá	általános közlekedési zóna
KOk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertes 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 kertszegély
	5. külső kertszegély
	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 - telepszérű
	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 előírásaként 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 előírásaként 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 előírásaként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



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

7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2025. augusztus



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



7.2 Övezeti lehatárolás

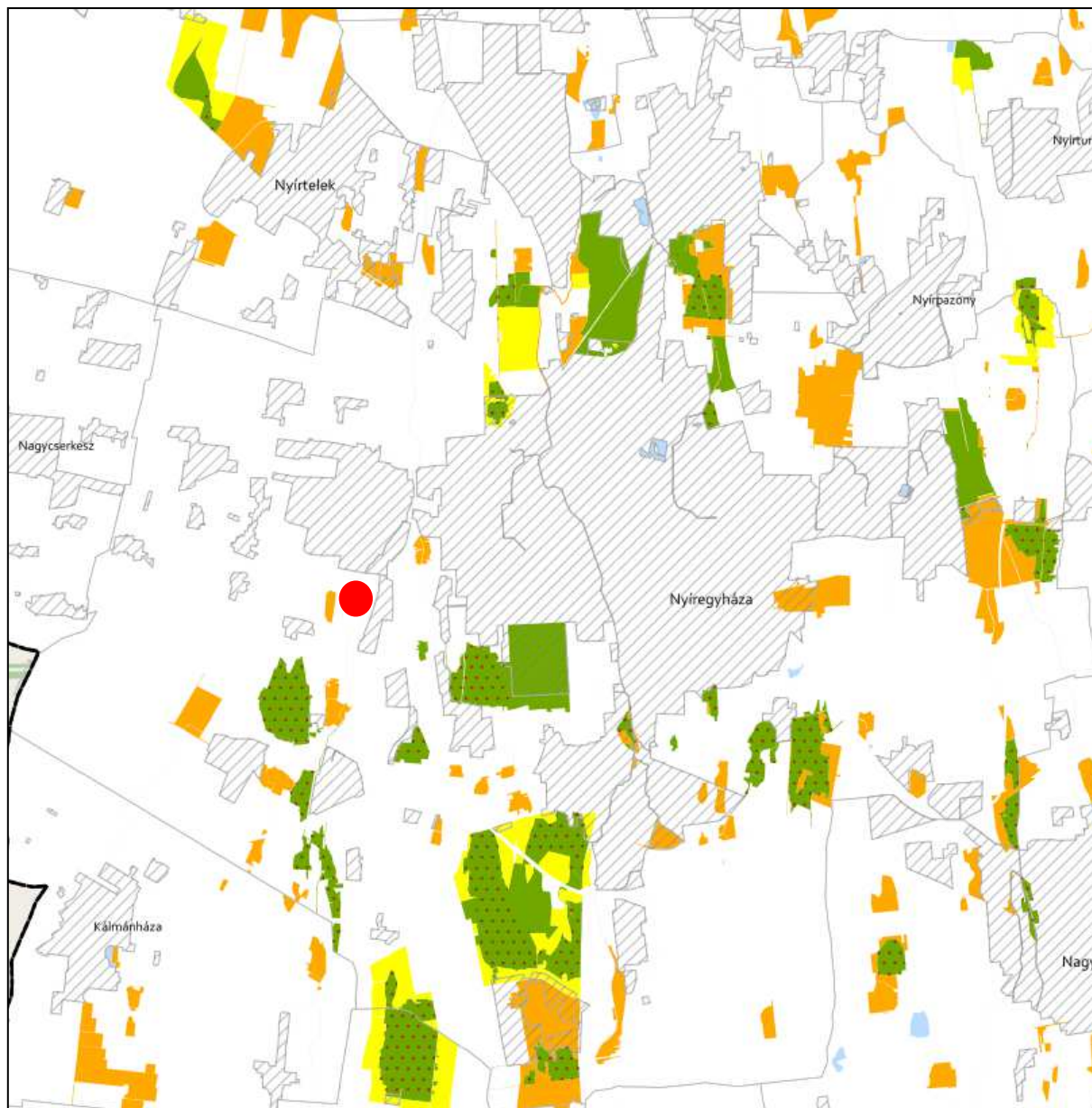
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- 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 ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		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 belvízjárta 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	-	-	-	-	-	-	-








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

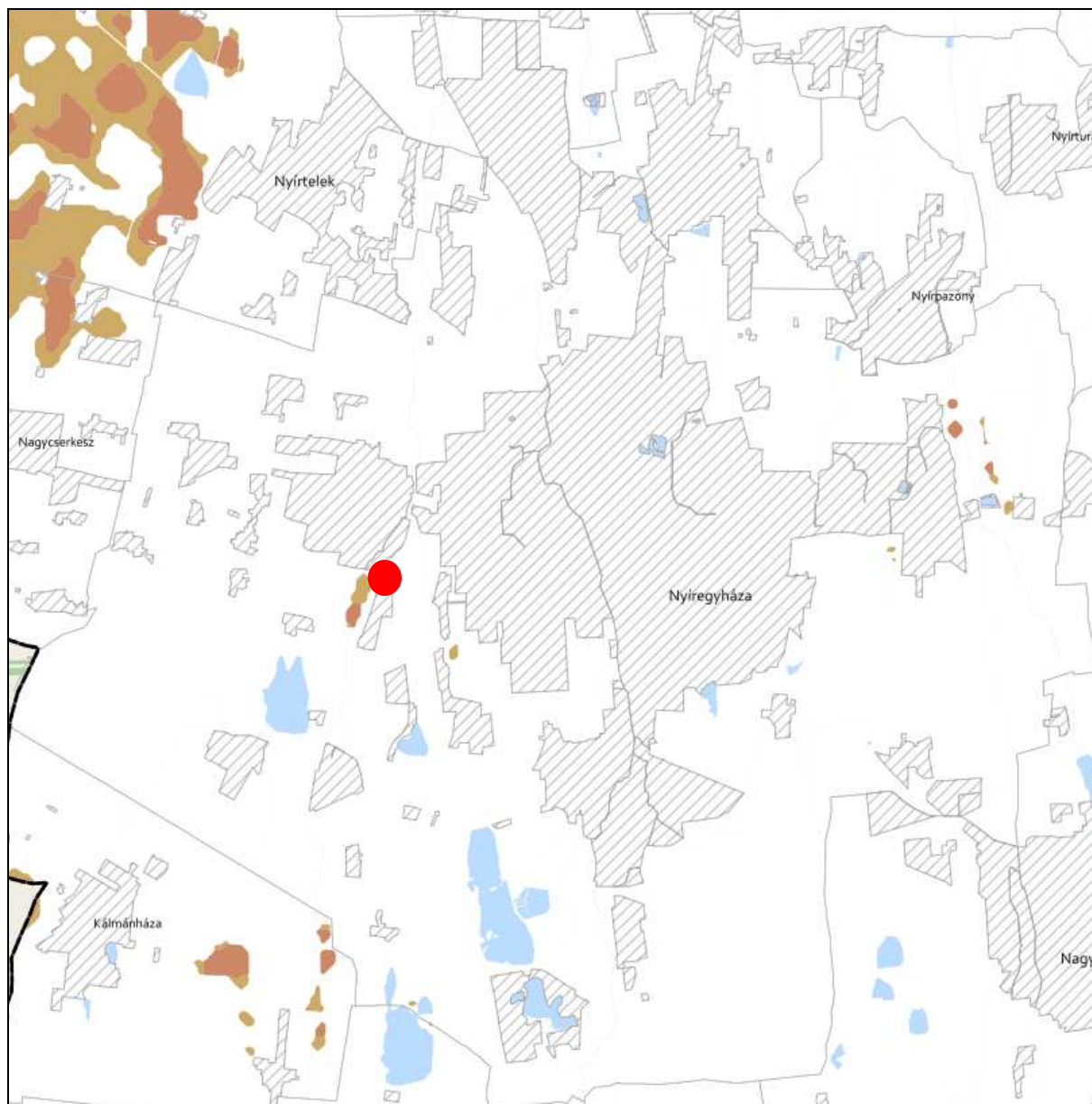
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








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



JELMAGYARÁZAT

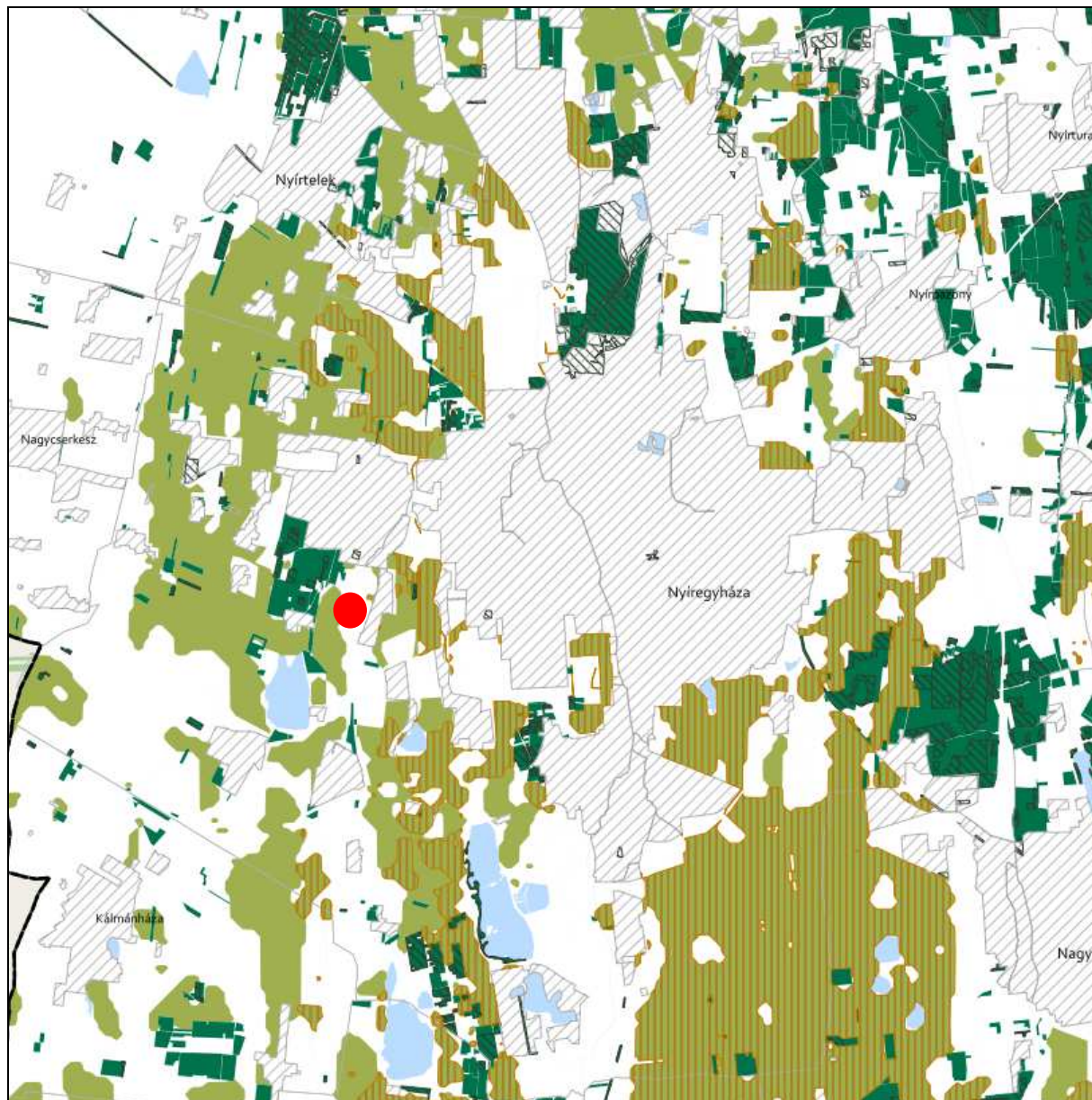
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

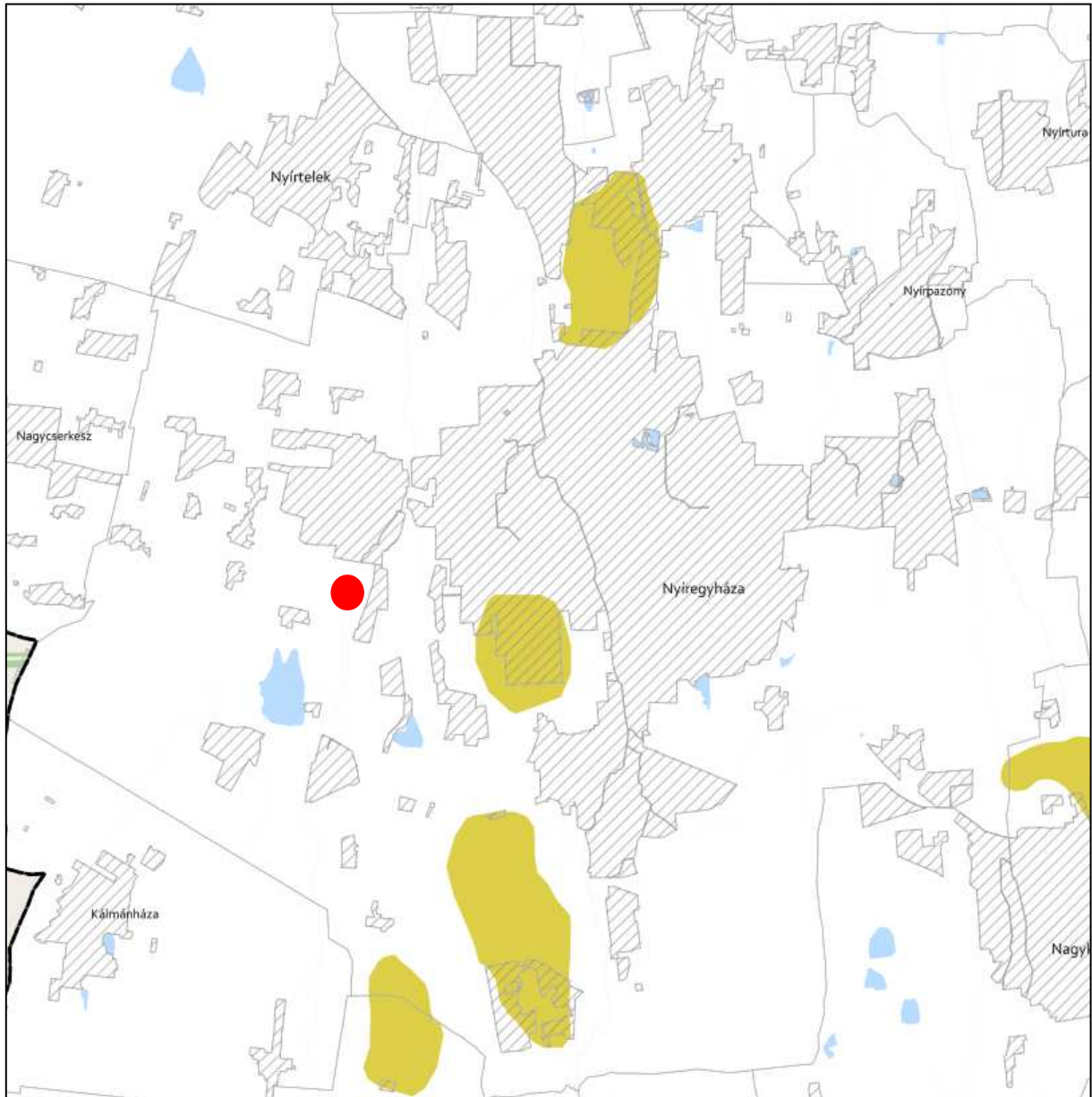
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

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








TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

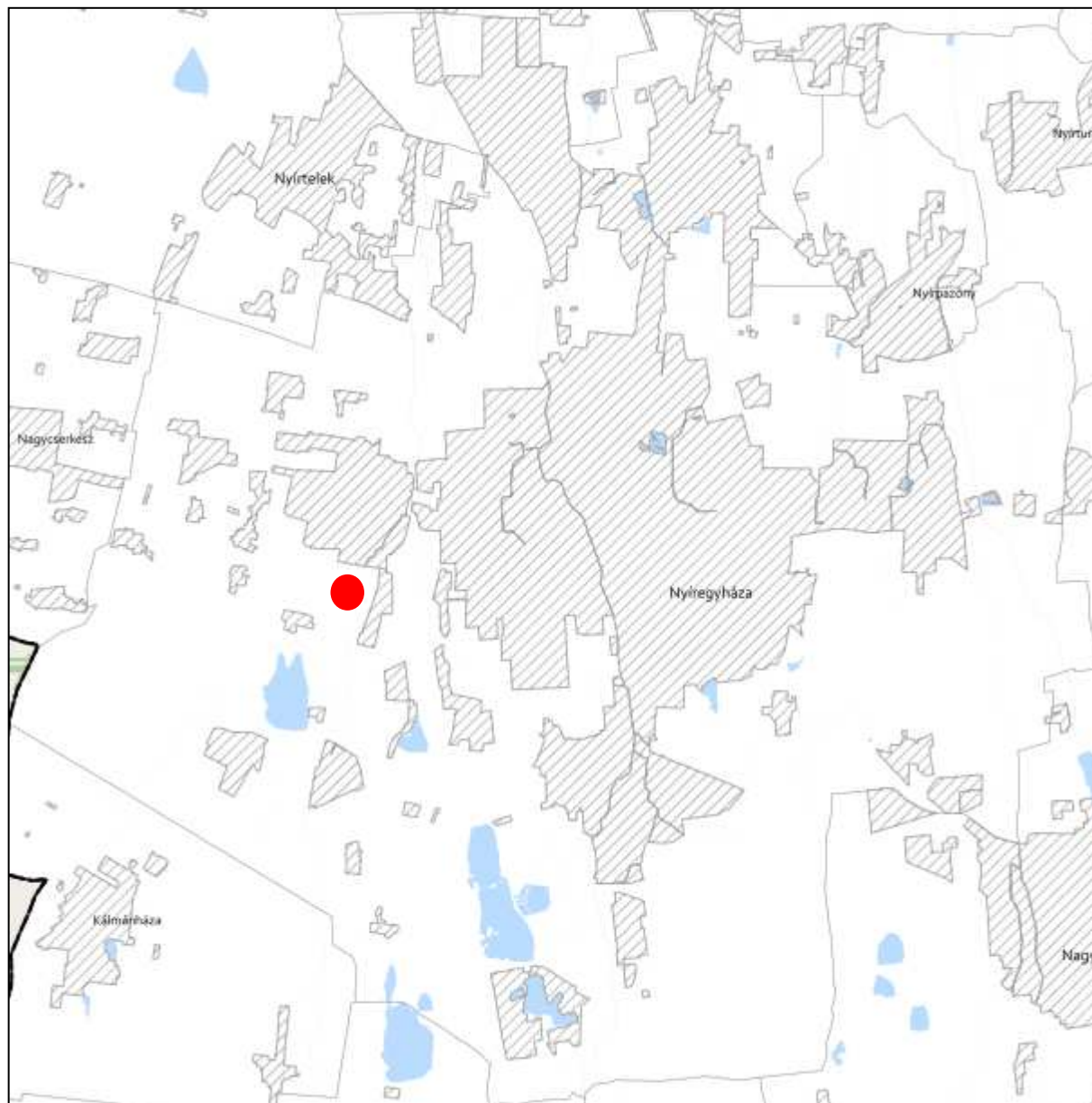
 Tájépvédelmi terület övezete

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

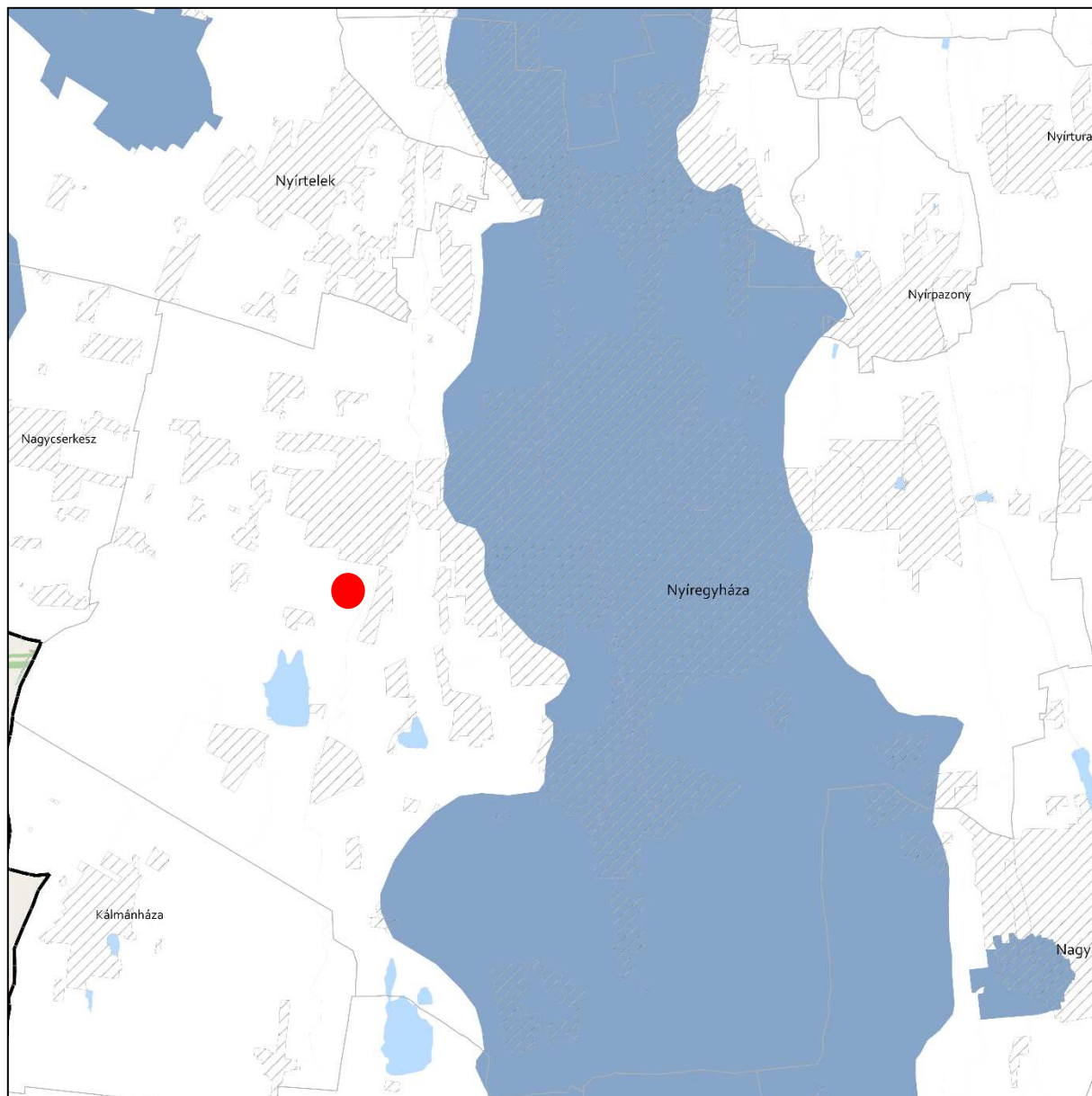
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei


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



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

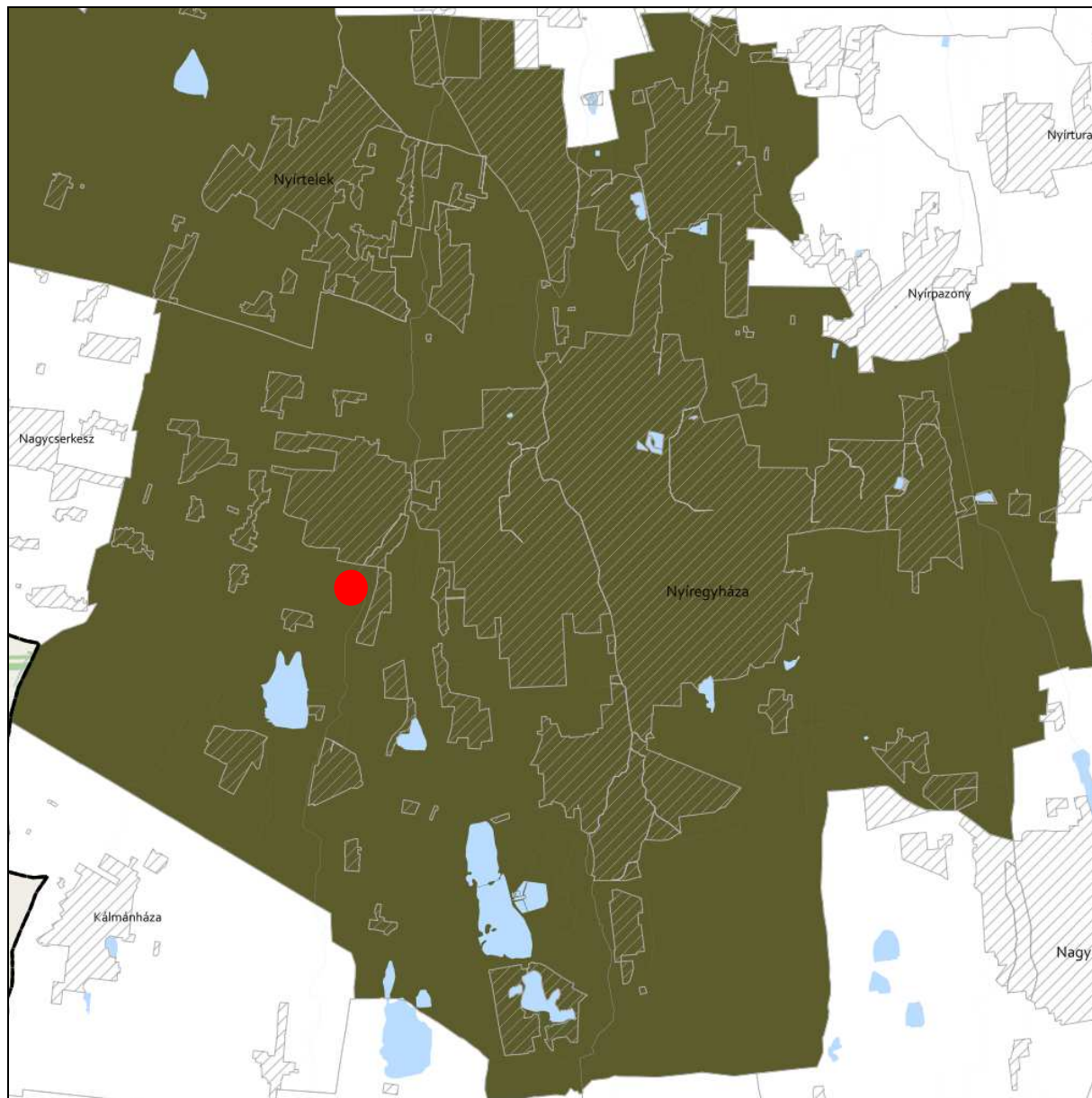
 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

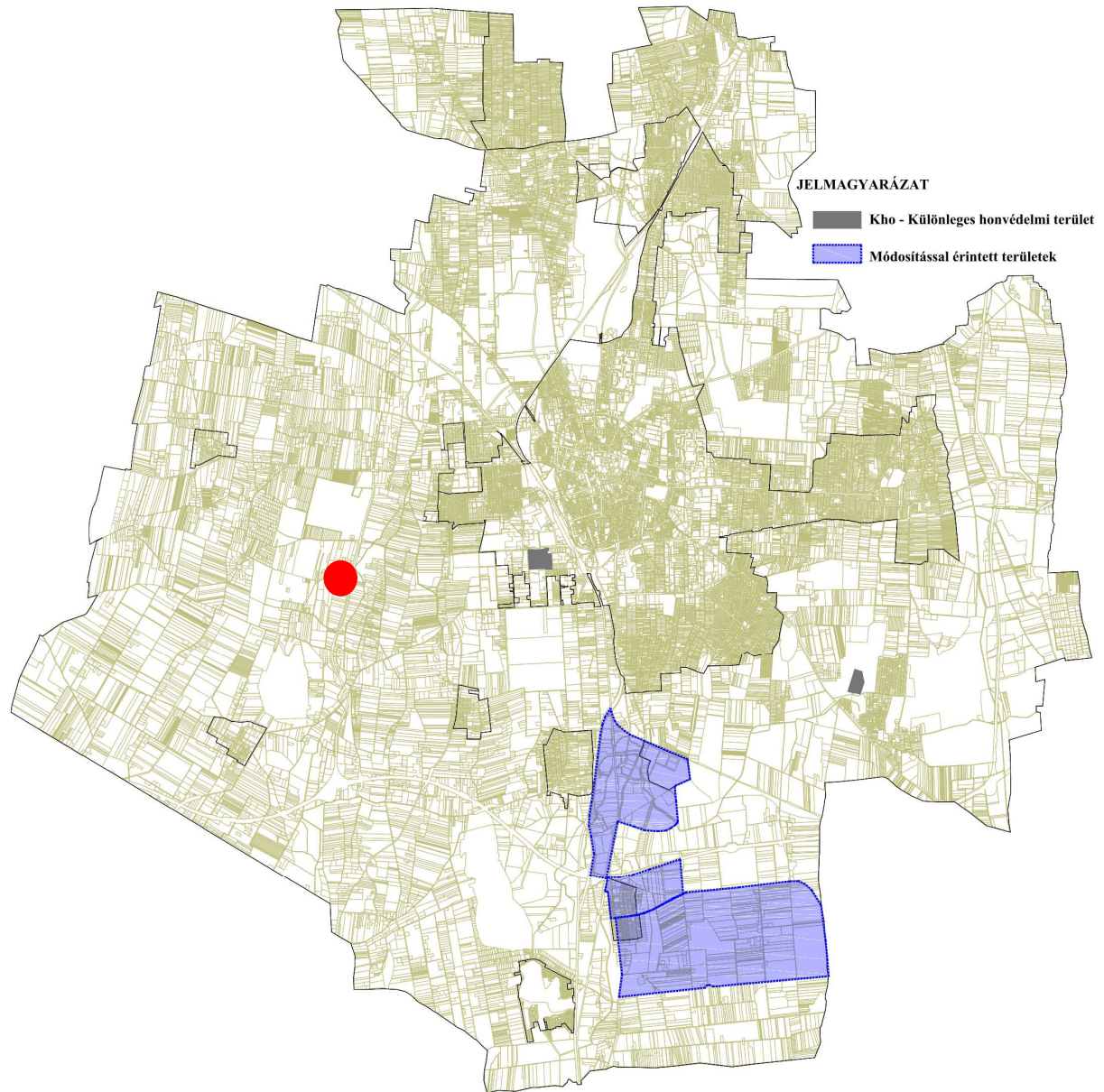
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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



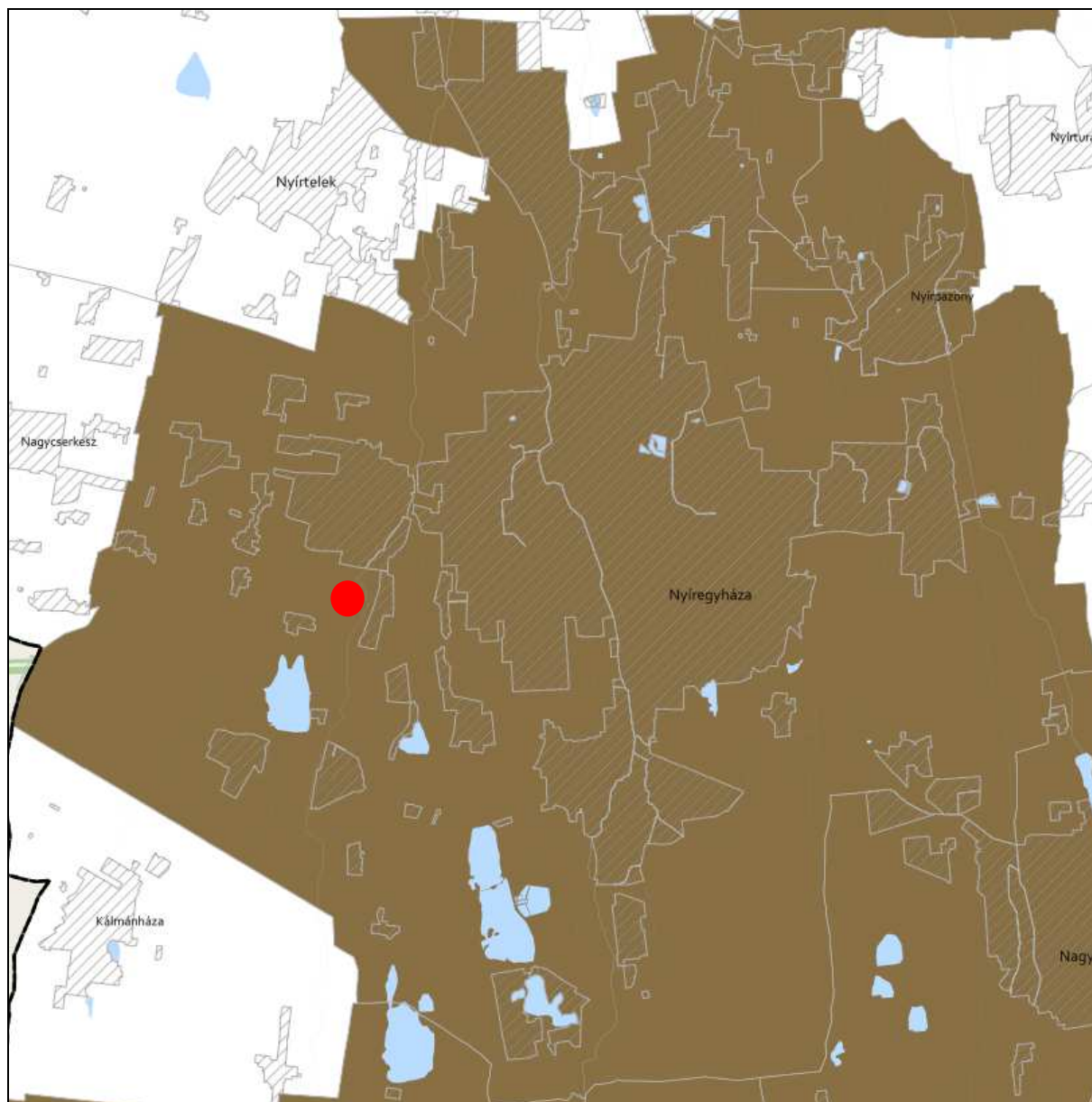
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

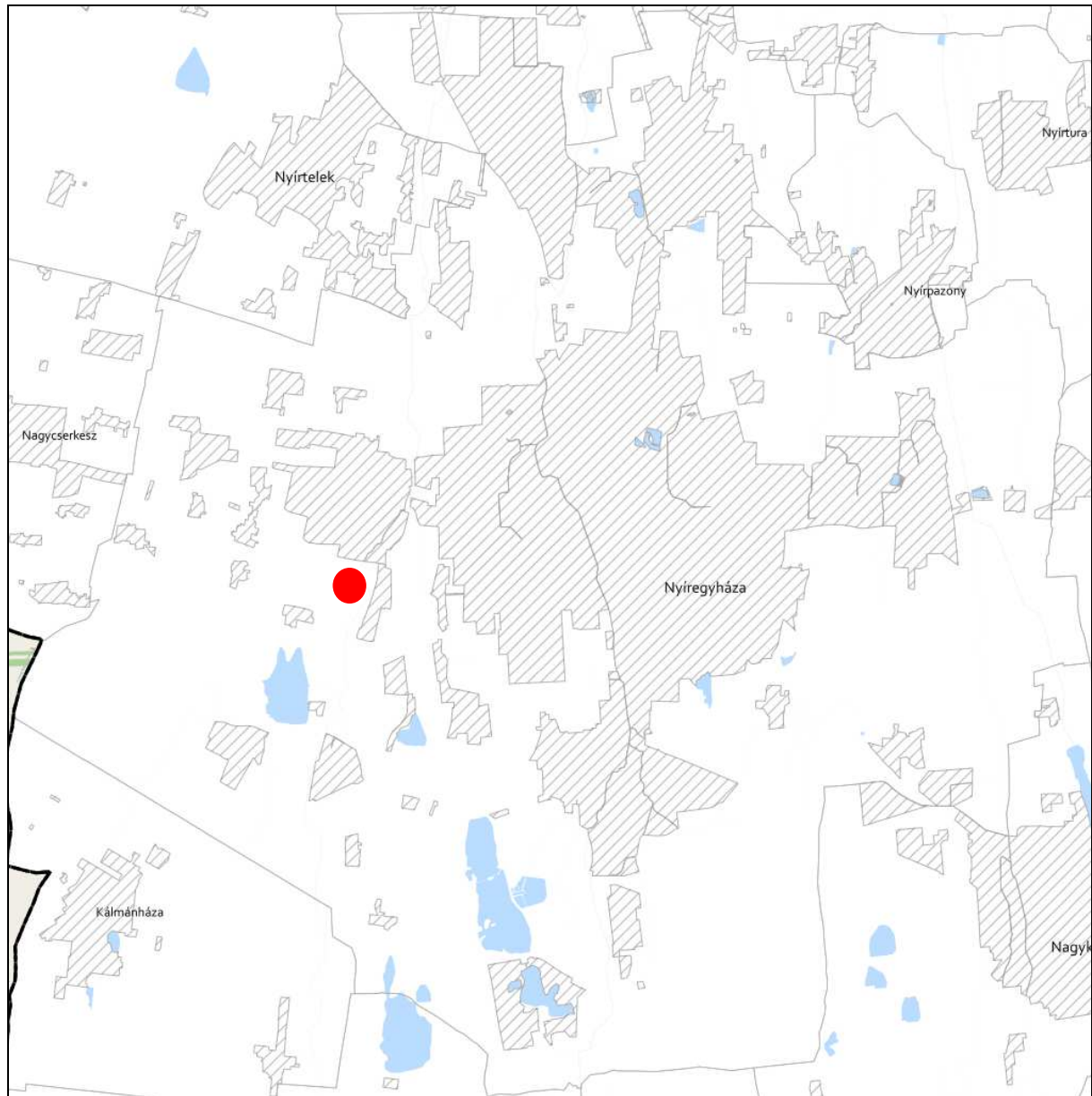
Alaptérkép elemei

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


Ügyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.
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

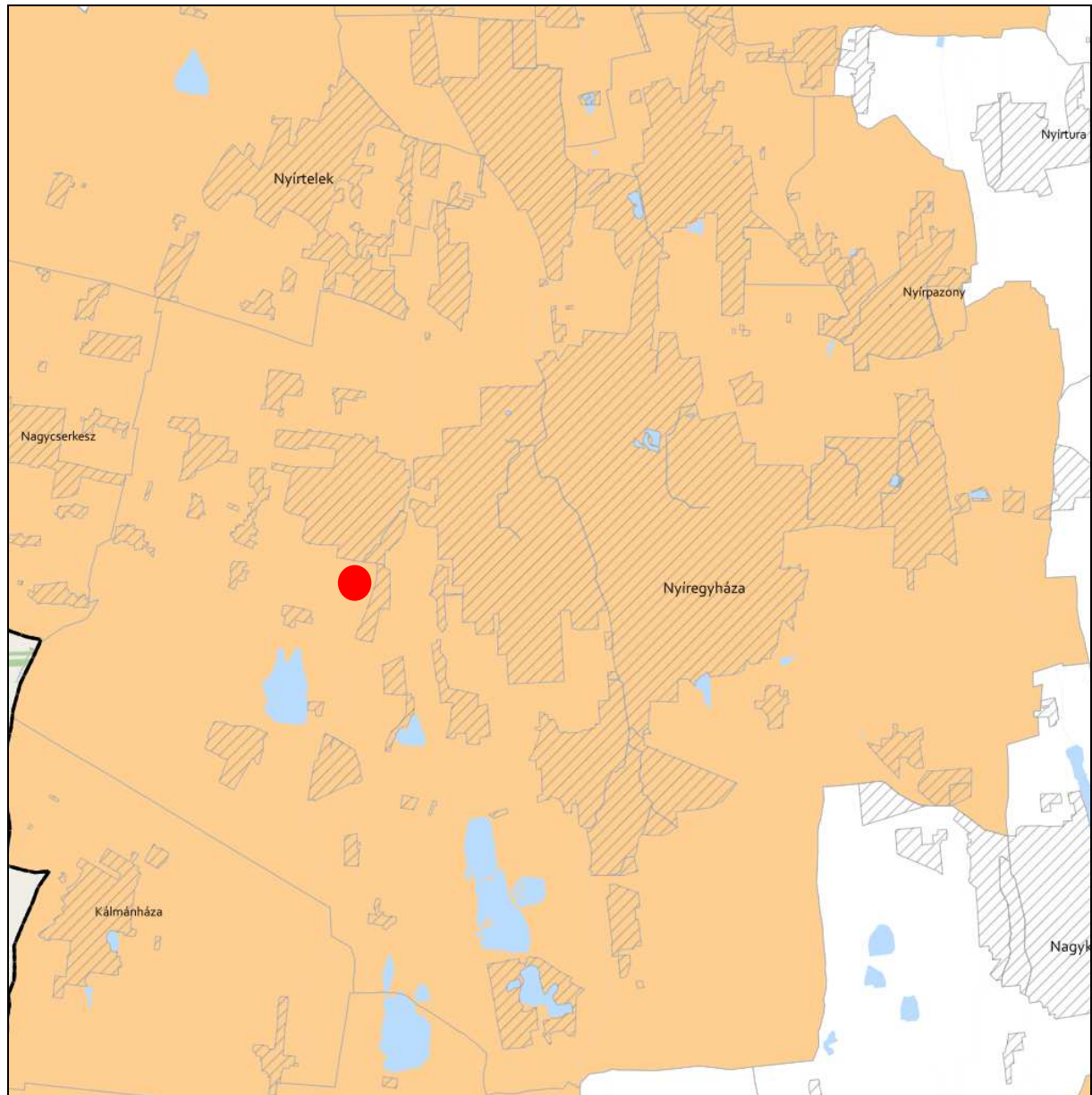
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


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








TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

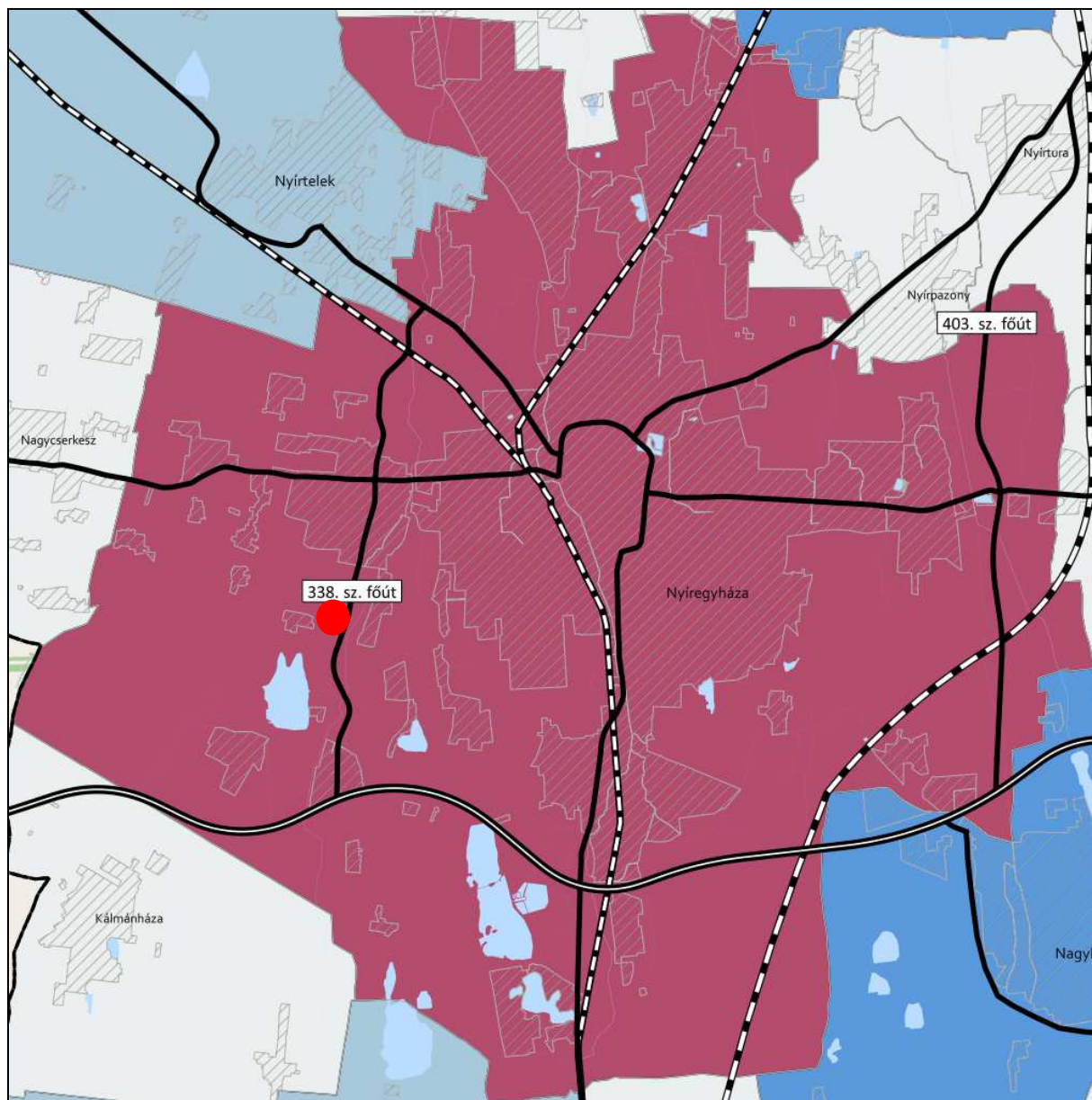
 Tanyás területek övezete

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

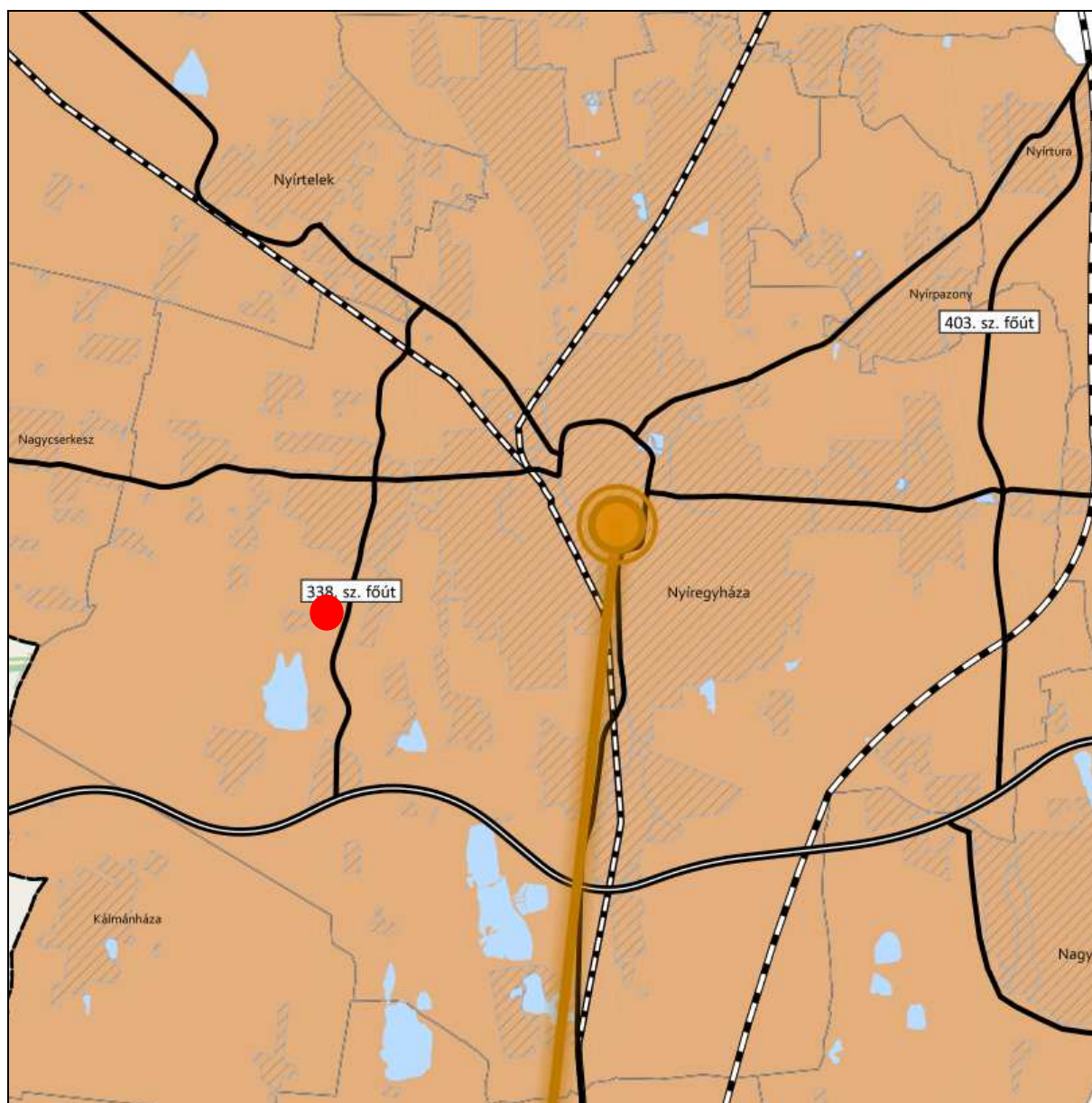
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.
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

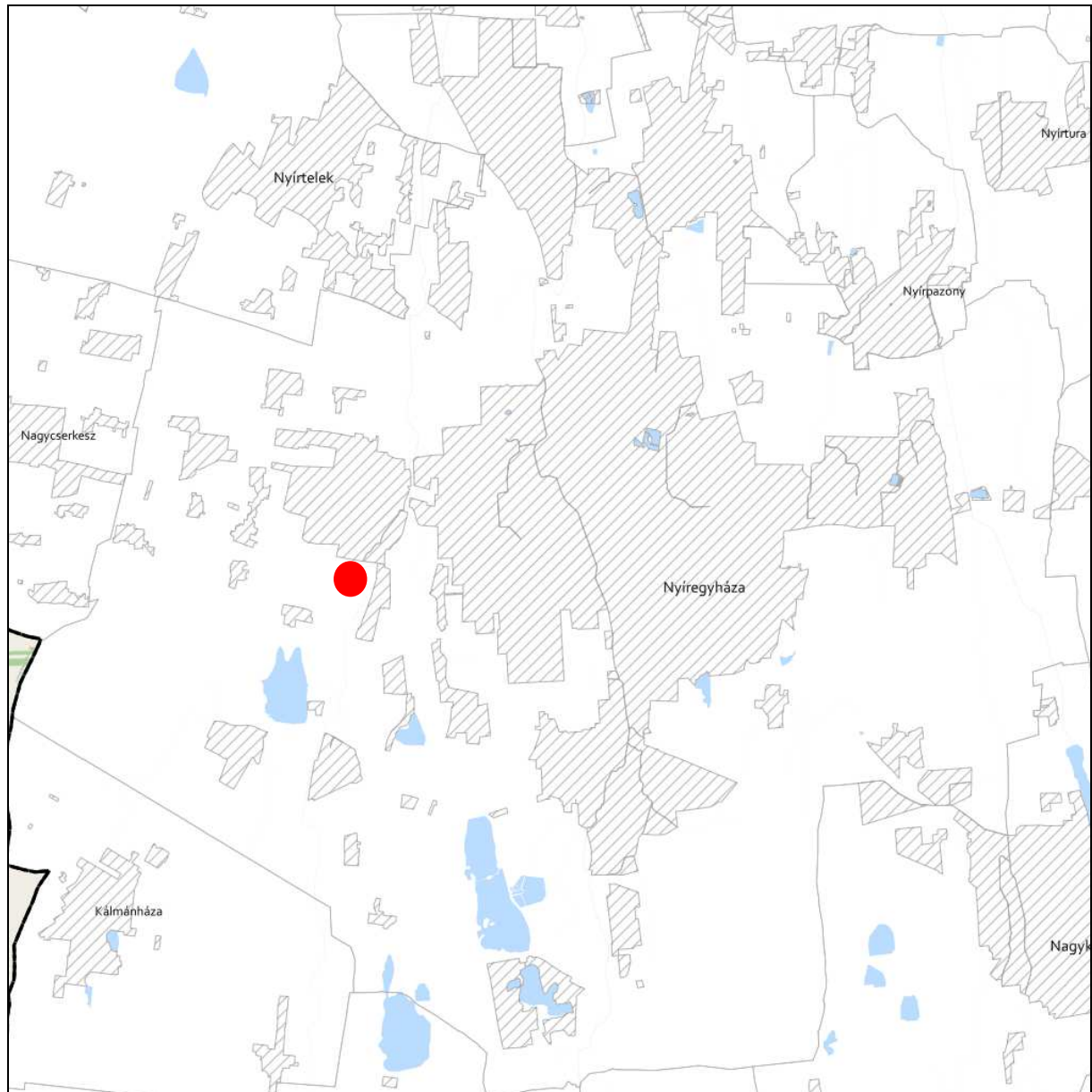
Alaptérkép elemei

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


nyiratszám: FŐÉP/550-2/2025.
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

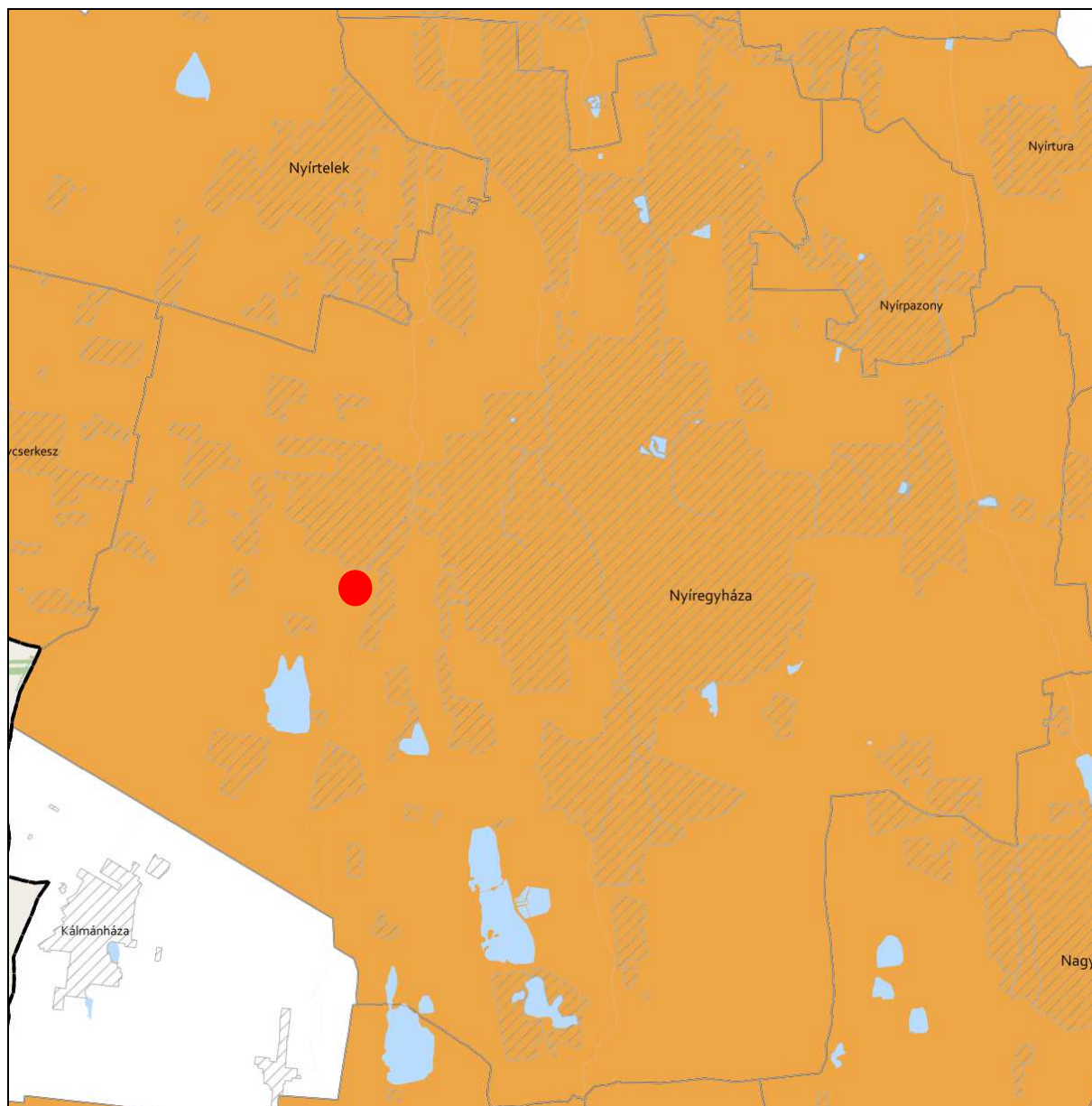
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

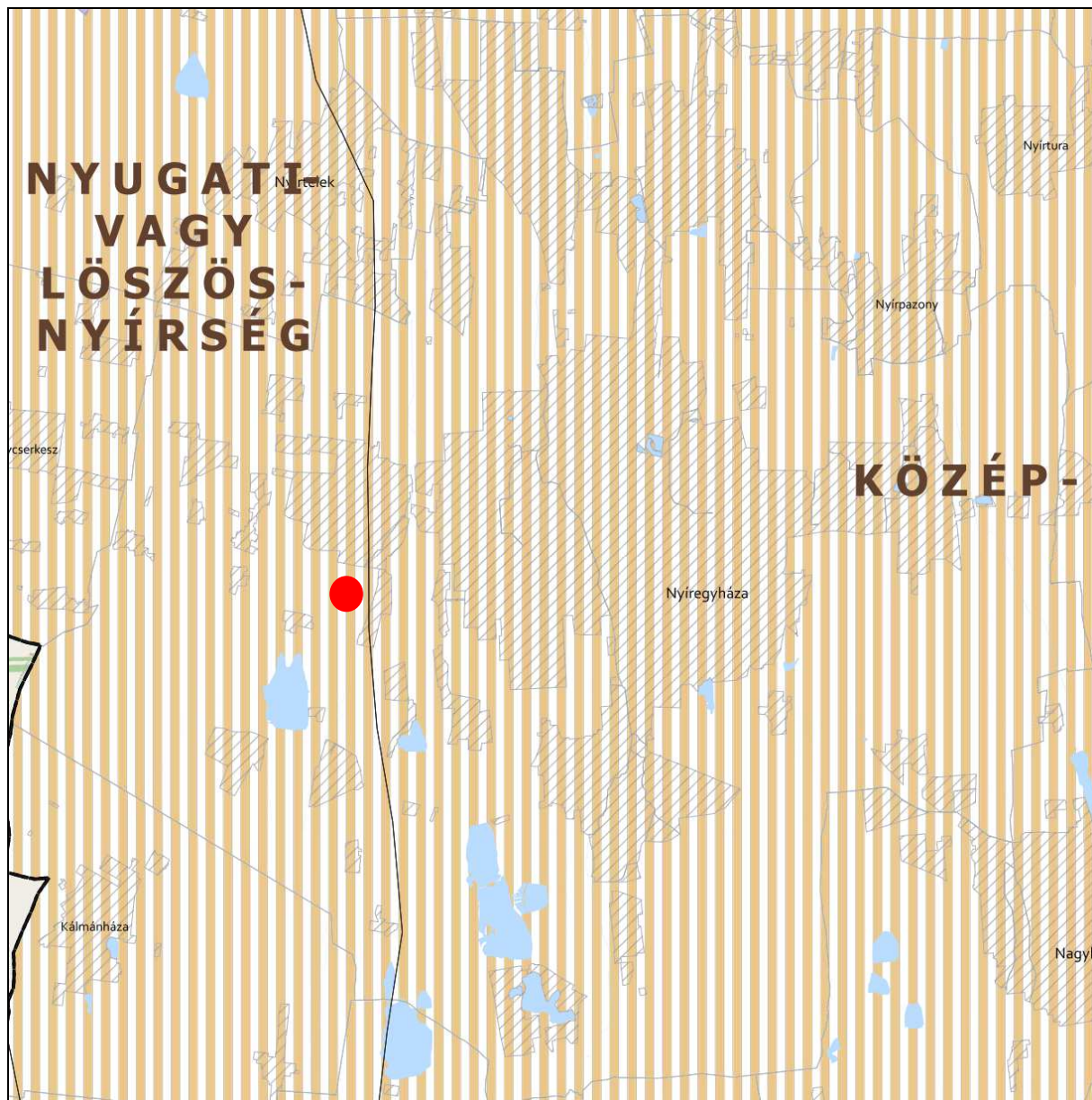
 Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete

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 számításon kívül 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. Víztisztaság-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A víztisztaság-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 nyersanyagvagyon övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): Az ásványi nyersanyagvagyon 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 nyersanyagvagyonnal 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 nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagyonnal 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 újrahatszolgáltatását, 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 újrahasznosítása, 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-Kisvárdai 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))

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközök
módosítása Módosítások x/2024.



Nyugati elkerülő út- Polyákbokori út mentén
(LEGO; Má→K-en) „Termálkút kialakítása.”

Szakági Alátámasztó Munkarész

2/2005.(I.11.)Korm. rendelet alapján

Készítette

ÖKOcontroll Bt. – 4400 Nyíregyháza, Lukács Ödön út. 31.

2025.03.05.

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNY	3
1. A szabályozást érintő általános elvek	3
1.1. A területre jelenleg még a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	3
1.2. A település rendezési tervében szereplő célok vizsgálata a módosításhoz	4
1.3. Alkalmazott szabványok, előírások	6
1.4. A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő városi környezetvédelmi programhoz	6
1.5. Összegezve	7
2. A rendezési tervmódosításban szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozás	7
2.1. Rendezés célja és oka	7
2.2. A módosítási eljárás lefolytatásához szükséges jogszabályi háttér	8
2.3. Jelenlegi területhasználat, övezet, HÉSZ (meglévő állapot)	8
2.4. Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ (tervezett állapot)	9
3. Helyszíni környezet és a fejlesztés területének bemutatása	10
3.1. Lakóövezetek távolsága	13
4. Természetvédelmi érintettség	15
4.1. Ökológiai Hálózati elemek (folyosók)	15
4.2. Országhatáron átterjedő hatás	17
4.3. Környezetre kockázatos hatások megítélése	17
4.4. Védett területek érintettsége	19
4.5. Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei	19
4.6. A várható környezeti hatást kiváltó tényezők fenntarthatóságra gyakorolt hatása	19
4.7. Környezeti következmények alapján értékelés	20
4.8. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése	20
4.9. Hatásmátrix a változások megvalósulása esetén	21
4.10. Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében	21
5. Közérthető összefoglaló	21

ELŐZMÉNY

A település rendezési tervének módosítását, az Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály készíteti (Tervező Végh József településmérnök TT/15-0124). A tervekészítés folyamatában az állami főépítész véleménye alapján (ügyiratszám: SZ/4ÁF/00154-2/2024) a környezeti vizsgálat készítését írták elő a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet R.) 4. § (2) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez kapcsolódó véleményt szükséges készíteni - A tervezett módosítások környezeti hatását - az épített környezet védelme, tervezett építményelhelyezések szempontjából olyan jelentősnek ítélik, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé teszi.

A Megrendelő LEGO Manufacturing Kft. Nyíregyháza, Lego u. 15.) felkérte az ÖKOcontroll Bt.-t, hogy a kért vélemény alapján a szükséges terveket (Környezeti vizsgálat) munkarészét készítse el. Az anyag összeállításához a módosítás helyszínét 2025. február végén bejártuk.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében hatóságokkal folytatott egyeztetés után szükségessé vált a területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervmódosításhoz a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti vizsgálat.

Szakértői feladat:

1. Nyugati elkerülő út- Polyákbokori út (0776/1 hrsz.)- 0727hrsz.-ú út- Istvánbokori út (0728/1 hrsz.) (LEGO; Má→K-en). 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.

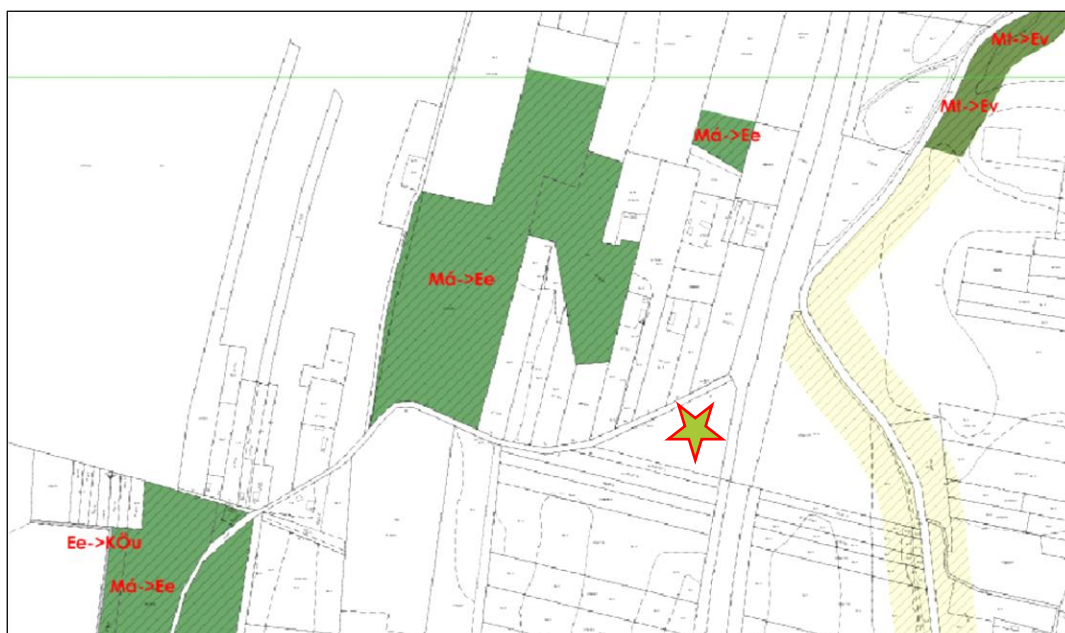
1. A szabályozást érintő általános elvek

1.1. A területre jelenleg még a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról (továbbiakban: HÉSZ)
- Módosítást az önkormányzat a 88/2024. (V.14.) sz. határozatával indította el.

Megjegyzés: A város új rendezési tervének kiadása folyamatban van, a kért módosítást az új módosított terv még nem kezeli. A város rendezési terv módosításának környezetvédelmi munkarészét társaságunk készíti.

Az elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.



1. **ábra:** A módosítás helyszíne környezetében Nyíregyháza város új rendezési tervének elkészítése során az fenti változások várhatók (forrás: saját)

Látható, hogy tervezet változtatások a valós állapotot követik le, a módosítás tágabb környezetében általános mezőgazdasági területből (Má) energia erdők (Ee) nevesítése valósul meg.

1.2. A település rendezési tervében szereplő célok vizsgálata a módosításhoz

Az OFTK négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célja között szerepel környezetvédelem szerepe

- Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme: természeti erőforrásainkkal való fenntartható gazdálkodás megteremtése;
- az erőforrások megőrzése a jövő generációk számára;
- az élelmiszer-, az energia-, a környezet-valamint a klímabiztonság megteremtése;
- az egészséges ivóvíz ellátás, a biodiverzitás, a tájak és az élővilág sokféleségének megőrzése; az egészséges élet környezeti feltételeinek és jobb minőségének biztosítása; a fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése.

Az átfogó célok elérése érdekében szerepel a koncepcióban

Nemzeti stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, és környezetünk védelme: A természeti erőforrásokkal való takarékos és hatékony gazdálkodás, **a fenntartható energiagazdálkodás**, a zöldgazdaság-fejlesztés. A stratégiai természeti erőforrások, a víz, a talaj, az ásványkincsek fenntartható használata. A biodiverzitás megőrzése, a természeti értékek védelme, a környezetminőség javítása, környezetbiztonság erősítése, a fenntartható életmód, fogyasztás és termelés elterjesztése, a környezettudatosság erősítése.

Minőségi lakókörnyezet megteremtése

- A levegőtisztaság védelme, zajvédelem, hulladékkezelés csapadékvíz elvezetés, kezelés biztosítása és fejlesztése szintén fontos elemei jelen részecsnak.

A környezet védelme

- A következő évtizedekben kiemelt figyelmet kell fordítani a klímaváltozás globális és lokális hatásaira, adaptációs és mitigációs stratégiákat kell alkotni. A klímaváltozás és egyéb globális környezeti problémák fokozódó környezettudatosságra kell ösztönözzék a társadalmakat.

Megújuló energiaforrások részarányának növelése és energiahatékony építés

A stratégiai cél keretében a közszolgáltatást nyújtó intézmények energiahatékonyságának fokozása, épületgépészeti rendszerének energetikai célú korszerűsítése, **a megújuló energiaforrások részarányának növelése jelenik meg**. Az uniós célok és elvárások, s ezzel összefüggésben a rendelkezésre álló források, és a környezet állapotával szemben erősödő általános társadalmi elvárások az energiagazdálkodást a fejlesztések fókuszába állítják. Az erőforrásokkal való hatékony gazdálkodás, a fenntarthatóság szempontjai, az energiatudatosság csökkentésére való törekvés érdekében Balkány tovább kívánja növelni az energiatudatosságán belül a megújuló energia részarányát.

- A megújuló energiaforrásokból származó villamosenergia-termelés elősegítése európai uniós és országos szinten is kiemelt jelentőséggel bír. Ezt támasztja alá, hogy Magyarország Megújuló Energia Hasznosítási Cselekvési Tervében 2020-ra 14,65%-os megújuló energia részarány elérését vállalta a teljes bruttó végső energiatudatosságon belül.
- Az energiahatékony építés szempontjait az egyes építkezések esetében is figyelembe kell venni. Törekedni kell a megújuló energiák hasznosítására az új beruházásoknál, illetve a meglévő épületek energia hatékony átalakítására.
- Energia hatékony építés célkitűzés a meglévő épületállomány energiatakarékos rekonstrukcióját, az alacsony energiatudatosságú és passzív házak építésének ösztönzését célozza.
- Energia- és klímataudatossági szemléletformáló tevékenységek fokozott megvalósítása szükséges.

1.3. Alkalmazott szabványok, előírások

1. 284/2007. (X. 29.) Korm. rend
2. 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet
3. 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet
4. MSZ 15036:2002 sz. Hangterjedés szabadban – szabvány
5. 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet
6. 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet

1.4. A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő városi környezetvédelmi programhoz

A program hat kiemelt célkitűzést fogalmaz meg 2030-ig ebből négy cél összefügg a beruházással:

1. az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának 2030-ig történő csökkentésére vonatkozó célkitűzés és az éghajlat semlegesség elérése 2050-ig;
2. az alkalmazkodóképesség fokozása, az ellenálló képesség erősítése és az éghajlatváltozással szembeni sebezhetőség csökkentése;
3. a regeneratív növekedési modell felé való elmozdulás, a gazdasági növekedésnek az erőforrás-felhasználástól és a környezetromlástól való függetlenítése, valamint a körforgásos gazdaságra való áttérés felgyorsítása;
4. a nulla szennyeződésre való törekvés, többek között a levegő, a víz és a talaj tekintetében, valamint az európaiak egészségének és jólétének védelme;
5. a biológiai sokféleség védelme, megőrzése és helyreállítása, valamint a természeti tőke növelése;
6. a termeléshez és fogyasztáshoz kapcsolódó környezeti és éghajlati terhelések csökkentése (különösen az energia, az ipar, az épületek és az infrastruktúra, a mobilitás, az idegenforgalom, a nemzetközi kereskedelem és az élelmiszerrendszer területén).

A város környezetvédelmi programjában az alábbi lehetőségekre hívja fel a figyelmet:

- **Lehetőségek**
 - Jelentős potenciál jellemző a földhő és a geotermikus energia területén
 - A közintézmények és lakóépületek energiahatékonyságának további fejlesztése
 - A megújuló energia-felhasználás arányának további növelése
 - A városi épületek esetében a zöld megoldások alkalmazása a légszennyezés hatásainak és a városi hősziget csökkentése érdekében
 - Megújuló energiahasznosítás további bővülése a helyi hő- és villamosenergia igények részletes felmérése alapján

A területre érvényes 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek vonatkozásában **érzékeny** kategóriába tartozik. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez az új hálózatfejlesztéssel a többi terület bekötése rövid időn belül megoldható.

1.5. Összegezve

Látható, hogy a település 2024-évben elkészített környezetvédelmi programjában már szerepelnek a napenergia és a geotermikus energia hasznosításának szélesebb körű igénybevétele, a megújuló energiaforrások részarányának növelési szempontjai. Ezen kívül a település új rendezési tervében is előirányozták a fenntartható energiagazdálkodást és a megújuló energiák részarányának növelését, valamint az új helyi építési szabályzat is lehetőséget ad erre az alábbiak szerint.

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-, arotermikus, 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. A rendezési tervmódosításban szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozás

2.1. Rendezés célja és oka

A módosítás elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, energetikai beruházás megvalósításához.

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.

2.2. A módosítási eljárás lefolytatásához szükséges jogszabályi háttér

Az OTÉK 47/A. § szerint:

„Megújuló energiaforrások

- 47/A. § (1) Közüemi 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.”

2.3. Jelenlegi területhasználat, övezet, HÉSZ (meglévő állapot)

- mezőgazdasági általános terület övezete (Má)

- Beépítési mód: szabadon álló

- Megengedett legnagyobb beépítettség 3%

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.”

2.4. Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ (tervezett állapot)

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.”

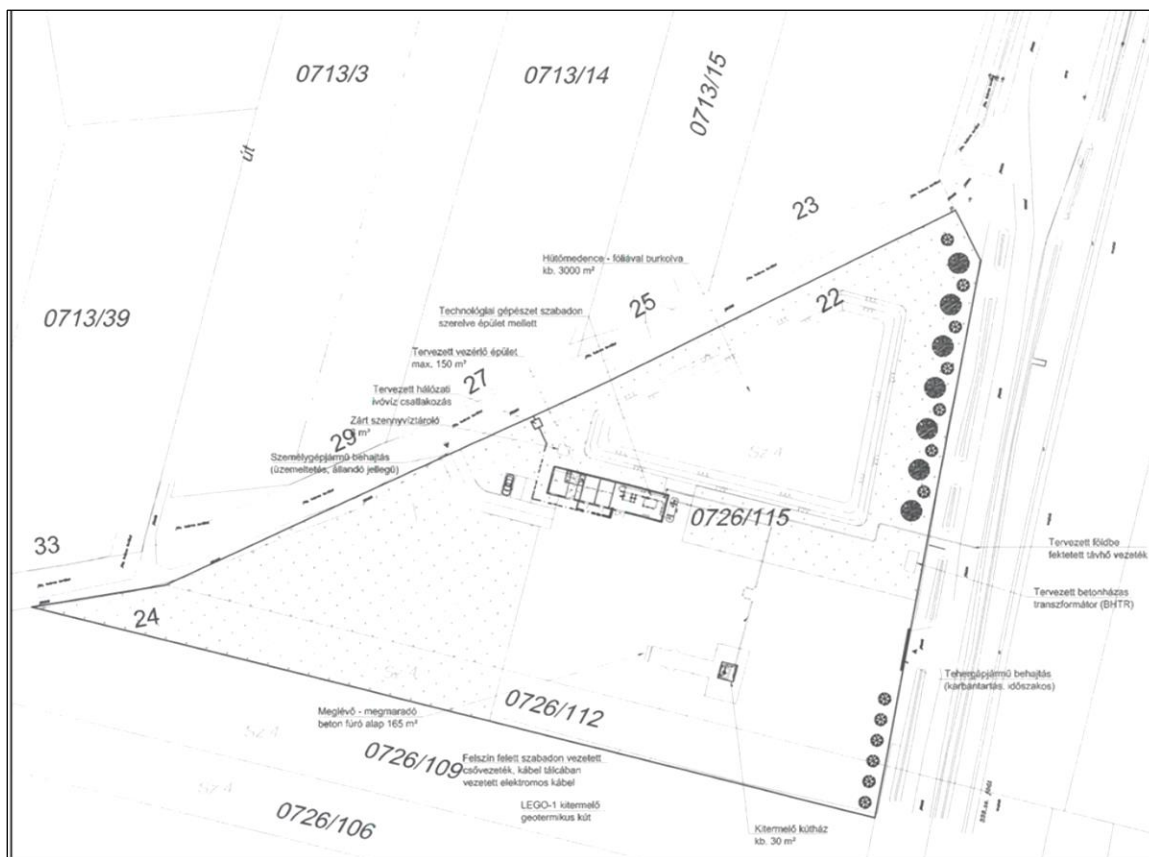
3. Helyszíni környezet és a fejlesztés területének bemutatása

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.



2. **ábra:** Forrás: NYÍREGYHÁZA MJV Településrendezési eszközeinek módosítása Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – X./2024. - Egyeztetési dokumentáció környezeti vizsgálat lefolytatásához, 3 terület.

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.



3. ábra: Átnézeti helyszínrajz a terület hasznosításáról kútfej telepítése

Geotermikus kútterület ismertetése (MANVITT Tervező és Tanácsadó Kft. 1117 Budapest, Aliz utca tervei alapján)

A mélységi fúrás művelet kivitelezése érdekében a fenti két területet megvásárolta a társaság melyek a LEGO Kft. tulajdonát képezik.

A kút kialakítását követően megmarad egy beton fúró talapzat, amely kb. 165 m² nagyságrendű területet jelent. A beton alap körül jelenleg a technológia miatt azonos szintben, zúzottköves borítás található. A későbbiekben a beton talapzatra egy könnyű-szerkezetes kútház kialakítása történik kb. 30 m² alapterülettel maximum 5 méteres belmagassággal, amely tartós emberi tartózkodásra nem alkalmas.



4. ábra: Kútfej jelenlegi kialakítása a módosításra jelölt területen

A kitermelt víz továbbítása a területről a geotermikus közeg egy föld alá telepített előszigetelt csővezetékén történik először Keleti irányba az 338. számú út területére, majd azzal párhuzamosan a csővezeték a gyártelep területére ér. A kúttelep működéséhez szükséges közművek (elektromos áram és ivóvíz) szintén ezen nyomvonalon kerültek kiépítésre. A területre való bejutás biztosítása, a teherforgalom részére terület Keleti oldaláról, személyforgalom a Nyugati oldalról Istvánbokori út felől tervezett.

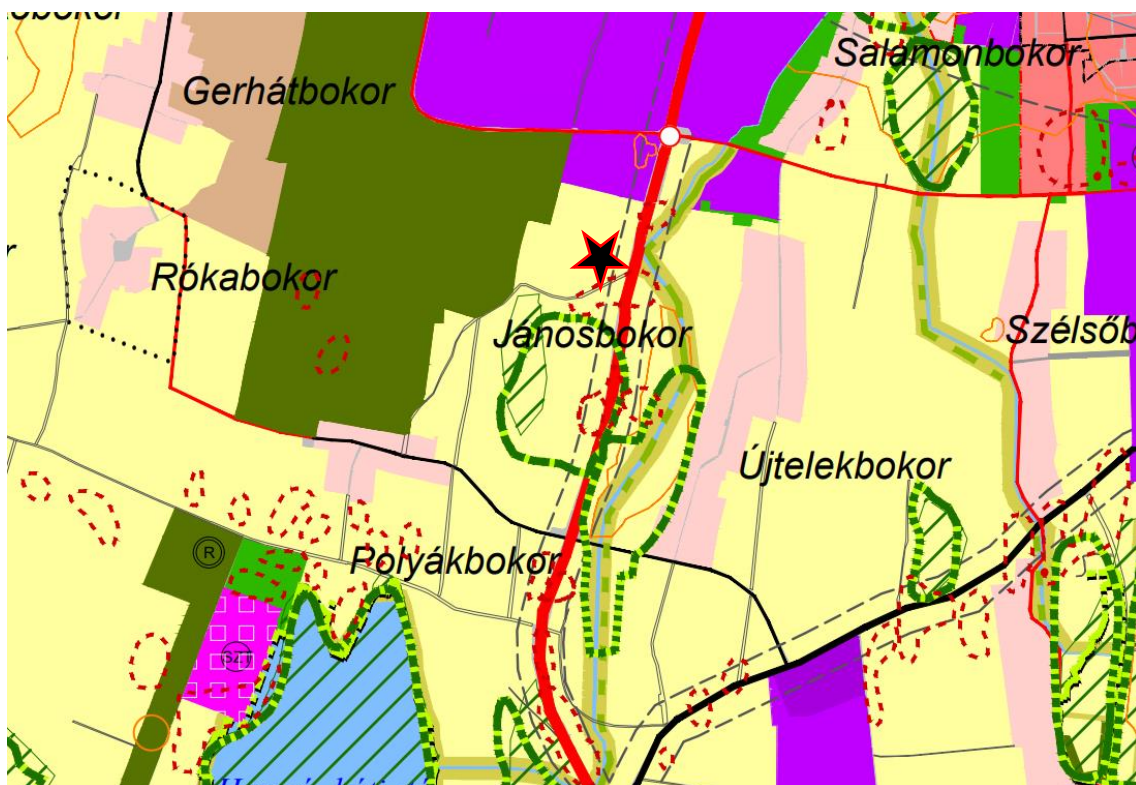


5. ábra: Tervezett telephely megközelítése az Istvánbokori út felől

A módosítást kiváltó (termelő) kútfej kialakítása csak egy része a tervezett gyártelep fűtési rendszerére rásegítő geotermikus rendszernek. Ehhez tartozik a gyártelep belső területén kialakítására kerülő második kút, amely a használt termálvíz visszatáplálására hivatott.

3.1. Lakóövezetek távolsága

A tervezési terület határa (kút beton alapja) a lakó övezettől két irányba lehet érintett: első irány Nyíregyháza, Istvánbokor tanyás ingatlan 274 méter, másik irány Nyíregyháza, Újtelekbokor Legnyugatibb lakóépülete 575 méter távolságra helyezkedik el. Tervezett szolgáltatás az ismert technológia által kibocsátott hatások alapján nem lesz zavaró egyik lakóövezet számára sem. Az alábbi térképen látható hogy a város jelenleg még érvényben lévő szerkezeti terve alapján csak a Szélsőbokori út felőli terület bír lakóövezeti besorolással rózsaszín terület

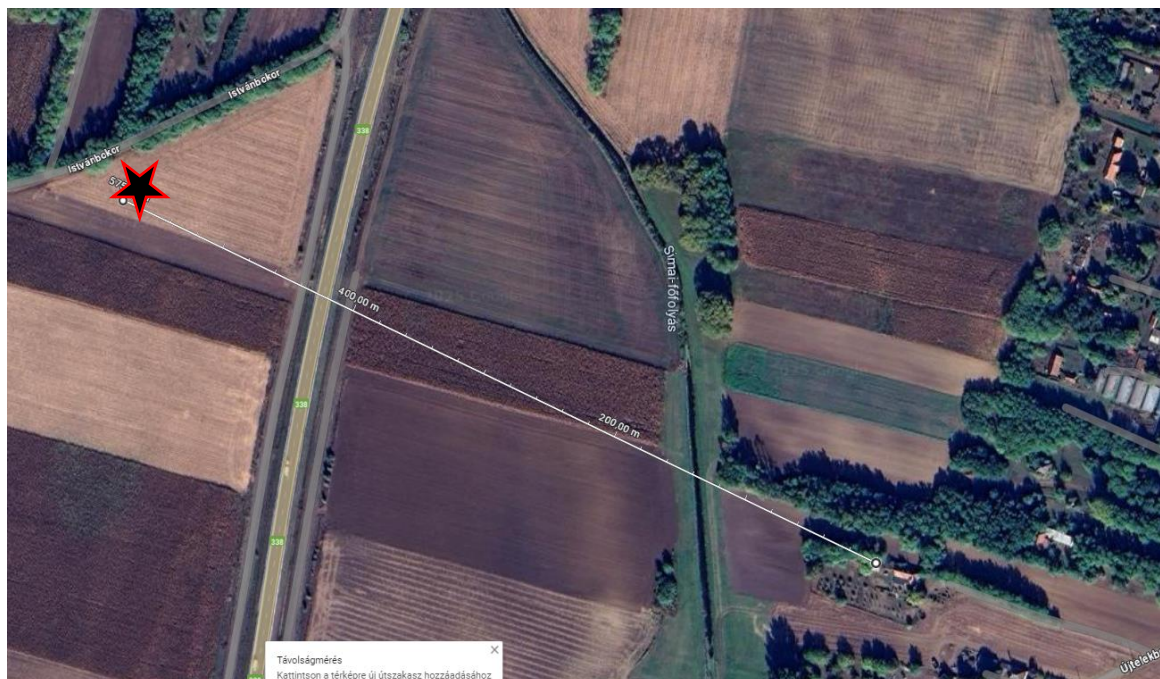


6. ábra: A város jelenleg még érvényben lévő szerkezeti tervén csak a Szélsőbokori út felőli terület bír lakóövezeti besorolással rózsaszín terület



7. ábra: A tervezett beavatkozás távolsága (forrás: Google map)

A telephelytől Északi irányba található tanya ingatlan mintegy 274 méterre helyezkedik el a tervezett kútfejtől.



8. ábra: A tervezett beavatkozás távolsága lakóépületektől Keleti irányban (forrás: Google map)

4. Természetvédelmi érintettség

Nyíregyháza környezetvédelmi jelentőségét meghatározza a település természeti környezetben betöltött szerepe, a település közigazgatási határában húzódó természetvédelmi területek sértetlensége.

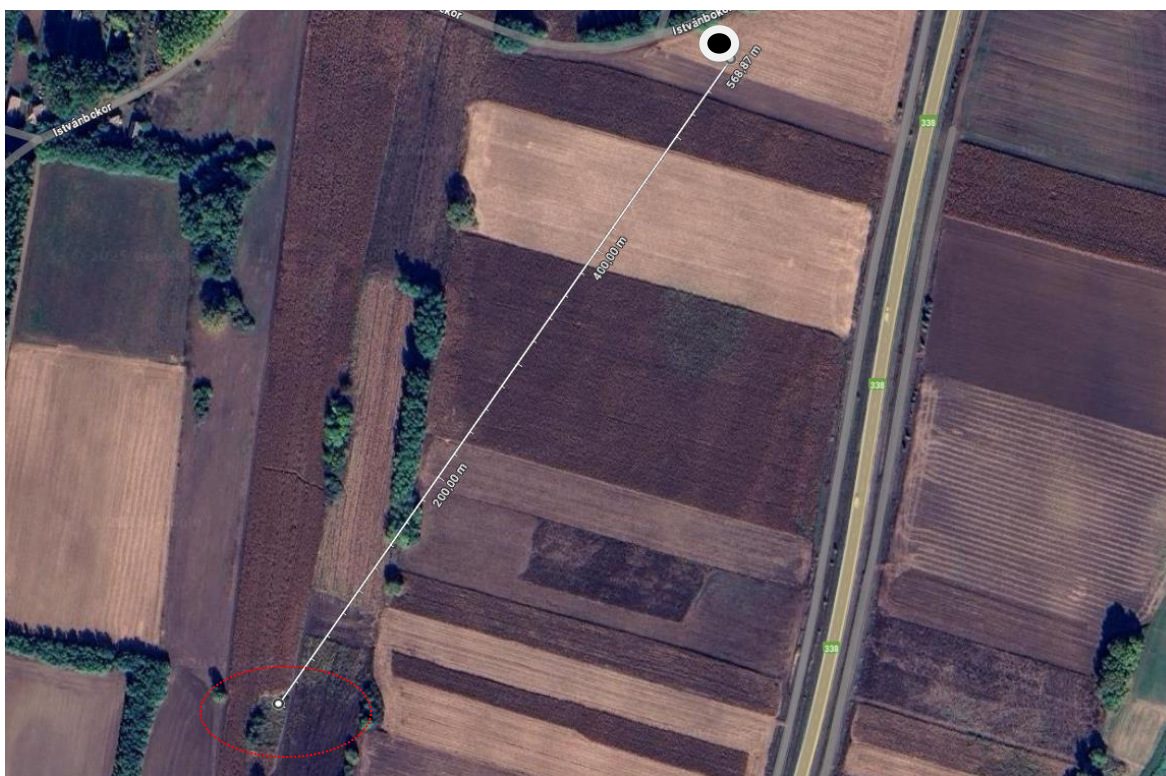
A 0726/115 hrsz.-ú ingatlanra tervezett geotermikus kutak nem érintenek védett területet, ökológiai hálózatot és Natura 2000 területet sem, a kialakítás nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. Ökológia hálózat területe közel helyezkedik el.



9. ábra: Természetvédelmi területek elhelyezkedése a térségben (forrás.OKIR TIR)

4.1. Ökológiai Hálózati elemek (folyosók)

A magterületek közötti kapcsolatot a sávós, folytonos élőhelyek, vagy kisebb-nagyobb megszakításokkal jellemezhető élőhely-mozaikok, láncolatok, az úgynevezett ökológiai folyosók biztosítják. Ezek az élőhelyeket, élőhely komplexumokat kötik össze, egyben biztosítják a génáramlást az egymástól elszigetelt populációk között. A módosításra javasolt helyszíntől 180 méterre Nyugatra található ökológiai hálózat egy eleme, valamint 586 méterre egyedi tájértékű gyeplé.



13. ábra: A módosításra kijelölt területtől 568 méter távolságban Délnyugati irányban található, egy egyedi tájértékű gyeplő.

4.2. Országhatáron áttérjedő hatás

A települési rendezési terv vonatkozásában, ilyen környezeti hatással nem kell számolni.

4.3. Környezetre kockázatos hatások megítélése

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 0726/115 hrsz.-ú ingatlan a korábbi 0726/115 hrsz.-ú és 0726/112 hrsz.-ú ingatlan. A módosított rendezési terv által bekövetkező terület felhasználás, illetve azok változása előreláthatóan nem jelentenek a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terhelést. A tervben megfogalmazott beavatkozások nagyságrendje alapján.

A funkcióváltással történő beavatkozások alapvetően kismértékű mezőgazdasági területi arány csökkenését, Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezete (K-Enf) területek kismértékű növelését, valamint az infrastruktúra fejlesztését irányozzák elő.

A környezetre káros hatások a kivitelezés időtartamában történtek ezek a szállító úton várható beközlekedés anyagszállítás lépésével megjelenő hatások, mint a levegőterhelés, a zajterhelés.



14. ábra: Kút kivitelezése kapcsán történt műszaki egységek felvonulása

A beruházás műszaki paramétereit alapján ezek az alábbiak:

- kerítés építés
- területfoglalás
- humuszmentés
- beton lemezalapok készítése,
- közművel vonalas építményeinek földben való elhelyezése.

A kivitelezés lépési igényeknek kismértékben a talajterhelés vonatkozásában kívánnak, illetve követelnek meg fokozottabb odafigyelést mind a tervezés/kivitelezés, mind az engedélyezés/működési fázisában.



15. ábra: Lementett humusz tárolása a telephely környezetében

Üzemelés vonatkozásban elsősorban a tájba illesztés játszik szerepet, amint a kútház is elkészül. Megfelelő műszaki tervezéssel (takaró fásítás) engedélyezéssel a tájképet ért negatív hatás jelentősen csökkenthető.

A környezetet érő kibocsátások nem történnek a kútfej időszakos megközelítésével együtt járó hatások, mint gk. forgalom. Kút üzemelése kapcsán kismértékben zajterhelés (szivattyú üzeme) növekedése várható.

4.4. Védett területek érintettsége

A módosítást és azok elemeit vizsgálva kijelenthető, hogy a természetvédelmet érintő külterületi módosítások, valamint az infrastrukturális beruházások a védett területeket nem érintik.

4.5. Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei

A tervezett fejlesztés pozitív hatással lesz a gyár, mint telephely energetikai felhasználására. A geotermikus energia ilyen formán történő bekapcsolásával a gyár részéről, a jelentős energiafelhasználás csökkenthető. Ezzel a várható kibocsátások is jelentősen csökkenni fognak, a levegőt érő terhelések, ezzel a telephely környezetének lokális állapota is várhatóan javulni fog.

A fejlesztés hatással lesz a települési érdekeket jobban szolgáló hasznosítására, kialakítására, Az ipari társadalmi fejlődésre, a környezetminőségre, a fenntartható fejlődés biztosítására. Mindezek a jelenleg érvényben lévő és várhatóan távlatokban is megfelelő környezetvédelmi határértékekkel szabályozott keretek között valósulnak meg, így a megengedettnél nagyobb környezeti terhelést, kockázatot a létesítés, működés és megszűnés sem jelenthet.

4.6. A várható környezeti hatást kiváltó tényezők fenntarthatóságra gyakorolt hatása

A tervben változó Terület felhasználási kategóriák	Hatótényező	Fenntarthatóságra gyakorolt hatás	Hatás jellege +/-
- Mezőgazdasági általános zóna terület aránya csökken	Természetes növényborítás aránya csökken	lefolási viszonyok megváltoznak,	-+
		párolgás klíma megváltozik	-+
	Tájkép megváltozik	tájkép változása szántóföld eltűnik	-
- Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)	Tájkép megváltozik kerítés, kút telephely	lefolási viszonyok megváltoznak,	-+
	Bevezető úton forgalom növekszik	Porkeltés, zaj	-+
	Havarria	magas sótartalmú víz elhelyezése	--

16. ábra: Hatótényezők bemutatása

Hatások értékelése

- Jellemző hatás a tájkép megváltozása.
- A gk. forgalom növekszik a kút környezetében ami negatív
- Havarria előfordulása

A település helyi környezeti hatásai energia felhasználása, azok csökkentése miatt kismértékben javul a változások révén, levegőt érő terhelések csökkenhetnek. A műszaki infrastruktúra terén történő változások a társadalomra pozitív irányú hatást gyakorolnak.

A mezőgazdasági, területi arányokcsökkenésével a környezetet kedvezőbb hatások érik, kevesebb vegyszer, kiporzás csökken taposás kedvezőtlen lefolyás megszűnik a területen.

Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában negatív vagy semleges hatást eredményeznek. A megvalósuló beruházás során fellépő új, előre nem becsülhető hatások (havarria is) alacsonyabb környezeti kockázatokkal járhatnak, de jelen vannak!

4.7. Környezeti következmények alapján értékelés

A javasolt módosítás alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható. A terv következtében a településszerkezeti terv, a település terhelhetőségének határain belül marad, biztosítva ezzel a környezeti kockázatok, a környezetterhelések szinten-tartható szabályozását.

Környezeti elem	Föld	Víz	Levegő	Települési környezet	Ökológiai rendszer	Ember	összegzés
- Mezőgazdasági általános zóna terület aránya csökken	+	+	+	-	+-	-	pozitív
- Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)	+-	+-	+	+	--	++	inkább Pozitív

17. számú ábra: Környezeti elemek hatásainak összegzése

4.8. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése

A vonatkozó rendeletben megadott szempontok alapján a várható környezeti hatások az alábbiak szerint értékelhetők: A környezeti hatások a tervezett területhasználat megvalósulása során tekintendők mértékadónak, állandónak és időben hosszabb távúnak. A hatások a jelenlegi, nem ismert mértékkel és gyakorisággal jelennek meg a környezetben.

Környezetkárosító, irreverzibilis hatással jellemzően lehet számolni (havarria helyzet is).

A hatások mértéke nem számítható hatásterületű, közigazgatási, vagy országhatáron áterjedő kockázattal járó hatást nem jelentenek.

A területhasználatból eredően, a mezőgazdasági területek változásból, az infrastrukturális beavatkozásokból kis eséllyel várható, környezeti kockázatú hatás. A területhasználatból eredő, az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető, meghaladó hatás kismértékben előfordulhat. A környezethasználatból eredően kijelenthető, hogy a lakosság és a természeti környezet veszélyeztetése minimalizálható. A hatások nem veszélyeztetnek védett területet, létesítményt. Az infrastrukturális beavatkozásból eredően tartós és zavaró környezeti hatás nem alakulhat ki.

A fejlesztés és a megvalósítás (mint azt a szerkezeti és szabályozási terv is célként fogalmazza meg) a települési és természeti környezeti, gazdasági és infrastrukturális és geopolitikai helyzetének az élénkítését, javítását célozzák.

4.9. Hatásmátrix a változások megvalósulása esetén

Az alacsony hatásszám és tényező miatt nem tartjuk indokoltnak ezek bemutatását.

4.10. Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében

- A beruhás kivitelezésének befejezését a lehető legkedvezőbb időszakban környezet zavarása nélkül kell megvalósítani.
- A tájba illesztést elősegítését az objektum környezetében kialakított védő faásítással szükséges előre átgondoltan (ápolást is figyelembe véve) biztosítani. Ezt őshonos fajokkal a lehető legnagyobb takarás mellett kell kialakítani.

5. Közérthető összefoglaló

A módosított rendezési terv települési környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzet változásától eltekintve) a közigazgatási terület vonatkozásában nem minősülnek jelentősnek.

A tervben megfogalmazott távlati tervek, alacsony szintű változások, környezetvédelmi társadalmi, hatásai nem jelentősek, a település fejlődésében kismértékben meghatározók, azok (többlet energia miatt) javító hatásúak lehet.

A változtatások lokálisan az adott települési környezetében kismértékűek, alacsony kockázattal járó környezetterhelésekkel valósíthatóak meg és tarthatók fenn.

A környezeti értékelés anyaga feltárta a módosítással várható környezeti hatások mértékét, megalapozva ezzel megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét, feltételeit.

A környezeti értékelés a környezetvédelmi érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. Javaslatot tesz a település környezeti állapotának megtartása érdekében. A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált. A terv biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, valamint felszíni és felszín alatti vizekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

Összességében a módosításban megfogalmazott célok betartásával a környezetre gyakorolt hatások a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményeznek. A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet alapján készített környezeti értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv környezetalakítási alátámasztó munkarészét megalapozó anyaga. A környezeti értékelés alapján a területre vonatkozó szabályozási terv módosítása a fentiek alapján elfogadásra javasolt.

Nyíregyháza, 2025.03.03.



Szalai Sándor
környezetmérnök MSc.
környezetvédelmi-ökológus
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640.
njsz: 939/2004.