

2023. november

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület

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





**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**Véleménykérő dokumentáció**

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

**Tervező:**

  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0124

**Városi főépítész:**

  
Kovács Rita  
városi főépítész

**Tervező munkatársak:**

  
Kovács Rita  
építésmérnök  
városépítési –városgazdálkodási  
szakmérnök

  
Kukucska Zsolt  
okleveles építőmérnök

  
Telekfiné Bódi Mária  
okleveles településmérnök

  
Máriás Éva  
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához-

**Véleménykérő dokumentáció**

*Módosítások III./2023.*

**Tartalomjegyzék**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Módosítással érintett területek .....   | 9  |
| 2.     | Előzmény .....  | 10 |
| 2.1.   | A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....   | 10 |
| 2.2.   | Átnézeti térkép.....  | 10 |
| 2.3.   | Átnézeti térkép – kivágatok.....  | 11 |
| 2.4.   | Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....  | 12 |
| 2.4.1. | 1. Beavatkozási pont .....  | 12 |
| 2.4.2. | 2. Beavatkozási pont .....  | 16 |
| 2.4.3. | 3. Beavatkozási pont .....  | 19 |
| 2.4.4. | 4. Beavatkozási pont .....  | 22 |
| 2.4.5. | 5. Beavatkozási pont .....  | 26 |
| 2.4.6. | 6. Beavatkozási pont .....  | 30 |
| 3.     | Beavatkozási pontok ismertetése .....   | 33 |
| 4.     | Településszerkezeti módosítások.....  | 39 |
| 4.1.   | Tervezett Szerkezeti Terv .....   | 41 |
| 4.2.   | Átnézeti térkép – kivágatok.....  | 42 |
| 5.     | Alátámasztó munkarész .....   | 43 |
| 5.1.   | Főépítési nyilatkozat.....  | 43 |
| 5.2.   | Beépítési terv (1-es és 4-es beavatkozási pont).....  | 44 |
| 5.3.   | Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es és 4-es beavatkozási pont) .....  | 45 |
| 5.4.   | Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....                               | 48 |
| 5.5.   | Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat .....  | 49 |
| 6.     | Szabályozási módosítások .....  | 50 |
| 7.     | A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása ..... | 59 |
| 7.1.   | A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....   | 59 |
| 7.2.   | Övezeti lehatárolás.....  | 60 |
| 7.3.   | Rajzi mellékletek.....  | 61 |
| 8.     | Biológiai aktivitási érték számítás .....   | 89 |



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

66/2022. (IV.26) számú

**h a t á r o z a t a**

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

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év áprilisi 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:

- Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Falusias lakózónába (Lf),
- Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke),
- Nyíregyháza, Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (Ki0) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Jósza András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása.
- Déli Ipari Park bővítése
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének javítása.





3. A Bizottság utasítja a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. április 26.

  
Tormási Géza  
a bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



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

**158/2022. (X. 25) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év októberi megindítása II.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti általános egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:


*- a Tünde utca menti 26794 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervi módosítás (3. Beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. A módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. október 25.**

  
**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**182/2022. (XI. 29.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év decemberi megindítása I.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárás** alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Nyíregyháza 01202/50 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Közpark zóna (Z) átsorolása Egyéb ipari gazdasági zónává (Ge) és egyéb szabályozási elemek módosítása. (1. beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **jóváhagyja** a mellékelt, a városi főépítész által készített 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Feljegyzést.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2022. november 29.

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**83/2023. (V. 23) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év májusi megindítása)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy területrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) Közpark zónába (Z) történő átsorolása általános egyeztetési eljárásban,

- a Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Kki) történő átsorolása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2023. május 23.**

**Tormási Géza  
bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



## 1. Módosítással érintett területek

| Ssz. | Módosítás megindításáról szóló határozat száma | Szelvény-szám | Tervezési területek   | Módosítás tárgya   |
|------|--|---------------|---|--|
| 1.   | 182/2022.<br>(XI.29.)                          | I5            | Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület        | A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Z→Ge</b>   |
| 2.   | 66/2022.<br>(IV.26.)                           | F7            | Vasút- Vezér utca- Belterületi határ- Szállási utca   | Nyíregyháza, Vezér utcán a 11343/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából övezeti <b>átsorolás</b> történik Falusias lakózónába (Lf). <b>Ev→Lf</b>   |
| 3.   | 83/2023.<br>(V.23.)                            | I3            | Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna | Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a Nyíregyháza 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. <b>Ge→Z</b>  |
| 4.   | 158/2022.<br>(X.25.)                           | G5            | Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca   | A Szilent Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 26794, 29793/1 hrsz.-ú ingatlan Közpark zónából (Z) és I. és II. rendű közlekedési célú közterületből, valamint a Nyíregyháza 26793/2 hrsz.-ú ingatlan Kertvárosias lakózónából és I. és II. rendű közlekedési célú közterületből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Z→Gk, Lke→Gk</b> |
| 5.   | -  | H5-6<br>I5-6  | Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz.-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút                                    | A 4. beavatkozási pontban tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi <b>biológiai aktivitási értéket</b> , ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlanon.<br><b>Má, Mko→Ev</b>  |
| 6.   | -  | E7-F7         | Csengő köz- Magyar utca- Takarék köz- Deák Ferenc utca  | A 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon. <b>Vt→Z</b>  |





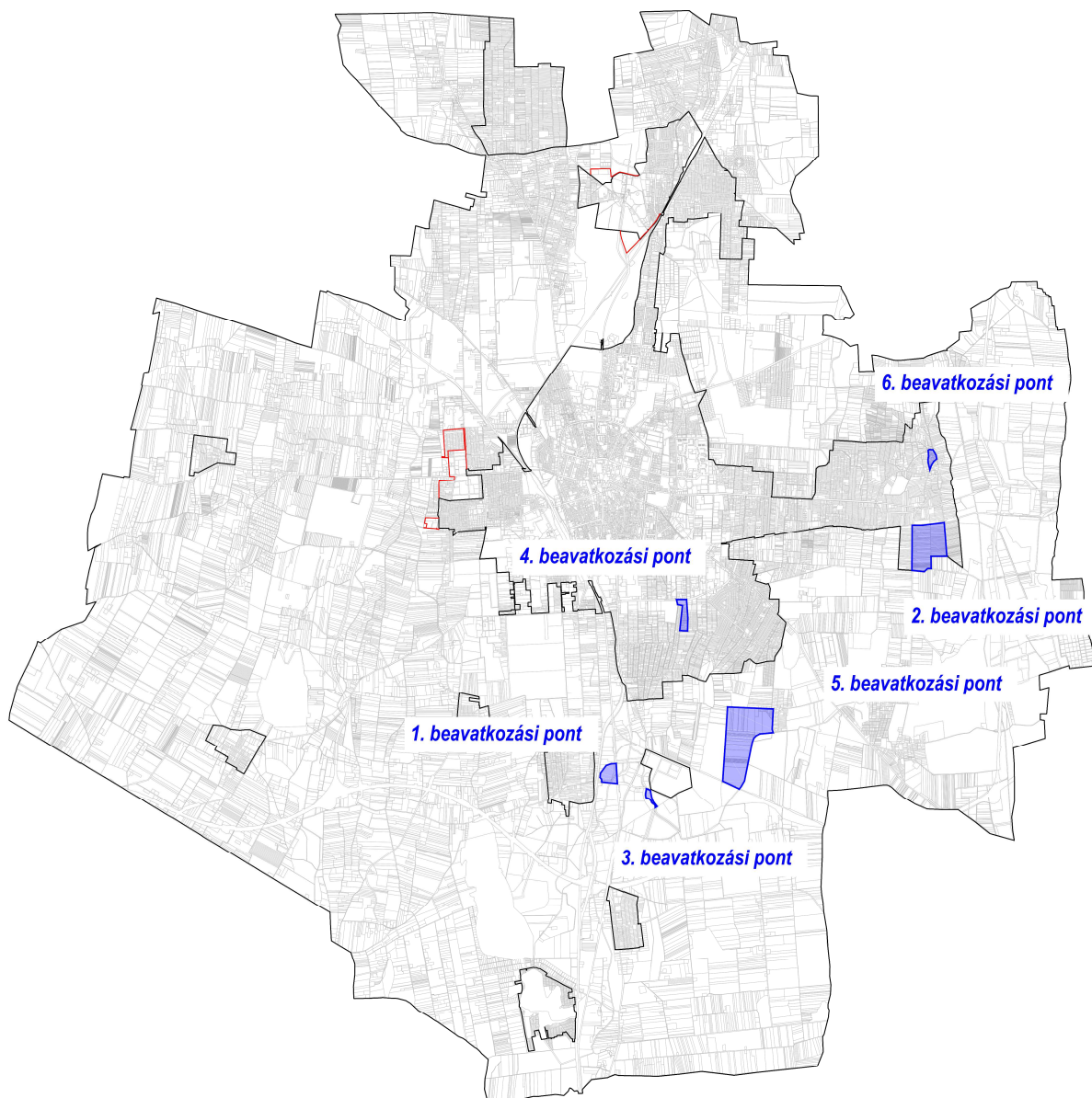
## 2. Előzmény

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

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

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

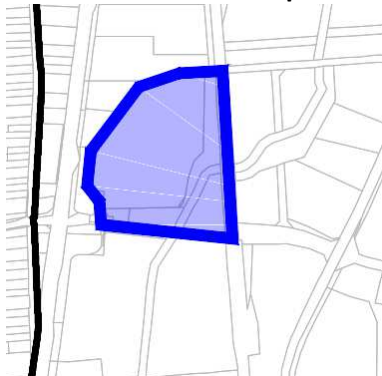
### 2.2.Átnézet térkép



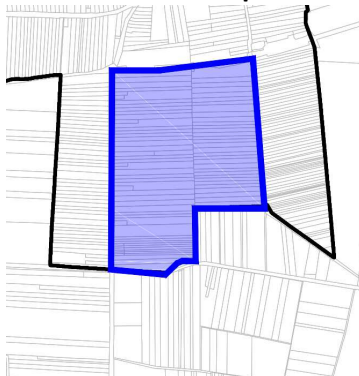


### 2.3.Átnézeti térkép – kivágatok

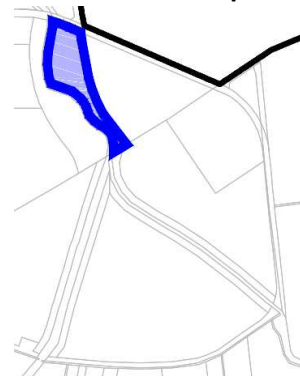
1. Beavatkozási pont



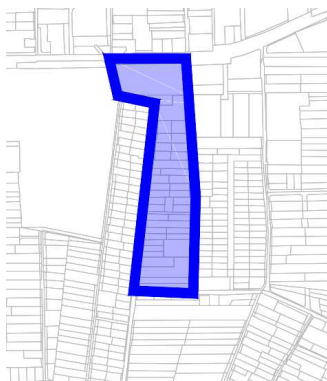
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



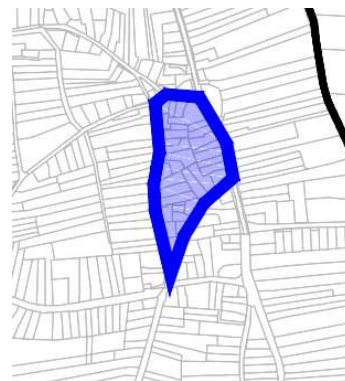
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont





## 2.4.Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 2.4.1. 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és II. rendű közlekedési célú közterületből Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő átsorolása szükséges.





| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |  |
|-------------------------------------|--|
| Övezeti kód                         | <b>Z</b>   |
| Terület-felhasználás                | I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő) |
| Építészeti karakter                 | -  |
| Építési övezet kialakult-e          | -  |
| Beépítési mód                       | -  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -  |
| Megengedett építménymagasság        | -  |
| Megengedett zöldfelület             | -  |
| Övezeti kód                         | <b>KÖá</b>   |
| Terület-felhasználás                | Közúti közlekedési zóna  |
| Építészeti karakter                 | -  |
| Építési övezet kialakult-e          | -  |
| Beépítési mód                       | -  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -  |
| Megengedett építménymagasság        | -  |
| Megengedett zöldfelület             | -  |
| Övezeti kód                         | <b>Ge 711866</b>   |
| Terület-felhasználás                | Egyéb ipari gazdasági zóna   |
| Építészeti karakter                 | egyéb  |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult  |
| Beépítési mód                       | szabadonálló - telepszerű  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 4000 m <sup>2</sup>  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 50%  |
| Megengedett építménymagasság        | 9,5-12,5 m   |
| Megengedett zöldfelület             | 20 %   |

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

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

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



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

**A helyi építési szabályzat 11. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

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

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,

- igazgatási épületek,

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

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

| Tervezett szabályozás               |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Övezeti kód                         | Ge 711866                  |
| Terület-felhasználás                | Egyéb ipari gazdasági zóna |
| Építészeti karakter                 | egyéb                      |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult              |
| Beépítési mód                       | szabadonálló - telepszerű  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 4000 m <sup>2</sup>        |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 50%                        |
| Megengedett építménymagasság        | 9,5-12,5 m                 |
| Megengedett zöldfelület             | 20 %                       |

**A helyi építési szabályzat 8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.

b) A területen újonnan nem telepíthetők:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,

c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.”

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”



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

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

### 2.4.2. 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Vasút- Vezér utca- Belterületi határ- Szállási utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága miatt a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 11343/4 hrsz.-ú ingatlan Védelmi rendeltetésű erdőzónából (Ev) Falusias lakózónába (Lf) történő átsorolása szükséges 2 db 18 m telekszélességű építési telek kialakíthatósága érdekében.



| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Övezeti kód</b>                  | <b>Ev</b>                      |
| Terület-felhasználás                | Védelmi rendeltetésű erdő zóna |
| Építészeti karakter                 | -                              |
| Építési övezet kialakult-e          | -                              |
| Beépítési mód                       | -                              |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -                              |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -                              |
| Megengedett építménymagasság        | -                              |
| Megengedett zöldfelület             | -                              |

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

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

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

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekben a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”

| <b>Tervezett szabályozás</b>        |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Övezeti kód</b>                  | <b>Lf 513542</b>    |
| Terület-felhasználás                | Falusias lakózóna   |
| Építészeti karakter                 | külső kertségi      |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult       |
| Beépítési mód                       | oldalhatáron álló   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 1000 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb közbenső telekszélesség   | 18 m                |
| Legkisebb telekmélység              | 35 m                |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 30%                 |
| Megengedett építménymagasság        | 4,5 m               |
| Megengedett zöldfelület             | 50 %                |

**A helyi építési szabályzat 4. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Falusias lakózóna (Lf)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykerteres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
- c) A területen hulladékudvar kialakítható.



*d) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.”*

**A helyi építési szabályzat 31. § (2) bekezdése értelmében:**

*„(2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.”*



### 2.4.3. 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kerüljön kijelölésre. A módosítás jogszabályi megfelelősége érdekében zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg használaton kívüli 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén.



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

| Jelenlegi szabályozás               |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Övezeti kód                         | <b>Ge</b>                  |
| Terület-felhasználás                | Egyéb ipari gazdasági zóna |
| Építészeti karakter                 | egyéb                      |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult              |
| Beépítési mód                       | szabadonálló - telepszerű  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 2500 m <sup>2</sup>        |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 20%                        |
| Megengedett építménymagasság        | 4,5 m                      |

**A helyi építési szabályzat 8. § (4) és (5) bekezdése értelmében:**

„(4) *Egyéb ipari zóna (Ge)*

a) *A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.*

b) *A területen újonnan nem telepíthetők:*

- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,*

c) *meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.*

(5) *Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv, illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.”*

Az övezeti jel: **Ge 711732**

**7: egyéb** építési zóna az övezet építészeti karaktere

**1: nem kialakult**

**1: szabadon álló-telepszerű** módon építhető be

**7:** az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **2500 m<sup>2</sup>** /új telek kialakítása esetén/

**3:** maximális beépíthetőség: **20%** minimális zöldfelület: **50%**

**2:** Az övezetre előírt max. épületmagasság: **4,5 m**

| Tervezett szabályozás               |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Övezeti kód                         | <b>Z</b>     |
| Terület-felhasználás                | Közpark zóna |
| Építészeti karakter                 | -            |
| Építési övezet kialakult-e          | -            |
| Beépítési mód                       | -            |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -            |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -            |
| Megengedett építménymagasság        | -            |

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

„**KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

(1) *A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől*





*eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.*

*(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.*

*(3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.*

*(4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

*(5) A területen*

*a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,*

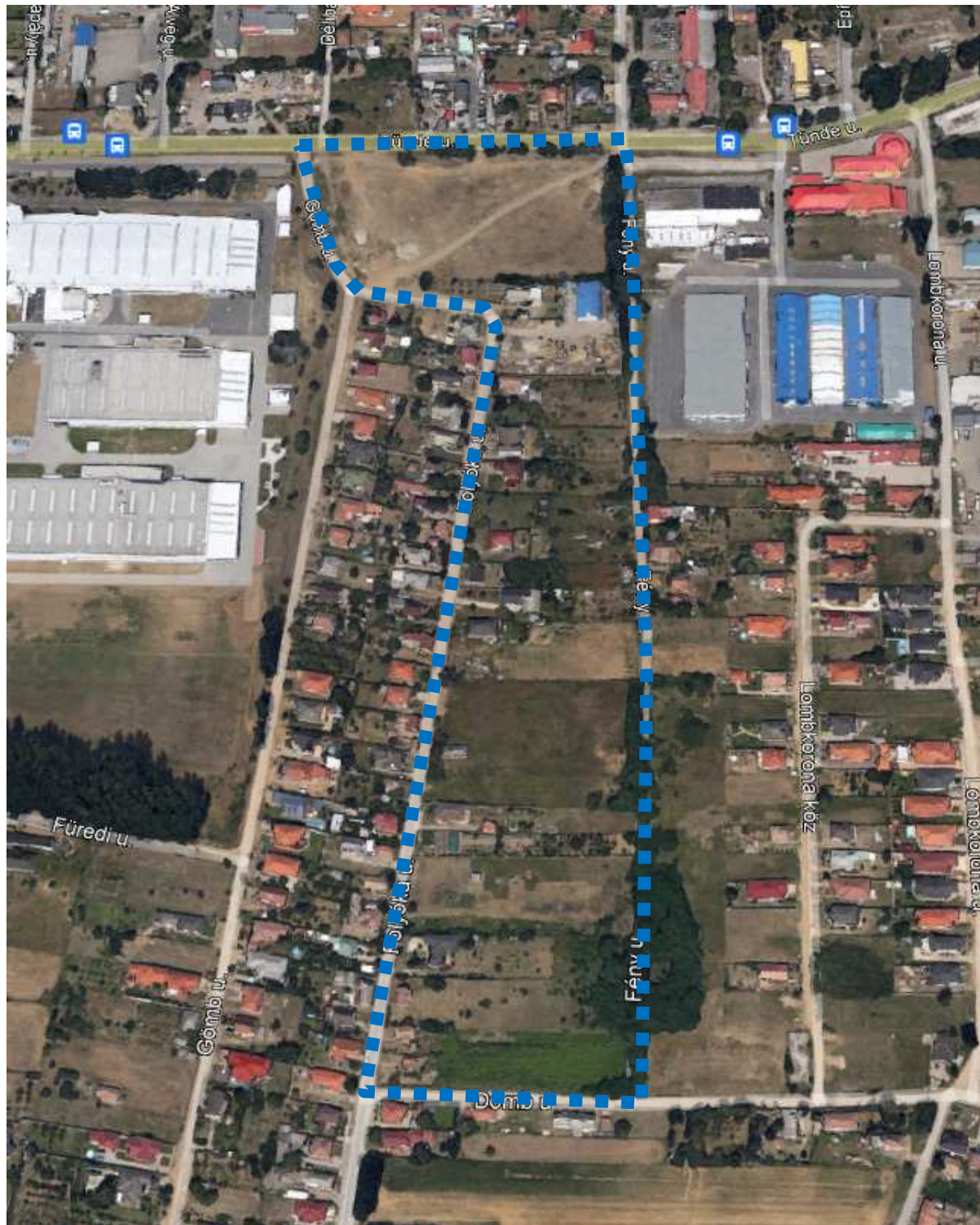
*b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.*

*c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”*



#### 2.4.4. 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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



A Szilent KFT. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a tulajdonukban lévő Nyíregyháza 26794 hrsz.-ú ingatlan Közpark zónából (Z) és I. rendű közlekedési célú közterületből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása szükséges.

| <b>Jelenlegi szabályozás</b>        |  |
|-------------------------------------|--|
| Övezeti kód                         | <b>Z</b>   |
| Terület-felhasználás                | I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő) |
| Építészeti karakter                 | -  |
| Építési övezet kialakult-e          | -  |
| Beépítési mód                       | -  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -  |
| Megengedett építménymagasság        | -  |
| Megengedett zöldfelület             | -  |
| Övezeti kód                         | <b>KÖá</b>   |
| Terület-felhasználás                | Közúti közlekedési zóna  |
| Építészeti karakter                 | -  |
| Építési övezet kialakult-e          | -  |
| Beépítési mód                       | -  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -  |
| Megengedett építménymagasság        | -  |
| Megengedett zöldfelület             | -  |
| Övezeti kód                         | <b>Lke 413443</b>  |
| Terület-felhasználás                | Kertvárosias lakózóna  |
| Építészeti karakter                 | belső kertségi   |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult  |
| Beépítési mód                       | oldalhatáron álló  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 720 m <sup>2</sup>   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 30%  |
| Megengedett építménymagasság        | 6,5 m  |
| Megengedett zöldfelület             | 50 %   |

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

**„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)**

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



*haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

*(5) A területen*

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

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

*„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.*
- b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.*
- c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.*
- d) A területen*
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen*
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.*
- e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.*
- f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.*
- g) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.*
- h) 23 A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.*
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”*





| Tervezett szabályozás               |  |
|-------------------------------------|--|
| Övezeti kód                         | Gk 711765                                |
| Terület-felhasználás                | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna |
| Építészeti karakter                 | egyéb                                    |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult                            |
| Beépítési mód                       | szabadonálló - teleszerű                 |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 2500 m <sup>2</sup>                      |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 50%                                      |
| Megengedett építménymagasság        | 7,5-9,5 m                                |
| Megengedett zöldfelület             | 60 %                                     |

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

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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

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

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

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



#### 2.4.5. 5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.





Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területeket az adott településnek a településrendezési eszközében – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. 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 területei kivételével – legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia.

A tervezett módosítás esetében a még nem erdőként szereplő területek folyamatos átvezetése történik. Mezőgazdasági általános zónából (Má) illetve Korlátozott használatú mezőgazdasági zónából (Mko) Gazdasági rendeltetésű erdő zónába (Eg) kerül átsorolásra a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlan.

A tervezett beruházással megvalósuló technológiai folyamatok nem teszik lehetővé a jogszabály által előírt újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterület kijelölését. A zöldfelület pótlása a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú ingatlanon biztosításra kerül.

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

| Jelenlegi szabályozás               |   |
|-------------------------------------|---|
| Övezeti kód                         | Má  |
| Terület-felhasználás                | Mezőgazdasági általános zóna              |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | -   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -   |
| Megengedett építménymagasság        | -   |
| Övezeti kód                         | Mko                                       |
| Terület-felhasználás                | Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | -   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -   |
| Megengedett építménymagasság        | -   |

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

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- 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.
- A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK előírásai szerint engedélyezhető.



- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m<sup>2</sup> építhető be. 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el. e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak
1. szabadon álló beépítési mód szerint,
  2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
  3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m<sup>2</sup> és a telek 50%-a,
  2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

**A helyi építési szabályzat 14. § (3) bekezdés értelmében:**

„(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)

- a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 havonként max. egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezésével.”

| Tervezett szabályozás               |   |
|-------------------------------------|---|
| Övezeti kód                         | Ev  |
| Terület-felhasználás                | Védelmi rendeltetésű erdőzóna             |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | -   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -   |
| Megengedett építménymagasság        | -   |
| Övezeti kód                         | Mko                                       |
| Terület-felhasználás                | Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | -   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -   |
| Megengedett építménymagasság        | -   |





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

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

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

**A helyi építési szabályzat 29/A. § (5) bekezdés értelmében:**

„(5) Ökológiai hálózat

- a) Az övezetben mindennemű tevékenység csak az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.  
b) Az ökológiai hálózat területén újabb beépítésre szánt területek kijelölése illetve a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.”

**A helyi építési szabályzat 29/A. § (6) bekezdés értelmében:**

„(6) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- a) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken ipari és bányászati tevékenység nem engedélyezhető. Lakó- és gazdasági épület létesítése az építési övezeti szabályozásnak megfelelően és csak a természeti értékek védelmével összeegyeztethető módon történhet.  
b) A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre az illetékes természetvédelmi szakhatóság által véleményezett kezelési tervet kell kidolgozni. A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken folyó építési és egyéb területfelhasználási tevékenység csak a kezelési tervben előírtak betartásával történhet. A kezelési terv tartalmának összhangban kell lennie a település Helyi Építési Szabályzatával.  
c) A helyi jelentőségű védett természeti terület fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.”

**A helyi építési szabályzat 14. § (3) bekezdés értelmében:**

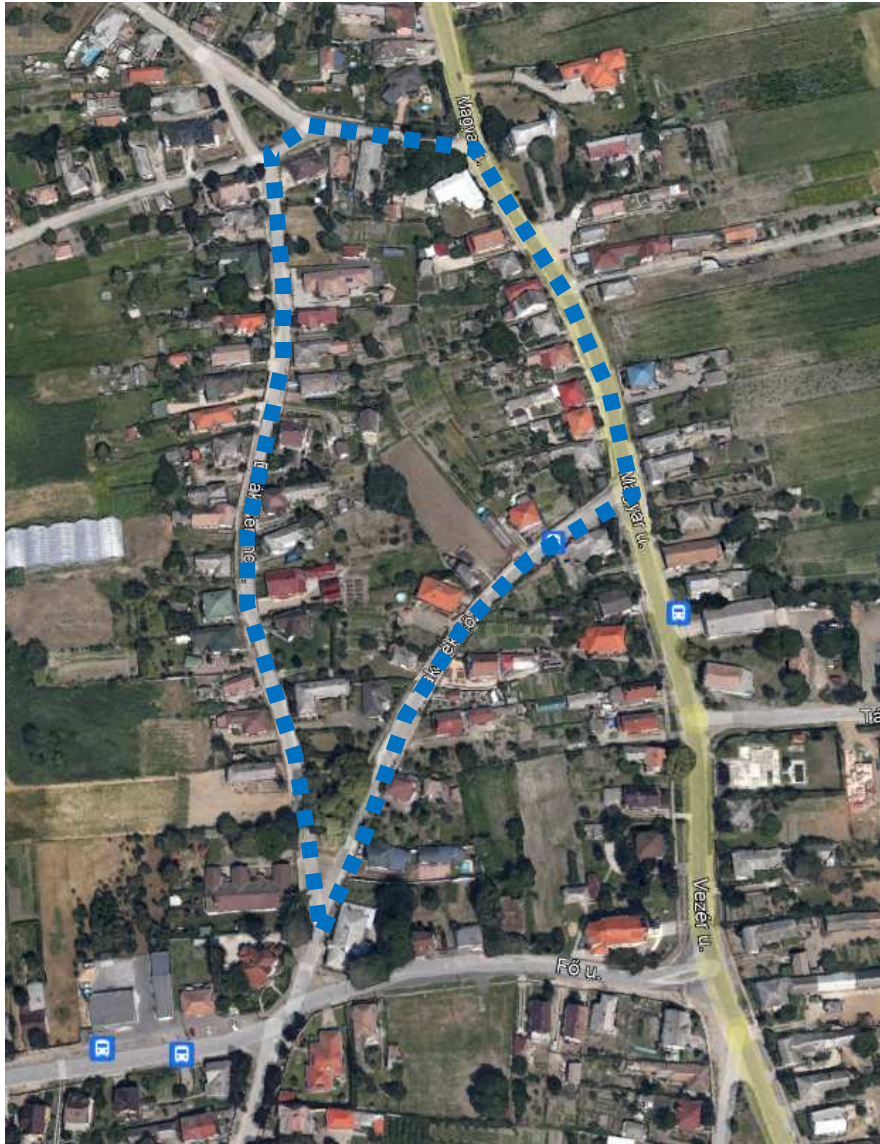
„(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)

- a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.  
b) A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 havonként max. egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezésével.”



#### 2.4.6. 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza keleti részén a Csengő köz- Magyar utca- Takarékné köz- Deák Ferenc utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján a 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kerüljön kijelölésre. A módosítás jogszabályi megfelelése érdekében zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon.

A 2. beavatkozási pontban lévő módosítással érintett ingatlan Nyíregyháza Oros déli részén helyezkedik el a vasút tövében. A vasúttól délre eső területek a már kialakult lakóövezet periferiája,



ezért egy újonnan tervezett közpark kialakítása ezen a területen irreleváns. A nagy területű zöldfelületek, nem csak a település klimatikus viszonyait javítják, hanem a lakosság pihenését, rekreációját is szolgálják. Egy ilyen közösségi használatra szánt övezet kialakítása az ott élők számára egy központibb helyen életszerű.

### Jelenlegi szabályozás

#### A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.

c) 40 Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.”

Az övezeti jel: **Vt 415353**

**4: belső kertségi** építési zóna az övezet építészeti karaktere

**1: nem kialakult**

**5: zárt sorú - általános** módon építhető be

**3:** az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **600 m<sup>2</sup>** /új telek kialakítása esetén/

**5:** maximális beépíthetőség: **40%** minimális zöldfelület: **20%**

**3:** Az övezetre előírt max. épületmagasság: **6,5 m**

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

| Jelenlegi szabályozás               |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Övezeti kód                         | Vt 415353             |
| Terület-felhasználás                | Településközpont zóna |
| Építészeti karakter                 | belső kertségi        |
| Építési övezet kialakult-e          | nem kialakult         |
| Beépítési mód                       | zárt sorú - általános |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 600 m <sup>2</sup>    |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 40%                   |
| Megengedett építménymagasság        | 6,5 m                 |
| Minimális zöldterület               | 20%                   |

### Tervezett szabályozás

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

„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

(1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől



*eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.*

*(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.*

*(3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.*

*(4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.*

*(5) A területen*

*a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,*

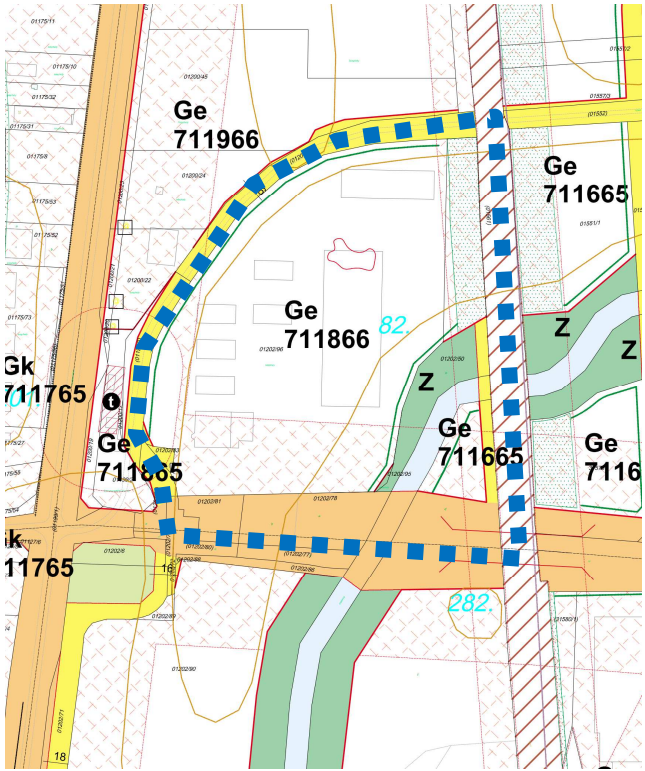
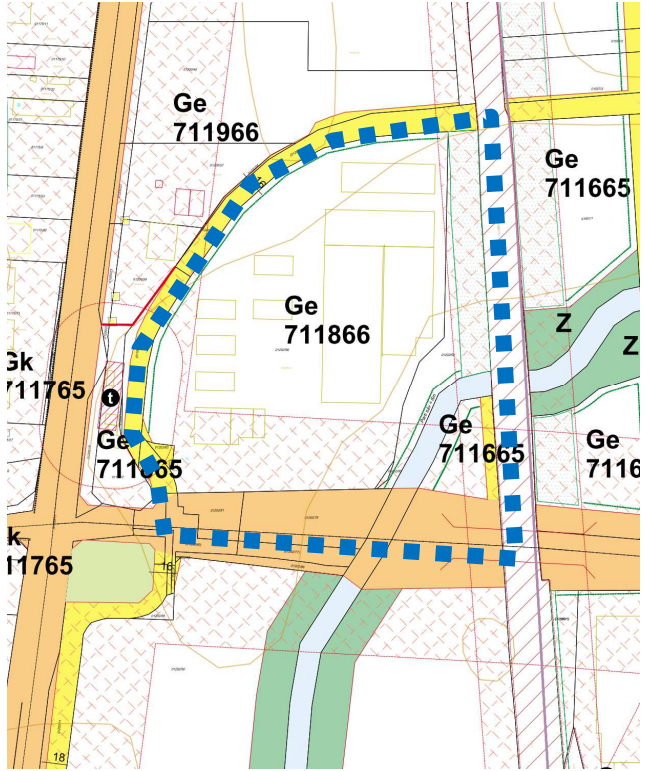
*b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepsatlakozás fölé.*

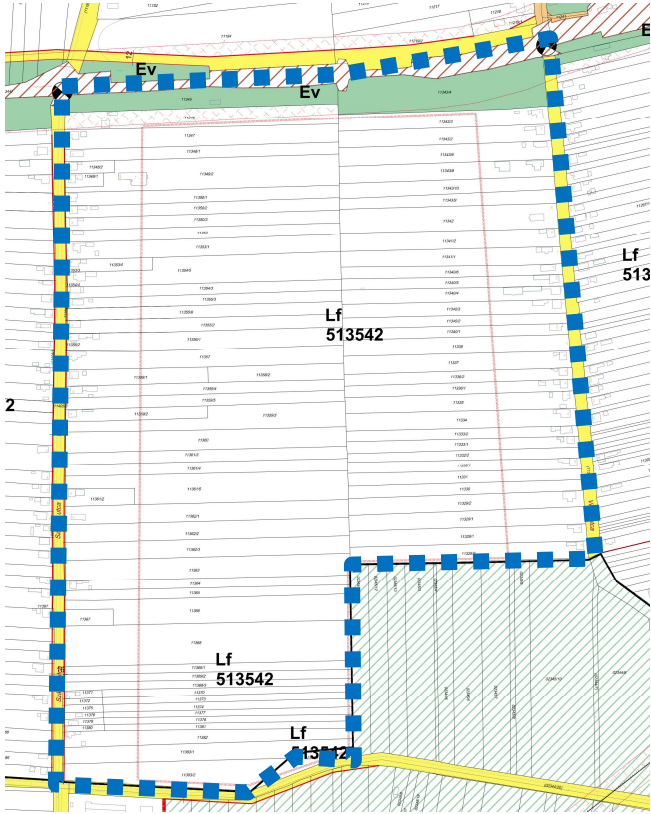
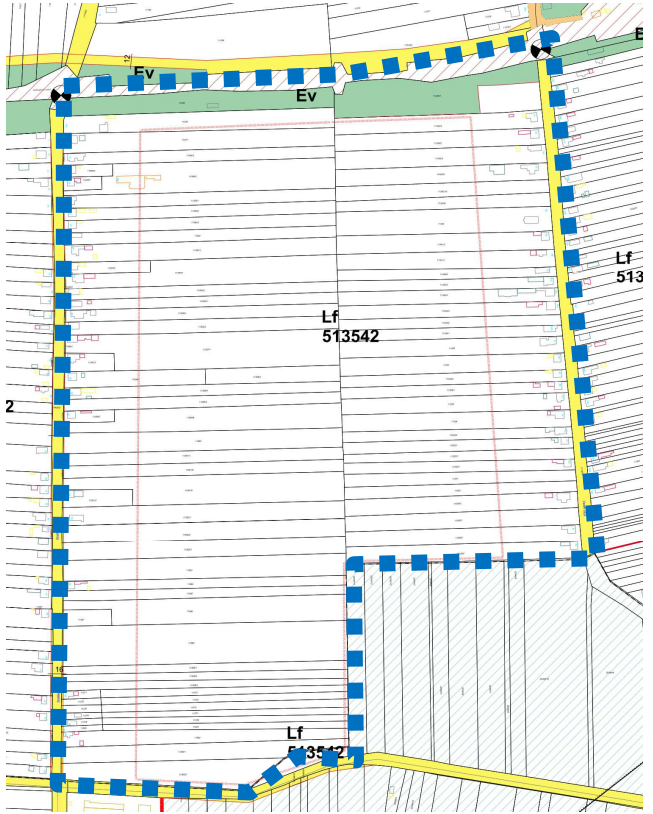
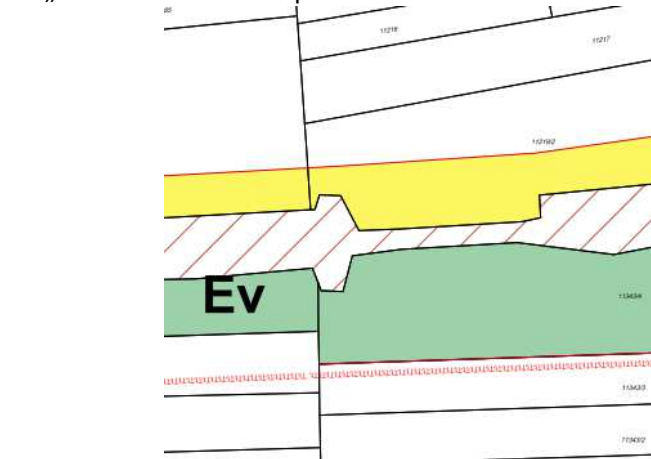

*c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”*

| Tervezett szabályozás               |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Övezeti kód                         | <b>Z</b>     |
| Terület-felhasználás                | Közpark zóna |
| Építészeti karakter                 | -            |
| Építési övezet kialakult-e          | -            |
| Beépítési mód                       | -            |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -            |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -            |
| Megengedett építménymagasság        | -            |



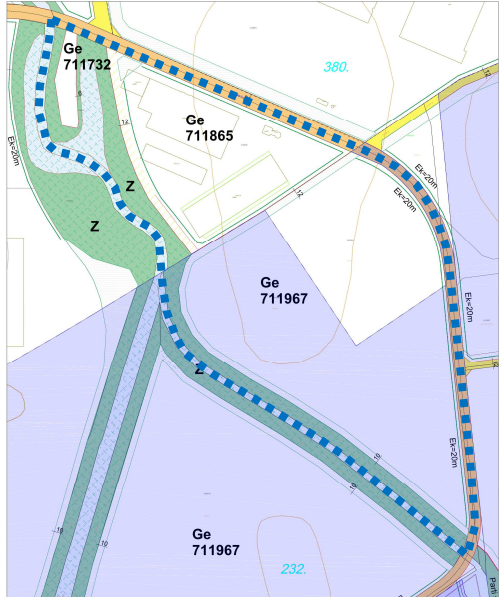
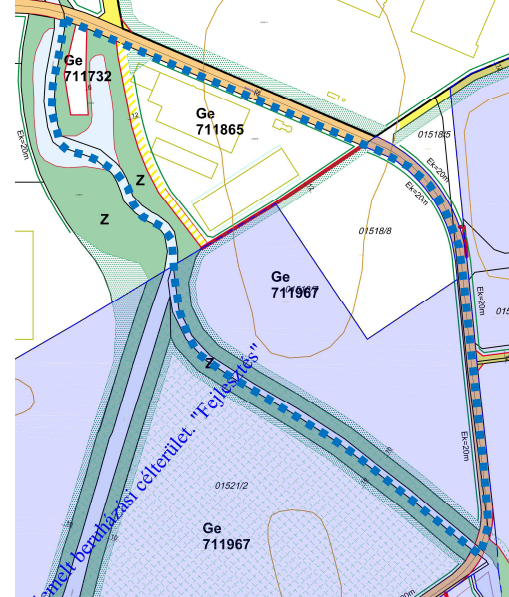
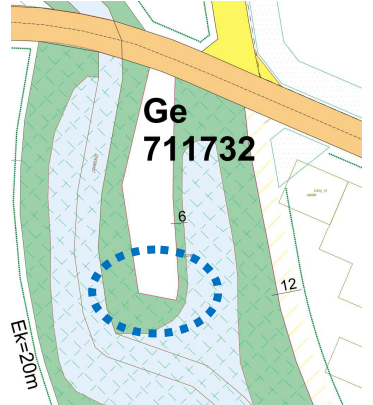
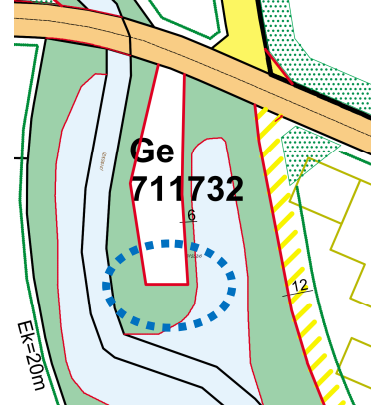
3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

|  | A tervezési feladat  | A terv, illetve program célja   | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége   | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)   | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ   |   |                                       |  |
|--|--|---|--------------|--|---|--|---|---------------------------------------|--|
| 1.   | Nyíregyháza Tervezett II. rendű közlekedési célú közterület – Vasút – Tervezett I. rendű közlekedési célú közterület által határolt terület. | A Nyíregyháza 01202/50, 01202/95 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és II. rendű közlekedési célú közterületből Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő módosítása valósul meg. | 0,447        | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. | „kivett telephely”  | Közpark zóna (Z), II. rendű közlekedési célú közterület, Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) |   |                                       |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div> |  |   |              | <b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>   | <p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.</p> | <b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>  | <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.</p> <p>Az országhatáron áterjednek: Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.</p> | <b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b> | <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület használatának intenzitása megváltozik.</p> |

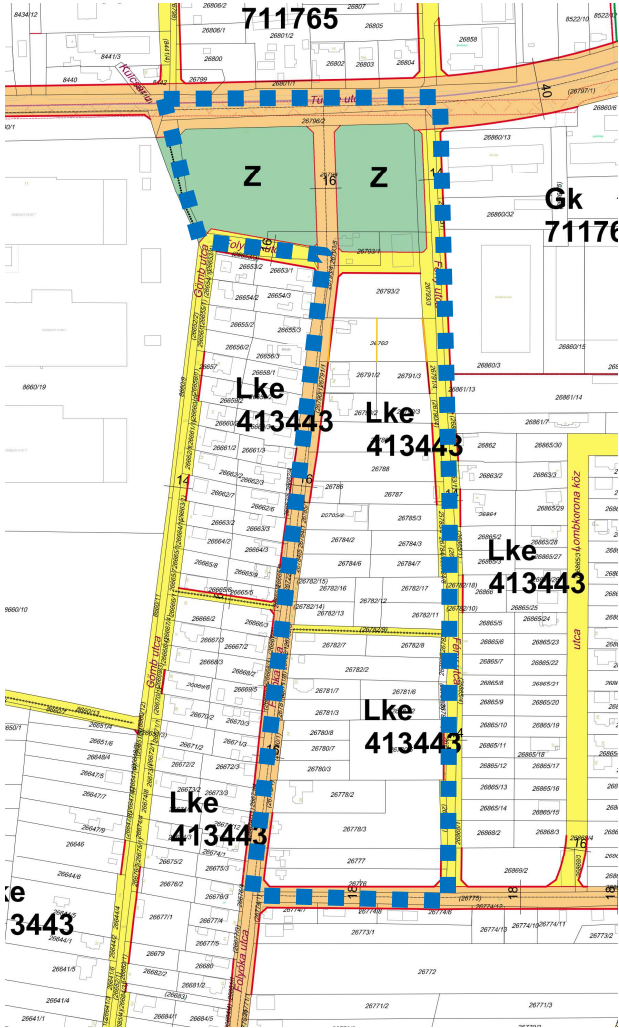
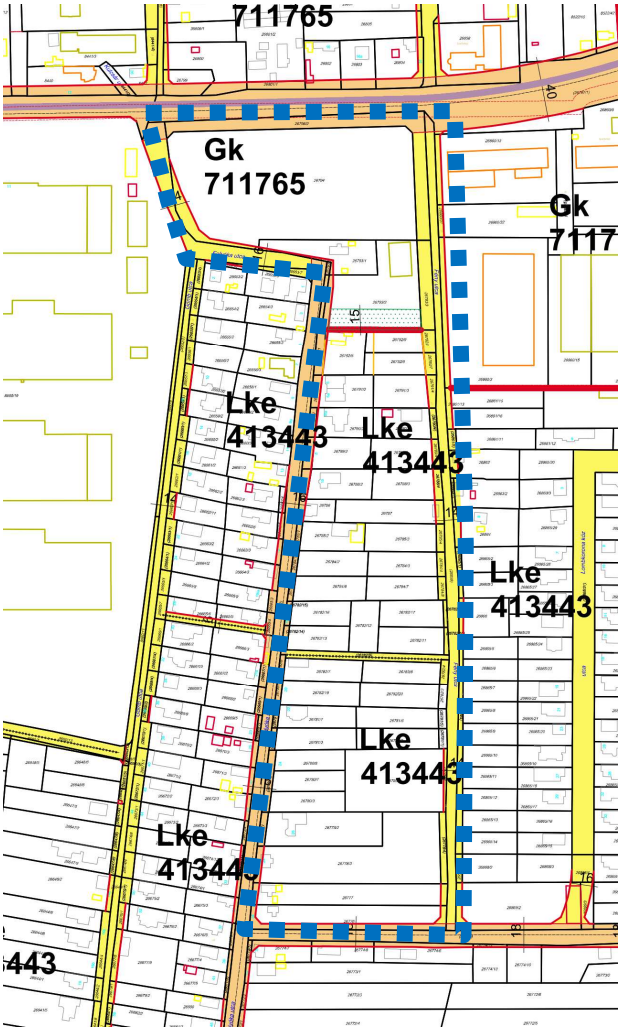
| 2.  | A tervezési feladat   | A terv, illetve program célja   | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége   | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)  | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ   |  |
|---|---|---|--------------|--|--|--|--|
|   | Nyíregyháza Vasút- Vezér utca- Belterületi határ- Szállási utca által határolt terület. | A Nyíregyháza 11343/4 hrsz.-ú ingatlan Védelmi rendeltetésű erdőzónából (Ev) Falusias lakózába (Lf) történő módosítása valósul meg. | 0,288        | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. | „szántó”   | Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)   |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  </div> </div>                          |   |   |              | <b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>   | Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: | Nem, hatása nincs.   |  |
|   |   |   |              |  |  | Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: | Nem.   |
|   |   |   |              |  |  | Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:   | Nem, hatása nincs.                                     |
|   |   |   |              |  |  | Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:   | Nem.   |
|   |   |   |              |  |  | Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:  | Nincs.   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>  </div> </div> |   |   |              | <b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>  | Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:   | Állandósult hatást vált ki.  |  |
|   |   |   |              |  |  | Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:   | Nem.   |
|   |   |   |              |  |  | Az országhatáron átterjednek:  | Nem.   |
|   |   |   |              |  |  | Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:   | Nem.   |
|   |   |   |              |  |  | Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:   | A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű. |
|   |   |   |              |  | Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:   | Nem.   |  |
|   |   |   |              |  | Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:   | Nem.   |  |
|   |   |   |              | <b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>  | A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:  | Nem.   |  |
|   |   |   |              |  | A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:  | Nincs.   |  |
|   |   |   |              |  | A terület hasznosítása, használata intenzív:   | A terület használatának intenzitása jelentős mértékben nem növekszik.  |  |





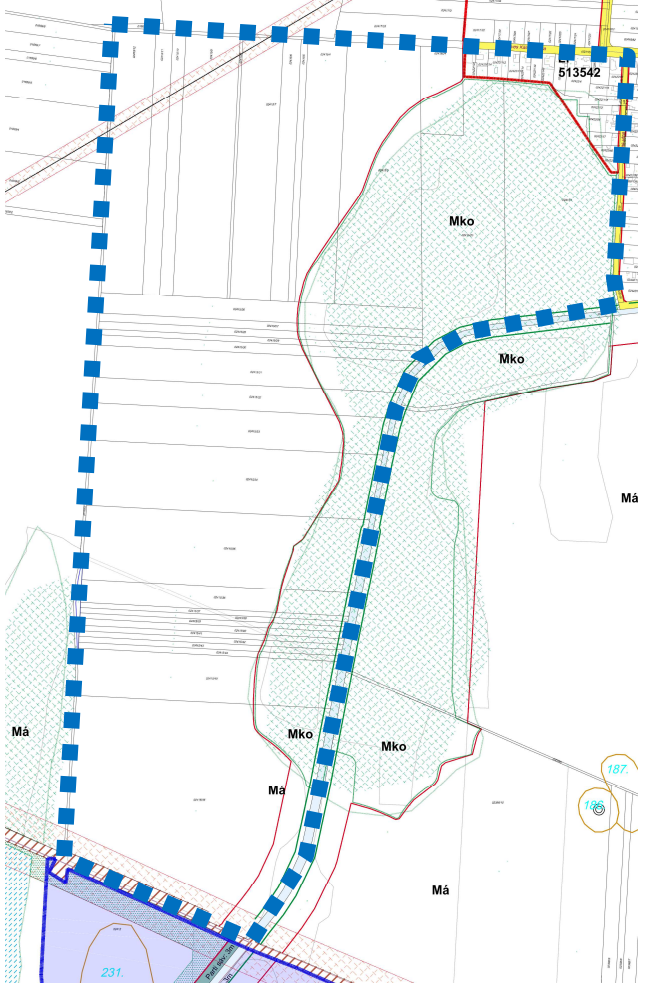
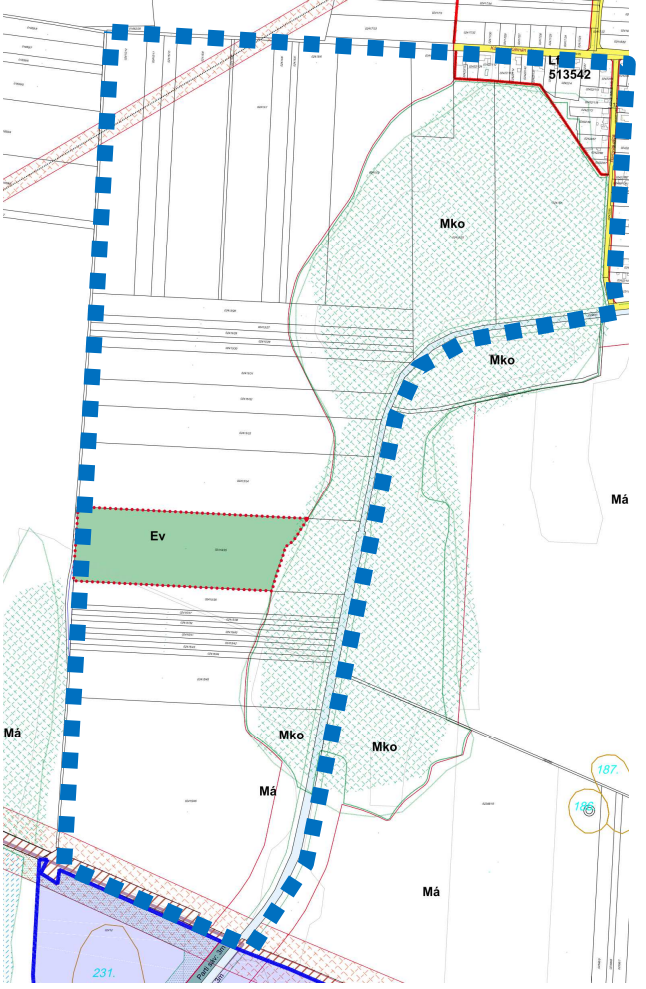
|  | A tervezési feladat   | A terv, illetve program célja   | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége  | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág) | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ |
|--|---|---|--------------|---|---------------------------------------|--|
| 3.   | Nyíregyháza Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt terület. | Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. Ge → Z | 0,022        | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.  | „kivett beépítetlen terület”          | Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)            |
| <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> |   | <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>  |              | <p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p> <p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.</p> |                                       |  |
| <p>Hatályos szabályozási terv kivonata részlet</p>    |   | <p>Tervezett szabályozási terv kivonata részlet</p>   |              | <p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p> <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.</p> <p>Az országhatáron áttekintenek: Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem.</p>   |                                       |  |
|  |   |   |              | <p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p> <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg.</p>  |                                       |  |



|  | A tervezési feladat   | A terv, illetve program célja  | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége   | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)   | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ   |   |
|--|---|--|--------------|--|---|--|---|
| 4.   | Nyíregyháza Tünde utca- Fény utca- Szeder utca- Folyóka utca- Gömb utca által határolt terület. | A Szilent Kft. fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 26794, 29793/1 hrsz.-ú ingatlanok Közpark zónából (Z) és I. rendű közlekedési célú közterületből, valamint a Nyíregyháza 26793/2 hrsz.-ú ingatlan Kertvárosias lakózónából Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása szükséges. <b>Z→Gk</b> | 1,8524       | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. | „kivett beépítetlen terület”  | Közpark zóna (Z), I. és II. rendű közlekedési célú közterület, Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  </div> </div> |   |  |              | <p><b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b></p>  | <p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p>Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p>Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p>Nincs.</p> | <p><b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b></p>   | <p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p>Állandósult hatást vált ki.</p> <p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p>Nem.</p> <p>Az országhatáron áttérjednek:</p> <p>Nem.</p> <p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p>Nem.</p> <p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</p> <p>Nem.</p> <p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</p> <p>Nem.</p> |
| <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>   |   |  |              | <p><b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b></p>   | <p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p>Nem.</p> <p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p>Nincs.</p> <p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p>A terület használatának intenzitása megváltozik.</p>   |  |   |

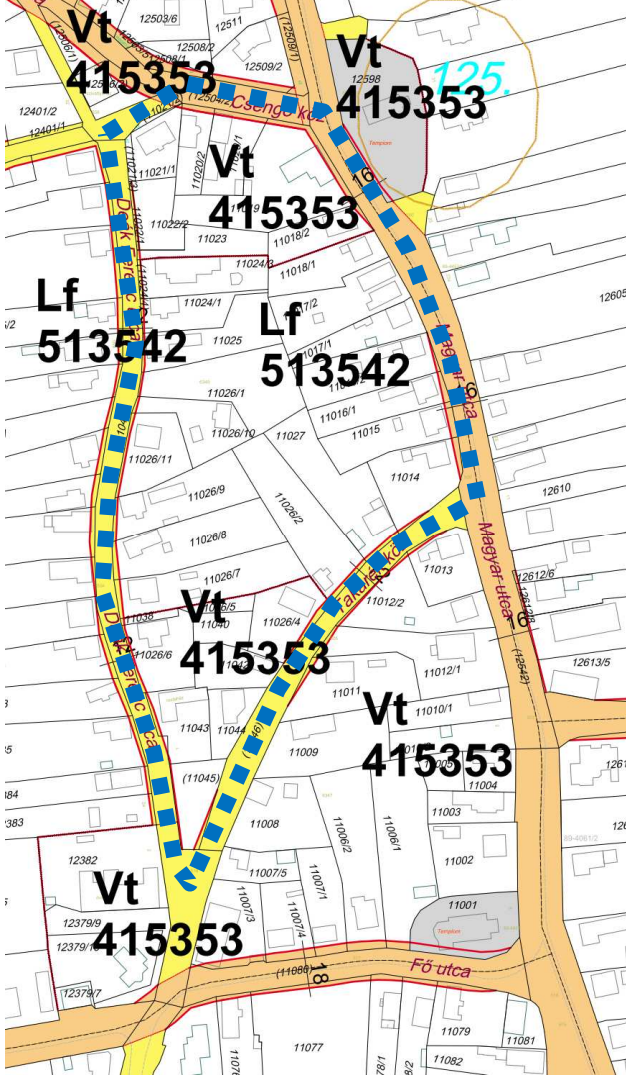
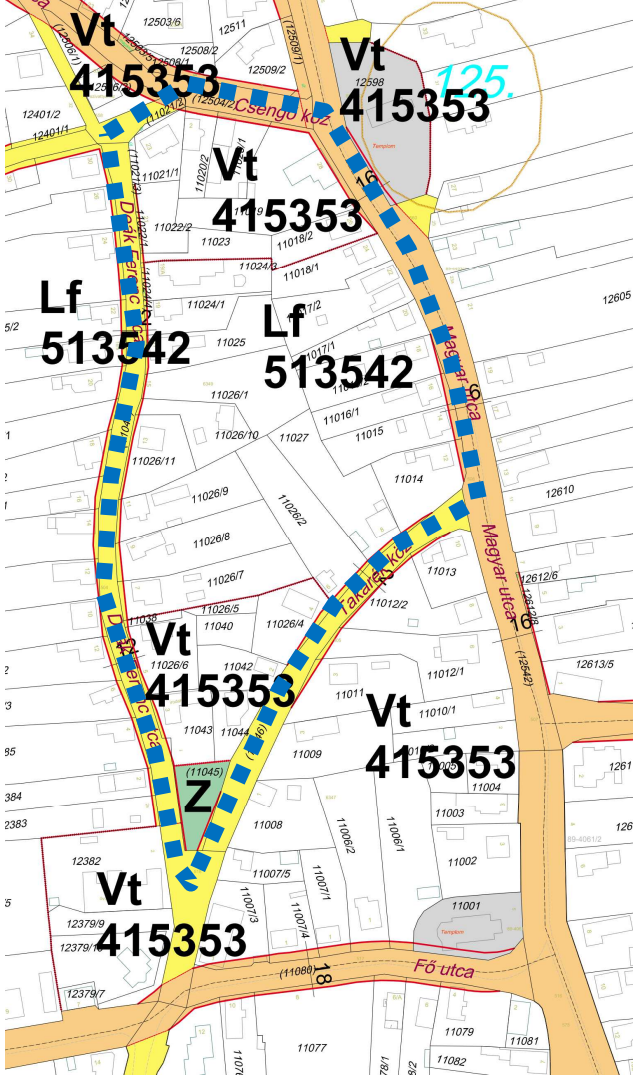




|  | A tervezési feladat   | A terv, illetve program célja  | Terület (ha)   | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége  | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)  | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ   |   |   |  |                                       |  |  |  |  |   |   |  |
|--|---|--|--|---|--|--|---|---|--|---------------------------------------|--|--|--|--|---|---|--|
| 5.   | Nyíregyháza Könyves utca- Hamvas utca- 02404 hrsz-ú csatorna- vasút, 01660 hrszú földút által határolt terület. | A 4. beavatkozási pontban tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi <b>biológiai aktivitási értéket</b> , ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 02415/35 hrsz.-ú „a” alrészletű ingatlan területén.<br>Má, Mko → Ev, Mko | Ev = 4,839;<br>Mko = 1,506   | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. A módosítás az ökológiai hálózatot és a természeti területet nem érinti. | „szántó, legelő”   | Mezőgazdasági általános zóna (Má), Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)     |   |   |  |                                       |  |  |  |  |   |   |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  </div> </div> |   | <b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>   | Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:<br>Nem, hatása nincs. | Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:<br>Nem.  | Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:<br>Nem, hatása nincs. | Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:<br>Nem. | Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:<br>Nincs. | Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:<br>Állandósult hatást vált ki. | Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:<br>Nem. | Az országhatáron átterjednek:<br>Nem. | Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:<br>Nem. | Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:<br>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű. | Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:<br>Nem. | Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:<br>Nem. | A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:<br>Nem. | A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:<br>Nincs. | A terület hasznosítása, használata intenzív:<br>A terület használatának intenzitása megváltozik. |
| <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>   |   |  | <b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b>  |   |  |  |   |   |  |                                       |  |  |  |  |   |   |  |





| 6.   | A tervezési feladat  | A terv, illetve program célja  | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége   | Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)  | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ |   |                                       |   |
|--|--|--|--------------|--|--|--|---|---------------------------------------|---|
|  | Nyíregyháza Csengő köz- Magyar utca- Takarék köz- Deák Ferenc utca által határolt terület. | A 2. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 5%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, Nyíregyháza 11045 hrsz.-ú ingatlanon. <b>Vt → Z</b> | 0,064        | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. | „kivett közterület”  | Településközpont vegyes zóna (Vt)          |   |                                       |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div> |  |  |              | <b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>   | <p>Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:<br/>Nem, hatása nincs.</p> <p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:<br/>Nem.</p> <p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:<br/>Nem, hatása nincs.</p> <p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:<br/>Nem.</p> <p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:<br/>Nincs.</p> | <b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>          | <p><b>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</b><br/>Állandósult hatást vált ki.</p> <p><b>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</b><br/>Nem.</p> <p><b>Az országhatáron átterjednek:</b><br/>Nem.</p> <p><b>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</b><br/>Nem.</p> <p><b>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</b><br/>A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p><b>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</b><br/>Nem.</p> <p><b>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</b><br/>Nem.</p> | <b>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</b> | <p><b>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</b><br/>Nem.</p> <p><b>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</b><br/>Nincs.</p> <p><b>A terület hasznosítása, használata intenzív:</b><br/>A terület használatának intenzitása megváltozik.</p> |



#### 4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2023. (...) önkormányzati  
határozata**

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

##### **A Közgyűlés**

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

- a ...../2023. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/4/2023. törzsszámú, 6 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

**Nyíregyháza, 2023.**

##### **Erről értesülnek:**

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



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

| Területfelhasználás |     | Számterület-sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Közmuvelőtségség |  |
|---------------------|-----|--|------------------|--|
| 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           | Hétvégiházazas üdülõterület                                      |
| 5.1                 | Kke | 0,6  | Teljes           | Különleges kereskedelmi célú terület                             |
| 5.2.1               | Ki  | 0,6  | Teljes           | Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel              |
| 5.2.2               | Ki0 | 0,05   | Teljes           | Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel               |
| 5.4                 | Kho | 0,2  | Részleges        | Különleges honvédelmi terület                                    |
| 5.5                 | Kh  | 0,01   | Részleges        | Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület               |
| 5.6                 | Kk  | 0,15   | Részleges        | Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület |
| 5.7                 | Kk0 | 0,25   | Teljes           | Különleges közlekedési terület                                   |
| 6.1.0               | KÖá |  |                  | Általános közlekedési terület                                    |
| 6.2.0               | KÖv |  |                  | Vasúti közlekedési terület                                       |
| 7.0                 | Z   |  |                  | Zöldterület  |
| 8.1.0               | Ee  |  |                  | Egészségügyi- turisztikai célú erdő                              |
| 8.2.0               | Ev  |  |                  | Védelmi célú erdő  |
| 8.3.0               | Eg  |  |                  | Gazdasági célú erdő  |
| 9.1.0               | Mk  |  |                  | Mezőgazdasági kertes terület                                     |
| 9.2.0               | Má  |  |                  | Mezőgazdasági általános terület                                  |
| 9.3.0               | Mko |  |                  | Mezőgazdasági korlátozott használatú terület                     |
| 10                  | Vg  |  |                  | Vízgazdálkodási terület  |

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű zóldsáv
- Erdő jellegű zóldsáv
- Tartalék temető

**Művi értékvédelem**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű teleszerkezet

**Táj és természetvédelem**

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

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

**Közlekedés**

Meglévő Tervezett

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

**Közművek, híradás**

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelõhely
- Távfütemû
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómû
- Híradástechnikai torony

**Intézmények**

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Plac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

**Egyéb tervi elemek**

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrés- központ
- Szintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védõterülete
- Hidrogeológiai védõzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/4-10/2023.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

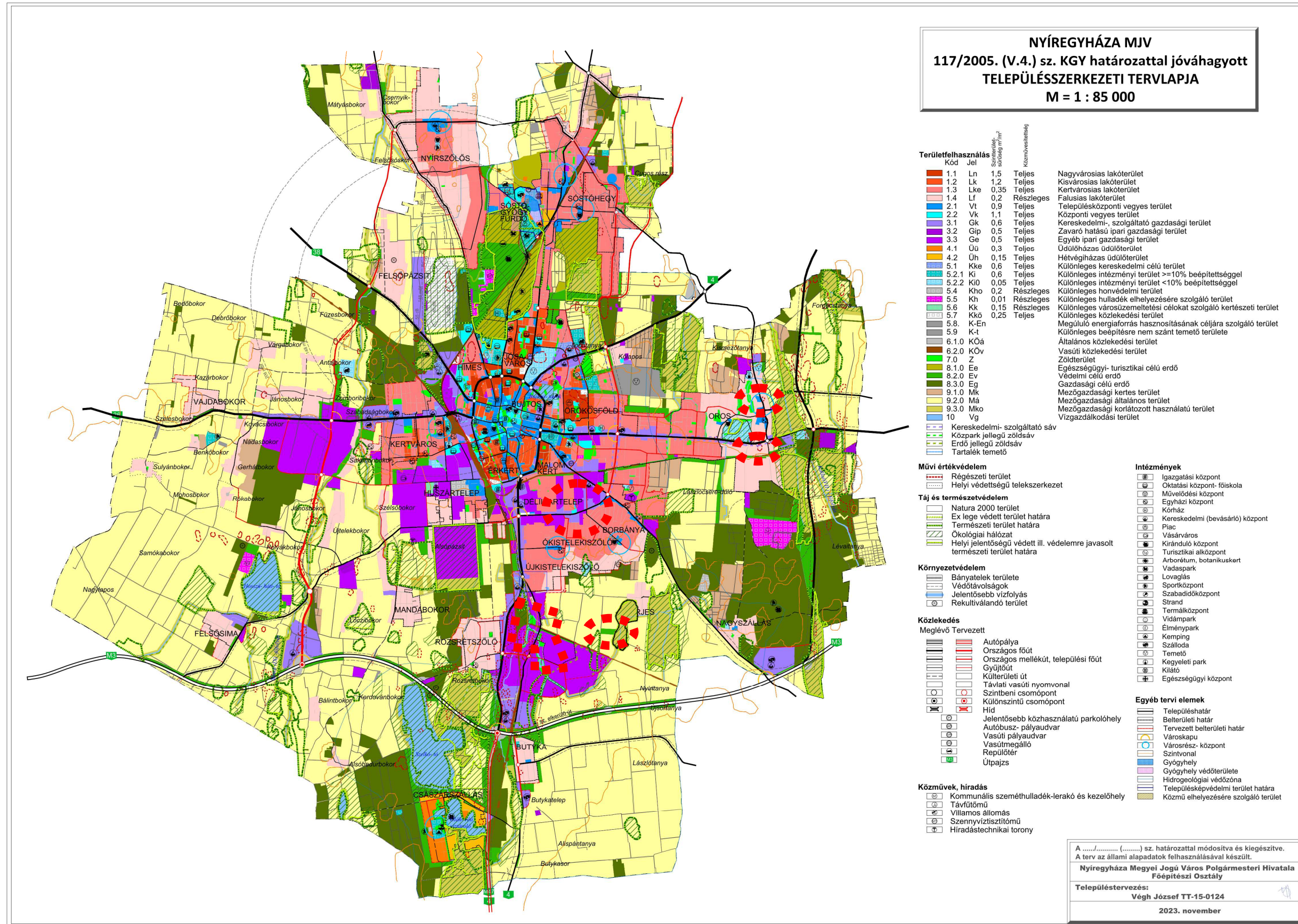
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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





4.1.Tervezett Szerkezeti Terv

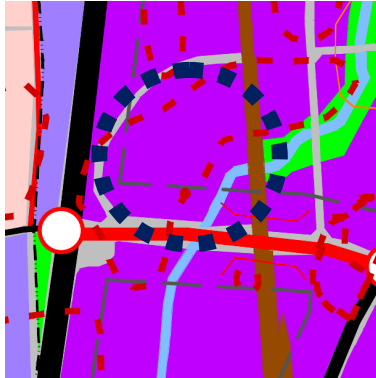




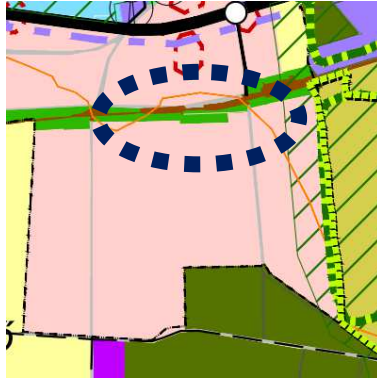


#### 4.2.Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



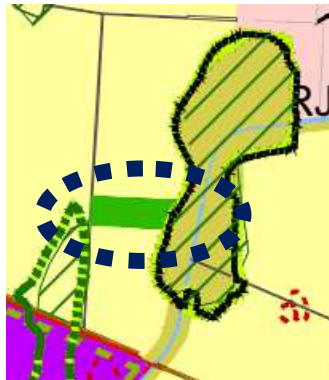
3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont



6. Beavatkozási pont





## 5. Alátámasztó munkarész

### 5.1. Főépítési nyilatkozat

|    |                              |   |
|----|------------------------------|---|
| 1. | Tájrendezési munkarész       | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.          |
| 2. | Környezetalakítási munkarész | Jelen dokumentációhoz az 1-es és a 4-es beavatkozási pontra vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak. |
| 3. | Közlekedési munkarész        | Jelen dokumentációhoz az 1-es és a 4-es beavatkozási pontra vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben változnak. |
| 4. | Közművek                     | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.          |
| 5. | Hírközlési munkarész         | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.          |
| 6. | MTrT                         | Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.  |
| 7. | Biológiai aktivitási érték   | A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.   |

**Kovács Rita**  
városi főépítész



## 5.2. Beépítési terv (1-es és 4-es beavatkozási pont)

### 1-es beavatkozási pont



(MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. Telephelyfejlesztés koncepció terv– Tömegvázlat  
Óbuda Group- 1033 Budapest, Hévízi út 3/A.)

### 4-es beavatkozási pont



(Nyírségterv Kft. Telephelyfejlesztési terv– Látványtervvázlat  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.)

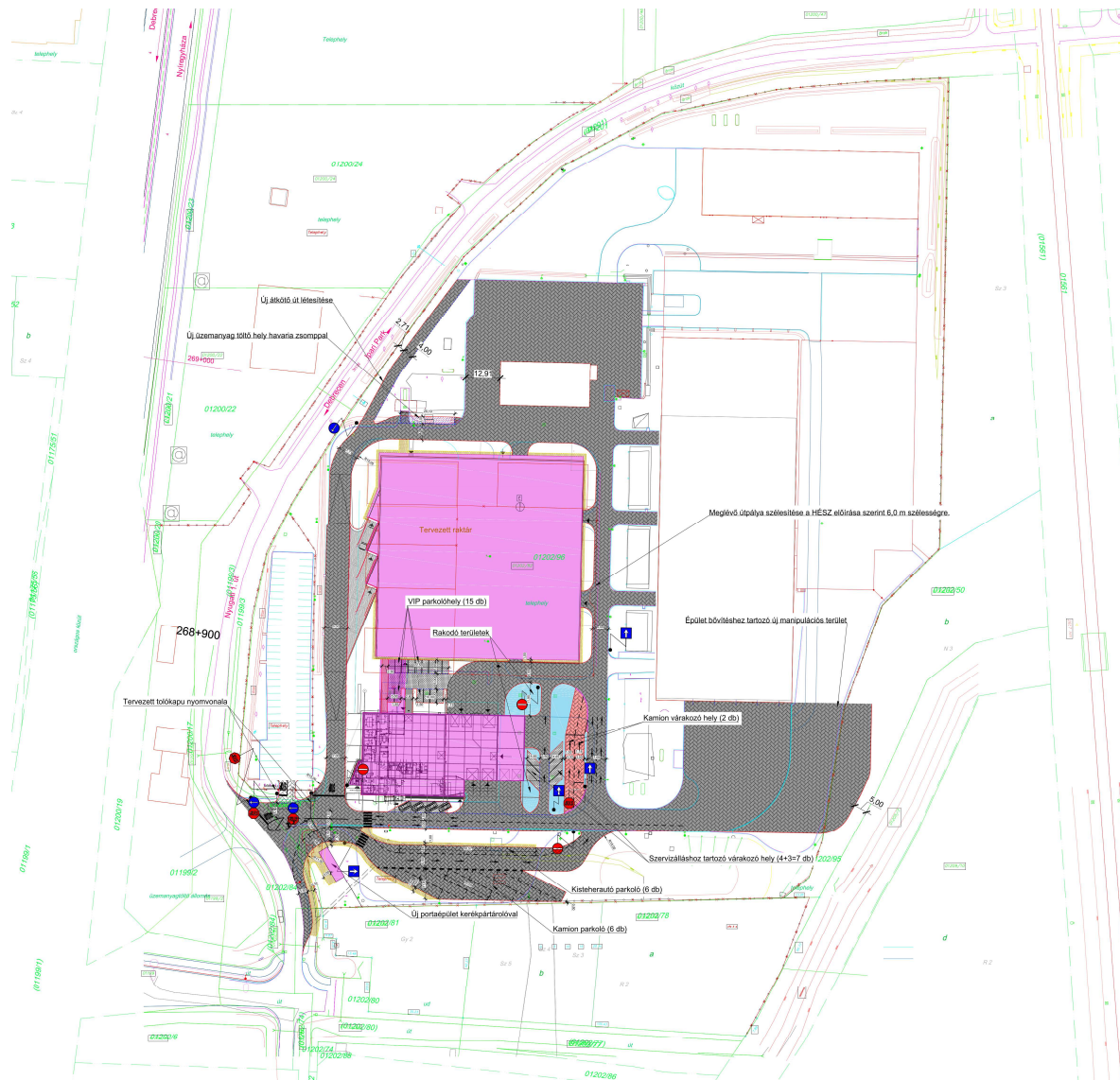




### 5.3.Közlekedési alátámasztó munkarész (1-es és 4-as beavatkozási pont)

#### 1-es beavatkozási pont

A MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. meglévő telephely bővítését tervezi. A bővítés során megnövekedett személy- és teherforgalom biztonságossá tétele érdekében az érintett ingatlanon belül új közlekedési nyomvonalak alakulnak ki az övezeti előírások betartása mellett.



(MARSO HOLDING VAGYONKEZELŐ KFT. Telephelyfejlesztés koncepció terv– Útépítési helyszínrajz  
Óbuda Group- 1033 Budapest, Hévizi út 3/A.)



#### 4-es beavatkozási pont

### TERVEZŐI VÉLEMÉNYEZÉS

#### Nyíregyháza, 26794 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásáról

Major Ferenc tervező (KÉ-K/15-0229) a Nyíregyháza Tünde utca 26794 hrsz. belterületi ingatlan övezeti átsorolásával kapcsolatban az alábbiakban nyilatkozom.

#### Előzmények:

Rudi Roland (Nyíregyháza, Korányi F. út 258.) magántulajdonos megkeresésére Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztálya FŐÉP/10-102/2020. számú levelében elutasította a Nyíregyháza Tünde u. 26794 hrsz.-ú ingatlan Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) átsorolására vonatkozó kérelmét. A magántulajdonost tájékoztatták, hogy a jelenleg hatályos rendezési terven I. rendű közlekedési célú közterületként megjelenő területre a Folyóka utca Tünde utcára való kicsatlakozásának megvalósíthatósága érdekében van szükség. A tervezett I. rendű út Nyíregyháza fő közlekedési hálózatának részét képezi, mely hálózat ezen szakasza a déli lakóterület forgalmának levezetését szolgálja.

Rudi Roland megkeresett, hogy közlekedési tervezőként véleményezzem a jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő útsatlakozás szabványosságát és megfelelőségét.

#### Tervezői vélemény:

A jelenlegi rendezési tervben szereplő, Tünde utcára tervezett Folyóka utcai csatlakozó ág kialakítása nem felel meg a Közutak tervezése (e-ÚT-03.01.11) Útügyi műszaki előírás (ÚME) 4.8.1 pontjában előírt csomóponti távolságoknak, mely szerint a legkisebb csomóponti távolság 100 méter. A tervezett csatlakozástól K-i irányban található Fény utca Tünde utcai útsatlakozásától cca. 65-70m-re kerülne kiépítésre a Folyóka utcai csatlakozás, mely az előzőekben leírt ÚME előírásaival ellentétes.

Továbbá folyamatban van Nyíregyháza MJV Városfejlesztési Osztálya bonyolításában a Gömb utca Folyóka u.-Palánta u. közötti szakaszának kiépítése, melyből adódóan a közeljövőben a Folyóka utcai forgalom egy része a Gömb utcára fog áttelődni, ezáltal az I. rendű út kategóriája. Tekintettel arra, hogy a Folyóka utca Tünde utcai csatlakozása jelenleg a 26794 hrsz-ú ingatlan Ny-i oldalán, a Délibáb utcai csatlakozással szemben van kiépítve, így forgalombiztonsági és gazdaságossági szempontból is előnyösebb a jelenlegi kiépítés helybenhagyása és a Szabályozási Terv módosítása.

Nyíregyháza, 2021. február 15.

.....  
**Major Ferenc**  
vezető tervező  
eng.sz.: KÉ-K/15-0229  
VZ-TEL/15-0229

1/1







#### **5.4. 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 településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



### 5.5.Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1. beavatkozási pontban csökkenő Közpark zóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Z → Ge), a 2. beavatkozási pontban csökkenő Védelmi rendeltetésű erdőzóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Ev → Ev, Lf) és 4. beavatkozási pontban csökkenő Közpark zóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; Z → Ge)

| 2018. évi CXXXIX törvény  | Igazolás/megfelelés  |
|---|--|
| <b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:<br><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,   | Az összes beavatkozási pont esetében az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.   |
| <b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és   | Az összes beavatkozási pontban az új beépítésre szánt terület nem érintkezik a közigazgatási határral, így nem okozza a hozzá legközelebbi szomszéd településsel – Napkor város – beépítésre szánt területeinek összenövését.  |
| <b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.   | Az összes beavatkozási pontban az település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítője.  |
| <b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.   | Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen, egyéb helyen értelmetlen és felesleges költséget jelentene mivel meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik és azt használja későbbiekben.   |
| <b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. | A területnövekmény:<br>- az 1. beavatkozási pontban cca. 0,446 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,002 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b><br>- a 2. beavatkozási pontban cca. 0,288 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,001 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b><br>- a 4. beavatkozási pontban cca. 1,852 ha, az erre számított minimum zöldterület (cca. 0,926 ha) alkalmatlan a funkciójának betöltésére, így <b>kijelölése nem releváns.</b> |
| <b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.  | Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.   |
| <b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.   | Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.   |



## 6. Szabályozási módosítások

### RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2023. (.....) 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 III./2023. – 6 terület**

### Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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

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





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

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

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

**1.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 6 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

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

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

**Nyíregyháza, 2023. november**

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

| Nem települési döntési szint | Települési döntési szint   |
|------------------------------|--|
| <b>FELÜLETEK</b>             |  |
|                              | I.rendű közlekedési célú közterület  |
|                              | II.rendű közlekedési célú közterület   |
|                              | I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)  |
|                              | I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat   |
|                              | II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)                         |
|                              | Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)  |
|                              | A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)     |
|                              | Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület  |
|                              | Építési hely *   |
|                              | A telék mélyfekvésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem éríthető, nem beépíthető |
|                              | Műemlék épület telke   |
|                              | Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület   |
|                              | NATURA 2000 terület  |
|                              | Ökológiai hálózat  |
|                              | Helyi védelem alatt álló zöldfelület   |
|                              | Gyalogos tér díszburkolattal   |
|                              | Vasútterület   |
|                              | Gazdasági rendeltetésű erdő  |
|                              | Vízgazdálkodási terület, nem közterület  |
|                              | Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak  |
|                              | Többszintes területfelhasználás  |
| <b>HATÁRVONALAK</b>          |  |
|                              | Tervezett belterület határa  |
|                              | Beépítésre szánt terület határa külterületen   |
|                              | Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival  |
|                              | Elővásárlási joggal érintett terület határa  |
|                              | Városkapu zóna határa  |
|                              | Védőterületek határa   |
|                              | Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)       |
|                              | Műemléki környezet határa  |
|                              | Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)   |
|                              | Helyi védettségű településszerkezet  |
|                              | Helyi védettségű településkép  |
|                              | Helyi védettségű temető  |
|                              | Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)   |
|                              | Természeti terület határa  |
|                              | Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ   |
|                              | Hidrogeológiai védelmi zóna határa   |
|                              | Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)  |
|                              | Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)                                |
|                              | Parkolóház gépjárműszámmal   |
|                              | Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)  |
|                              | Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely   |

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

| Nem települési döntési szint | Települési döntési szint  |
|------------------------------|---|
| <b>VONALAK</b>               |   |
|                              | 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 |
|                              | Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye                                      |
|                              | Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van                        |
|                              | Szabályozási szélesség  |
|                              | Zajvédő fal   |
|                              | Telektömbre 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 pótlendő                         |

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMELK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMELK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDTTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési 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 értékvédelmi terület határa

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

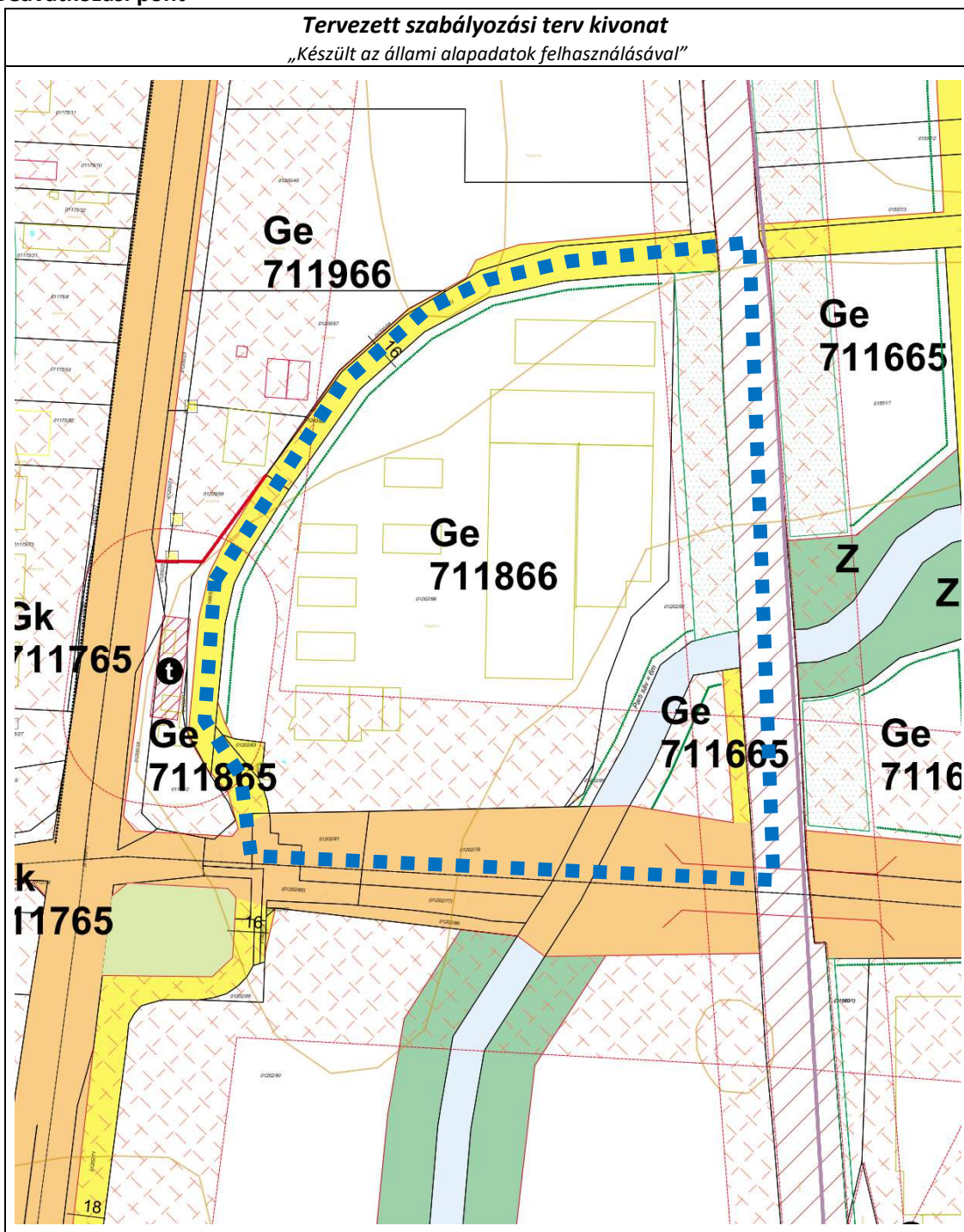
|   |  |
|---|--|
| Ln 215465                                   | Építési övezet jele  |
| Ln  | a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik) |
| Rendeltetési zónák jele és megnevezése      |  |
| <b>Beépítésre szánt területen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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



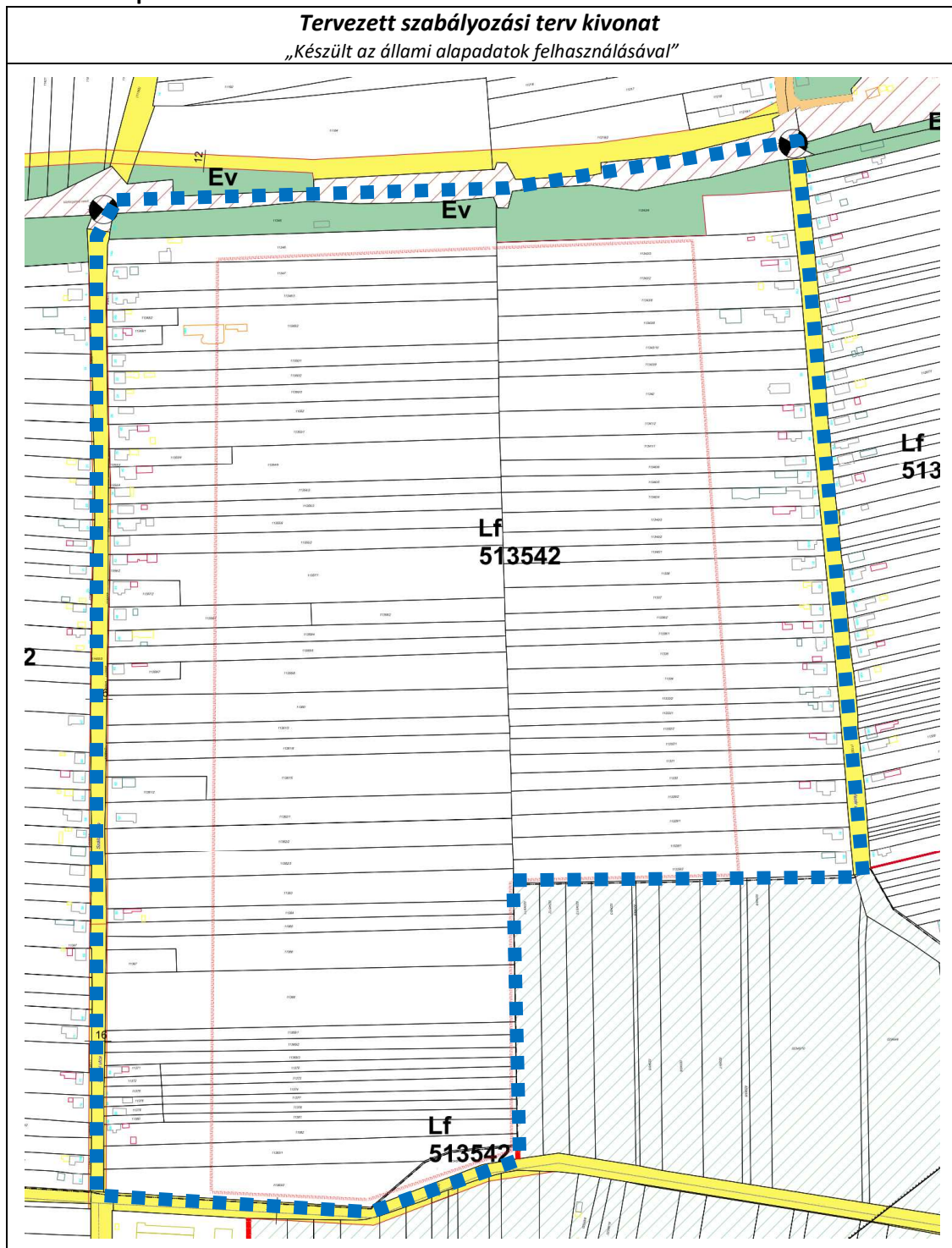


1. Beavatkozási pont





## 2. Beavatkozási pont

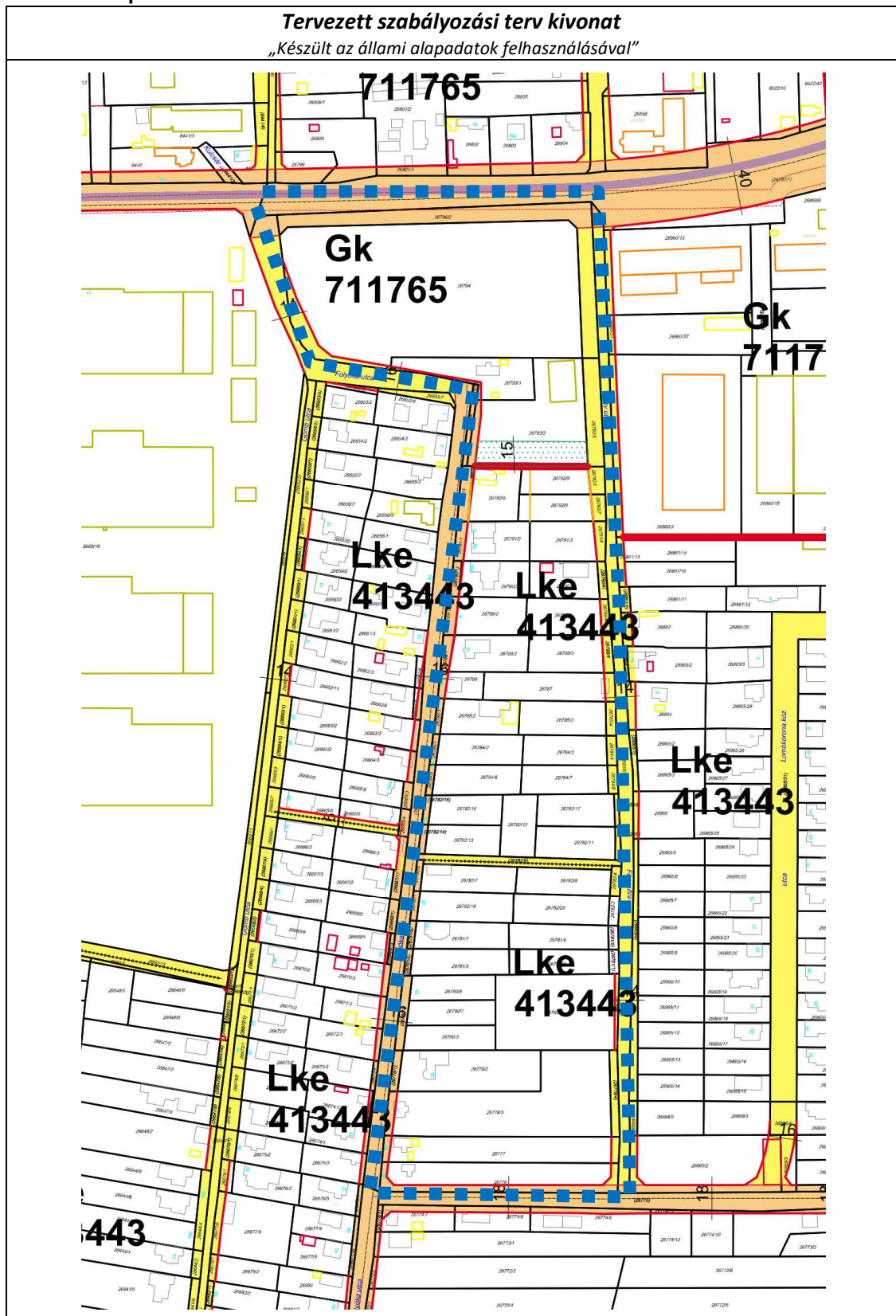








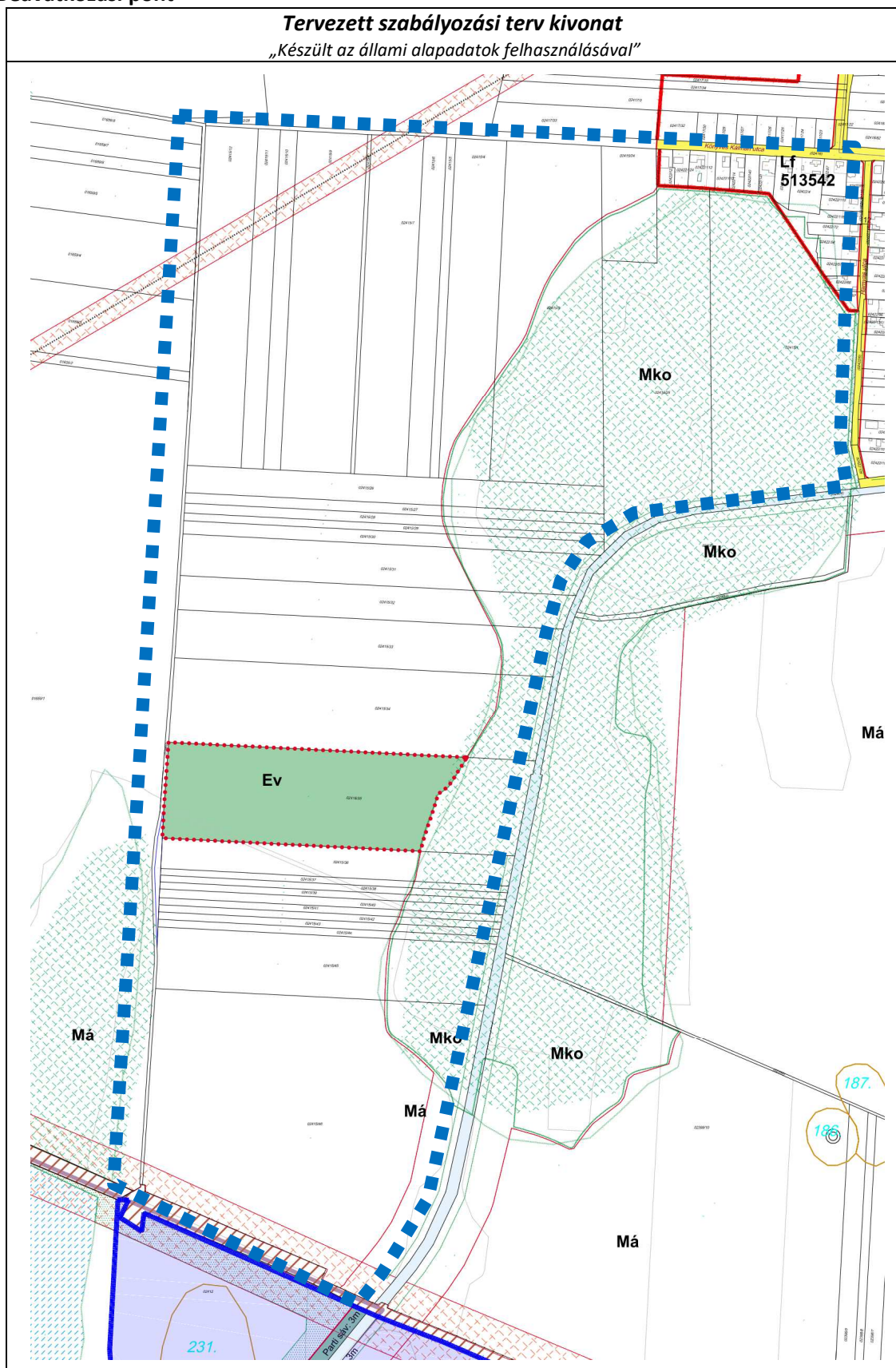
#### 4. Beavatkozási pont





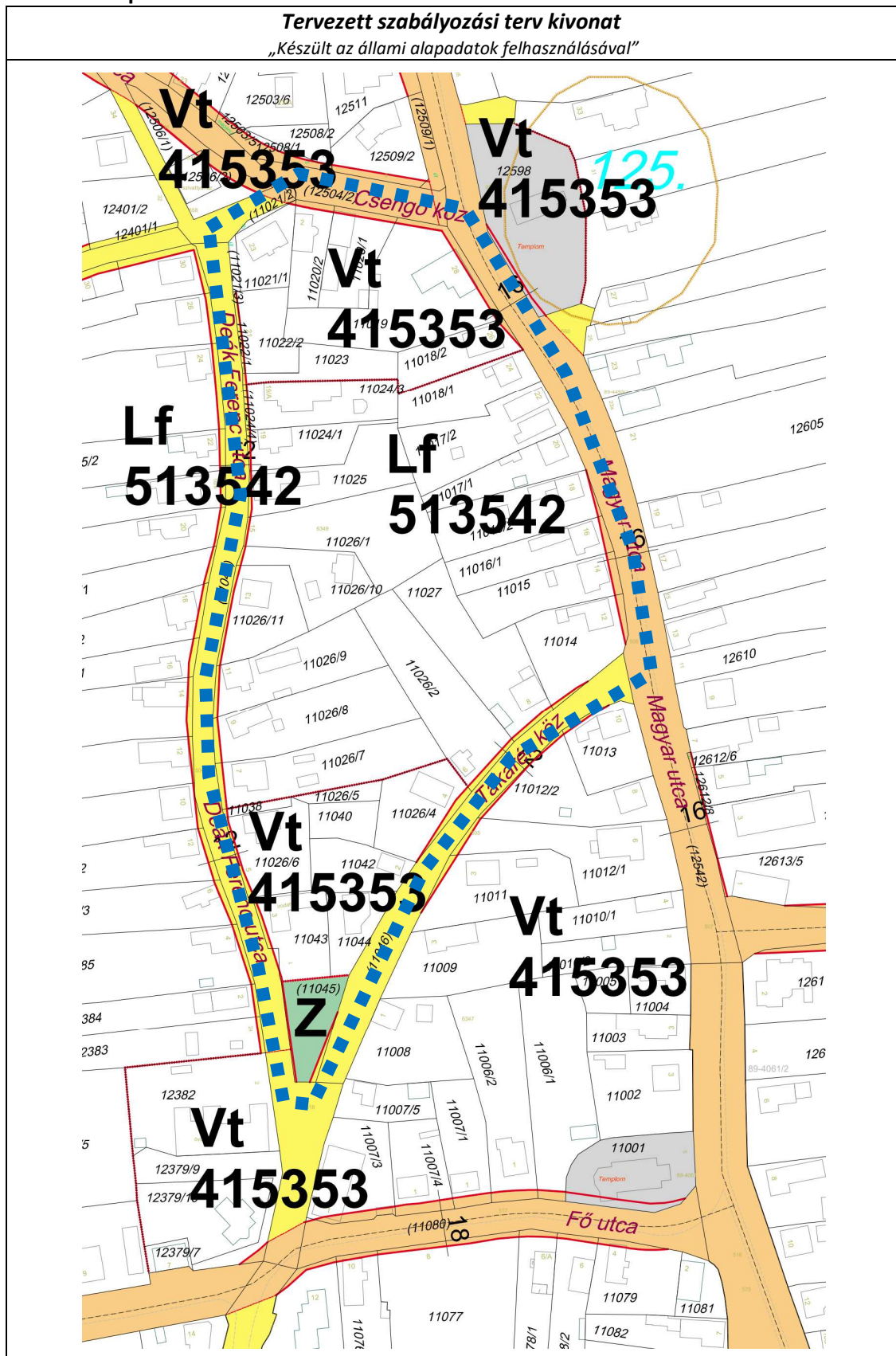


## 5. Beavatkozási pont





## 6. Beavatkozási pont







## 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, 2023. november

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

**7.2. Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

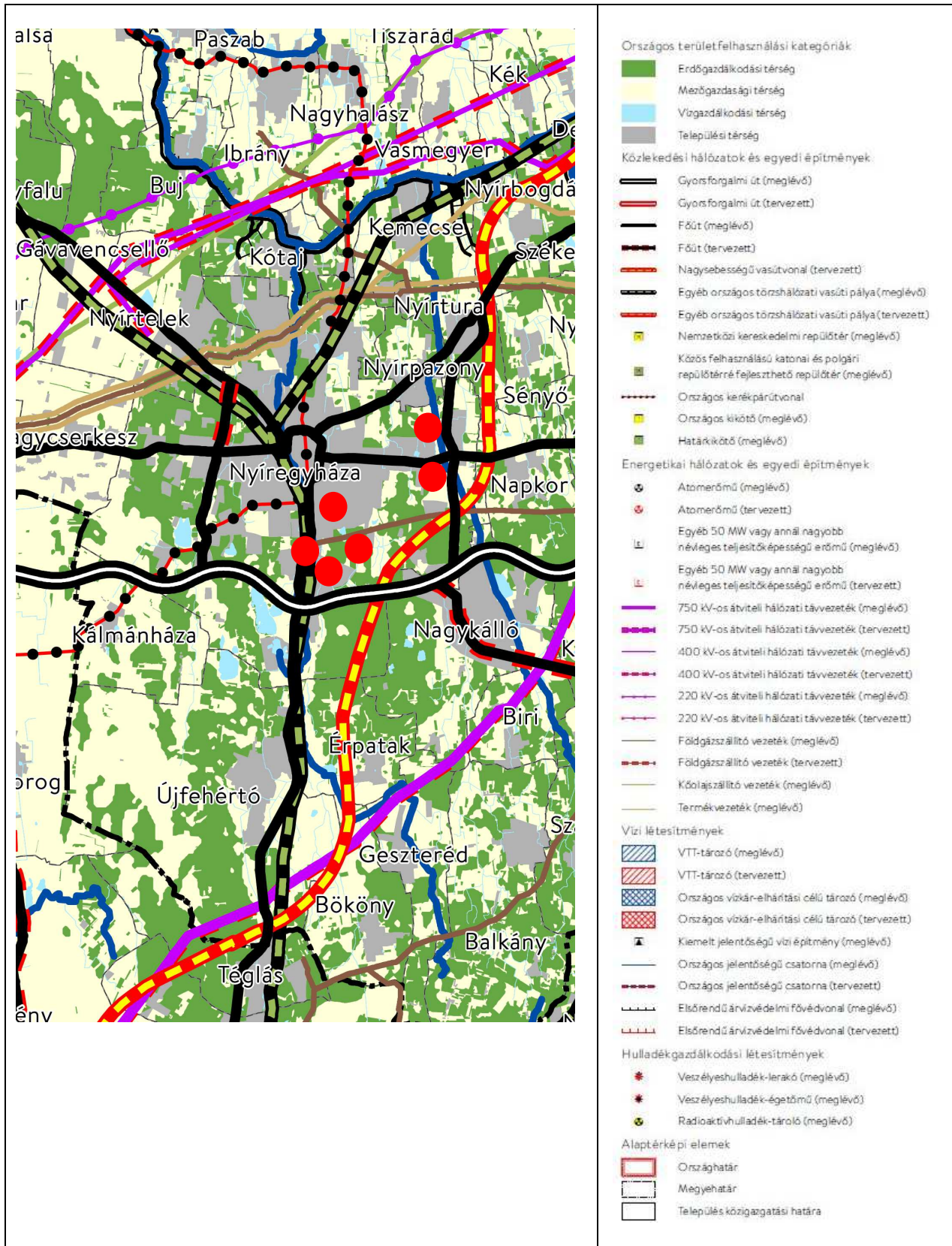
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

| Ssz. | Övezetek megnevezése   | Övezeti érintettség     |                     | MTrT szerinti tervezési területen<br>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                                 | 6996,322                                   | 71,94 | 7000,872                          | 72,73 | +4,55            | +0,79 |
| 2.   | Mezőgazdasági térség   | érinti                  | érinti              | 8386,80                                 | 6561,71                                    | 78,23 | 6556,872                          | 78,18 | -4,838           | -0,05 |
| 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 –<br><i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>                                     | érinti                  | nem érinti          | -                                       | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 24.  | Térségi együttműködések övezete –<br><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 –<br><i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i> | érinti                  | nem érinti          | -                                       | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |



### 7.3. Rajzi melléletek

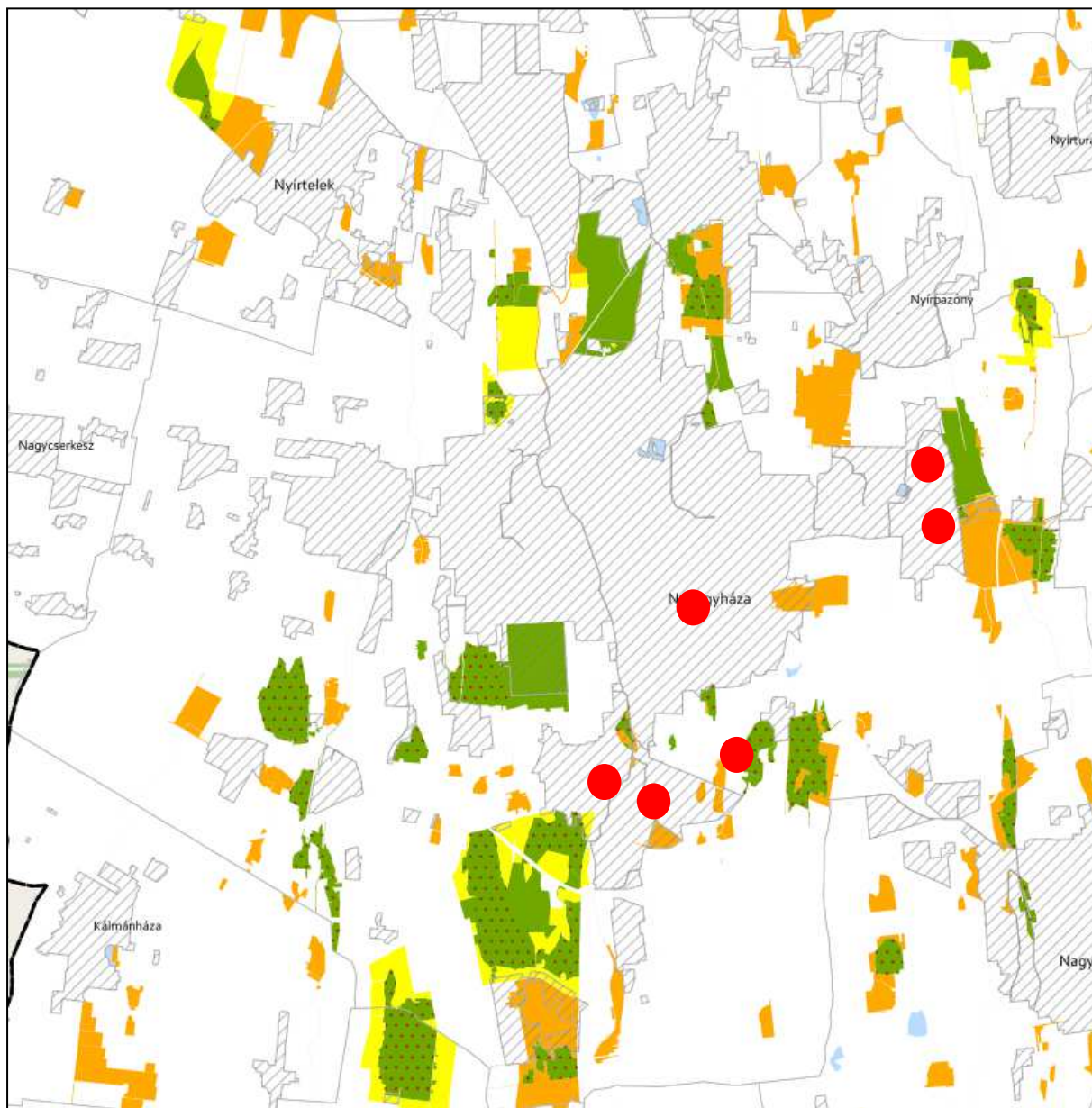
**Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek piros színnel jelölve a térképészleten/**















**ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) 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

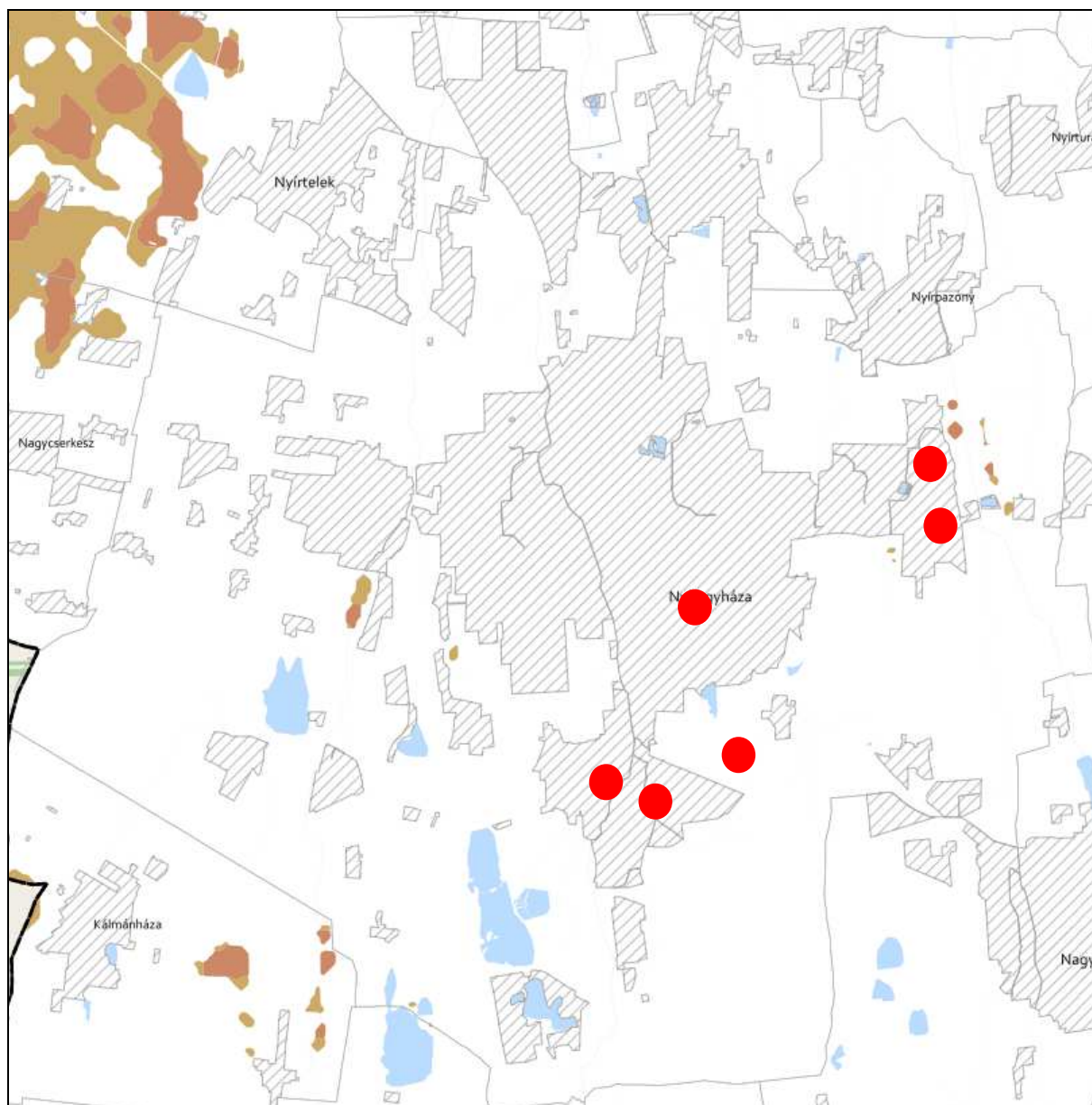
**Tájékoztató elem**

-  Védett természeti területek












**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

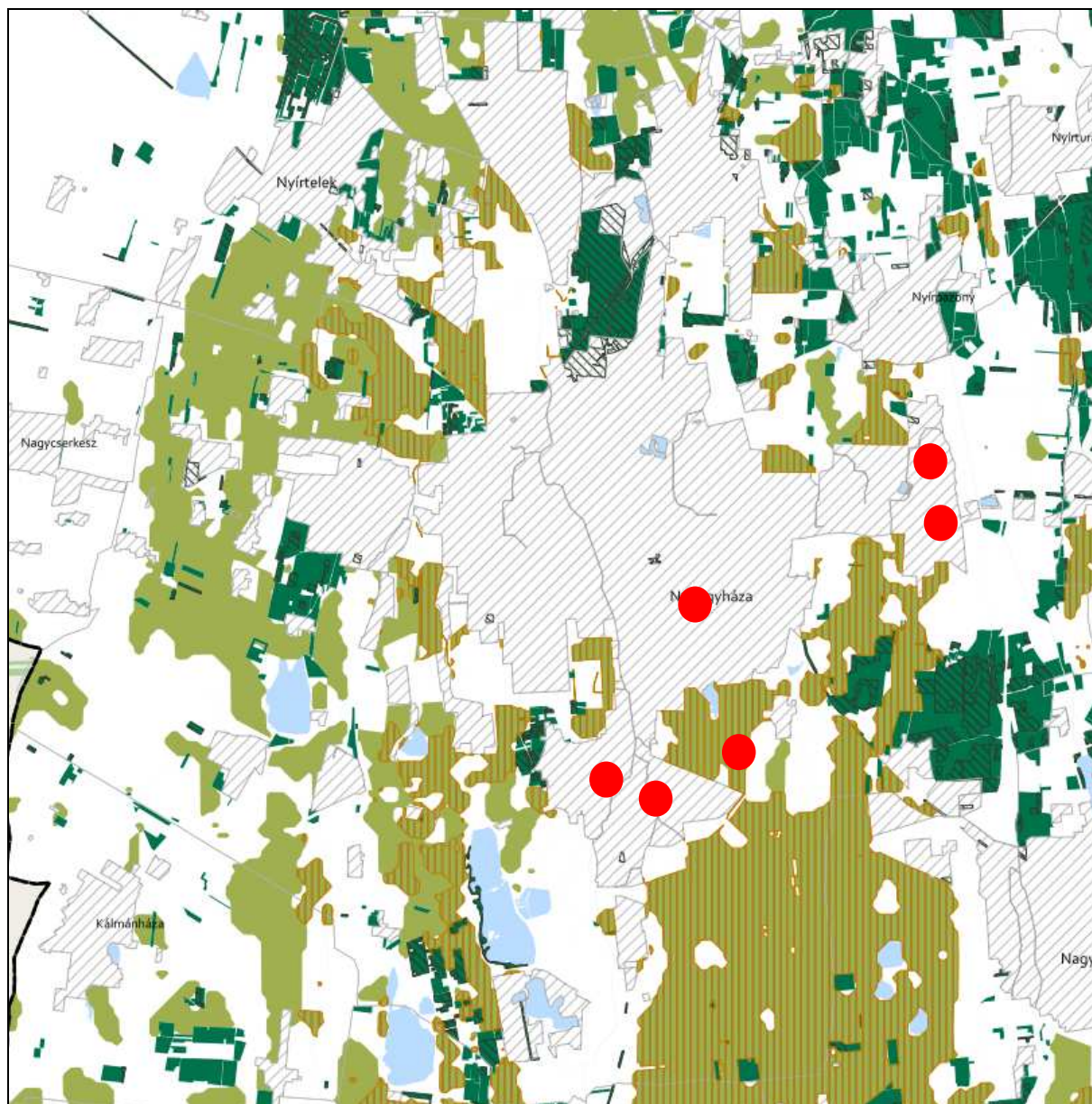
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



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





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

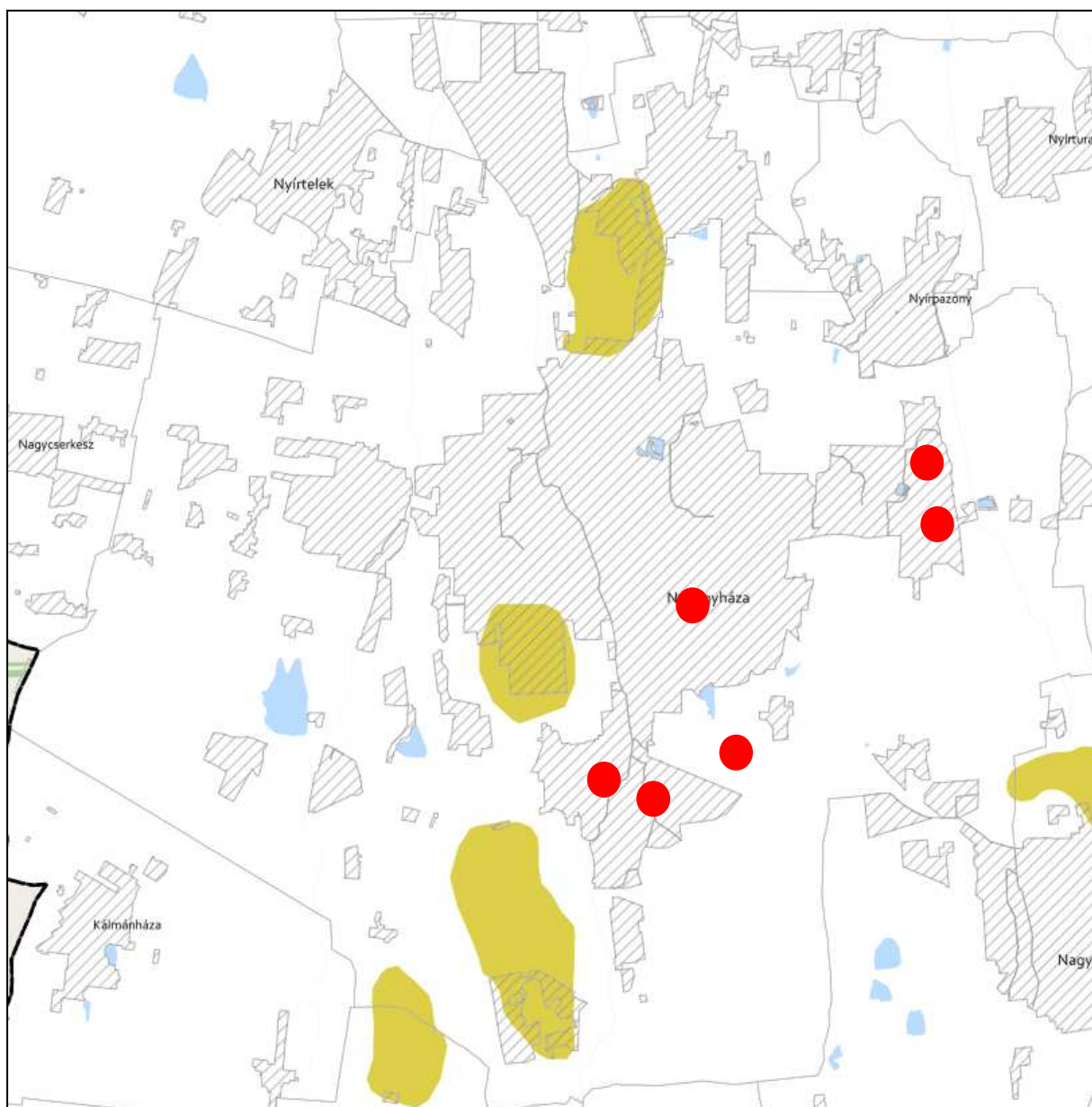
**Alaptérkép elemei**

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










**TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Tájképvédelmi terület övezete

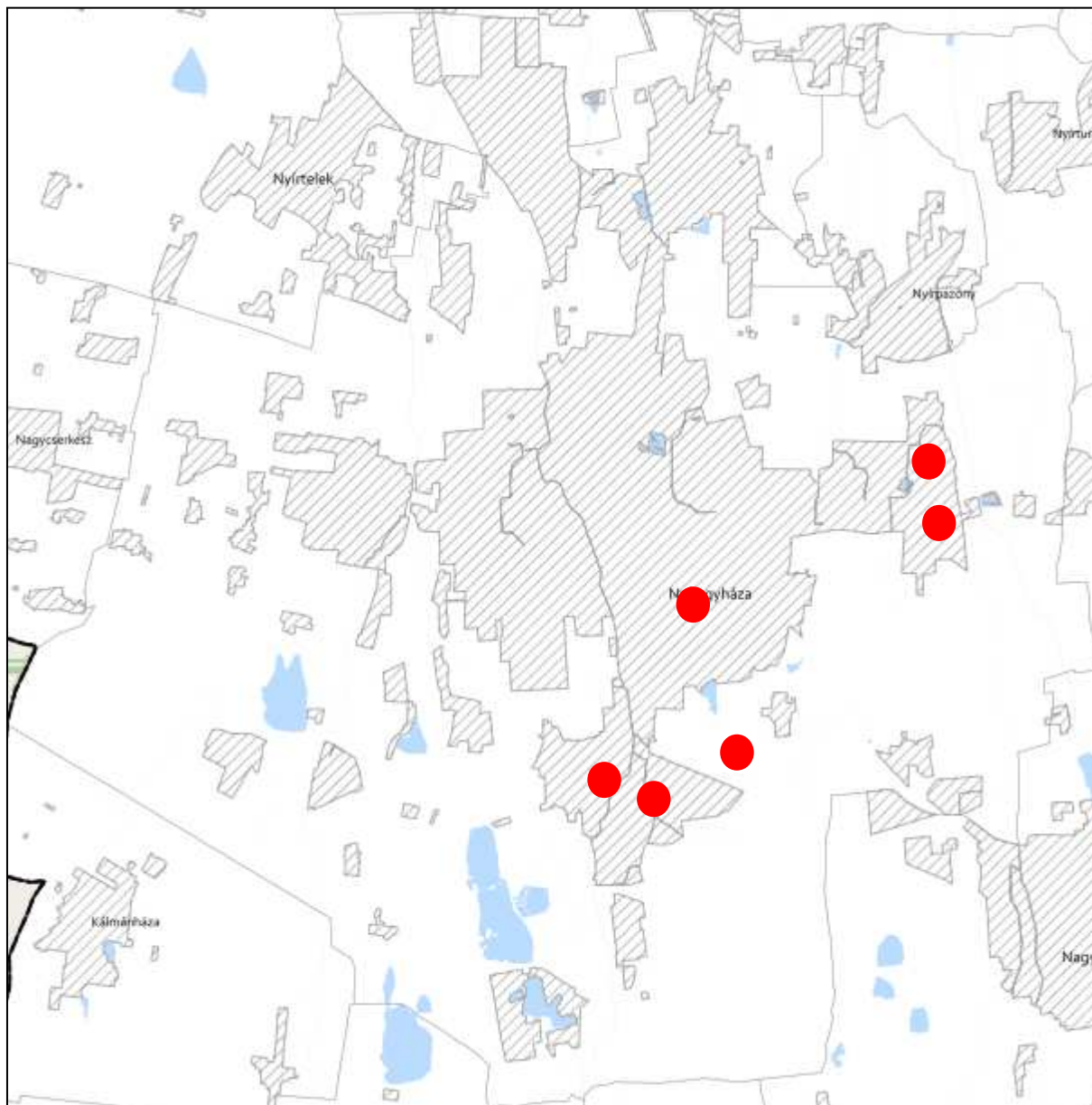
**Alaptérkép elemei**

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











**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

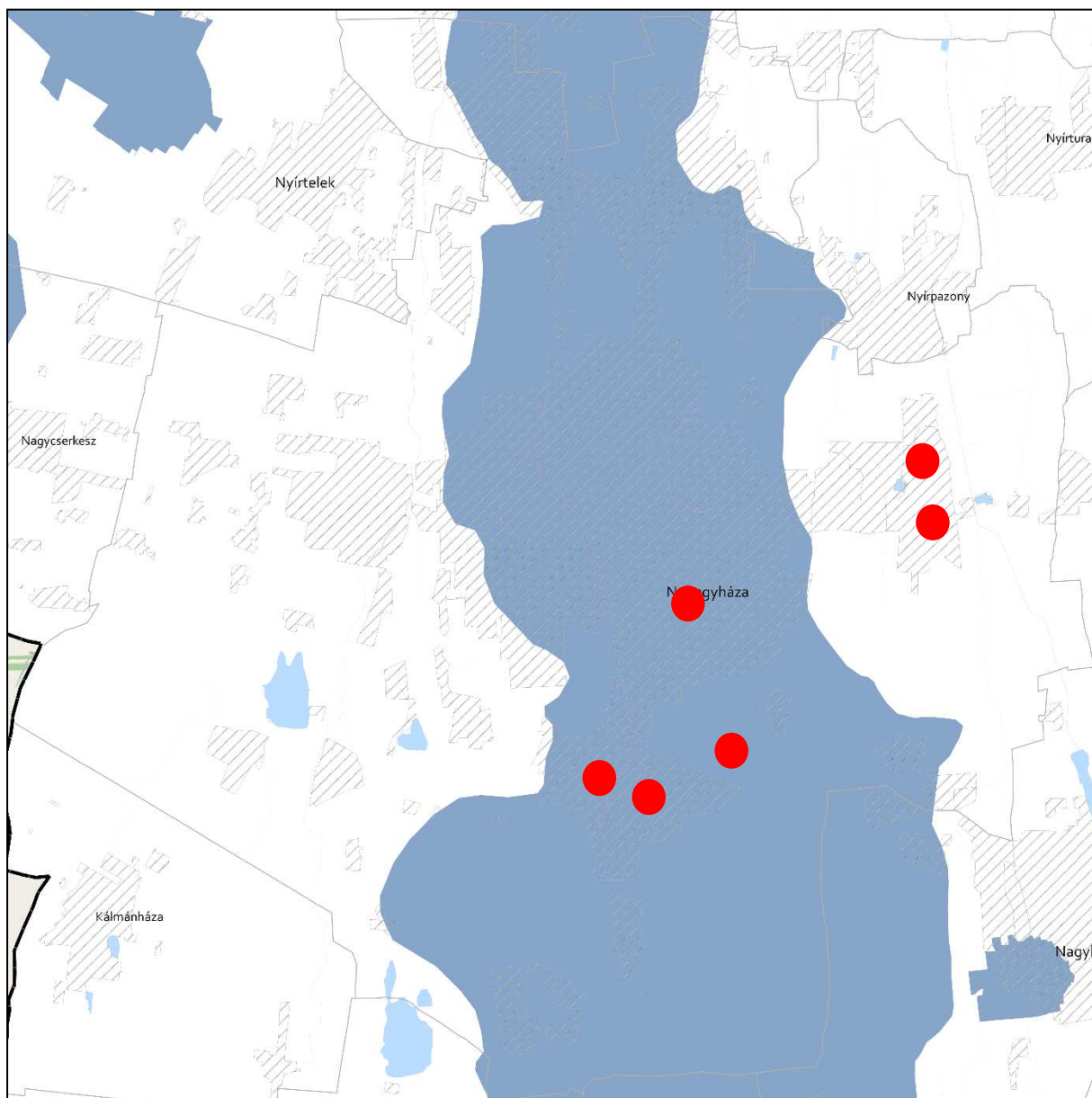
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

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



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

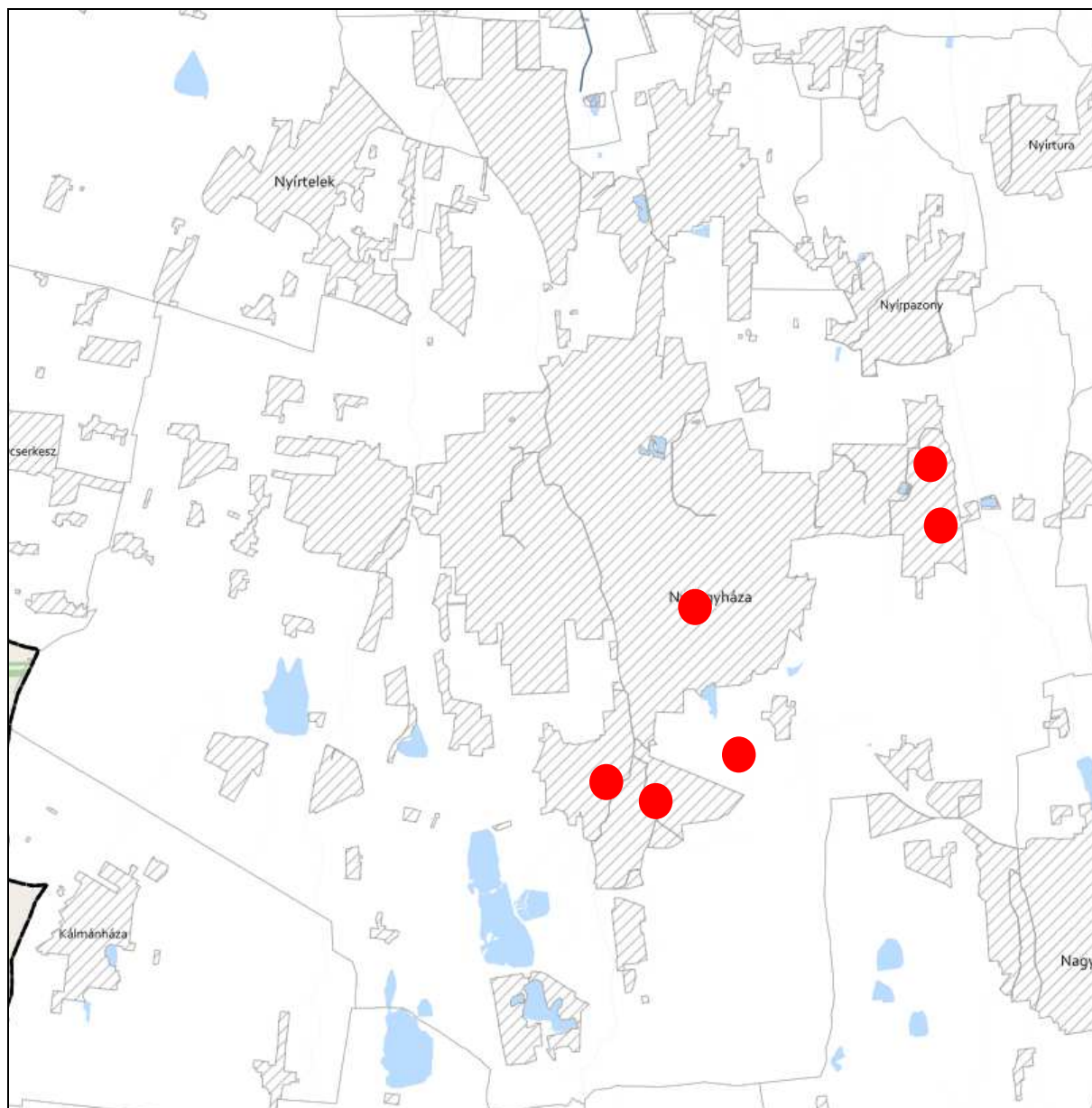
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

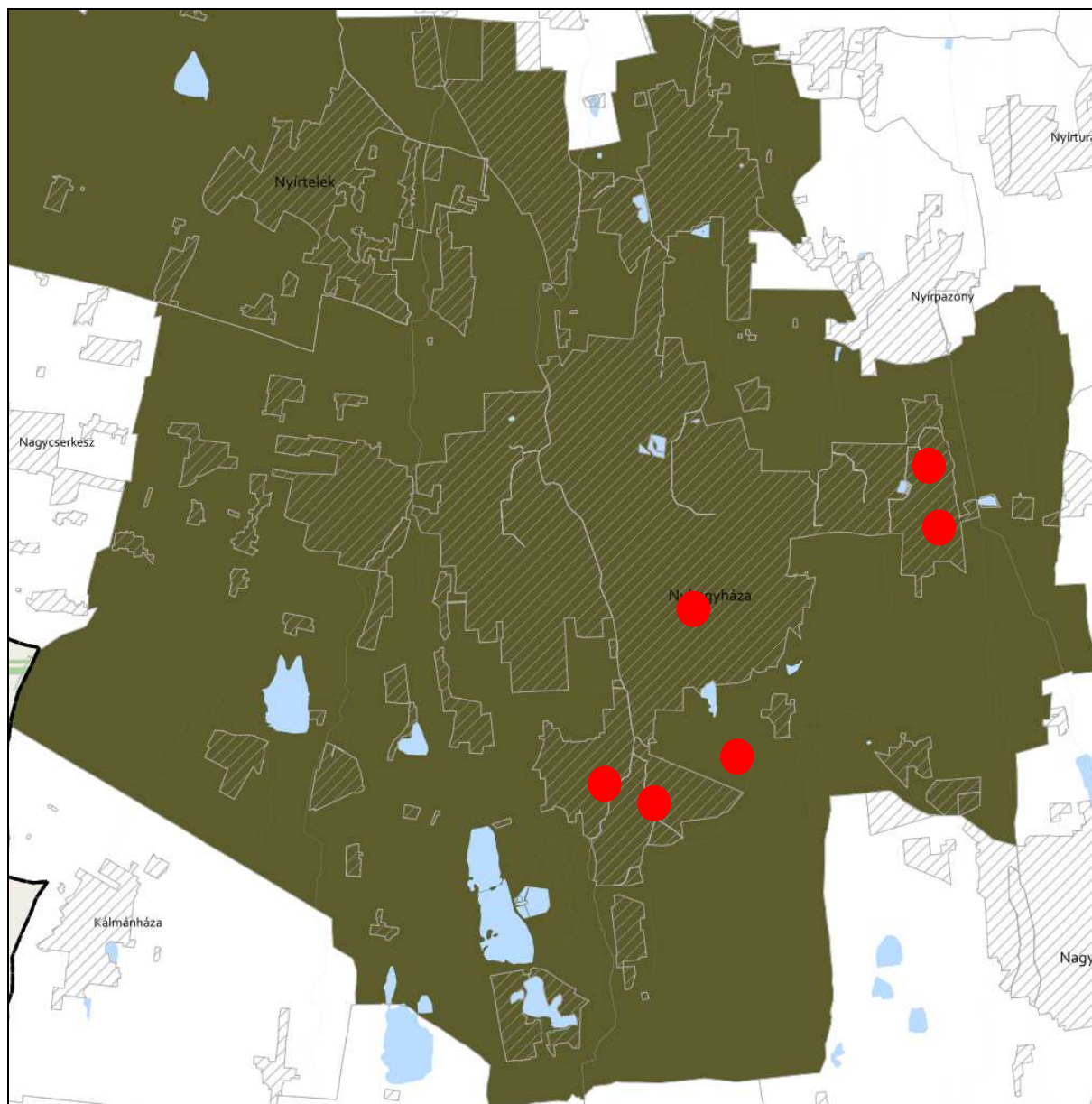
**Alaptérkép elemei**

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










**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

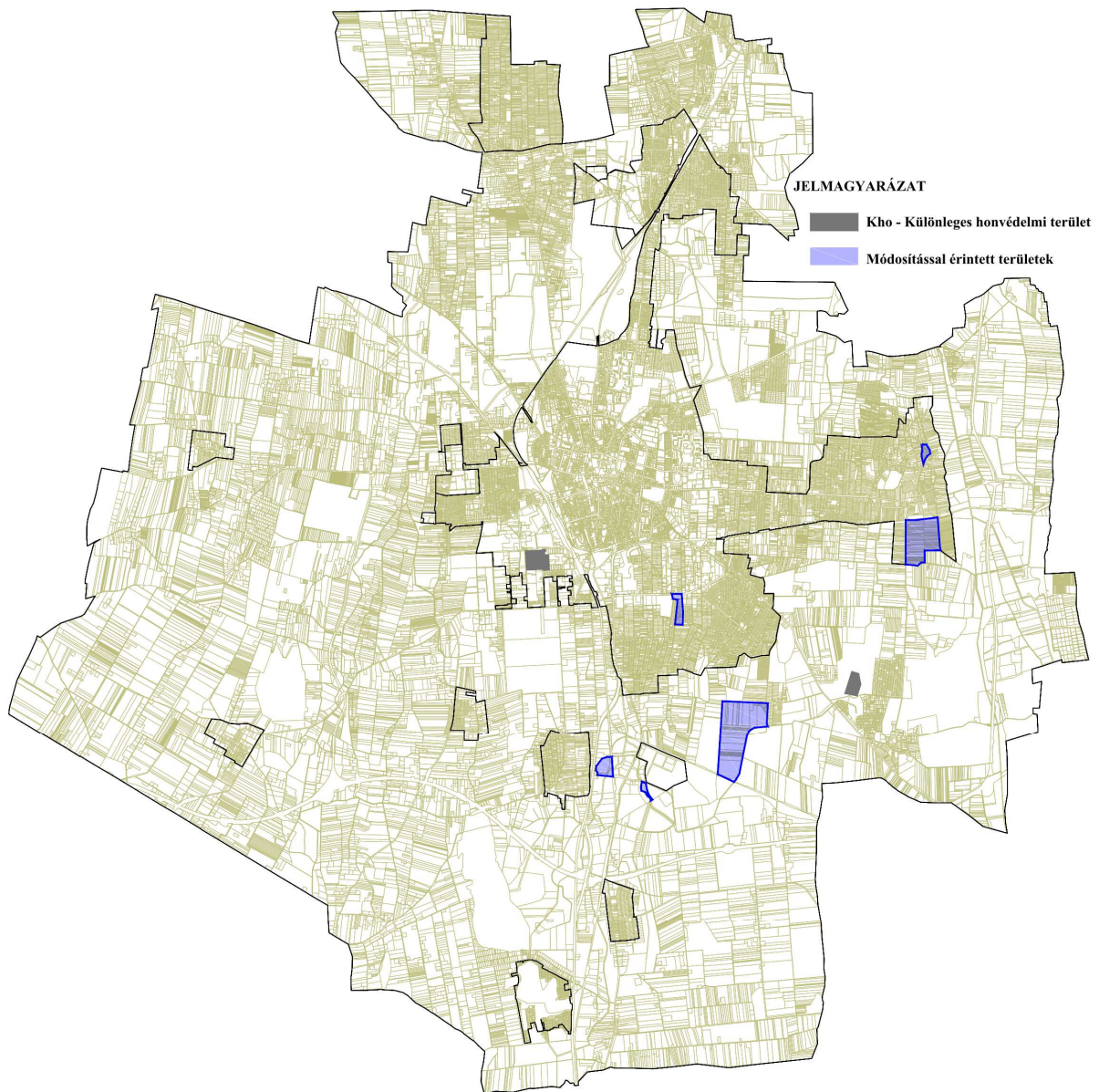
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:

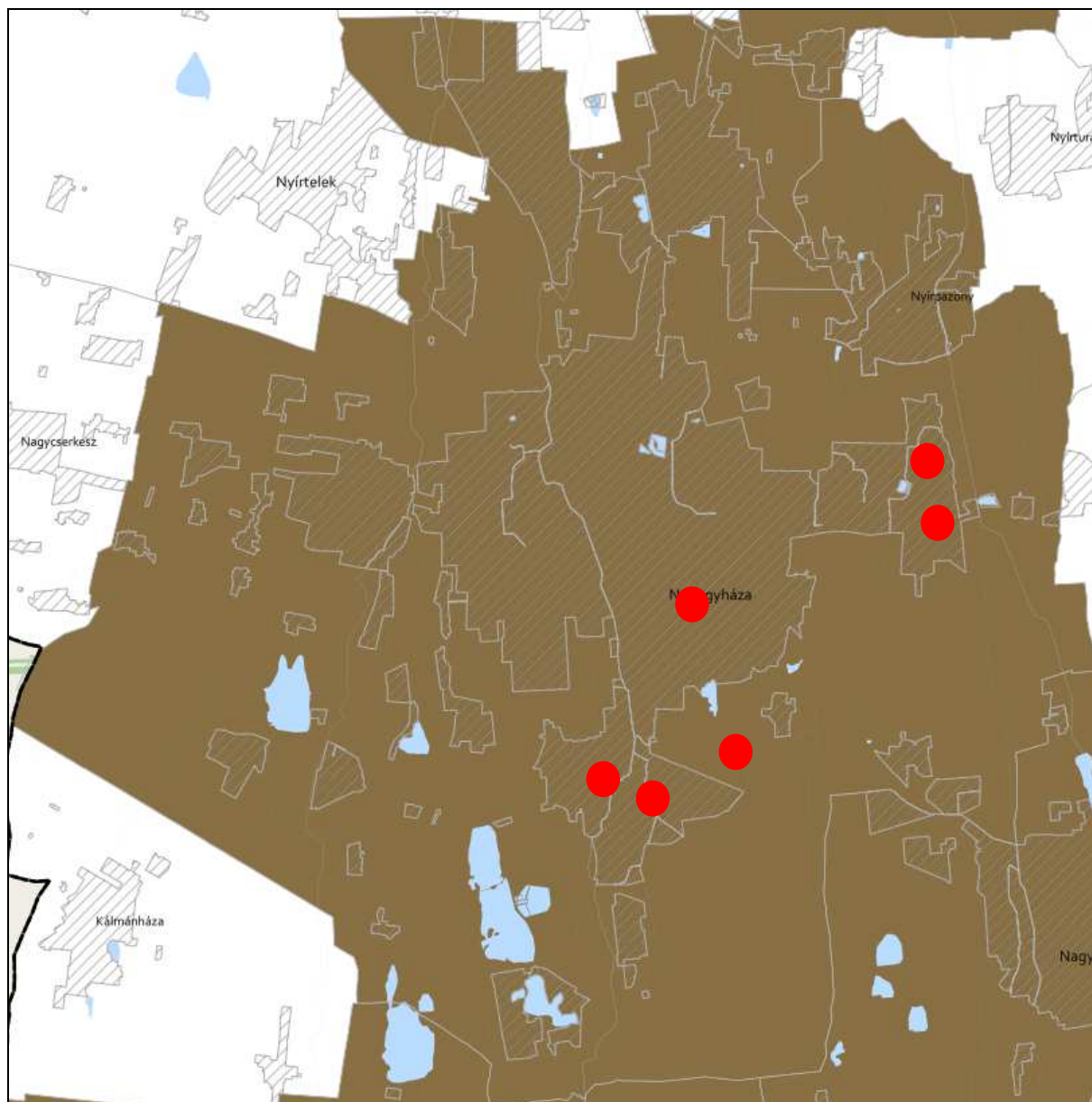


Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban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










**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**Alaptérkép elemei**

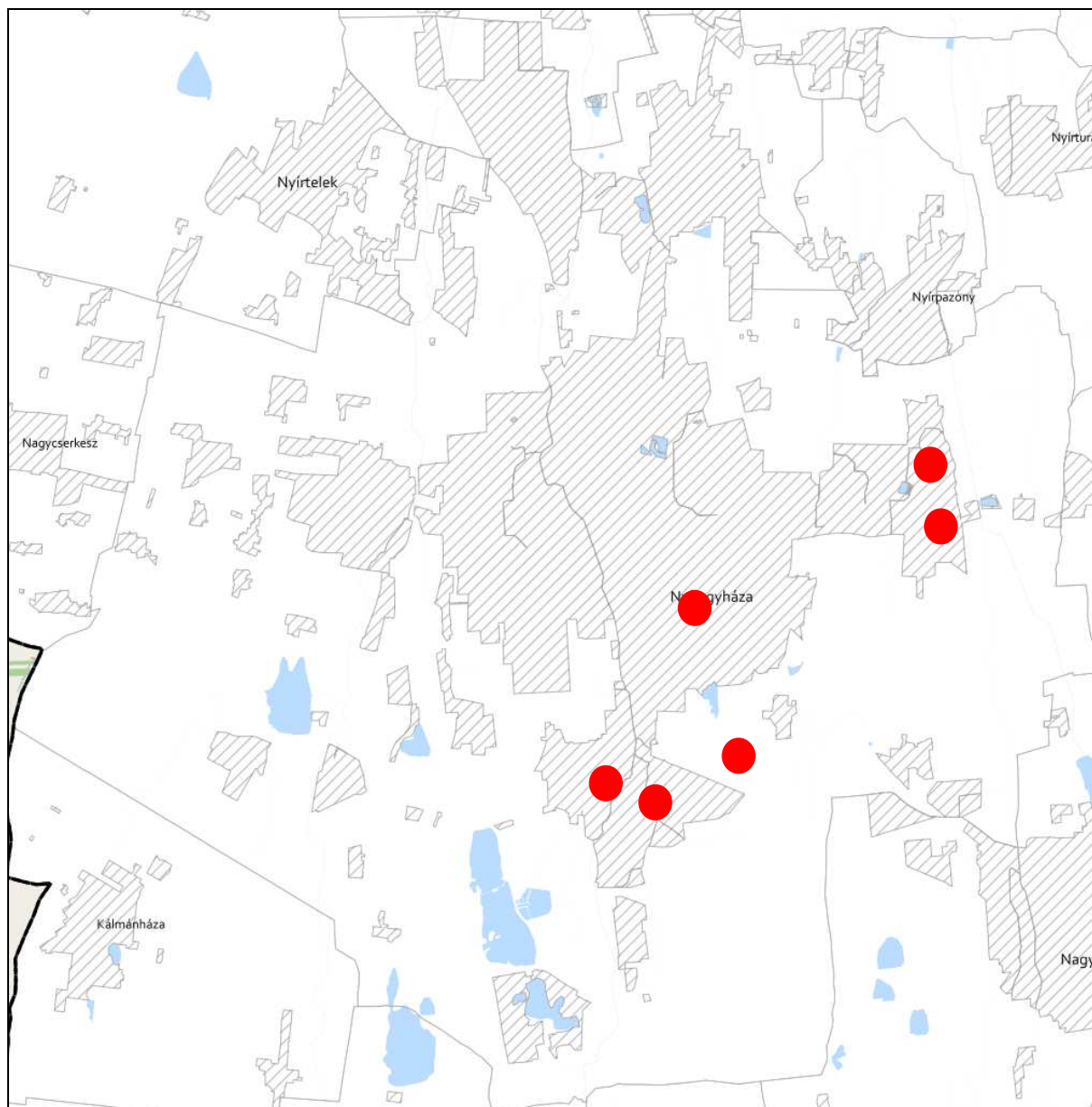
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/4-10/2023.  
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  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

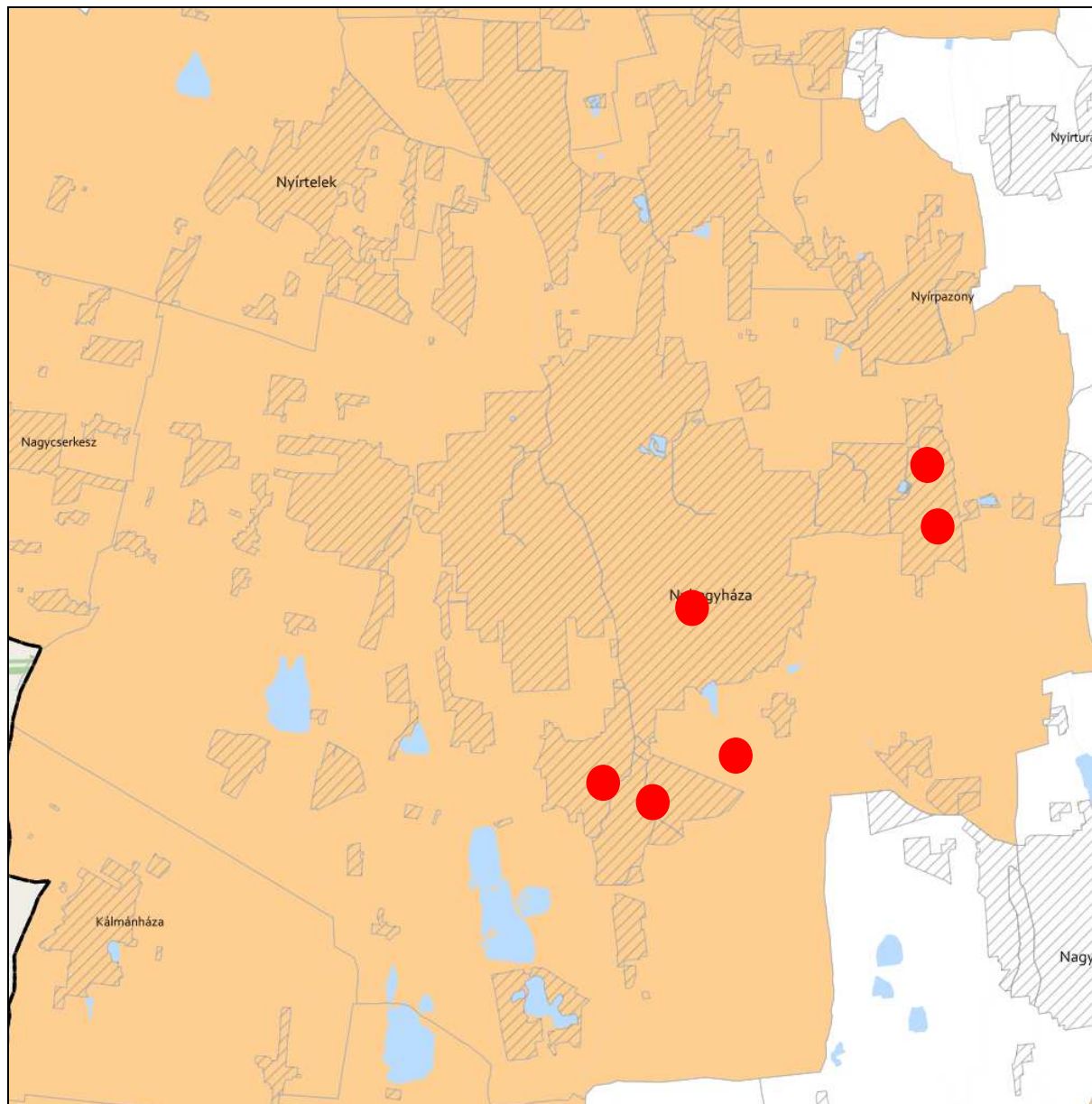
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








**TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

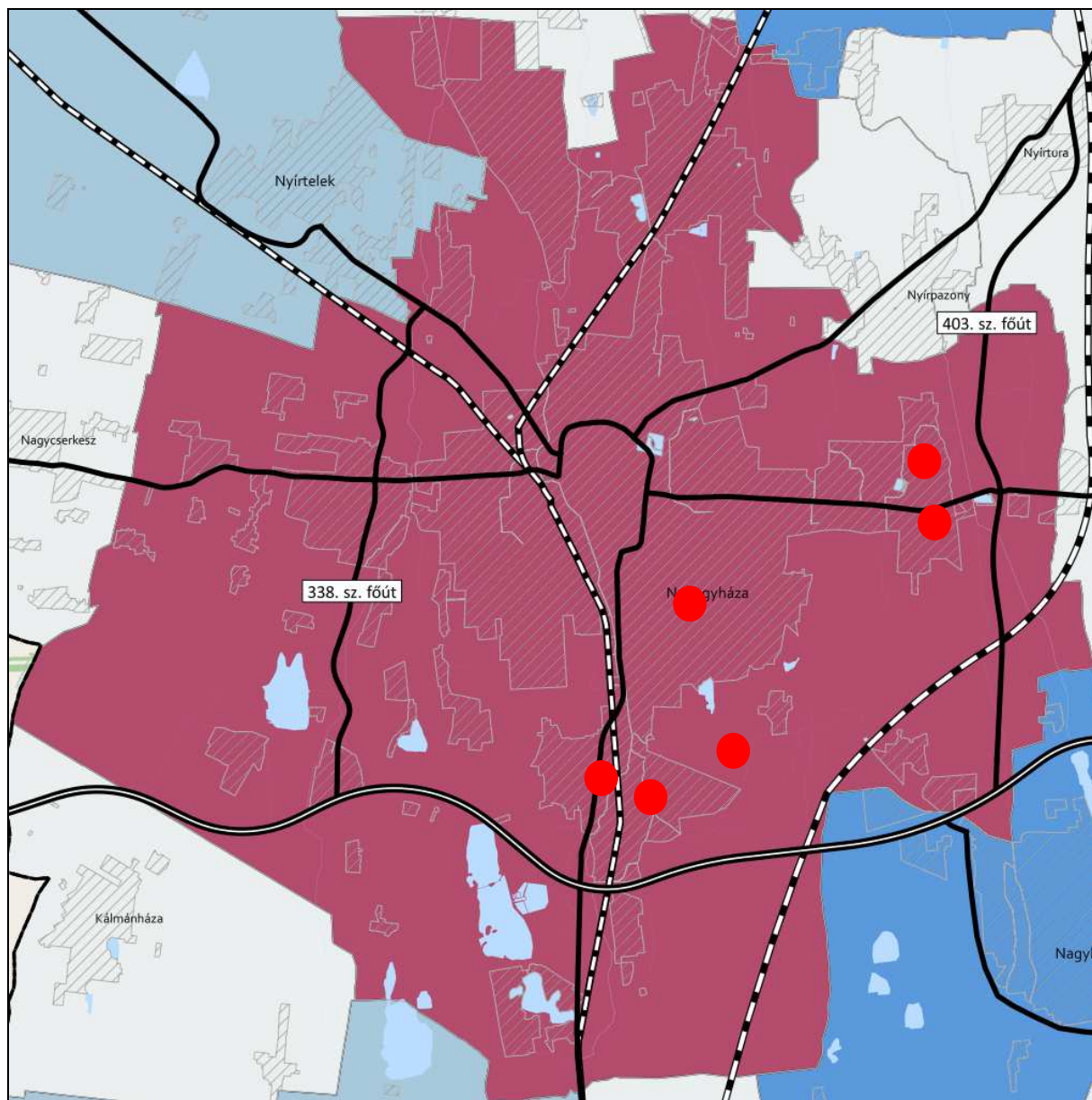
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉNT ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) 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**

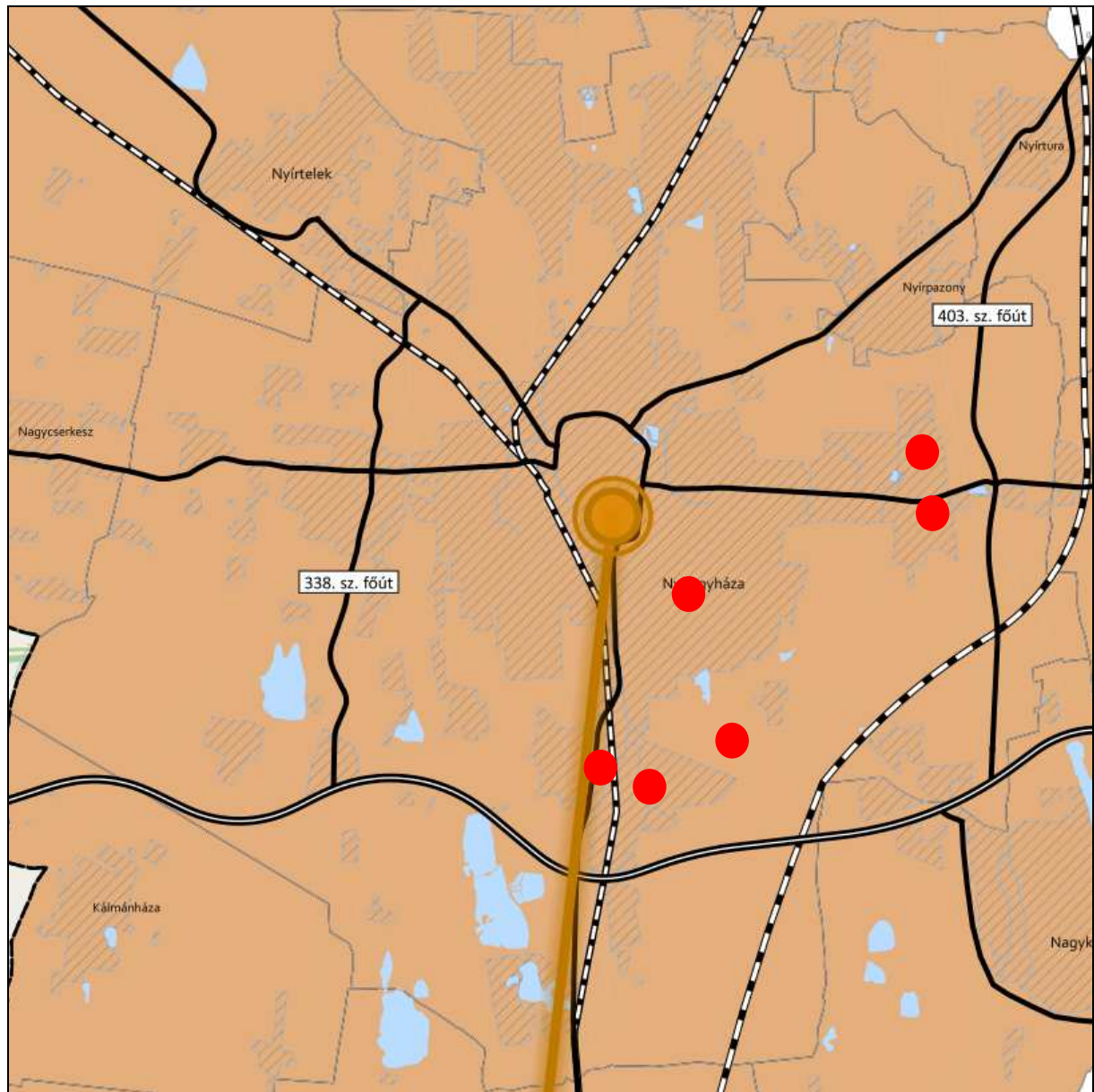
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/4-10/2023.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647





**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) 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**

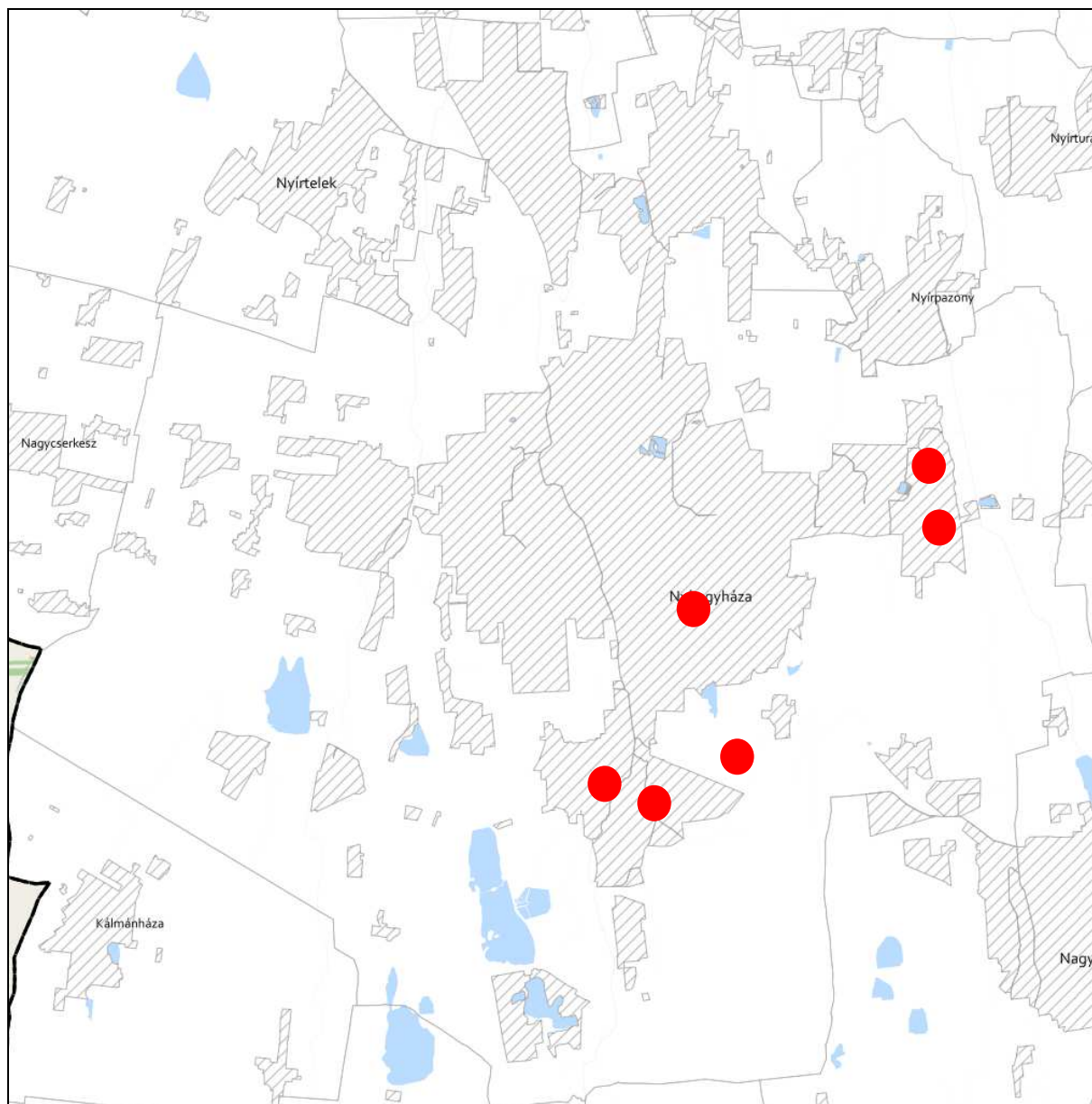
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Regisztrációs szám: FŐÉP/4-10/2023.

**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  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

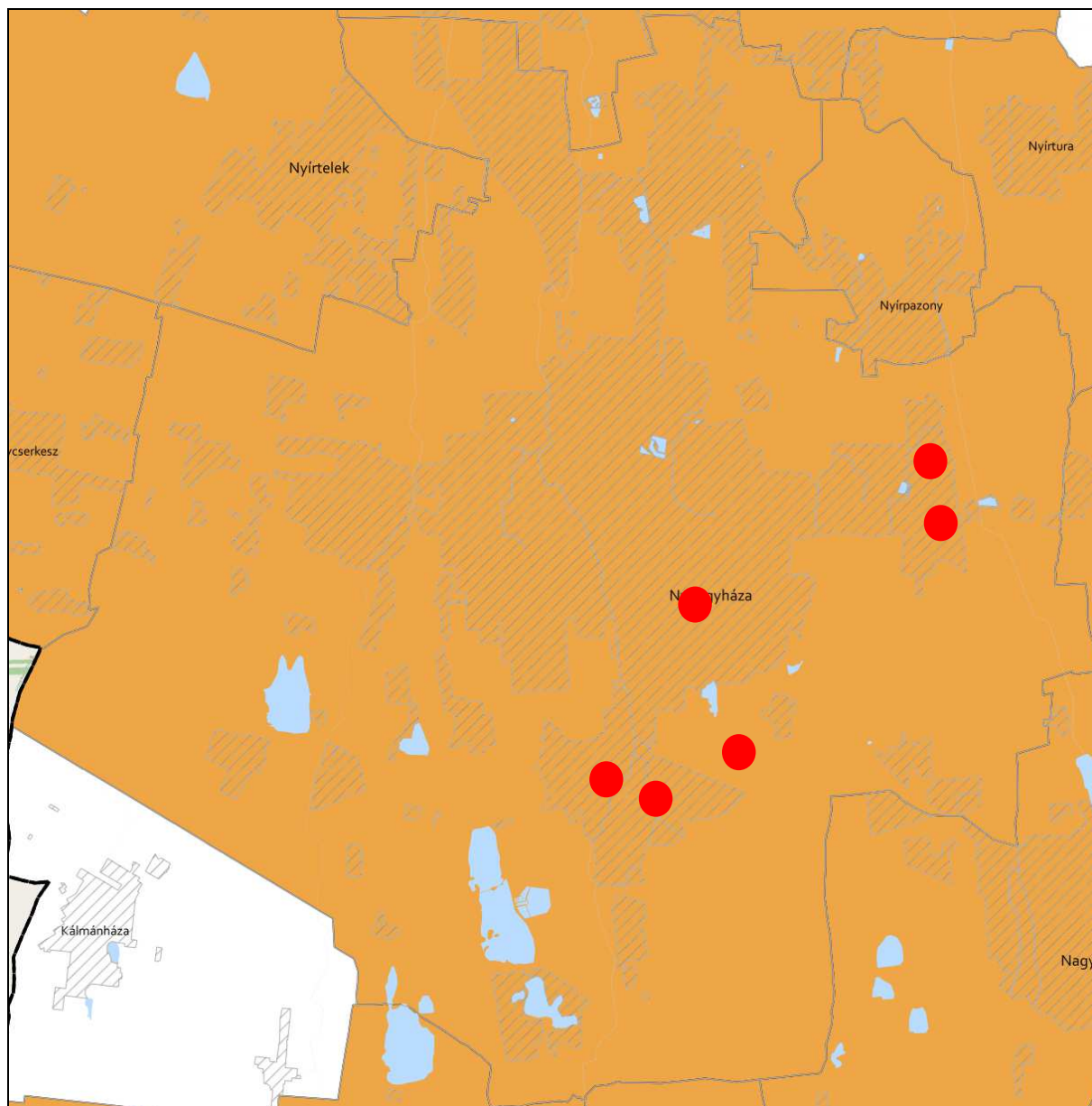
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

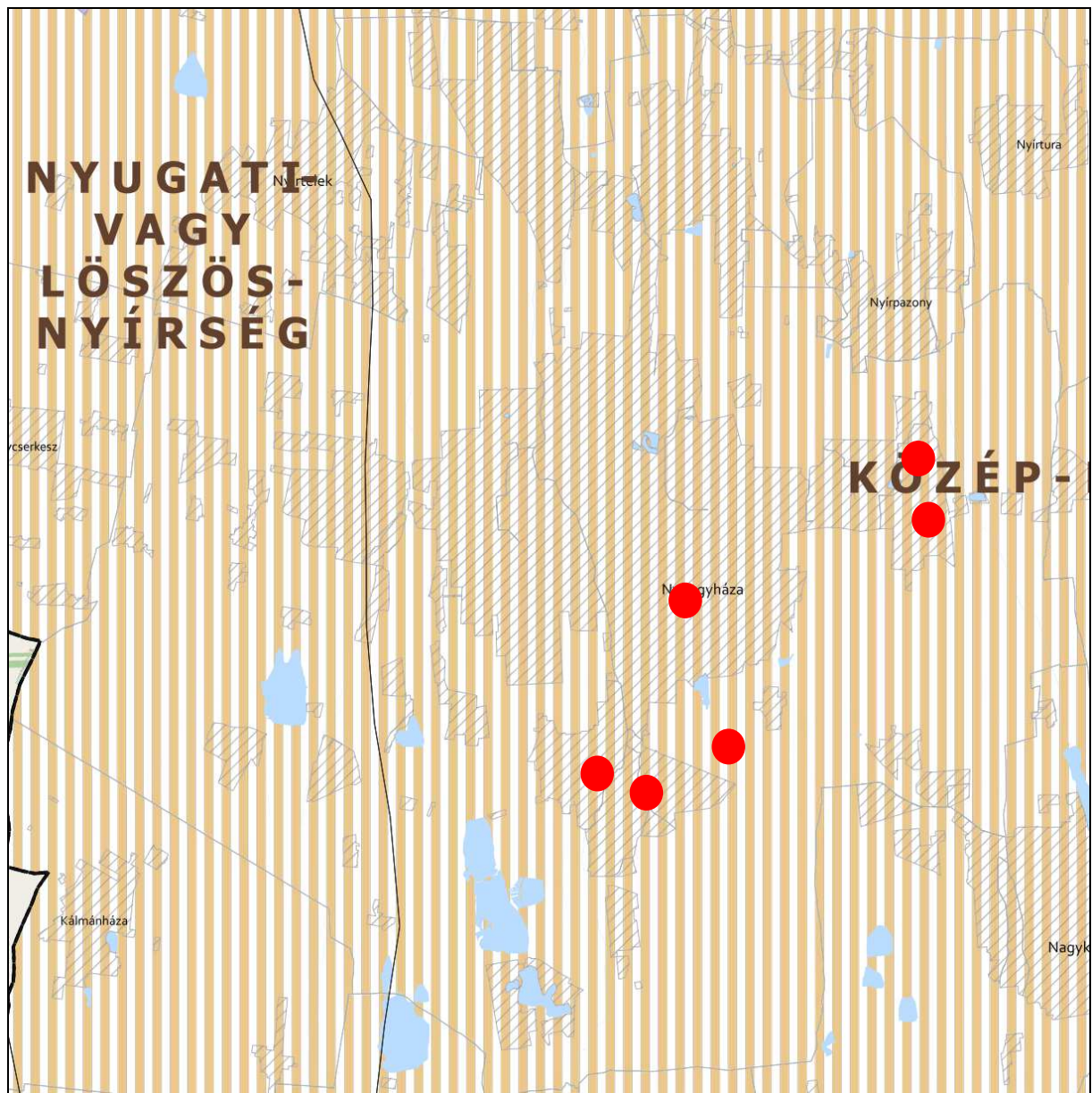
**Alaptérkép elemei**

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









**FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK**  
**3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) 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) |   |
|---|---|
| <b>követelmény:</b>   | <b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során<br><br>d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető   |
| <b>a lehetőség kihasználása:</b>                                | <b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközpont vegyes terület</li><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul> |

| 17. Erdők övezete                 |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>OTrT 29.§ (1):</b> 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 számításhoz figyelmen kívül kell hagyni. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A tervezett településrendezési eszközökön erdőterület kijelölése nem történik.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>OTrT 29.§ (2):</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A tervezett településrendezési eszközeinken erdők övezetében bányászati tevékenység végzésére alkalmas terület nem kerül kijelölésre.</b>   |

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



|  |   |             |
|--|---|-------------|
| figyelembe vételével<br>lehatárolt vízminőség-<br>védelmi terület övezet | területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással  | 0 ha        |
|  | területe a tervezett módosítás után (B)   | 13219,00 ha |
| <b>követelmény:</b>  | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> 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. |             |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>  | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.  |             |
| <b>követelmény:</b>  | <b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.  |             |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>  | Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.   |             |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b> |  |  |
| <b>követelmény:</b>                        | <b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1):</b> Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.  |  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>          | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagyonnal érintett terület kijelölése.   |  |
| <b>követelmény:</b>                        | <b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):</b> (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. |  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>          | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új ásványi nyersanyagvagyonnal érintett terület kijelölése.   |  |

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>10. Tanyás terület övezete</b> |   |  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1):</b> 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.                               |  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új tanyás terület kijelölése.  |  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>9/2019 (VI. 14.) 10.§ (2):</b> 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<br>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének |  |





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

|   |  |
|---|--|
| <b>5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b> |  |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1):</b> <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek:<br/>a) regionális jelentőségű térszervező város,<br/>b) térségi jelentőségű térszervező város,<br/>c) járási jelentőségű térszervező város,<br/>d) egyéb város, vagy<br/>e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>   | <b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>   |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2):</b> <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében:<br/>a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni,<br/>b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i> |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>   | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3):</b> <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>   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>   | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>   | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4):</b> <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:<br/>a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;<br/>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>                  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>   | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6):</b> A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:<br>a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,<br>b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,<br>c) a felhagyott lakóterületek újrahatszolgáltatását,<br>d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):</b> 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).   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.</b>   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.</b>  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha<br>a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,<br>b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,<br>c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.</b>  |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):</b> 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.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):</b> 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<br>a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és<br>b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahaznosítása, 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | A módosítás nem érint barnamezős területet.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):</b> 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.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.   |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4):</b> 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:<br>a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy<br>b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.  |





|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5):</b> A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvev kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | <b>A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.</b>   |

| <b>8. Térségi együttműködések övezete</b> |  |
|---|--|
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (1):</b> Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Megyei jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):</b> 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:<br>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,<br>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,<br>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások),<br>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és<br>e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (3):</b> 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.).   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (4):</b> A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b>         | <b>Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.</b>   |
| <b>követelmény:</b>                       | <b>5/2020 (VI. 26) 8.§ (5):</b> 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.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b> |   |
| követelmény:   | 5/2020 (VI. 26.) 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:   | 5/2020 (VI. 26.) 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.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b> |  |
| követelmény:   | 5/2020 (VI. 26.) 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:   | 5/2020 (VI. 26.) 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3):</b> 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4):</b> 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5):</b> 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6):</b> 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:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7):</b> A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.   |
| a követelmény teljesítése: | Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.  |
| követelmény:               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12§ (1):</b> 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.  |





|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2):</b> 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 szélrózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni. |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3):</b> 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.   |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.  |
| <b>követelmény:</b>               | <b>5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3):</b> 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.  |
| <b>a követelmény teljesítése:</b> | Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.   |

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



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



## 8. Biológiai aktivitási érték számítás

**Tekintettel arra, hogy a módosítás során építési övezetek területfelhasználási jellegének átsorolása történik, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.**

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitás érték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

|   |                  |
|---|------------------|
| A tervezési területen NYHMJV KGY 199/2022. (XII.1.) számú önkormányzati határozatának 1. számú melléklete alapján elfogadott előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt: | +101,132         |
| <u>A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után:</u>   | <u>+11,224</u>   |
| <b>Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen:</b>  | <b>+ 112,356</b> |

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+112,356), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.





**Biológiai aktivitásérték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. pontja szerint – nem differenciált számítás**

| Biológiai aktivitásérték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás |                                   |        |   |                               |                        |                |                          |        |   |              |                        |                          |
|--|-----------------------------------|--------|---|-------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|--------|---|--------------|------------------------|--------------------------|
|  | Eredeti (változás előtti) állapot |        |   |                               |                        | Helyrajzi-szám | Tervezett állapot        |        |   |              |                        |                          |
|  | Helyrajzszám                      | Övezet | Területhasználat                          | Terület (Ha)                  | Érték-mutató (pont/ha) |                | Biológiai aktivitásérték | Övezet | Területhasználat                          | Terület (Ha) | Érték-mutató (pont/ha) | Biológiai aktivitásérték |
| Te.1.  | 01202/50,<br>01202/95             | Z      | Közpark zóna                              | 0,375                         | 6                      | 2,250          | 01202/50,<br>01202/95    | Ge     | Egyéb ipari gazdasági zóna                | 0,375        | 0,4                    | 0,15                     |
|  | 01202/50                          | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,050                         | 0,6                    | 0,030          | 01202/50                 | Ge     | Egyéb ipari gazdasági zóna                | 0,050        | 0,4                    | 0,02                     |
|  | 01205                             | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,022                         | 0,6                    | 0,013          | 01205                    | VG     | Vízgazdálkodási zóna                      | 0,022        | 7                      | 0,154                    |
| Te.2.  | 11343/4                           | Ev     | Védelmi rendeltetésű erdőzóna             | 1,328                         | 9                      | 11,951         | 11343/4                  | Lf     | Falusias lakózóna                         | 0,288        | 2,4                    | 0,692                    |
|  |                                   |        |   |                               |                        |                |                          | Ev     | Védelmi rendeltetésű erdőzóna             | 1,040        | 9                      | 9,357                    |
| Te.4.  | 26722/2                           | Z      | Közpark zóna                              | 0,126                         | 6                      | 0,754          | 26722/2                  | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,126        | 0,6                    | 0,075                    |
|  | 26796/2                           | Z      | Közpark zóna                              | 0,468                         | 6                      | 2,808          | 26796/2                  | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,498        | 0,6                    | 0,299                    |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,030                         | 0,000                  |                |                          |        |   |              |                        |                          |
|  | 26793/3                           | Z      | Közpark zóna                              | 0,009                         | 6                      | 0,053          | 26793/3                  | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,066        | 6                      | 0,395                    |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,057                         | 0,6                    | 0,034          |                          |        |   |              |                        |                          |
|  | 26794                             | Z      | Közpark zóna                              | 1,291                         | 6                      | 7,746          | 26794                    | Gk     | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  | 1,378        | 0,4                    | 0,551                    |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,133                         | 0,6                    | 0,080          |                          | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,586        | 0,6                    | 0,352                    |
|  | 26793/1                           | Z      | Közpark zóna                              | 0,081                         | 6                      | 0,486          | 26793/1                  | Gk     | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  | 0,139        | 0,4                    | 0,055                    |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,026                         | 0,6                    | 0,016          |                          | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,007        | 0,6                    | 0,004                    |
|  | 26793/2                           | Z      | Közpark zóna                              | 0,046                         | 6                      | 0,275          | 26793/2                  | Gk     | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  | 0,335        | 0,4                    | 0,134                    |
|  |                                   | Lke    | Kertvárosias lakózóna                     | 0,222                         | 2,7                    | 0,600          |                          |        |   |              |                        |                          |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,084                         | 0,6                    | 0,051          |                          |        |   |              |                        |                          |
| Tervezési terület összesen:  |                                   |        |   | 4,347                         |                        | 27,145         |                          |        |   |              | 4,927                  | 12,249                   |
| Te.3.  | 31552/6                           | Ge     | Egyéb ipari gazdasági zóna                | 0,022                         | 0,4                    | 0,009          | 31552/6                  | Z      | Közpark zóna                              | 0,022        | 6                      | 0,134                    |
| Te.5.  | 02415/35                          | Má     | Mezőgazdasági általános zóna              | 4,838                         | 3,7                    | 17,901         | 02415/35                 | Ev     | Védelmi rendeltetésű erdőzóna             | 4,838        | 9                      | 43,542                   |
|  |                                   | Mko    | Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna | 1,506                         | 5                      | 7,530          |                          | Mko    | Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna | 1,506        | 5                      | 7,53                     |
| Te.6.  | 11045                             | Vt     | Településközpnt vegyes zóna               | 0,064                         | 0,5                    | 0,032          | 11045                    | Z      | Közpark zóna                              | 0,064        | 6                      | 0,386                    |
|  |                                   | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,005                         | 0,6                    | 0,003          |                          | Köá    | Általános közlekedési zóna                | 0,005        | 0,6                    | 0,003                    |
| BAÉ visszapótlás összesen a csereterületeken:  |                                   |        |   | 0,022                         |                        | 25,475         |                          |        |   |              | 0,022                  | 51,595                   |
| Mindösszesen:  |                                   |        |   | 4,370                         |                        | 52,620         |                          |        |   |              | 4,949                  | 63,844                   |
|  |                                   |        |   | A BIA érték változik összesen |                        | 11,224         |                          |        | értékkel.                                 |              |                        |                          |

Nyíregyháza, 2023. november