

2024. február

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület

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

Jóváhagyott dokumentáció





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás – Végső véleménykérő dokumentáció  
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

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


Tervező:

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

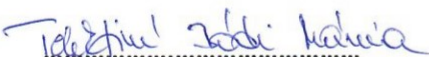
Városi főépítész:

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

Tervező munkatársak:

  
.....  
**Kovács Rita**  
építésmérnök  
városépítési –városgazdálkodási  
szakmérnök

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

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

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Egyszerűsített eljárás – Jóváhagyott dokumentáció**  
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)  
*Módosítások V./2023.*

**Tartalomjegyzék**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Előzmény</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....  | 8         |
| <b>2. Módosítással érintett terület</b> .....   | <b>8</b>  |
| 2.1. Átnézeti térkép.....   | 8         |
| 2.2. Átnézeti térkép – kivágat.....   | 9         |
| 2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása .....   | 10        |
| 2.3.1. 1. Beavatkozási pont .....   | 10        |
| <b>3. Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>4. Településszerkezeti módosítások</b> .....   | <b>17</b> |
| 4.1. Tervezett Szerkezeti Terv .....  | 19        |
| 4.2. Átnézeti térkép – kivágat.....   | 20        |
| <b>5. Alátámasztó munkarész</b> .....   | <b>21</b> |
| 5.1. Főépítési nyilatkozat.....   | 21        |
| 5.2. Beépítés tervezett helyszínrajza.....  | 22        |
| 5.3. OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás .....   | 23        |
| 5.4. Környezeti alátámasztó munkarész.....  | 24        |
| 5.5. Környezeti alátámasztó munkarészt kiegészítő dokumentáció .....  | 33        |
| 5.6. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek   | 37        |
| <b>6. Szabályozási módosítások</b> .....  | <b>38</b> |
| <b>7. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> ..... | <b>43</b> |
| 7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....  | 43        |
| 7.2. Övezeti lehatárolás.....   | 44        |
| 7.3. Rajzi mellékletek.....   | 45        |



**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.**

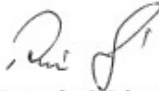
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- 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



2. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
83/2023. (V.23) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

*- 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.*

A módosítás a Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással** történhet, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

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

A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésére tekintettel város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** nem készül, az alátámasztó munkarészt az egyeztetési dokumentáció tartalmazza.

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdeemben nem befolyásolja 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.

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



- 7 -

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

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

Nyíregyháza, 2023. május 18.

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész





Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

1/2024. (I.19) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület (FILO), egyszerűsített egyeztetési eljárás)

**A Bizottság**

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK V./2023. néven 1 területen (FILO) történő  
módosítás –

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a  
környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5 §.(1)  
bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2024. január 19.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**2/2024. (I.19) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK V./2023 – 1 terület (FILO), egyszerűsített eljárás)**

**A Bizottság**

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

- MÓDOSÍTÁSOK V./2023. néven egyszerűsített eljárásban 1 területen (FILO) történő módosítás -

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

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

**Nyíregyháza, 2024. január 19.**

  
**Tormási Géza**  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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





## 1. Előzmény

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

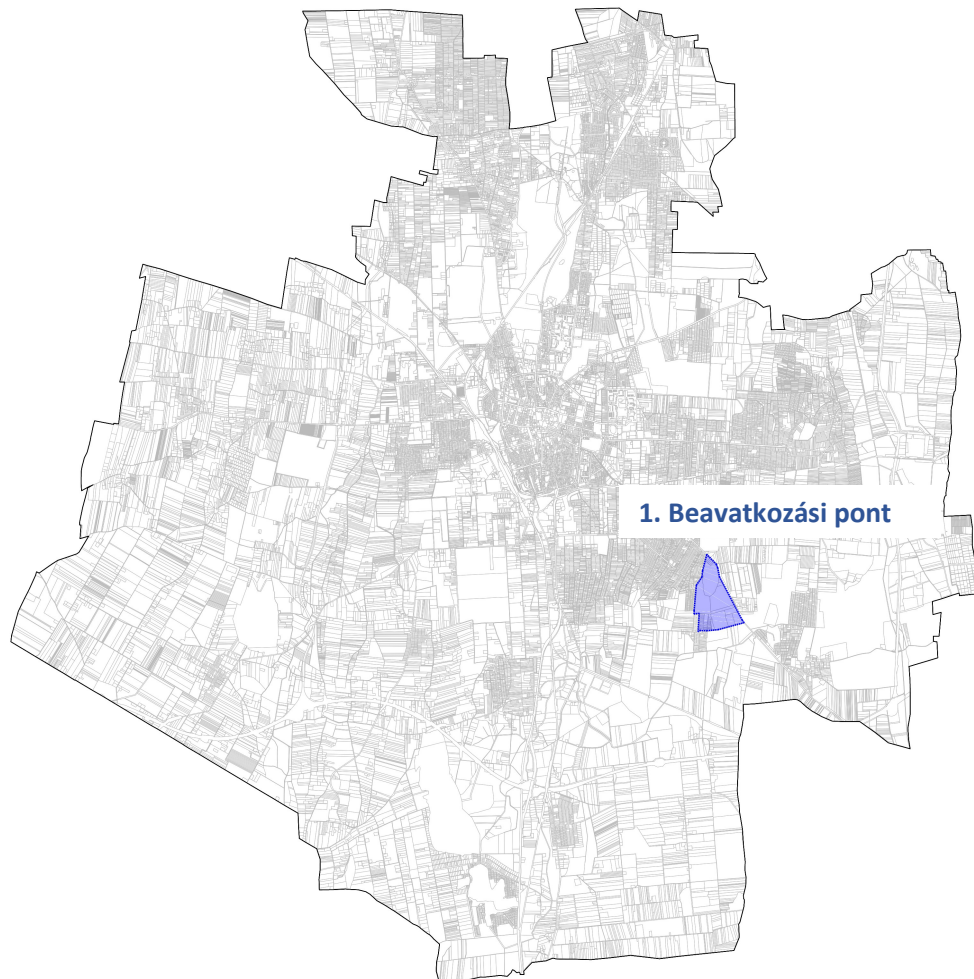
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

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

## 2. Módosítással érintett terület

| Sorsz. | Módosítás megindításáról szóló határozat száma | Szelvény-szám | Tervezési területek  | Módosítás tárgya  |
|--------|--|---------------|--|---|
| 1.     | 83/2023. (V.23.)                               | G6, H6        | Kállói út-<br>Gondos utca-<br>Csárda sor-<br>Bársony utca<br>Csárda utca | A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének <b>átsorolása</b> szükséges. <b>Má→Z, K-S, Ev</b> |

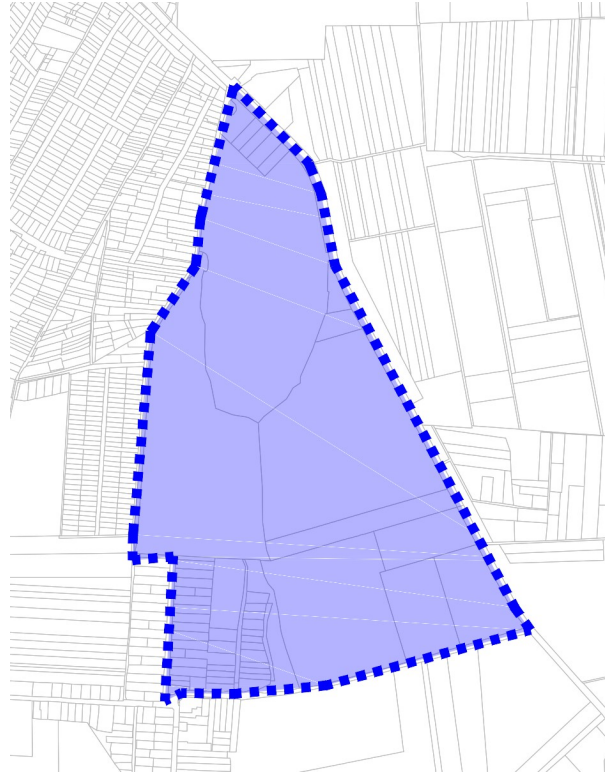
### 2.1. Átnézeti térkép





## 2.2.Átnézeti térkép – kivágat

### 1. Beavatkozási pont





## 2.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 2.3.1. 1. Beavatkozási pont

Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Filo SportCentrum fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónába (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S), valamint Védelmi rendeltetésű erdőzónába (Ev) történő átsorolása szükséges.



| 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        | -                            |
| Megengedett zöldfelület             | -                            |

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

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

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



| <b>Tervezett szabályozás</b>        |   |
|-------------------------------------|---|
| 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        | -   |
| Megengedett zöldfelület             | -   |
|                                     |   |
| Övezeti kód                         | <b>K-S</b>  |
| Terület-felhasználás                | Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S) |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | szabadonálló  |
| Megengedett legkisebb telekméret    | 5000  |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 10 % (OTÉK-tól való eltéréssel)   |
| Megengedett építménymagasság        | 8 m   |
| Megengedett zöldfelület             | 50%   |
|                                     |   |
| Övezeti kód                         | <b>Ev</b>   |
| Terület-felhasználás                | Védelmi rendeltetésű erdőzóna   |
| Építészeti karakter                 | -   |
| Építési övezet kialakult-e          | -   |
| Beépítési mód                       | -   |
| Megengedett legkisebb telekméret    | -   |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | -   |
| Megengedett építménymagasság        | -   |
| Megengedett zöldfelület             | -   |

### 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.”

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

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna

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

**Tervezett szabályozási előírások**

**A helyi építési szabályzat 10. § (10) bekezdés értelmében:**

(10) „ Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)

- a) Az övezetben csak a szervezett testmozgás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
  - Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.
  - A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00173-X/2023. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.
  - A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet.
  - Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.
  - Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**A tervezett szabályozási előírások OTÉK-tól való eltérésének jogszabályi alátámasztása**

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek, amiben a jelenleg szabályozni kívánt területre maximálisan 2% beépítés volt engedélyezett (OTÉK 30/B. § (3)). A terület kialakításához a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 2%-ról 10%-ra kell módosítani, ehhez az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulása** szükséges.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



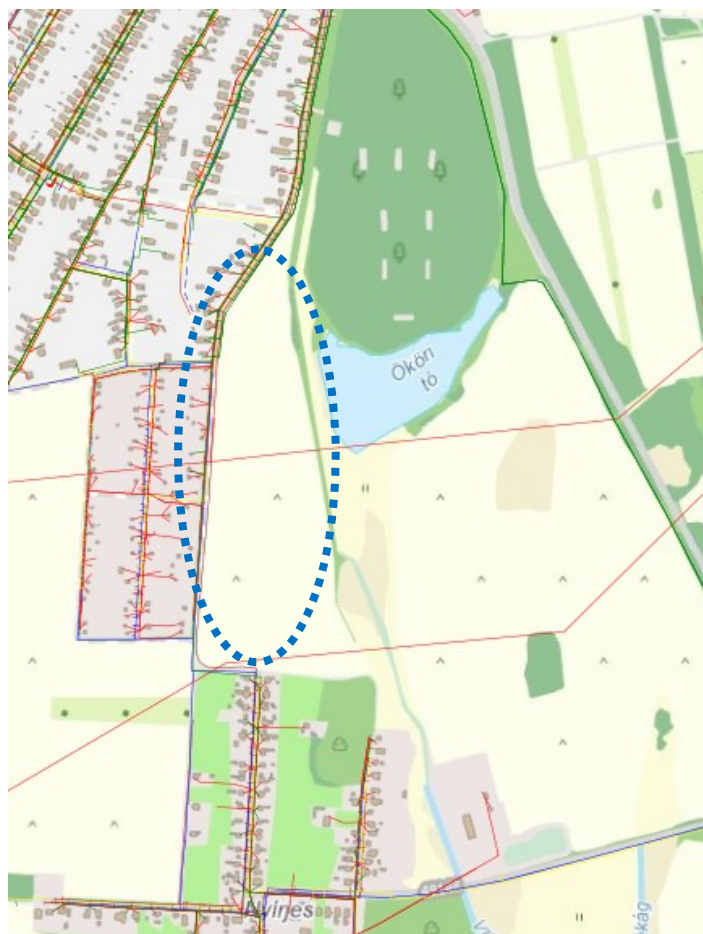
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm.. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (1) bekezdése alapján:

*„(1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.”*

A tervezett beruházás rendeltetés szerinti használata megköveteli a nem beépítésre szánt területként történő besorolást. A szervezett testmozgási cél kiszolgáló építményei elhelyezéséhez szükséges a megengedett beépítési százalék növelése 10%-ra, ez közérdeket nem sért. A beruházási célterület nagyságának megállapítása során figyelembe vettük a terület környezeti adottságait. A célterület déli határa mentén egy elmoocsarasodott tó visszamaradt része található ahol az ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlenségét figyelembe véve a fejlesztési terület tovább nem bővíthető. A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdősáv is kijelölésre kerül.

Fenti indokok alapján az OTÉK vonatkozó előírásai alóli felmentés megkérésre kerül.

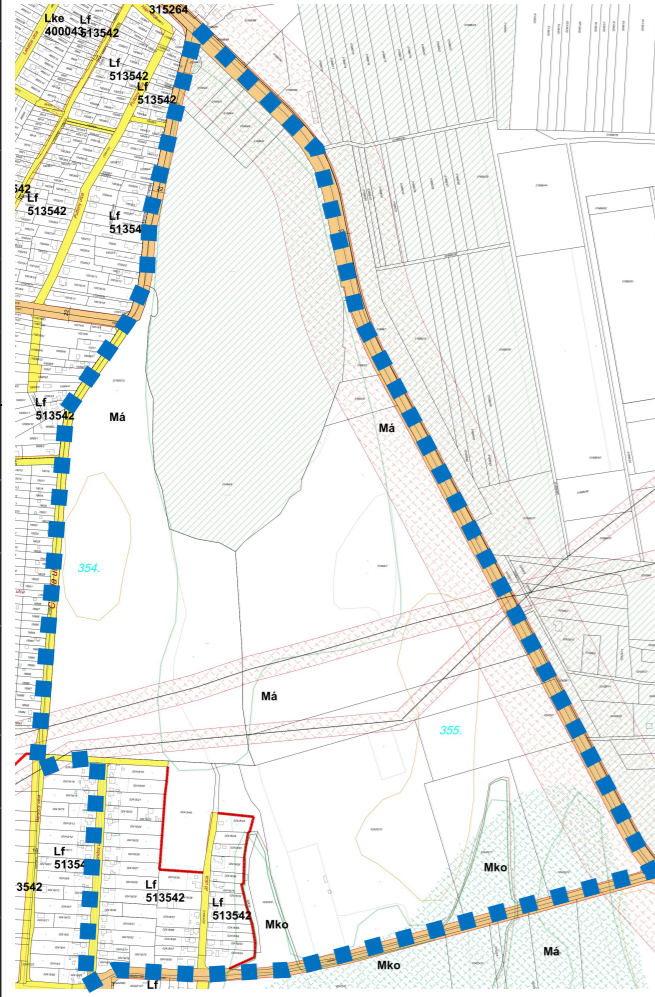
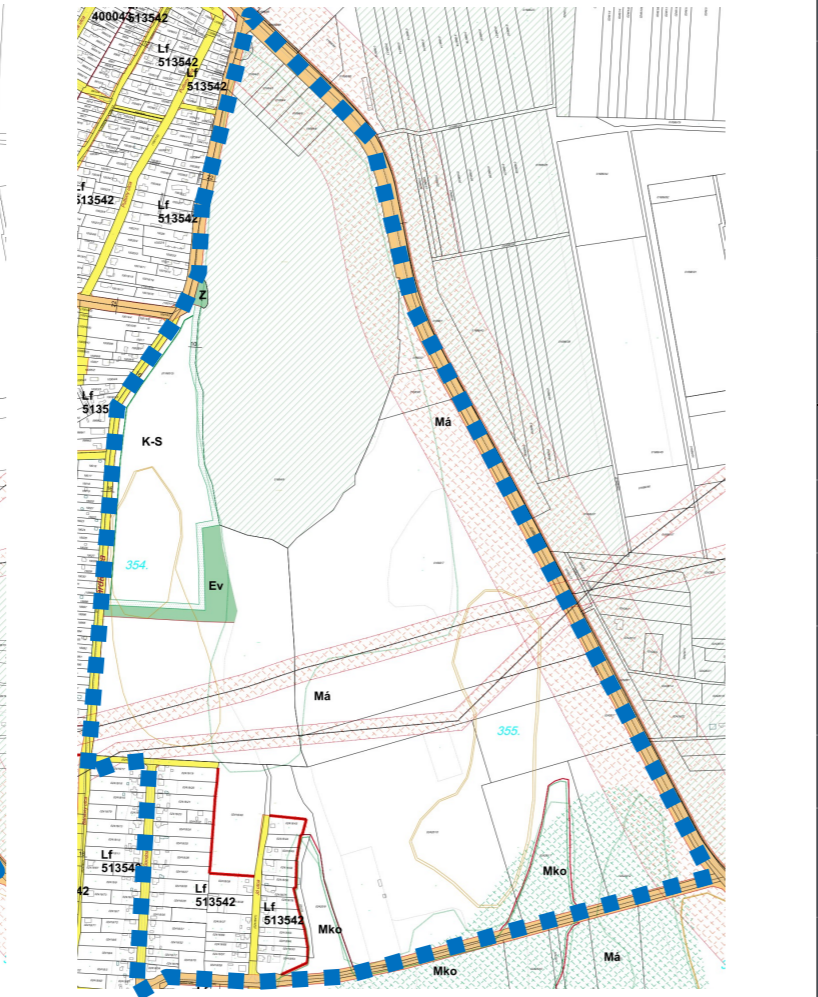
A beruházással érintett ingatlanon egy elektromos szabadvezeték halad át, melyet az OPUS TITÁSZ Zrt. üzemeltet. A tervezett beruházás létesítményeit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem érinti a szolgáltatóval történt előzetes egyeztetés alapján.



forrás: ekozmu.hu



3. Beavatkozási pontok ismertetése

| 1.   | 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 Kállói út-Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca Csárda utca által határolt terület. | A MÁRT-OK Kft. Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén új sportkomplexum létesítését tervezi. A tervezett 3 db futballpályából, lelátóból, busz-és személygépkocsi parkolóból és kiszolgáló épületből álló komplexum, valamint az északi részen játszótér és kondipark megvalósításához Mezőgazdasági általános zónából (Má) Közpark zónára (Z), Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S) és Védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev) történő átsorolása szükséges. Má→Z, K-S, Ev | Z= 0,094<br>K-S= 7,217<br>Ev=1,057   | A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. | „szántó, kivett mocsár”  | Mezőgazdasági általános zóna (Má)                               |  |   |   |   |  |
| <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:</p> <p>Igen.</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>Igen.</p>                                       |   | <p>Az országhatáron áterjednek:</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 nagy, meghatározó nagyságrendű.</p> <p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</p> <p>Igen.</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><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 jelentősen megváltozik. A beépítés intenzitása, közlekedési kényszerek nagyságrendekkel nagyobb értéket vehetnek fel a tervezett projekt megvalósításával.</p> |   |   |  |



#### 4. Településszerkezeti módosítások

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

3/2024. (II.15.) számú

#### h a t á r o z a t a

#### Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról

##### 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 99/2023. (VI.22.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítész Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK III./2023. – 6 terület általános eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület egyszerűsített eljárásban

lefolytatott rendezési tervi módosításait figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint jóváhagyja.

k.m.f.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester



  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

##### 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 |      | Szintterület-sűrűség m <sup>2</sup> /r | Közművesítés |   |
|---------------------|------|--|--------------|---|
| Kód                 | Jel  |  |              |   |
| 1.1                 | Ln   | 1,5                                    | Teljes       | Nagyvárosias lakóterület  |
| 1.2                 | Lk   | 1,2                                    | Teljes       | Kisvárosias lakóterület   |
| 1.3                 | Lke  | 0,35                                   | Teljes       | Kertvárosias lakóterület  |
| 1.4                 | Lf   | 0,2                                    | Részleges    | Falusias lakóterület  |
| 2.1                 | Vt   | 0,9                                    | Teljes       | Településközponti vegyes terület  |
| 2.2                 | Vk   | 1,1                                    | Teljes       | Központi vegyes terület   |
| 3.1                 | Gk   | 0,6                                    | Teljes       | Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület  |
| 3.2                 | Gip  | 0,5                                    | Teljes       | Zavaró hatású ipari gazdasági terület   |
| 3.3                 | Ge   | 0,5                                    | Teljes       | Egyéb ipari gazdasági terület   |
| 4.1                 | Üü   | 0,3                                    | Teljes       | Üdülőházas üdülőterület   |
| 4.2                 | Üh   | 0,15                                   | Teljes       | Hétvégiházás üdülőterület   |
| 5.1                 | Kke  | 0,6                                    | Teljes       | Különleges kereskedelmi célú terület  |
| 5.2.1               | Ki   | 0,6                                    | Teljes       | Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel                                 |
| 5.2.2               | Ki0  | 0,05                                   | Teljes       | Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel                                  |
| 5.4                 | Kho  | 0,2                                    | Részleges    | Különleges honvédelmi terület   |
| 5.5                 | Kh   | 0,01                                   | Részleges    | Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület                                  |
| 5.6                 | Kk   | 0,15                                   | Részleges    | Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület                    |
| 5.7                 | K-S  |  |              | Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület |
| 5.7                 | Kk0  | 0,25                                   | Teljes       | Különleges közlekedési terület  |
| 5.8                 | K-En |  |              | Megülő energiatermék hasznosításának céljára szolgáló terület                       |
| 5.9                 | K-t  |  |              | Különleges beépítésre nem szánt temető területe                                     |
| 6.1.0               | KÖÁ  |  |              | Általános közlekedési terület   |
| 6.2.0               | KÖV  |  |              | Vasúti közlekedési terület  |
| 7.0                 | Z    |  |              | Zöldterület   |
| 8.1.0               | Ee   |  |              | Egészségügyi- turisztikai célú erdő   |
| 8.2.0               | Ev   |  |              | Védelmi célú erdő   |
| 8.3.0               | Eg   |  |              | Gazdasági célú erdő   |
| 9.1.0               | Mk   |  |              | Mezőgazdasági kertés terület  |
| 9.2.0               | Má   |  |              | Mezőgazdasági általános terület   |
| 9.3.0               | Mko  |  |              | Mezőgazdasági korlátozott használatú terület  |
| 10                  | Vg   |  |              | Vizgazdálkodási 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
- Repülőtér
- Útpajzs

### Közművek, híradás

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

### Intézmények

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadaspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Stadion
- Termálközpont
- Vidámpark
- Élménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kégyeleti park
- Kávézó
- Egészségügyi központ

### Egyéb tervi elemek

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

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

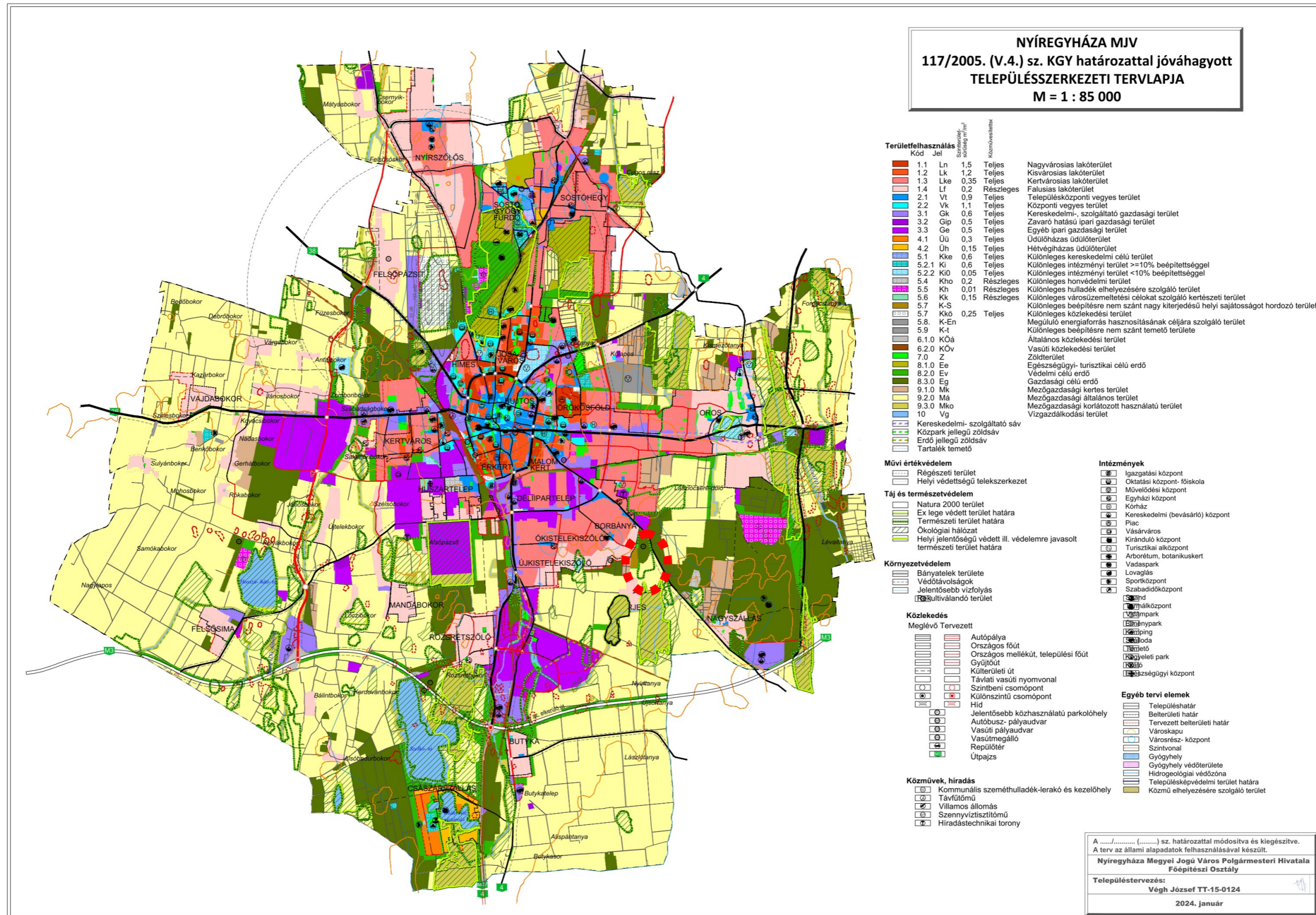
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



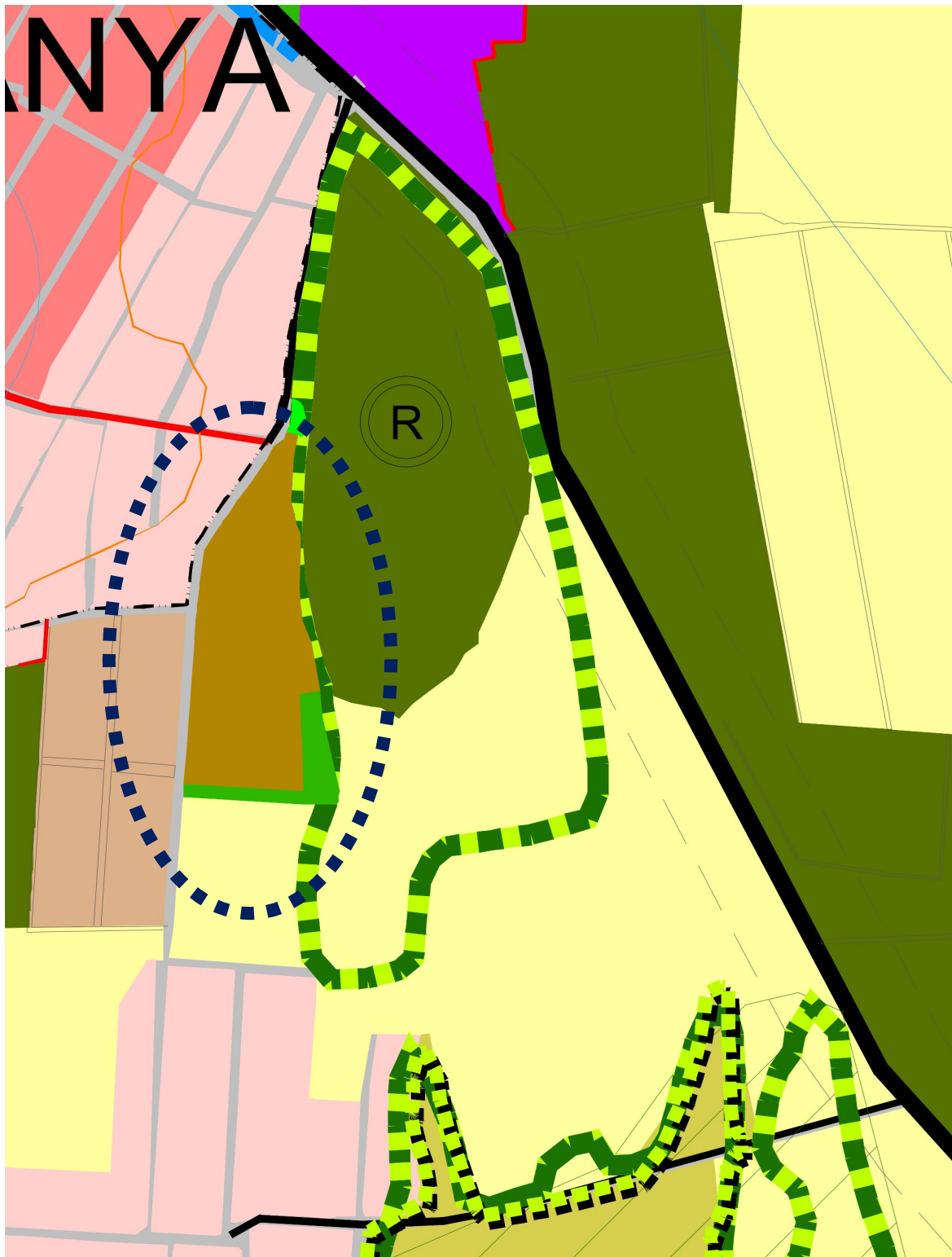
4.1.Tervezett Szerkezeti Terv





#### 4.2.Átnézeti térkép – kivágat

##### 1. Beavatkozási pont





## 5. Alátámasztó munkarész

### 5.1. Főépítési nyilatkozat

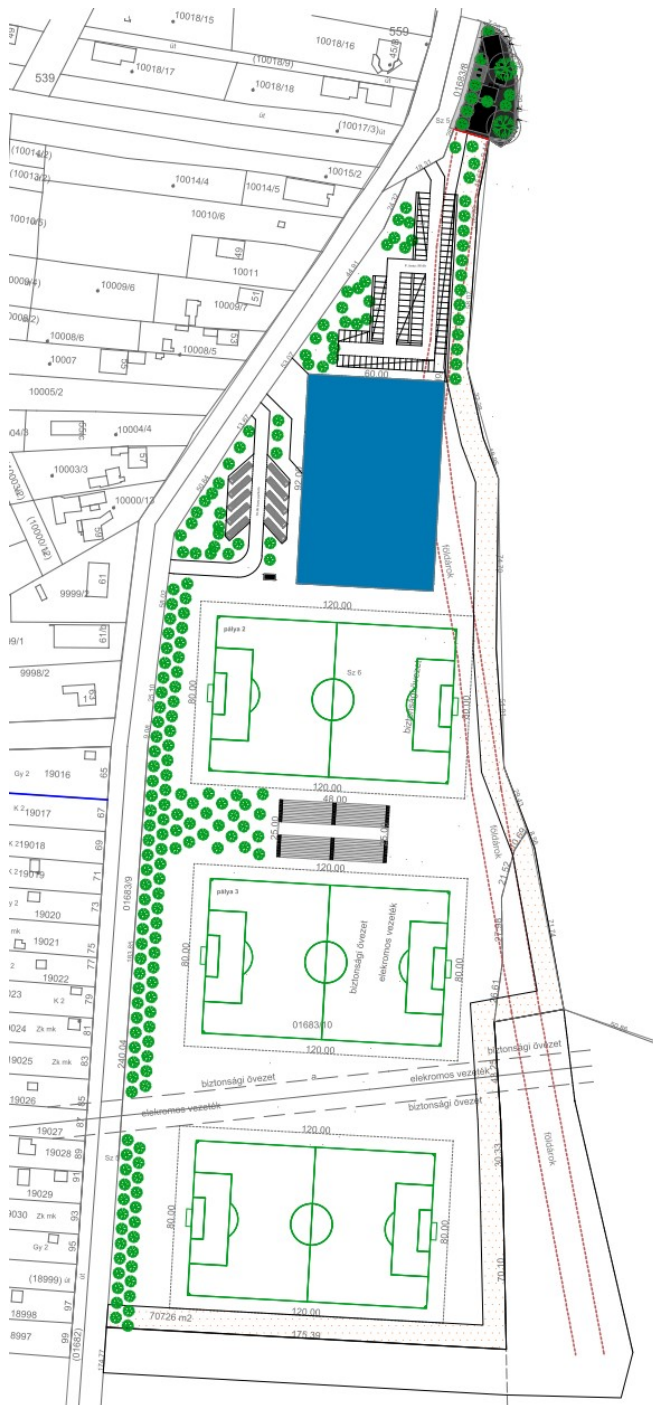
|    |                              |  |
|----|------------------------------|--|
| 1. | Tájrendezési munkarész       | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 2. | Környezetalakítási munkarész | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 3. | Közlekedési munkarész        | Jelen dokumentációhoz a területekre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítások nem érintik a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak. |
| 4. | Közművek                     | Jelen dokumentációhoz a 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, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.         |

**Kovács Rita**  
városi főépítész



## 5.2. Beépítés tervezett helyszínrajza

A tervezett beruházás a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén fog megvalósulni. A tervezett sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően szervezett testmozgás céljával épülnek a FILO SE Sportcentrum labdarúgó csapatának otthonául. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütéscillapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri bútorok elhelyezését és a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkoló kiépítését.



Telepítési helyszínrajz – teljes beruházás



Telepítési helyszínrajz – kondipark és játszótér



### 5.3. OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás

Nyíregyháza rendezési tervének módosításai az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülnek. A külterületi 1683/10 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg szabályozni kívánt területre (Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)) maximálisan 2% beépítés volt engedélyezett (OTÉK 30/B. § (3)). A fejlesztési terület megfelelő kialakításához a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 2%-ról 10%-ra kell módosítani, ehhez az **Állami Főépítész OTÉK eltéréshez történő hozzájárulása** szükséges.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.”

A beavatkozási ponton a módosítási cél: A tervezett beruházás rendeltetés szerinti használata megköveteli a **nem beépítésre szánt területként történő besorolást**. A szervezett testmozgási cél kiszolgáló építményei elhelyezéséhez **szükséges a megengedett beépítési százalék növelése 10%-ra**.

A beruházási célterület nagyságának megállapítása során figyelembe vettük a terület környezeti adottságait. A célterület déli határa mentén egy elmozsarasodott tó visszamaradt része található ahol az ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlenségét figyelembe véve a fejlesztési terület tovább nem bővíthető.

A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdőszáv is kijelölésre kerül.

A fenti leírás figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett beruházás közérdeket nem sért. A tervezett építmények elhelyezése megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

**Mindezek ismeretében igazolhatóak az OTÉK építési követelményeiben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb tervezett HÉSZ előírások meghatározása.**





#### 5.4.Környezeti alátámasztó munkarész

(készítette: Lévai Béla környezetvédelmi szakértő)

### VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGHATÁROZÁSA környezetvédelmi alátámasztó munkarész

#### Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz

#### I. ELŐZMÉNY

Nyíregyháza MJV Önkormányzata az érvényben lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását tervezi a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca- Csárda utca által határolt terület 01683/10 hrsz.-ú ingatlanra egy részére vonatkozóan.

A tervezett beruházás a Nyíregyháza 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részén fog megvalósulni. A tervezett sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően sportcéllal épülnek a FILO SE Sportcentrum labdarúgó csapatának otthonául. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütésállapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri illemhely és bútorok elhelyezését, a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkolók kiépítését.

A módosítással kapcsolatban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály előzetes véleményt adott ki 246-6/2023. ügyiratszámmal, amelyben az alábbiakat jelezte:

- A Főosztály környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
- Felhívja a figyelmet, hogy a módosítással érintett terület környezetének korábbi használatból (mint hulladéklerakás) eredő szennyezettségi állapotára.
- Szükségesnek látja vizsgálni, hogy lerakó közvetlen közelében tervezett beruházás létesítése, üzemeltetése, esetleg felhagyása lehet-e hatással a folyamatban lévő kármentesítési tevékenység eredményességére.
- Vizsgálni kell, hogy lehet-e hatással a tervezett beruházás a lerakó területéről eredő szennyezettség elmozdulására.
- Vizsgálni kell, hogy a tervmódosítással érintett terület használata során az ott tartózkodás jelenthet-e egészségügyi kockázatot.

Gyakorlatilag arról van szó, hogy egy korábbi, szennyezést okozó, de kármentesítés alatt lévő terület mellett az új használati funkció egészségügyi és toxicitási szempontból kockázatmentesen megvalósítható-e, illetve üzemeltethető-e bele értve a felhagyást is.

Az előzetes véleményt alapul véve, a módosítás megvalósíthatósága érdekében **másodlagos**, de szükségszerű a törvényi előírásoknak (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) való megfelelés. Mivel a várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása konkrét, nem kimondottan településrendezési vonatkozású, így a Főosztály által felvetett kérdések értelmezése, vizsgálata a cél.

A környezetvédelmi alátámasztó munkarészt készítette Lévai Béla környezetvédelmi szakértő (4024 Debrecen, Kandia u. 15., SZKV-1.1/09-0036 Hulladékgazdálkodás; SZKV-1.2/09-0036 Levegőtisztaság-védelem; SZKV-1.3/09-0036 Víz- és földtani közeg-védelem; SZKV-1.4/09-0036 Zaj- és rezgésvédelem, valamint K-Sz Klímavédelmi szakértő).



## II. A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

2

### 2.1. A tervezési feladat

Az érvényes szabályozási terv módosítása a fentebb ismertetett 01683/10 hrsz.-ú, jelenleg Má mezőgazdasági általános zónába tartozó ingatlant egy részét érinti. A hatályos szabályozási tervben az Má övezet különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területbe (K-sp →7,217 ha) és közpark (Z→0,094 ha) zónába való átsorolása a feladat célterületen létesítendő védőerdővel (Ev→1,057 ha).

A K-sp övezetre vonatkozó előírások:

- beépítési mód: szabadonálló
- megengedett legkisebb telekméret: 5000 m<sup>2</sup>
- megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- megengedett építménymagasság: 8 m
- zöldfelület: 50 %

A sportcentrumban 3 db szabadtéri nagypályás labdarúgó pálya épül cca. 700-800 férőhelyes lelátóval. Továbbá épül egy csarnoképület, 10 db buszparkoló, a terület É-i sarkában egy kondipark, játszótér 95 db személygépkocsi parkolóval. Szilárd burkolatú felület csak a parkolókhöz épül.

Kiépül a közvilágítás, lesz ivókút, illemhely és elhelyezésre kerülnek köztéri bútorok.

Gyakorlatilag a tervezett építmények nem igényelnek mélyebb (1,5-2,0 m-nél mélyebb) alapozást, így a szomszédos rekultivált terület vélelmezett és kármentesítés alatti mélyebb talajrétegeit nem érintik.

### 2.2. A módosítás lényege

A tervmódosítás célja az Má mezőgazdasági általános zónából közpark zónába (Z), különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területre (K-Sp) és védelmi rendeltetésű erdőzónába (Ev) történő átsorolása valósuljon meg (Má→Z, K-Sp, Ev) és kerüljön rögzítésre.

### 2.3. A helyszín részletezése

A tervezési terület a 01684/1, /2, /3, /4, /6, /8 és /9 hrsz.ú rekultivált terület mellett helyezkedik el.

A fent megadott hrsz.-ú bezárt lerakó területe a valamikori borbányai Ökörü-tó medrében található, ahová 25 éven keresztül a legkülönbözőbb, ismeretlen eredetű és fajtájú hulladékokat helyezték el. A hulladék lerakása műszaki védelem nélkül történt, így a mostani állapotában veszélyforrást jelent az alatta húzódó felszín alatti vízkészlet-területére. Emellett környezet-egészségügyi szempontból is veszélyes a város belterületének közvetlen közelsége miatt.

A rekultivációs terv szerint a bezárt lerakó területének kármentesítése ún. fitoremediációs rendszerrel történt. A szennyezett környezetet a fitoremediációt ellátó lágú- és fás szárú növények telepítésével tisztítják meg. Az úgynevezett fitoremediációs eljárás során olyan növényeket ültetnek a területen, amelyek évek alatt megoldják a táj rehabilitációját, megtisztítják a talajvizet. A növényzet tisztító hatásának eredményeként évek múlva a szennyezés kockázata, a szennyezőanyagok jelenléte a vonatkozó határértékek alatti szintre csökkenthető.

A kármentesítés eredményének folyamatos ellenőrzése céljából a talajvíz minőségének megfigyeléséhez monitoring rendszer létesült, amelynek fenntartását a Környezetvédelmi Főosztály már csökkentett gyakorisággal, kevesebb mintavételi hely bevonásával és csökkentett vizsgálandó komponenskörrel szükségesnek tartja.

Az alkalmazott fitoremediációs technológiától azt várják, hogy a jelenlegi területhasználati korlátozások egy idő után feloldhatók lesznek, hasznosíthatóvá válik az egykori nyíregyháza-borbányai hulladéklerakó, miközben megakadályozzák a felszín alatti vízkészlet esetleges szennyeződését is.

A rekultiváció részeként az északi terület tiszta földdel való feltöltése és területrendezése, továbbá a déli terület területrendezési földtakarása, a lejtésviszonyok, terepszintek kialakítása is megtörtént.

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



3

Kialakítottak, illetve megtartottak övárkot, amely a beruházási terület ÉK-i sávját még érinti. Nem valósult meg azonban a területet ÉK-DNY-i irányban átszelő 22 kV-os elektromos légkabel kiváltása.

A projekt megvalósítása 2012-2015. években történt, befejezésére 2015. nyár végén került sor.

Az alkalmazott technológia előnye, hogy bizonyos idő - üzemeltetés, utógondozás- eltelte után a területhasználati korlátozások feloldhatóak. Az üzemeltetés során időszakosan újra kell értékelni a humán egészségügyi kockázatot és amennyiben a kockázat olyan mértékben csökken, hogy az alatta marad az elfogadható értékeknek, akkor a területhasználati korlátozások enyhíthetőek vagy feloldhatóak.

Míndeze megítélése csak a vizsgálati eredmények birtokában, annak elemzése alapján történhet.

#### 2.4. A módosítás indoklása

Jelen helyzetben az előző információk hiányában az alátámasztó munkarész készítése erre konkrét értékelést nem tud adni, azonban bizonyos szakmai következtetéseket le tud vonni.

Ezek pedig az alábbiak:

- A rekultiváció során a valamikori tómeder meg lett tisztítva a hulladéktömegetől. A kiemelt hulladék helyét (változó, de akár több méter vastagságban) szennyezetlen talajjal töltötték fel. Tehát a szennyezőanyag utánpótlódás megszűnt, a felszín felé való terjedés így kizárható.
- Mivel a tervezett létesítmények, berendezések, burkolati rétegrendek legfeljebb a felső 1,5-2,0 m-es réteget veszik igénybe, így az műszaki beavatkozások többnyire nem érintkeznek a szennyeződött réteggel, illetve a talajvízzel. Kivétel ez alól, ha a sportcsarnok épületének alapzásánál cölöpalapozást alkalmaznak. Ez esetben viszont viszonylag kis felületen kerül megbontásra a szennyezett, kármentesített talajréteg. Ennek a felszíni környezetre nincs kockázatos hatása!
- A rekultiváció befejezése óta több, mint 8 év telt el. Ez alatt az idő alatt (a növényállomány regeneráló hatásától eltekintve) a felszíni bemosódások alapján a feltételezett szennyezőanyag koncentráció már jelentősen csökkenhetett, a szennyezett réteg szintje mélyebbre került. Így még nagyobb a biztonság, hogy a felszínközeli létesítmények nem érintkezhetnek a szennyezett rétegekkel.
- A rekultivált és a jelen módosítás tárgyát képező beépítésre nem szánt terület között a szennyező anyagok porózus közegben való terjedése hidraulikai, fizikai és kémiai folyamatok együttes hatásaként alakulhat ki. Ezt a tényleges anyagtranszportot alapvetően konvekciós, diszperziós, retenciós és kémiai-biológiai bomlási folyamatok összegeként értelmezhetjük.
- A mélyebb (szennyezett) rétegekben a talajvízmozgás által (advekciónál) oldott anyagok porózusokban való áramlása) bekövetkezhet, bekövetkezett a szennyezőanyagok elmozdulása. A szennyezőanyagok áramlásának, kommunikációjának azonban a felszín felé még a kapillaritás révén sem lehet káros mértékű megjelenése, következménye. Tehát a felszíni rétegek e tekintetben nem szennyeződhetnek.
- Figyelembe véve a rekultiváció fitoremediációs eljárásának hatását, a növények általi toxikus és egyéb elemek, anyagok felvételét, valamint a talajban lezajló lebomlási, illetve adszorpciós folyamatokat (adszorpciónál) szennyező anyag porózus szerkezetű szilárd fázison való megkötődése), a felszín felé a szennyezési kockázat elvileg kizárható, illetve csak a talajvíz ingadozás révén juthatna érvényre..
- Fentiekből következtetve: amennyiben a felszínközeli és felszíni, térszíni rétegekig nem jut el szennyezőanyag, ez esetben a terepszinten és közvetlen fölötte lévő (a légzésmagasságot véve alapul) levegő-, és biológiai környezetben egészségügyi kockázatot eredményező hatások már nem érvényesülnek.
- Tehát a rekultivációt követő 8-10 év után a rekultivált hulladéklerakó telepnek a szomszédos terület sport célú hasznosítása és használata vonatkozásában egészségügyi kockázta nincs az ott megjelenő műszaki, növényi és emberi szervezetekre!

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



4

- Mindezek mellett közvetlen fogyasztásra használt, termést hozó növényzet (zöldség, gyümölcs) telepítése nem javasolt.

### III. A TERVMÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervmódosítás környezeti hatásainak további vizsgálatát fentiek alapján az Má→Z, K-Sp, Ev övezet-módosítás szemszögéből végezzük.

#### 3.1. A várható környezeti hatások távlati elemzése

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a módosítással érintett terület az alábbiak szerint értékelhető:

I: A „működés” várható időtartamát a társadalmi és gazdasági érdekek mellett a városi érdekek határozhatják meg. Ez alapján min. 25 év.

G: A környezet-igénybevétel az adott környezet alapterhelésében változást eredményez. Ugyanis az új területi funkció keretét szab a tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan

V: Határértéket meghaladó környezeti hatással előírás szerinti területhasználat esetében nem kell számolni.

R: Nincs irreverzibilis hatás.

#### 3.2. Szinergikus hatások szerinti megítélés

A módosítással érintett területen a módosítás utáni állapot szinergikus hatását a szomszédos, korábbi hulladéklerakó rekultivált területének egészségügyi kockázatot magában hordozó viszonya határozza meg. A javasolt regenerációs beavatkozások eredményeként ez a kockázat azonban az idő teltével egyre kisebbek, a jelen esetben véleményünk szerint már a kockázat egészségügyi határértékek szintje alatti.

A kijelölt célterület déli határa mentén egy elmocsarasodott tó visszamaradt része található ahol egy egészséges ökoszisztéma kialakult. A célterület északi részén egy rekultivált terület található. Ezek érintetlensége miatt a fejlesztési terület tovább nem bővíthető. A környezet biodiverzitását szem előtt tartva a beruházási célterület határai mentén, telken belüli védőterület kerül kijelölésre. Továbbá a már kialakult természetes élőhely megőrzésének érdekében a kialakítani kívánt új telekhatártól egy biztonsági célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdősáv is kijelölésre kerül.

#### 3.3. Országhatáron áttérjedő hatás

Ilyen környezeti hatással *nem* kell számolni.

#### 3.4. Környezetre kockázatos hatások megítélése

A tervmódosítás által a terület-felhasználás módosul. Az Má övezetből Z, K-Sp és Ev övezetbe való átsorolásnak rendeltetésszerű területhasználat és a mindenkor érvényes, vonatkozó környezeti határértékek teljesülése mellett környezeti kockázata nincs.

#### 3.5. Környezeti célok és szempontok figyelembe vétele a tervmódosítás során

A tervmódosítás a terület-felhasználás során figyelembe vette a jelenlegi és a tervezett állapot használati érték alapú hatékonyságának hosszú távú alakulását.

A tervmódosítás összességében elősegíti:

- a *fenntartható fejlődés* társadalmi, gazdasági folyamatának és az épített környezet igénybevételének elviselhető alakulását,



- a **természeti erőforrások** racionális igénybevételét annak érdekében, hogy az élhetőbb települési **környezet alakuljon ki a környezet-terhelések megengedett határokon belüli növekedése mellett. Ezzel** a környezetvédelmi érdekek hatékonyabban érvényesülnek

### 3.6. Települési környezet változása

A módosítással érintett településrész a Kállói útról (mint a 4911 sz. útról) érhető el több nyomvonalon. Ezek a nyomvonalak lehetnek a Nyírjes u. (Könyves u.) – Gondos u. – Csárda sor, vagy a belváros felől a Tünde utcából az Alma u. – Kacagó u. – Puttony u. nyomvonal.

Sajnálatos, hogy a Csárda utca jelenleg alkalmatlan bármilyen megnövekedett forgalom levezetésére. A többi számításba jöhető utca vagy még földút (Bárony u., Csárda sor), vagy csak stabilizált szilárd burkolatú.

A megvalósuló beruházás jelentős településképi változást jelent Borbánya, vagy Nyírjes településrészek környezetében. Ez a változás azonban feltétlen pozitív, értékteremtő és a településrészek fejlődését előmozdító fejlesztés.

Ennek azonban az a következménye, hogy a tervezett övezeti módosítás következtében kialakuló sportcentrum megvalósítása jelentős infrastruktúra fejlesztési igényt támaszt mind közlekedési és közművek vonatkozásában.

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. Azonban a beépítés megkezdésekor (humuszlefedés, alapozás) célszerű régészeti szakember közreműködését igénybe venni.

Megállapítható, hogy a szinergikus hatások fejezetben leírt természeti érintettségén kívül a szabályozási terv módosításának táj és természetvédelmi szempontból akadálya nincs.

*A módosítás a települési környezetben környezeti hatások vonatkozásában semleges, de inkább pozitív hatású!*

### 3.7. Levegőtisztaság-védelem

A terület levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján a „Kijelölt városok 20. légszennyezettségi zónába” tartozik, ahol kén-dioxid „F”, nitrogén-dioxid és szilárd (PM10) vonatkozásában „D”, szén-monoxid és benzol tekintetében „E”, talajközeli ózon vonatkozásában „O-I” zónacsoporthoz tartozik.

A levegőminőség megőrzése érdekében a módosított 306/2010. (XII.23.) Korm. r., 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 6/2011.(I.14.) VM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartását kell biztosítani a terület használata során.

A jelenlegi levegőkörnyezeti állapot azonos a módosítás előtt érvényes (a jelenlegi településrendezési tervben megadott) minőséggel, ezt a módosítás alapvetően nem változtatja meg.

A terület alap levegőterheltsége:

Az automata OLM mérőállomás mért adatok felhasználásával a területi éves ALT: alap-  
levegőterheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ):

| LA                  | ALT ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | HÉ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | T (%) |
|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------|
| SO <sub>2</sub> :   | 3,2                              | 250                             | 98,8  |
| CO:                 | 481,0                            | 10000                           | 95,2  |
| NO <sub>2</sub> :   | 23,3                             | 100                             | 76,7  |
| NO <sub>x</sub> :   | 46,5                             | 200                             | 76,8  |
| PM <sub>10</sub> :  | 36,0                             | 50                              | 36,0  |
| PM <sub>2,5</sub> : | 20,0                             | 25                              | 20,0  |
| CH:                 | 20,6                             | --                              | --    |



LA: légszennyező anyag; ALT: alap-terheltség ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ); HÉ: óras egészségügyi levegő-terheltségi határérték a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1.1. melléklete szerint ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).  
Terhelhetőség:  $T=(HÉ_1-ALT)$ .

*Mint látható, a terület jelentős terhelhetőségi tartalékokkal rendelkezik a módosítással kialakuló új környezet kialakításához! A szűkebb terhelhetőséget a  $PM_{10}$  jelenti, azonban a terület beépülésével (a domináns kiporzási háttérrel biztosító szabad földterületek csökkenésével) jelentősen javulni fog. Ugyanakkor a közlekedési eredetű levegőterhelés megnövekszik, de ez nem veszélyezteti a technológiai és egészségügyi határértékeket.*

Az üzemi, tüzeléstechnikai levegőterhelés vonatkozásában a létesítmény a tervezett csarnok révén okozhat levegőterhelést. A szabadtéri pályák és a kondipark nem okoz levegőterhelést. A csarnok hőellátása/hűtése érdekében alternatív energiatermelő rendszerekkel (hőszivattyúk, napelem rendszerek) elérhető az alacsony emissziójú működés megvalósítása. Ez szinkronban lesz az ÜHG-ok csökkentését célzó uniós stratégiával is.

*A módosításnak nincs hátrányos hatása a levegőminőség alakulására, a hatás semleges.*

### 3.8. Zaj-, és rezgésvédelem

A terület zajterhelési állapotát gyakorlatilag az alapzaj, vagyis a Csárda utca lakóinak használati zajterhelése határozza meg. A tervezési terület környezetében üzemi zajforrás nem működik.

#### Határértékek

*A környezetben lévő területhasználatokra vonatkozó zajterhelési határértékek:*

**Üzemi** és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint:

| Zajtól védendő terület | Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB) |    |
|------------------------|---|----|
|                        | N   | É  |
| 1.                     | 45  | 35 |
| 2.                     | 50  | 40 |
| 3.                     | 55  | 45 |
| 4.                     | 60  | 50 |

1. Üdülőterület, egészségügyi területek; 2. Lakóterület, oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterület; 3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület (Vt); 4. Gazdasági terület ; N: nappal 6-22 óra; É: éjjel 22-6 óra.

**Építőipari kivitelezési** tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken (a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete szerint):

| Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB) | $\leq 1$ hónap |    | $> 1$ hó |    | $> 1$ év |    |
|---|----------------|----|----------|----|----------|----|
|   | N              | É  | N        | É  | N        | É  |
| 1   | 60             | 45 | 55       | 40 | 50       | 35 |
| 2   | 65             | 50 | 60       | 45 | 55       | 40 |
| 3   | 70             | 55 | 65       | 50 | 60       | 45 |
| 4   | 70             | 55 | 70       | 55 | 65       | 50 |



A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken:

| Zajtól védendő terület | Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB) |    |    |    |    |    |
|------------------------|---|----|----|----|----|----|
|                        | A   |    | B  |    | C  |    |
|                        | N   | É  | N  | É  | N  | É  |
| 1.                     | 50  | 40 | 55 | 45 | 60 | 50 |
| 2.                     | 55  | 45 | 60 | 50 | 65 | 55 |
| 3.                     | 60  | 50 | 65 | 55 | 65 | 55 |
| 4.                     | 65  | 55 | 65 | 55 | 65 | 55 |

A: kiszolgáló út, lakóút; B: mellékutak, gyűjtőutak, belterületi közutak stb.; C: gyorsforgalmi utak, belterületi I.-II. rendű utak stb.

#### Közúti közlekedési zaj

A tervezési terület fő megközelítési nyomvonala a Kállói útról vehető figyelembe. A több nyomvonalas megközelítés közlekedési forgalmának és zajterhelésének alakulását az alábbi táblázatban megadottak szerint becsültük. A fő útvonalról leágazó utcai megközelítéseknel figyelembe vettünk 20-40 %-os forgalom megoszlást. A Kállói út esetében azonban a két leágazási pontról (Csárda utcai és a Nyírjes utcai leágazások) a teljes forgalomnövekedést vettük figyelembe. Valószínűleg a két csomópont között a sportcentrum felé leágazó forgalom valamilyen mértékben meg fog oszlani, így a forgalmi helyzet és zajterhelések is kisebbek, kedvezőbbek lesznek.

*A termódosítással a Csárda utcát városi gyűjtőúttá kell minősíteni!*

A forgalmi adatokat a Magyar Közút Nonprofit Kft. 2022. évre megadott országos forgalomszámlálási adatai alapján vettük figyelembe.

A közúti közlekedés zajkibocsátását a 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 2. számú melléklet alapján számítottuk.

A területet érintő számozott út forgalma és zajterhelése:

| Út száma                              | 2022. év forgalmi adatai |                     |                    |               | Sportcentrummal várható forgalom és zaj |                     |                    |               |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------|---|---------------------|--------------------|---------------|
|                                       | ÁNF j/nap                | LAeq(7.5) nappal dB | LAeq(7.5) Éjjel dB | Korrektció dB | ÁNF j/nap                               | LAeq(7.5) Nappal dB | LAeq(7.5) Éjjel dB | Határérték dB |
| 4911-es út (Kállói út Csárda u. csp.) | 11711                    | 73.52               | 65.93              | -             | 12166                                   | 73,79               | 66,1               | 65/55         |
| 4911-es út (Kállói út Csárda u. csp.) | 13972                    | 74,35               | 66,75              | -             | 14429                                   | 74,78               | 66,89              | 65/55         |
| *Csárda u.                            | 365                      | 59,0                | 51,4               | -             | 795                                     | 62,1                | 54,5               | 65/55         |
| 49148-as út Nyírjes u.                | 769                      | 61,97               | 54,37              | -             | 989                                     | 63,0                | 55,4               | 65/55         |

\*jelenlegi becsült ÁNF

A Kállói út szerepe a terület közlekedési zajterhelésének alakulásában közvetett. A főút forgalmában alig 3 %-os, zajterhelésében nappal/éjszaka átlag 0,3/0,15 dB növekedést okoz.

A Csárda utca forgalma megduplázódik, közlekedési eredetű zajterhelése több, mint 3 dB-lel növekszik. De ez a növekmény még határérték alatti lesz.

A Nyírjes utca forgalma közel 30 %-al növekedhet, közlekedési eredetű zajterhelése kb 1 dB-lel növekszik. De ez a növekmény még határérték alatti, vagy közeli lesz.



### Üzemi zaj

A területen üzemi zajok nem fordulnak elő. Ez az állapot a módosítás után megváltozik. Ugyanis a sportcentrum létesítményei között a csarnok épületben bizonyosan szükség lesz fűtést/hűtést biztosító rendszerek alkalmazására, amelyek (a parkolási zajjal együtt) üzemi zajként jelennek meg a létesítményben.

Az üzemi zajterhelések minimalizálása és a határértékeknek való megfelelés érdekében a kültéri zajforrásokat úgy kell elhelyezni, hogy a Csárda utca lakott részére ne okozzon határértéket meghaladó zajterhelést.

A sportlétesítmény sajátos diffúz zajkibocsátására (sportolók, nézők, karbantartás) jogszabályi előírás nincs. Ezt a Csárda utca érintett lakóinak el kell tűrnie. Jelentős zajproblémák esetén utólagos zajvédelmi beavatkozás szükséges lehet.

*Összefoglalva a módosítás a lokális és tágabb környezetben jelentős változást eredményez a zajkörnyezet vonatkozásában. Ez elsősorban közlekedési, másrészt használati eredetű zajterhelés növekedést jelent. Az üzemi zajkibocsátás az alkalmazott technológiáknak köszönhetően nem okozhat problémát az adott környezetben.*

### **3.9. Talaj- és vízvédelem**

Nyíregyháza település és környéke a Nyírség, közelebről a Középső-Nyírség területén helyezkedik el.

A várostól keletre Oros-Nyírpazony térségében zömében homok-futóhomok található a felszínen és felszín közelben, helyenként iszapos rétegződéssel.

A gyenge reliefenergiájú löszös üledékekkel takart felszínek gyengébb mezőgazdasági adottsággal rendelkeznek, rossz vízgazdálkodásuk miatt a mezőgazdasági tevékenység nem hatékony.

A korábban hulladéklerakóként feltöltött tómeder a nyírségi talajjellemzőket nem reprezentálja. Ugyanis a tó mederszintje feltehetőleg rendelkezett bizonyos vízzárósággal. Ez mederből kitermelt hulladék után is megmaradt. Tehát (bár a terület a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny) a fenékszintnek kellett, hogy megmaradjon némi védettséget eredményező talajrétegződése.

Ez a jelen termódosítás vonatkozásában azonban irreleváns, hiszen a több évtizedes szennyezőanyag-bevitel következtében a felszín közeli talaj és talajvíz szennyezése bekövetkezett.

A módosítással érintett területen a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a mód. 123/1997. (VII.18.) Korm. r., a módosított 220/2004. (VII.21.) Korm. r., a 219/2004. (XII. 25.) Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM e.r. és a 28/2004.(XII.25.)KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A vizsgált terület a 171/2013. (V. 29.) Korm. rendelettel 27/2006. (II. 7.) Korm. r. „B” részben megnevezett települések körébe tatózóan nitrátérzékeny területnek minősül.

A terület a 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek és földtani közeg szennyeződés érzékenysége vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik.

A terület nem érint védett vízbázist.

A vizsgált terület jelen állapotában teljes mértékben mezőgazdasági kultúrhatás alatt álló talajkörnyezet, szántó műveléssel. Talajvédelmi vonatkozásban a talajhasználat megváltozása új elem a több, mint 8 ha-os földrészleten. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy kíméletesebb talajhasználat következik be azáltal, hogy nincs rendszeres talajművelés, nincs esetleges kemikália kijuttatás, nincs talajterhelés. Viszont a talajhasználatban a zöldfelületi jelleg fog dominálni a nagy felületű, feltehetően természetes füvesítésű labdarúgó pályák kialakulásával.

A módosítással érintett beavatkozási területen a rendezési terv távlatában az érzékenységi alapállapotok nem változtak.

*A módosítás talaj-, és vízvédelmi vonatkozása jelent változást, a lakóövezeti környezetet ez nem érinti!*





### 3.10. Hulladékgazdálkodás

A módosítással érintett területen felmerülő, illetve a területhasználataból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról és végrehajtási kormányrendeletei szerint kell megvalósítani.

A területen a településrészen érvényes kommunális hulladékgazdálkodás jellemző. Azaz a települési kommunális hulladékokat közszolgáltató gyűjtőjárat szállítja el. Ezt a módosítás nem érinti.

A jelen állapot szerint a mezőgazdasági területhasználataból sportterületté, közparkká és védőerdővé átsorolt övezetben a városi területekre érvényes hulladékgazdálkodás vehető számításba.

*A módosítás hulladékgazdálkodásban megjelenő hatása semleges!*

## IV. ÖSSZEGZÉS, ÉRTÉKELÉS

Nyíregyháza Város az érvényben lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását tervezi a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt terület 01683/10 hrsz.-ű ingatlanra egy részére vonatkozóan.

A tervezett beruházás során sportpálya és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények döntően sportcéllal épülnek. A beruházás magába foglalja a játszótér, kondipark, ütéscsillapító felületek, közvilágítás, ivókút, járda kiépítését, köztéri illemhely és bútorok elhelyezését, a parkosítást, valamint a kondipark kiszolgálására alkalmas parkolók kiépítését.

A módosítással kapcsolatban felmerült problémát a célterülettel szomszédos volt hulladéklerakó rekultivációval helyreállított területének egészségügyi hatása, kockázata jelenti. A módosítás hatását így elsősorban nem településrendezési, hanem egészségügyi oldalról szükséges vizsgálni.

A vizsgálat alapján figyelembe véve a felszámolt hulladéklerakó területén elvégzett rekultiváció fitoremediációs eljárásának hatását, a növények általi toxikus és egyéb elemek, anyagok felvételét, valamint a talajban lezajló lebomlási, illetve adszorpciós folyamatokat, a felszín felé a szennyezési kockázat elvileg kizárható, illetve csak a talajvíz ingadozás révén juthatna érvényre.

Fentiekből következtetve megállapítható, hogy amennyiben a felszínközeli és felszíni, térszíni rétegekig nem jut el szennyezőanyag, ez esetben a terepszinten és közvetlen fölötté lévő (a légzésmagasságot véve alapul) levegő-, és biológiai környezetben egészségügyi kockázatot eredményező hatások már nem érvényesülnek.

Tehát a rekultivációt követő 8-10 év után a rekultivált hulladéklerakó telepnek a szomszédos terület sport célú hasznosítása és használata vonatkozásában egészségügyi kockázta nincs az ott megjelenő műszaki, növényi és emberi szervezetekre!

A tervezett beruházás egészségügyi kockázatok nélkül megvalósítható.

Debrecen, 2024. 01. 21.

**Lévai Béla**

környezetvédelmi szakmérnök, szakértő

Kamarai reg.: HBM MK 09-0036

Debrecen, Kandia u. 15.

Tel.: 06-20/9433-910 e-mail: [blevai@t-online.hu](mailto:blevai@t-online.hu)

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



## 5.5.Környezeti alátámasztó munkarészt kiegészítő dokumentáció

(készítette: Lévai Béla környezetvédelmi szakértő)

### VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGHATÁROZÁSÁHOZ készített környezetvédelmi alátámasztó munkarész kiegészítése

#### a Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz

Nyíregyháza Megyei Jogú Város közgyűlésének 219/2017 (IX. 28.) számú határozata Nyíregyháza Megyei Jogú Város 2015-2020. évre szóló Környezetvédelmi Programjának elfogadásáról.

A környezetvédelmi programot Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízásából a Molnár Környezetvédelmi, Mérnöki Kft. készítette.

A Várható környezeti hatások meghatározása környezetvédelmi alátámasztó munkarész Nyíregyháza Kállói út- Gondos utca- Csárda sor- Bársony utca-Csárda utca által határolt területre tervezett szabályozási terv módosításhoz a programban közölt (az Önkormányzat által elfogadott) adatokat is figyelembe vette.

Ezek alapján az alábbiakat tartjuk fontosnak idézni:

"Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó szennyezés lokalizálása, szennyezés csökkentése" projekt két szakaszban valósult meg. A projekt keretében 2015 májusáig a Zöld Sziget Konzorcium, majd a beavatkozás önkormányzati szakaszában a Biocentrum Kft. végezte.

A beavatkozás területe Nyíregyháza keleti oldalán található, a volt - Ököri tó - területén. Az egykori tóból a terület déli részén néhány száz négyzetméteres, időszakosan csapadékvízzel elöntött nádas, sásos terület maradt meg. A területen a 2000-es évek elején elvégzett tényfeltárások a lerakó területén a talajvízben szerves (TPH, BTEX)- és szervetlen (toxikus fémek) eredetű szennyeződések mutatott ki.

A Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó szennyezettségének kármentesítésére a Felső- Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 1689 27/2012. számú határozatában 2017. augusztus végi teljesítési határidővel "D" kármentesítési célállapot határértékeket határozott meg a területre elvégzett tényfeltárás során feltárt kockázatos anyagokra.

A Nyíregyháza-Borbánya bezárt (illegális) hulladéklerakó területén 2014-ben megkezdett műszaki beavatkozás során a területen kiépítésre került: 26 db talajvíz figyelőkút; 7 db rétegvíz figyelőkút; 18 db termelőkút; 7 db összesen 1369 m hosszúságú kitermelő drain; 2 db egymással párhuzamos üzemben működő vízkezelő berendezés; 7 db szikkasztó medence öntözőrendszer és fitoremediációs növénytelepítés.

A munka során 140 000 m<sup>3</sup> talajosodott hulladék került kitermelésre, rostálásra, a mentesítendő D-i területen elhelyezésre. A műszaki beavatkozás során összesen mintegy 330 000 m<sup>3</sup> szennyezett talajvizet termeltek ki és tisztítottak meg, aminek köszönhetően *a területen valamennyi kockázatos anyag koncentrációja tartósan és látványosan a hatóság által meghatározott "D" kármentesítési határérték alá*



**csökkent.** A hatékonyan üzemeltetett műszaki beavatkozás eredményeképpen a magasabb humán egészségügyi és földtani kockázatot jelentő TPH és BTEX koncentrációk gyakorlatilag már egyik monitoring, illetve kármentesítési műtárgyban sem érik el a „B” szennyezettségi határértéket. **A 2014. tavaszán indított műszaki beavatkozás a célját elérte, a területen a szennyezőanyagok koncentrációja tartósan a megadott „D” kármentesítési határérték alá csökkent (több anyag esetében a koncentrációk már a „B” szennyezettségi határértéket sem érik el).** A projekt a felszín alatti víz tekintetében az utóellenőrzési fázisba, a fitoremediációt tekintve a tovább üzemeltetés fázisába léphet.

A Nyíregyháza Borbánya volt illegális hulladéklerakó területén a hatóság 983-35/2010. sz. határozata alapján, a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet a felszín alatti vizek védelméről előírásai szerint elvégzett műszaki beavatkozás a kitűzött célt elérte.

A terület talajvizében valamennyi kockázatos anyag koncentrációja a „D” kármentesítési határérték alá csökkent, sőt több komponens esetében már a „B” szennyezettségi határértékek alatti koncentrációk mérhetőek. **A műszaki beavatkozás eredményes volt,** a terület külső megjelenésében is kedvezőbb képet mutat, így a környező lakóingatlanok, ipari létesítmények is egy élhetőbb környezetben helyezkednek el.

A rétegvíz- és talajvíz-figyelő kútpárok jól reprezentálják a hulladéklerakó határterületeit, a draineik pedig a területi hatásuk következtében gyakorlatilag a teljes mentesített D-i területet. A draineik számára aktív szerepet szántak a terület további állapotának javításában és a fitoremediáció eredményes kiterjesztésében. Az aktív szerep legfőbb oka, hogy a hulladéktestben a műszaki beavatkozás befejezésével nem zárultak le a hulladék lebontását végző biológiai-biokémiai folyamatok, a hulladéktest „talajosodása” még nem fejeződött be. A biológiai-biokémiai folyamatok oxigént igényelnek és a talajosodás feltétele, hogy a hulladéktestben domináljanak az aerob folyamatok, szemben az oxigén hiányos állapotban kialakuló anaerob folyamatokkal.

Nyíregyháza területén a csapadék eloszlása rendkívül hektikus lehet, mutatja ezt a 2015-ös év nyara, mikor közel 100 napot ért el a csapadékmentes, rendkívül forró átlaghőmérséklettel jellemezhető napok száma. **Ez ilyen időszak a frissen telepített fitoremediációs növényeknél jelentős pusztulást okozott. A növények életfeltételeinek biztosítása céljából a nyári időszakban szükséges napi vízmennyiség 350 m<sup>3</sup>.** A területen lévő, a műszaki beavatkozás során üzemeltetett draineik jó műszaki állapotban vannak, üzemeltetésükkel biztosítható lehet a szükséges napi vízmennyiség.

Megfigyelhető, hogy a növények gyökérzetének fejlődése anaerob körülmények között gyakorlatilag nulla, így az aerob folyamatok fenntartása segíti a gyökérzet fejlődését, növeli a fitoremediáció hatékonyságát gyorsítja a hulladéktest „talajosodási” folyamatait. Mivel a növények fejlődése szempontjából az első 3-4 év a legfontosabb időszak, ezért az un. aktív utómonitoring szakaszt 4 évig fenntartják.

Összegezve, az elért kedvező szennyezettség állapot fenntartása és a területen továbbfolyó fitoremediációs technológia hatékony alkalmazásának elengedhetetlen feltétele a terület rendszeres és folyamatos utógondozása.



Az utógondozás főbb feladatai a következők:

1. A területre javasolt monitoring hálózat üzemeltetése.
2. A fitoremediációs növényzet sorközeiben jelentkező gyomnövények irtása, főleg az elkövetkező időszak első 4 évében, különös tekintettel az agresszíven terjedő parlagfűre.
3. A kipszultult növények rendszeres pótlása oly módon, hogy a károsodott állomány nem haladhatja meg az elültetett növények 35-40 %-át. Magasabb pusztulási arány veszélyezteti a fitoremediáció hatékonyságát.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Nyíregyháza Megyei logú Város Önkormányzata (4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1.), mint kötelezett Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Nyíregyháza-Borbánya bezárt hulladéklerakó elnevezésű területén a Nyíregyháza 01684/1, 01684/2, 01684/3, 01684/4, 01684/6, 01684/8 és 01684/9 hrsz-ú ingatlanokat érintően a talajban és a talajvízben feltárt szennyezés eltávolítása érdekében benyújtott műszaki beavatkozási záródokumentációt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36500/3366-1/2017. ált. és 2784-1/20 17. saját számú szakhatósági állásfoglalása figyelembe vételével elbírálta, és elfogadta.”

Fentiekből az vonható le, hogy a terület szennyezettségi állapota jelentősen javult, a kritikus szennyezőanyagok koncentrációja minden esetben kielégíti a „D” határértéknek való megfelelést, illetve több komponens esetében a „B” határérték követelményeket is.

Megállapítható, hogy a fitoremediáció hatékonyságát jelentősen rontotta a növényállomány vízutánpótlásának a hektikussága.

Nyíregyházán és vonzáskörzetében a talajvíz min. 4 m mélységben található. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye többi területén általában mélyebben. Áramlásának iránya a Rétköz és az Ecsedi-Iáp felé mutat, azaz a vizsgált területtől északi-keleti irányú az elmozdulás. A talajvíz szintjét nagymértékben befolyásolja a csapadék mennyisége.

#### **Fentieket figyelembe véve az alátámasztó munkarészhez az alábbi kiegészítést csatoljuk:**

1. A létesítmény kommunális vízigényét a városi hálózatról fogják biztosítani. Egyéb vízigény (mint technológiai) nem merül fel. A kommunális vízigényben részben benne van a zöldfelületek, parkosított felületek locsolóvíz igénye is.
2. A tervezett sportlétesítmény nagypályáinak rétegrendje műfű. Így a terület vízháztartásában pályák locsolóvíz igénye nem jelenik meg, így annak a talajvízre gyakorolt hatásával nem kell számolni.
3. Az építményeknél pontalapozási technológiát alkalmaznak. A pontalap mélysége 1,2 méter, amely nem érintkezik talajvízzel, az alaptestek munkagödreinél víztelenítési igény nem merül fel. Ebből eredően a talajvíz nem érintett.
4. A területre hullott csapadékvizek a területen elszikkadnak, mint eddig is.
5. A parkoló felületekről összegyűjtött csapadékvizeket olajfogó műtárgyon átvezetve kezelik a területen kialakult csapadékvíz-elvezető hálózatban történő elhelyezés előtt. Az előkezelt csapadékvíz minősége meg kell, hogy feleljen a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi követelményeket.
6. A közel 4 ha zöldfelület öntözővíz igényét részben a városi ivóvíz hálózatról oldják meg, vagy elegendő csapadékmennyiség esetén pufferolt csapadékvízből. Ehhez zárt műanyag tárolótartály/oka/t alkalmaznak. A locsolóvíz igény egy 30 °C-os nyári időszakban 3-4 mm/m<sup>2</sup> locsolóvíz kijuttatást véve alapul 120-160 m<sup>3</sup>/nap. Ez a zöldfelületeken lévő növényzet gyökérzónáját táplálja, mélyebb rétegbe való beszivárgása (a növényzet



vízfelvétele és a talajpárolgás és a talajok  $k=10^{-3;-4}$  m/s szivárgási tényezője miatt) teljesen kizárható. Így a közel 4 m mélységben lévő talajvízig locsolóvíz nem jut le. Ebből adódóan a locsolás nem befolyásolja a talajvíz helyzetét, annak megemelkedését nem okozhatja.

7. A létesítmény építése és működése során vízkivételi mű létesítését (mint kis talpmélységű talajvízkút/öntözőkút, vagy rétegvíz termelő kút) nem tervezik.

8. A kommunális szennyvizek a városi hálózatban kerülnek elhelyezésre.

Összegzésképpen megállapítható, hogy a tervezett beruházás sem az építés, sem a működés során nem kerül kapcsolatba a terület alatti talajvízzel, arra negatív hatást nem gyakorol. Mindezek mellett kijelenthető, hogy a terület kármentesítése eredményeként a talajvízben már jelentősen mérséklődött a kockázatos szennyezőanyagok jelenléte.

Ezek alapján az un. hidrodinamikai modellezés elkészítése szükségtelen.



Debrecen, 2024. 01. 31.

Lévai Béla

**környezetvédelmi szakmérnök, szakértő**

/Kamarai reg.: HBM MK 09-0036/

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



### **5.6. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

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

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



## 6. Szabályozási módosítások

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

3/2024. (II.16.) önkormányzati

#### r e n d e l e t e

**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 általános eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK V./2023. – 1 terület egyszerűsített eljárásban)

#### **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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

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

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

### I. Módosító rendelkezések

**1.§.** Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 10. §. (10) bekezdéssel egészül ki:

(10) „*Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület (K-S)*

- a) *Az övezetben csak a szervezett testmozgás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények valamint a hozzá kapcsolódó szolgáltató-, vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.*
- b) *Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:*
- *Az építési övezet területén legalább 5 000 m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.*
  - *A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00026-48/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.*
  - *A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.*
  - *Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet.*
  - *Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.*
  - *Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.*

**2.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő általános egyeztetési eljárás szerinti 6 beavatkozási pontra jóváhagyja.

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

### II. Záró rendelkezések

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





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

Nyíregyháza, 2024. február 15.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2024. február hó 16. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2024. február 16.



**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Table of mandatory graphical symbols for land use planning, including categories like FELÜLETEK (land uses) and HATÁRVONALAK (boundaries).

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Table of graphical symbols for the planning scheme, including categories like VONALAK (lines) and PONTszerű VAGY JELKÉPES ELEMEK (point or symbol elements).

PONTszerű VAGY JELKÉPES ELEMEK

Table of point or symbol elements, including symbols for transformer locations, bridges, and other infrastructure.

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

Table of informational graphical symbols, including symbols for noise measurement, private roads, and other planning details.

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

Table of line element hierarchy, listing various types of boundaries and their relative importance.

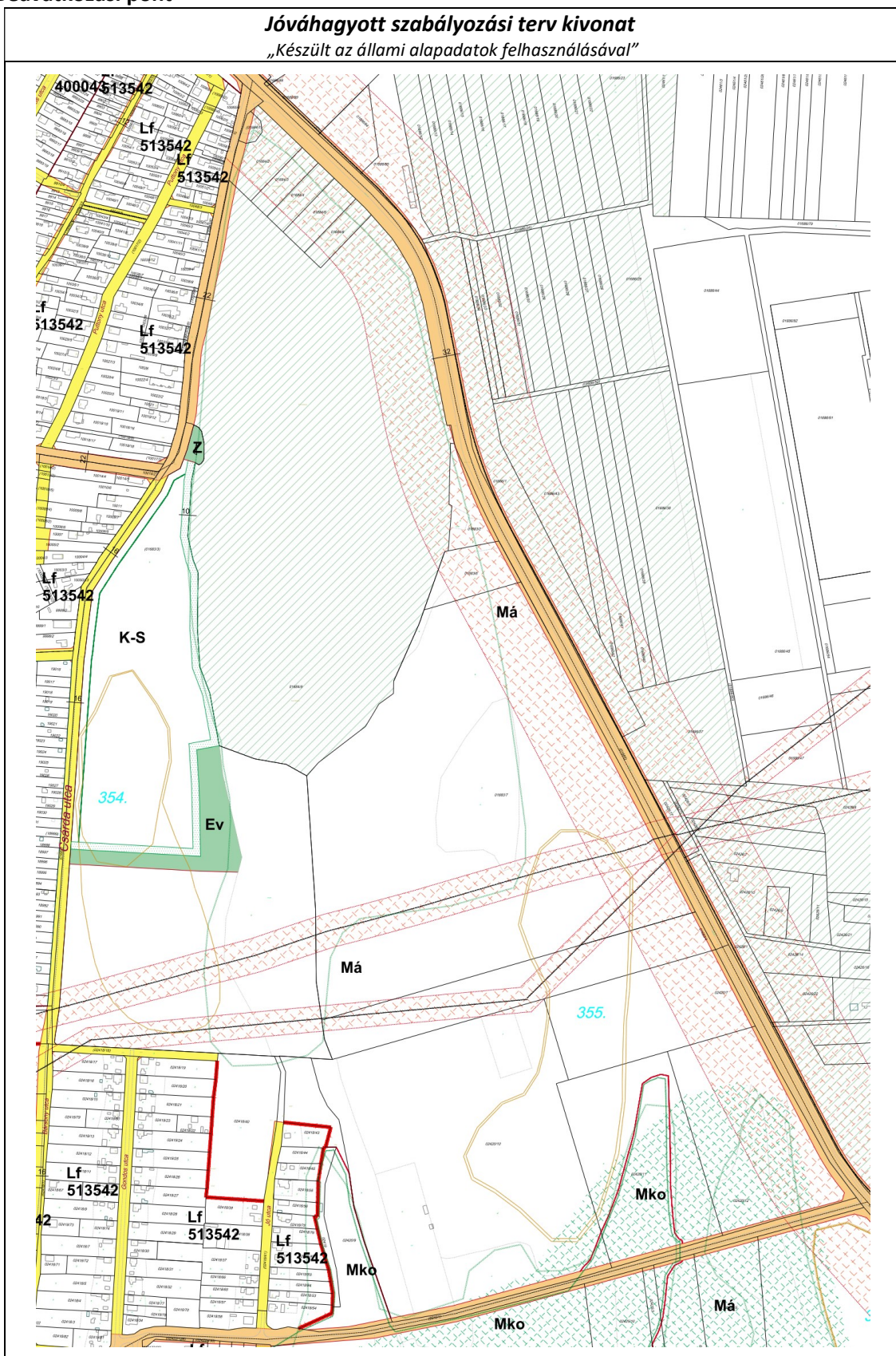
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Table of text-based planning elements, including symbols for construction zones, land use types, and other regulatory details.

Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. 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, 2024. február

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

**7.2. Övezeti lehatárolás**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

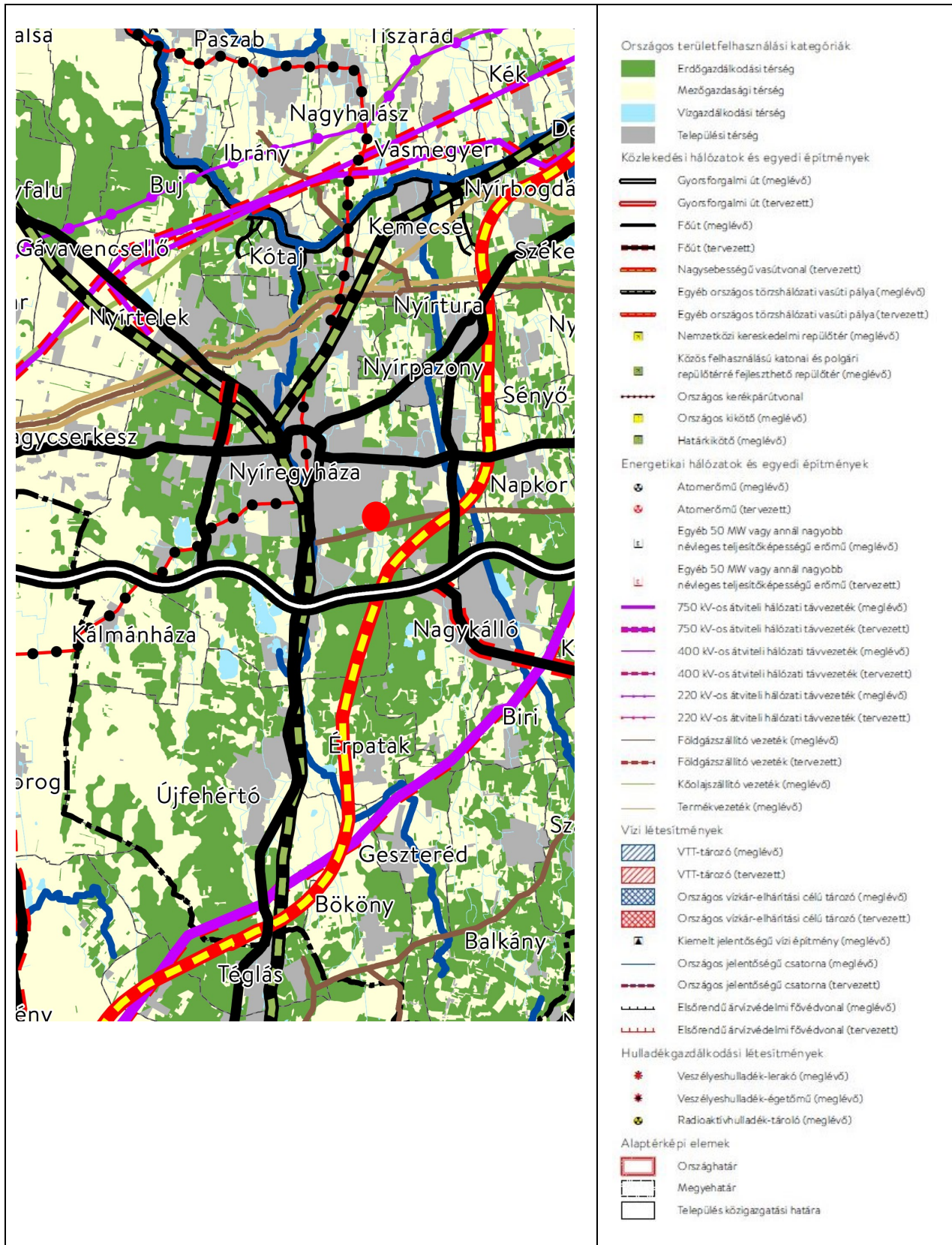
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg 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 | Hatályos terv szerinti tervezési területen |       | Módosítás után a terület nagysága |       | Változás mértéke |       |
|------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|--|-------|-----------------------------------|-------|------------------|-------|
|      |  | Közigazgatási területen | Tervezési területen |                                   | ha   | ha    | %                                 | ha    | %                | ha    |
|      |  |                         |                     | ha                                | ha   | %     | ha                                | %     | ha               | %     |
| 1.   | Erdőgazdálkodási térség  | érinti                  | érinti              | 9626,04                           | 7000,872                                   | 72,73 | 7001,929                          | 72,74 | +1,057           | +0,01 |
| 2.   | Mezőgazdasági térség   | érinti                  | érinti              | 8386,80                           | 6556,872                                   | 78,18 | 6548,598                          | 78,08 | -1,057           | -0,10 |
| 3.   | Vízgazdálkodási térség   | érinti                  | nem érinti          | 504,89                            | 504,89                                     | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 4.   | Települési térség  | érinti                  | nem érinti          | 8584,39                           | 8584,39                                    | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 5.   | Sajátos területfelhasználású térség  | érinti                  | nem érinti          | 352,04                            | 352,04                                     | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 6.   | Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek                       | érinti                  | nem érinti          | 617,53 km                         | 617,53 km                                  | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 7.   | Ökológiai hálózat magterületének övezet  | érinti                  | nem érinti          | 2053,5                            | 2068,27                                    | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 8.   | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet  | érinti                  | nem érinti          | 1356                              | 1386,01                                    | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 9.   | Ökológiai hálózat puffer-területének övezet  | érinti                  | nem érinti          | 480,2                             | 482,17                                     | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 10.  | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete  | érinti                  | nem érinti          | 24,7                              | 24,7                                       | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 11.  | Jó termőhelyi adottságú szántók övezete  | érinti                  | nem érinti          | 31,6                              | 31,6                                       | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 12.  | Erdők övezete  | érinti                  | nem érinti          | 2344,8                            | 2344,8                                     | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 13.  | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete   | érinti                  | érinti              | 7544,2                            | 7519,96                                    | 99,68 | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 14.  | Tájképvédelmi terület övezete  | érinti                  | nem érinti          | 1707,5                            | 1707,5                                     | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 15.  | Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések   | nem érinti              | nem érinti          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 16.  | Vízminőség-védelmi terület övezete   | érinti                  | érinti              | 13218,5                           | 13218,5                                    | 100   | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 17.  | Nagyvízi meder övezete   | nem érinti              | nem érinti          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 18.  | VTT- tározók övezete   | nem érinti              | nem érinti          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 19.  | Honvédelmi és katonai célú terület övezete   | érinti                  | nem érinti          | 27,76                             | 27,76                                      | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 20.  | Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete   | érinti                  | nem érinti          | 30,78                             | 30,78                                      | 0     | 0                                 | 0     | 0                | 0     |
| 21.  | Rendszeresen belvízjárta terület övezete   | nem érinti              | nem érinti          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 22.  | Tanyás területek övezete   | érinti                  | nem érinti          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |
| 23.  | Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete –<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          | -                                 | -  | -     | -                                 | -     | -                | -     |



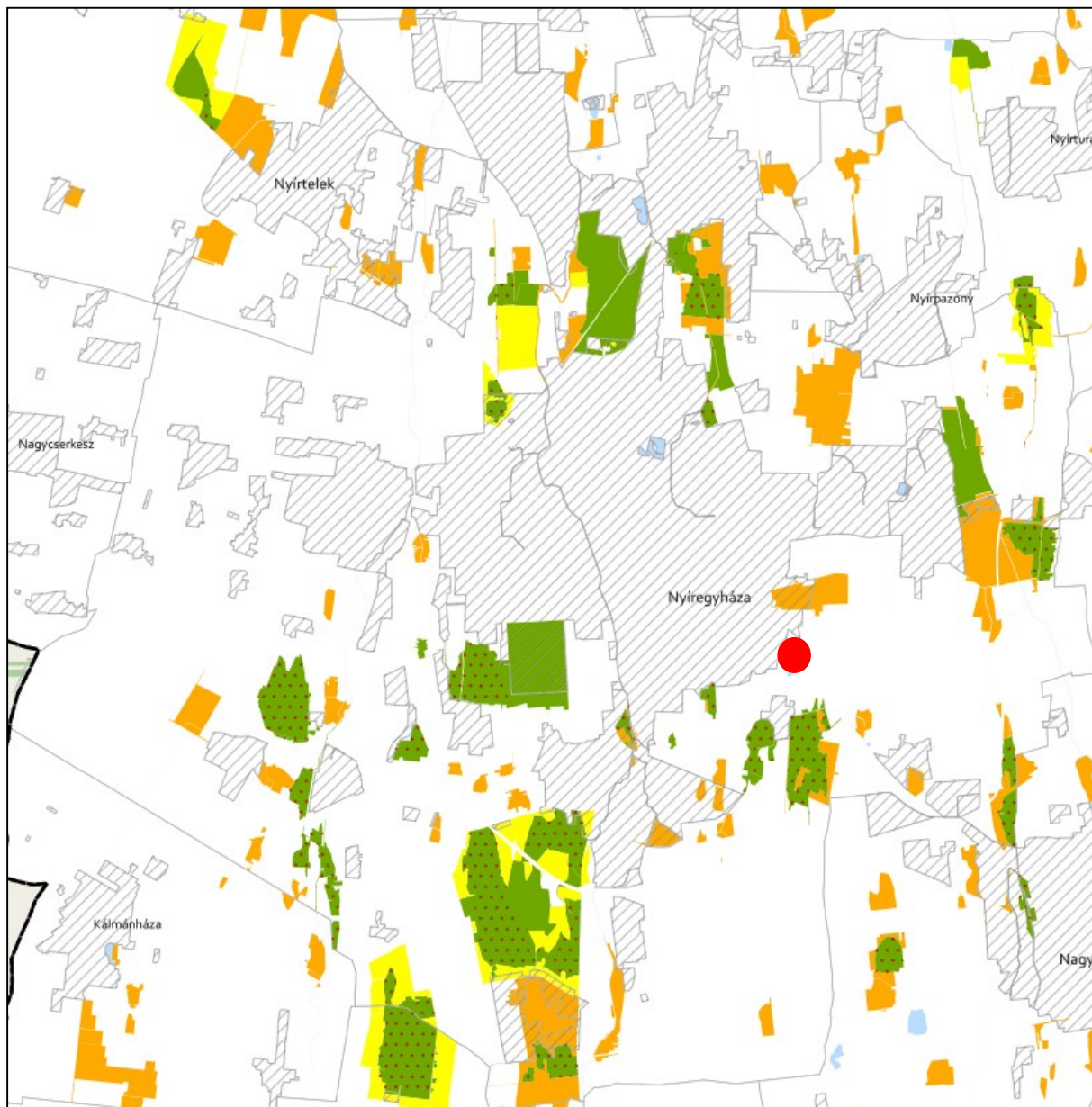
### 7.3. Rajzi melléletek

**Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területet piros színnel jelölve a térképrészleten/**













**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**

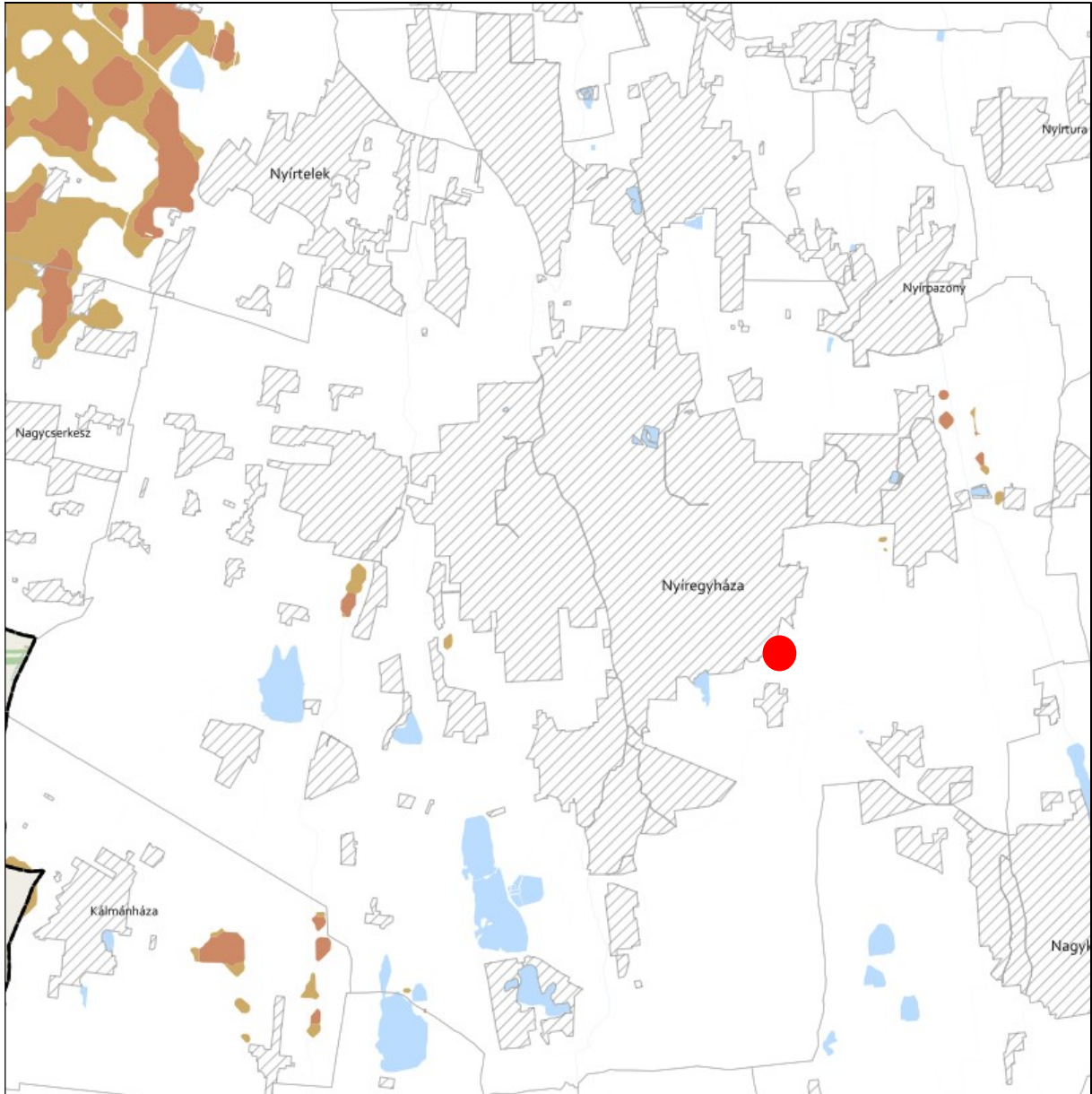
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

**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

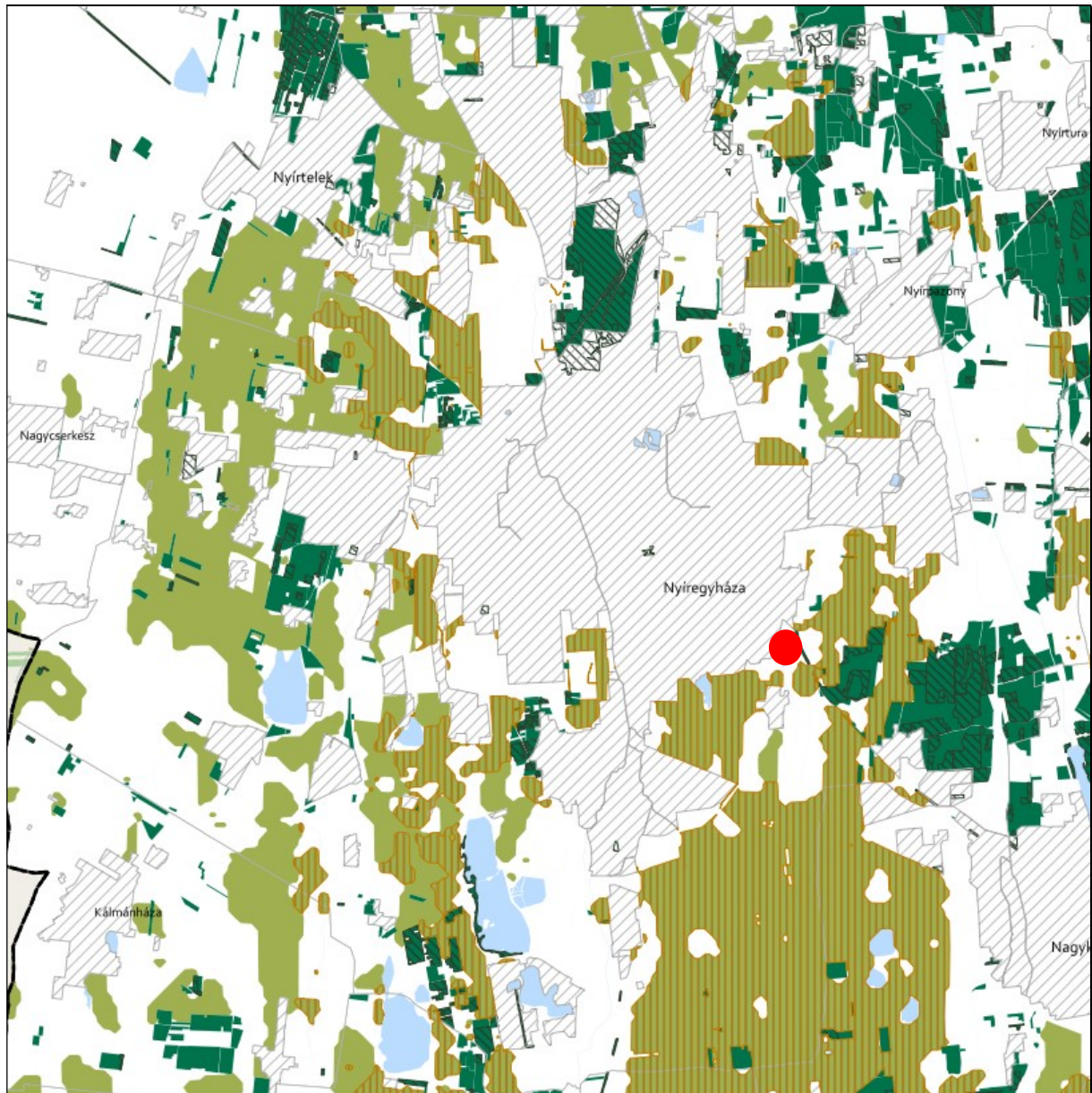
**Alaptérkép elemei**

-  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**

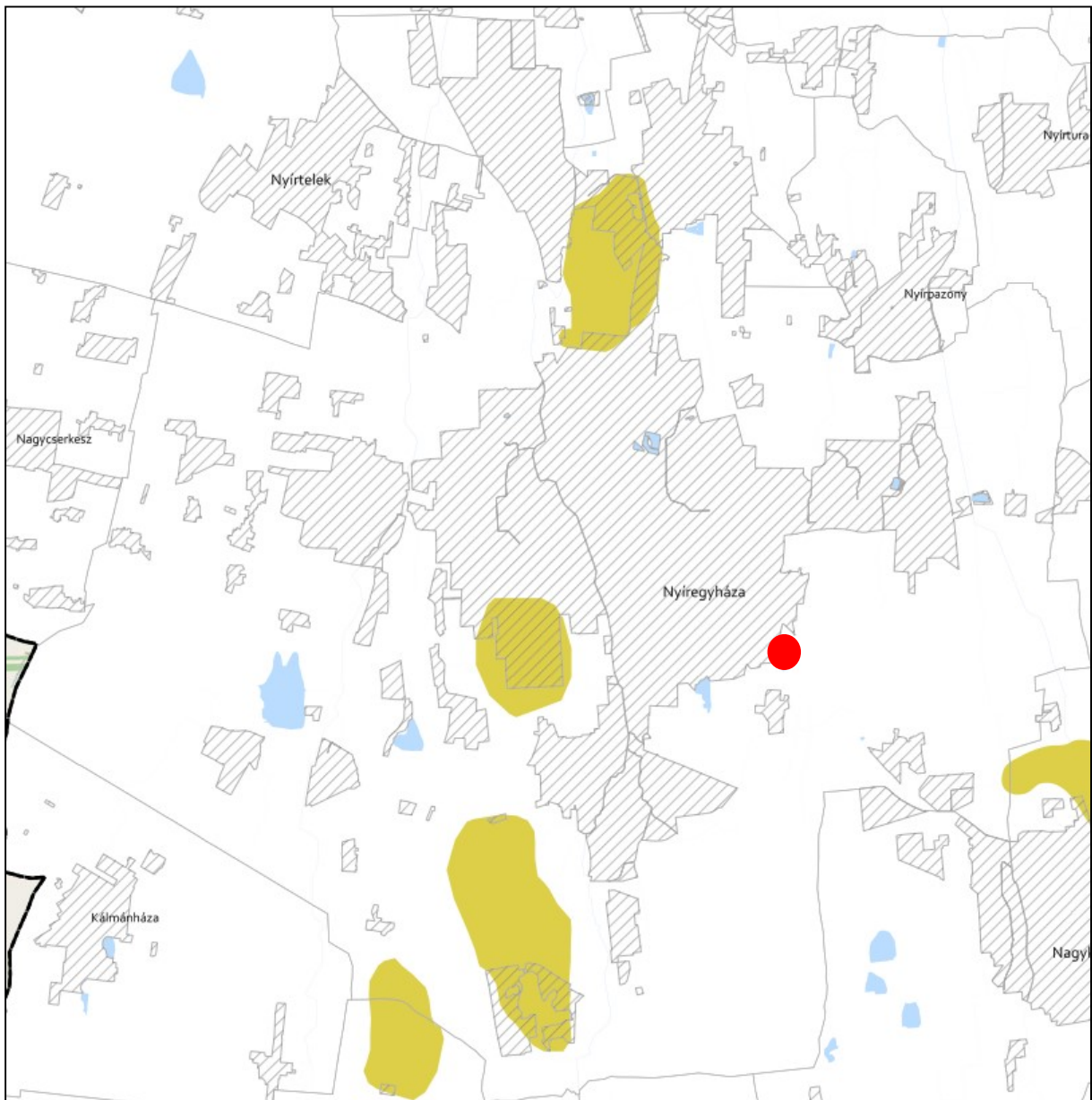
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

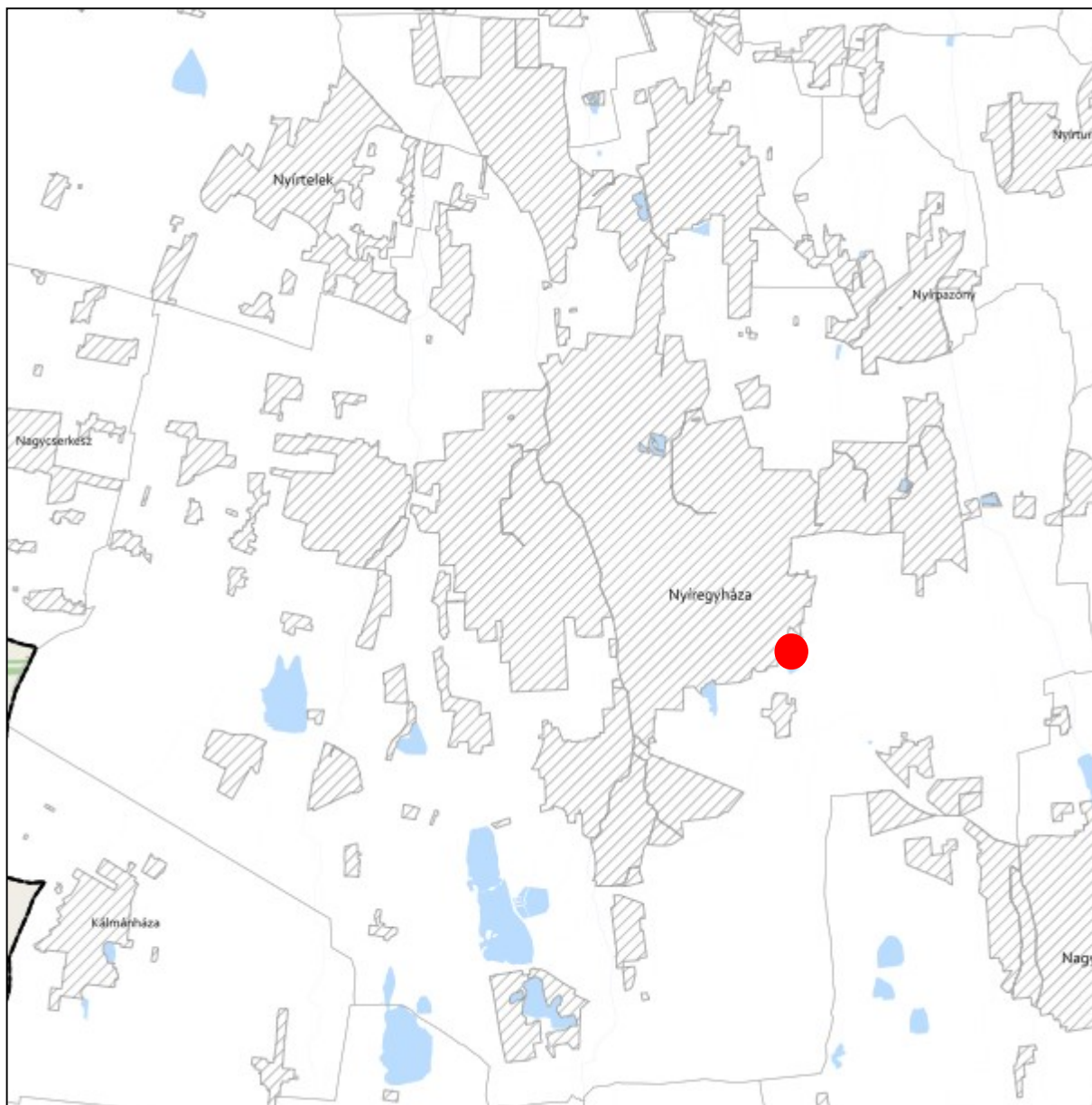
 Tájképvédelmi terület övezete

**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**

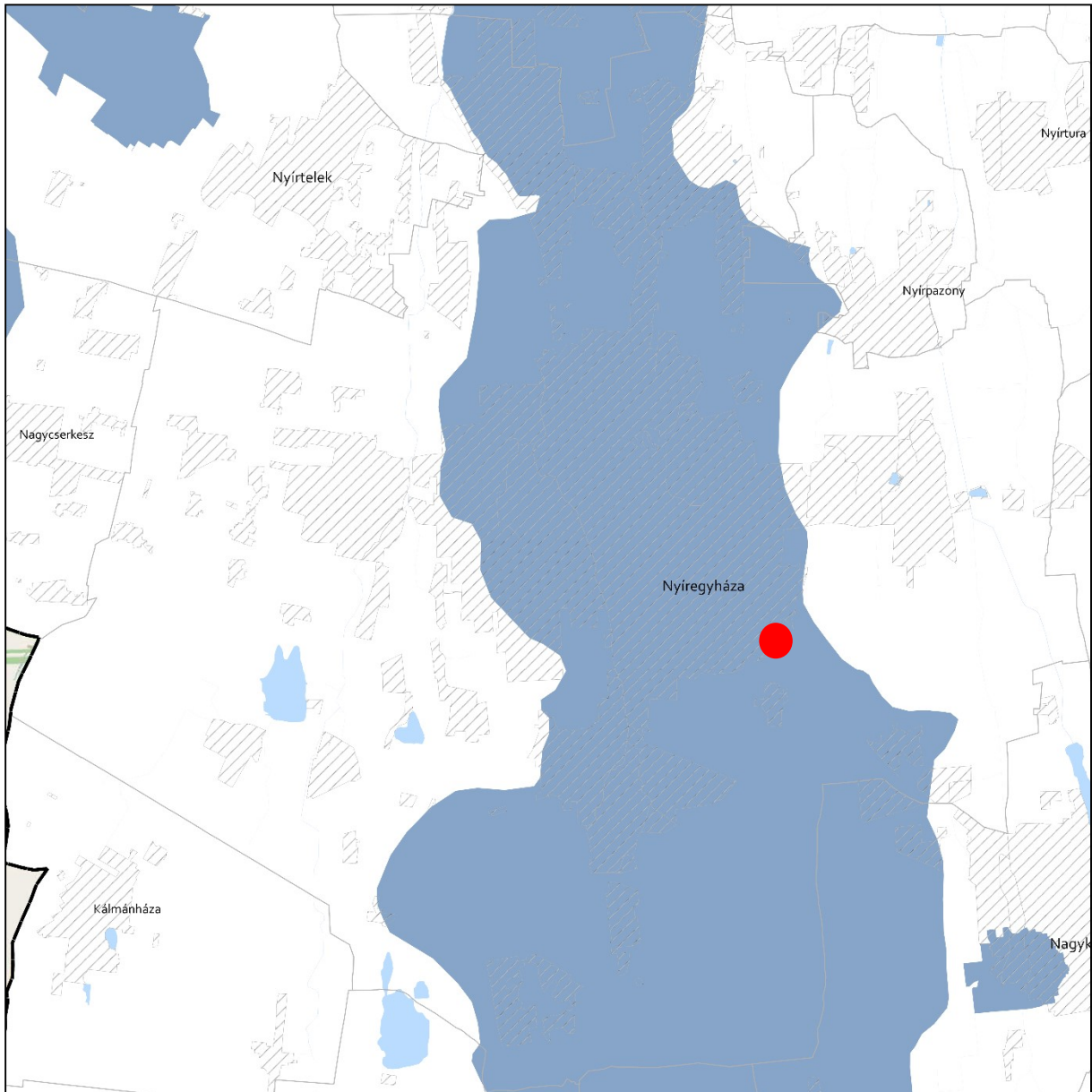
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**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

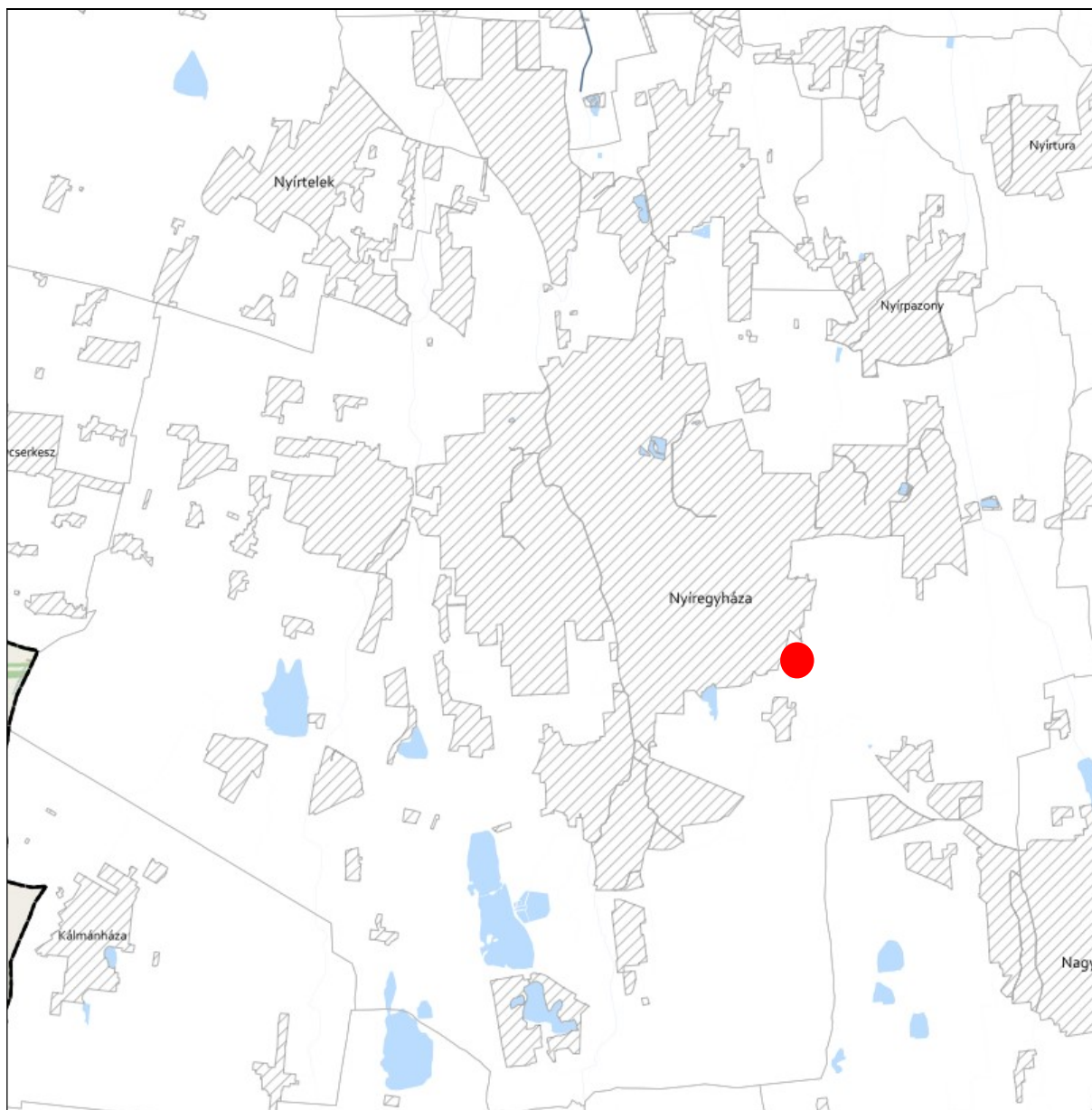
Megyehatár

Országhatár



Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647








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



**JELMAGYARÁZAT**

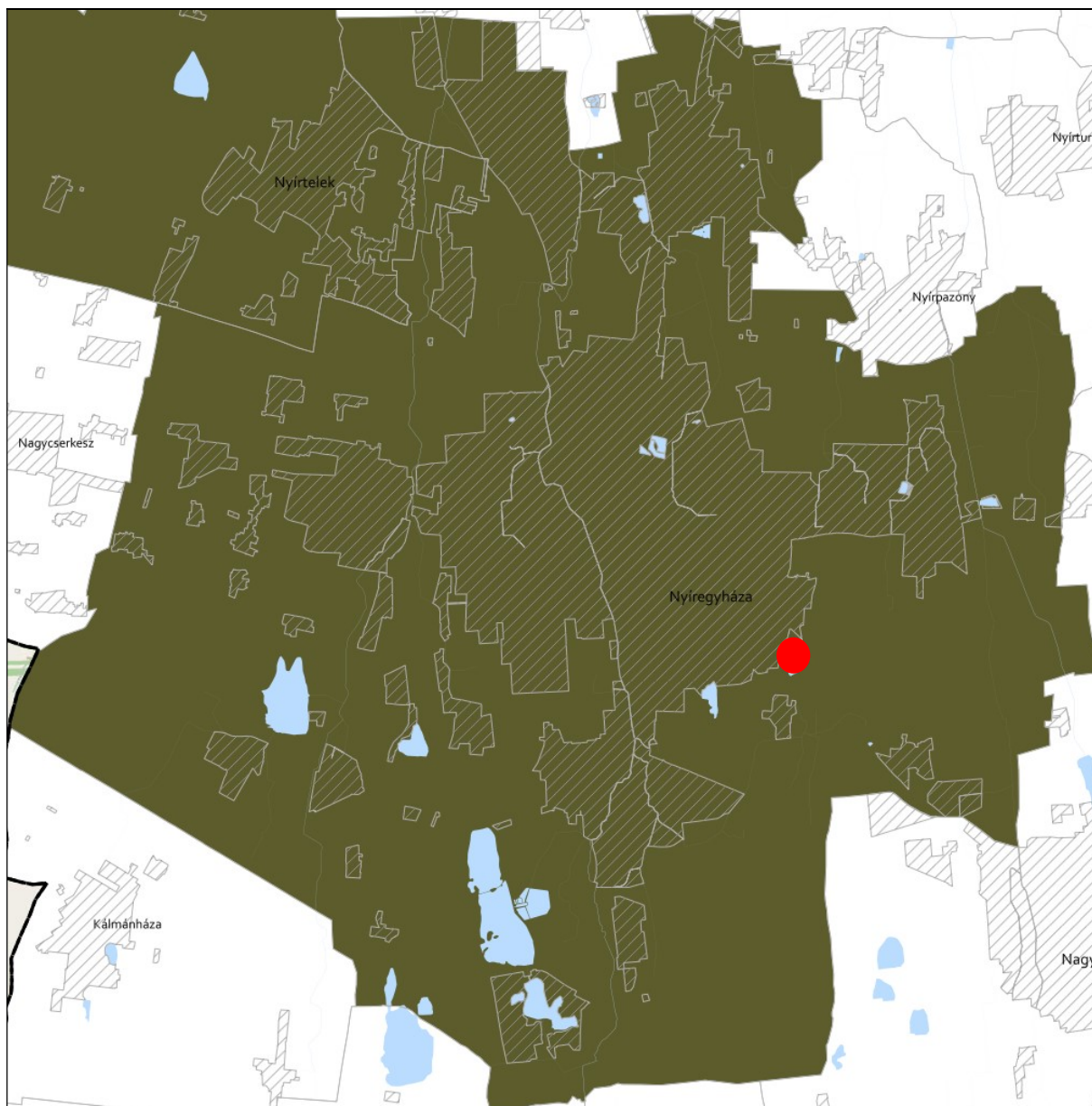
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**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**

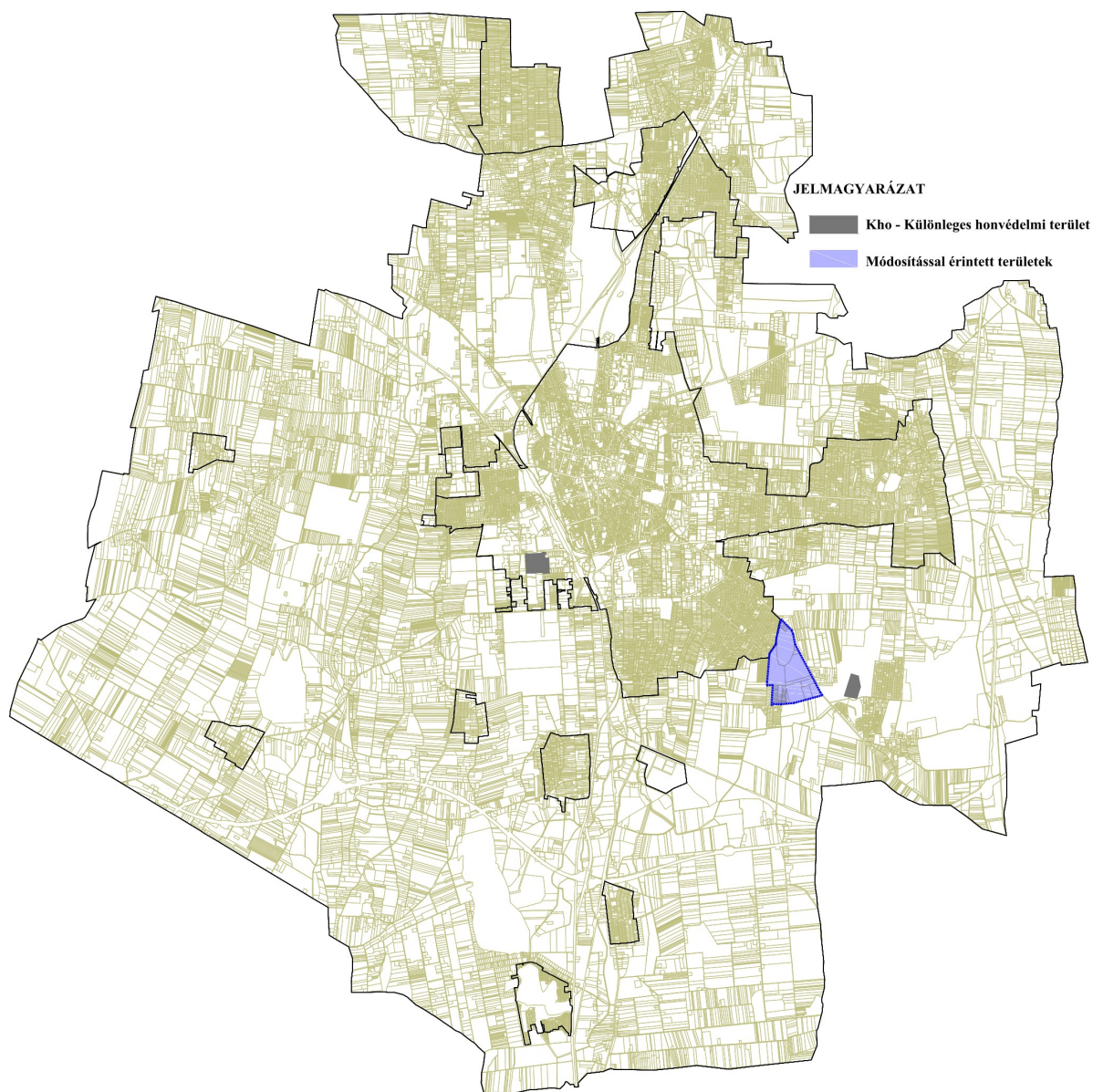
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



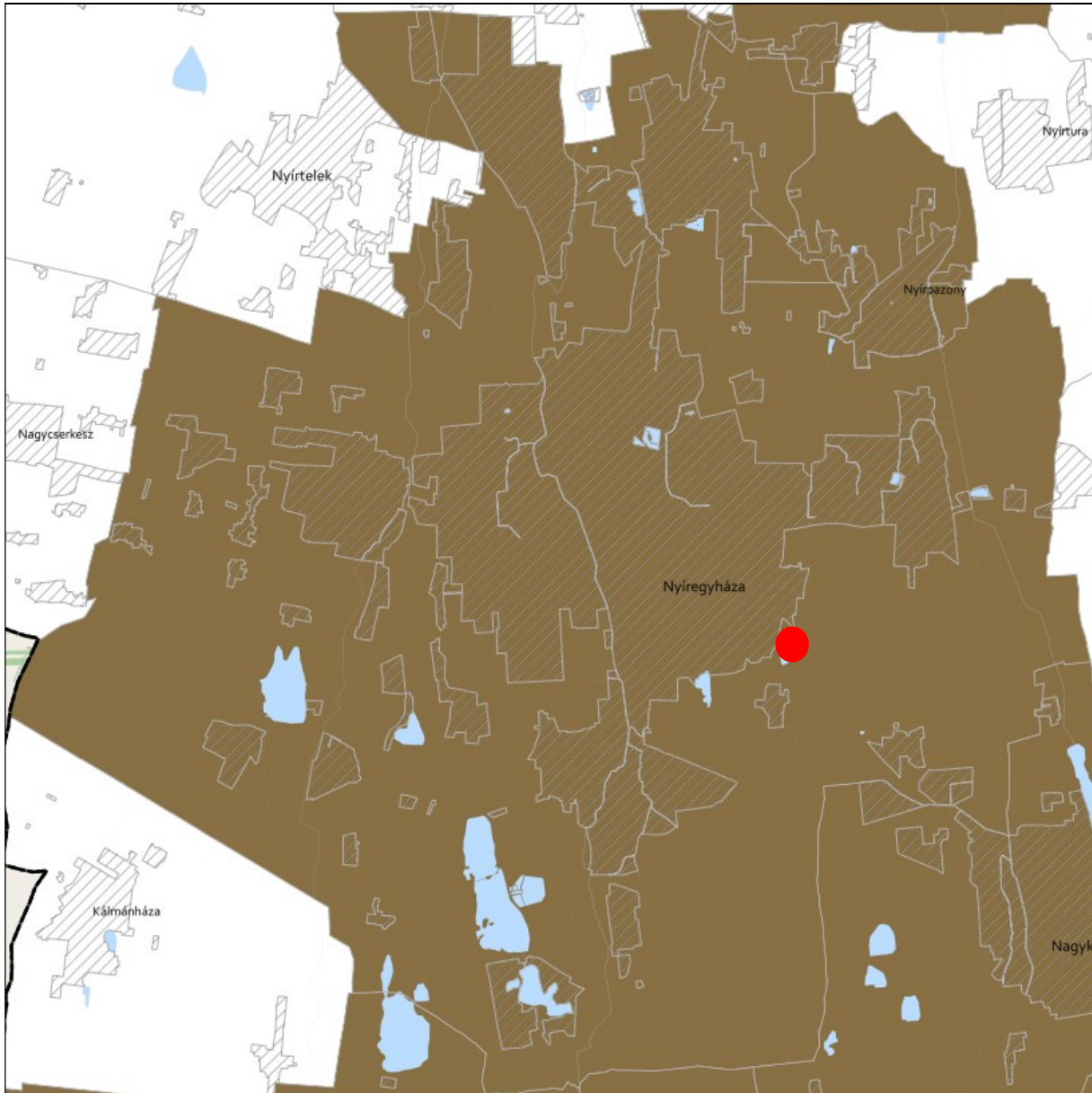
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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**

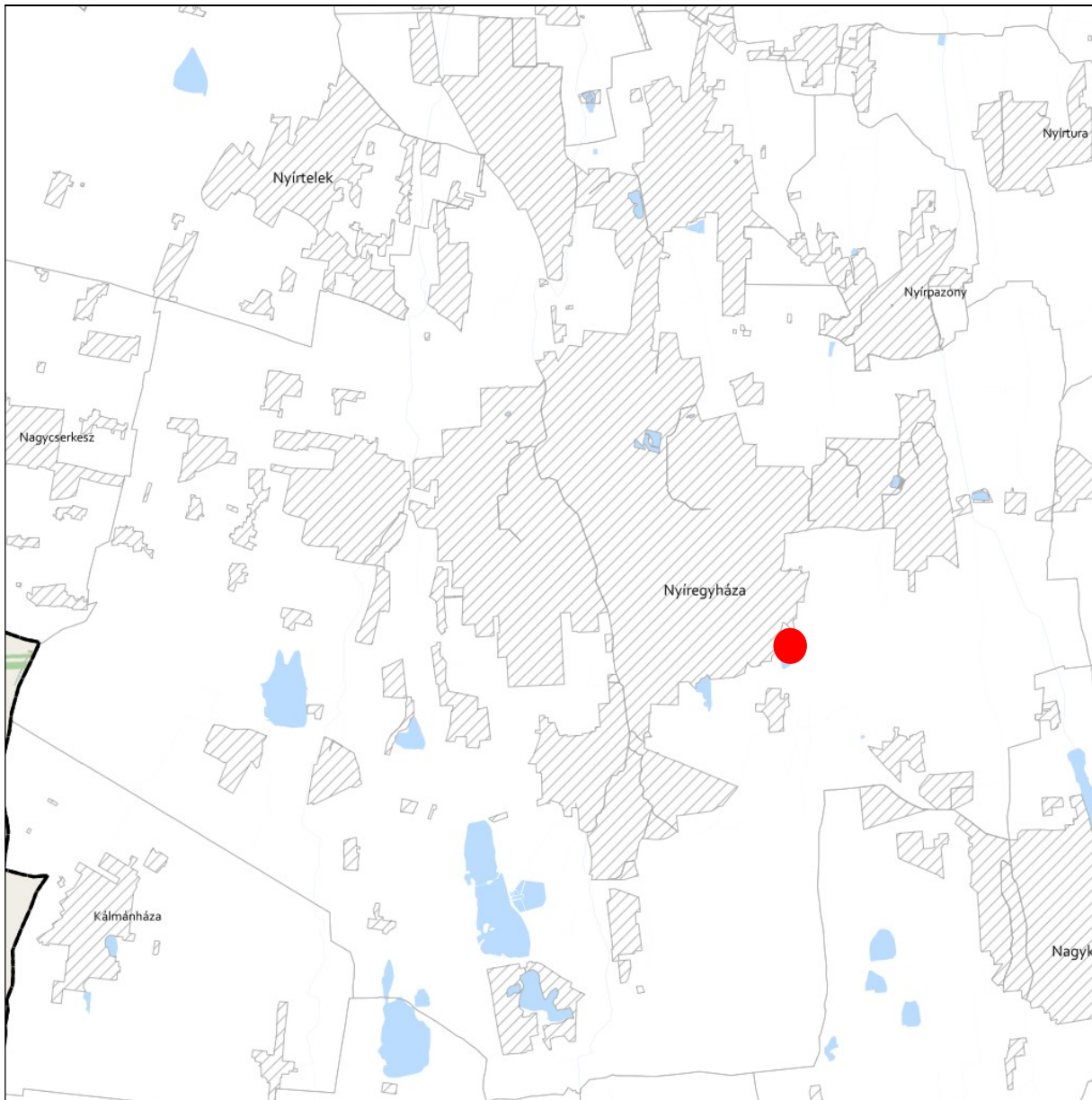
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647











**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

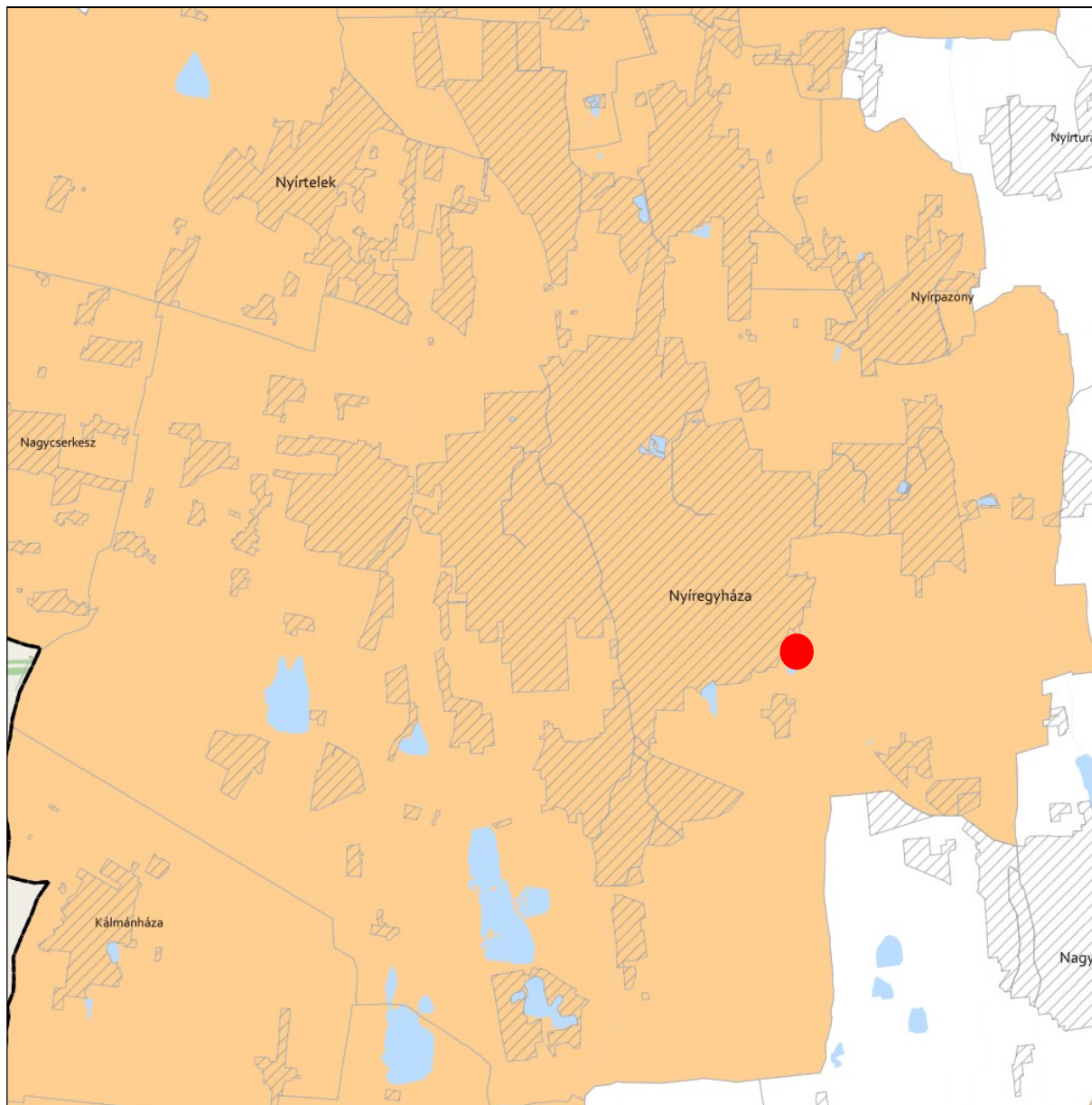
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**Alaptérkép elemei**


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








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



**JELMAGYARÁZAT**

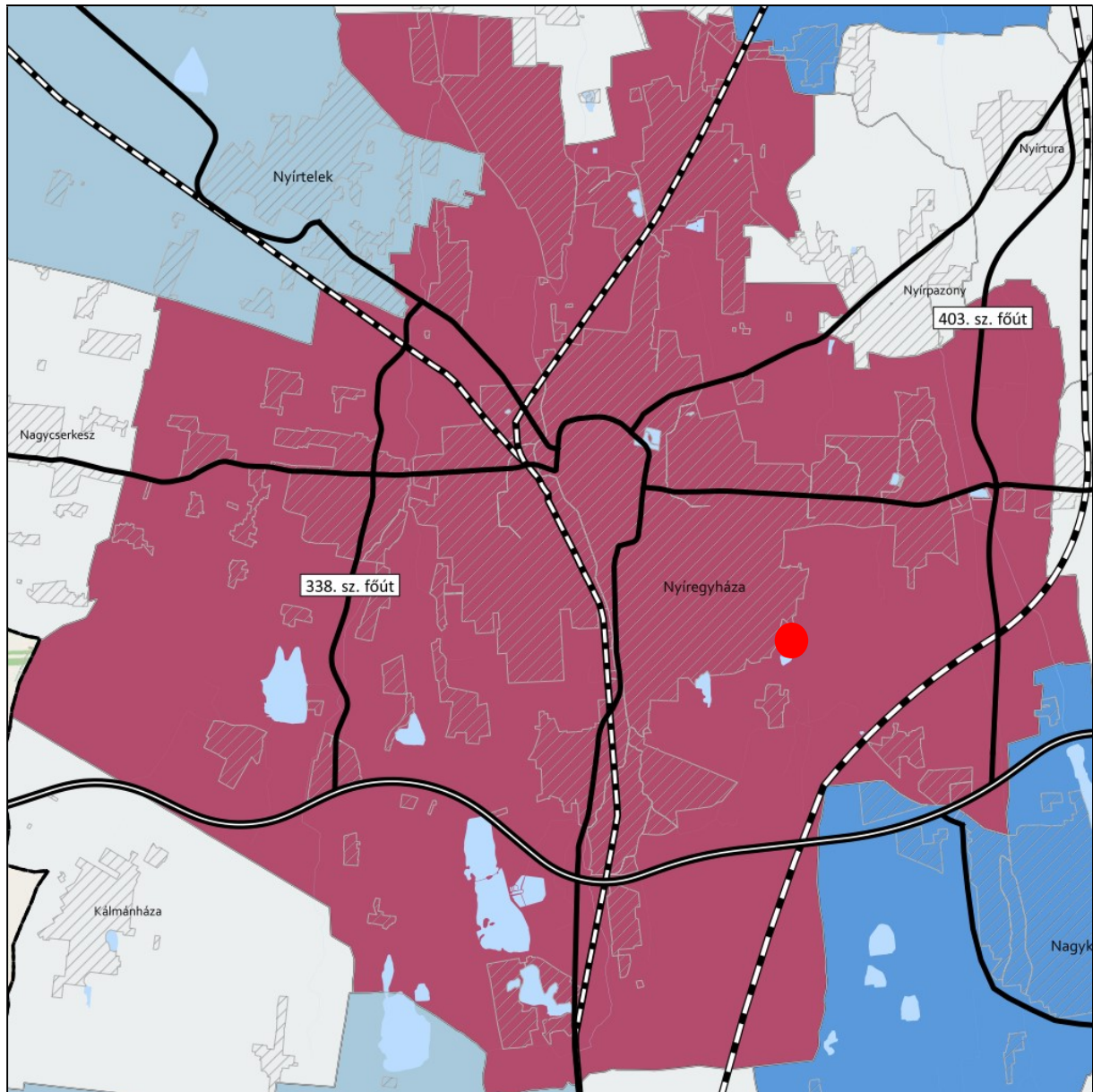
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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



**TÉRSZERVEZŐ VÁROSKÉPZÉSEK 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

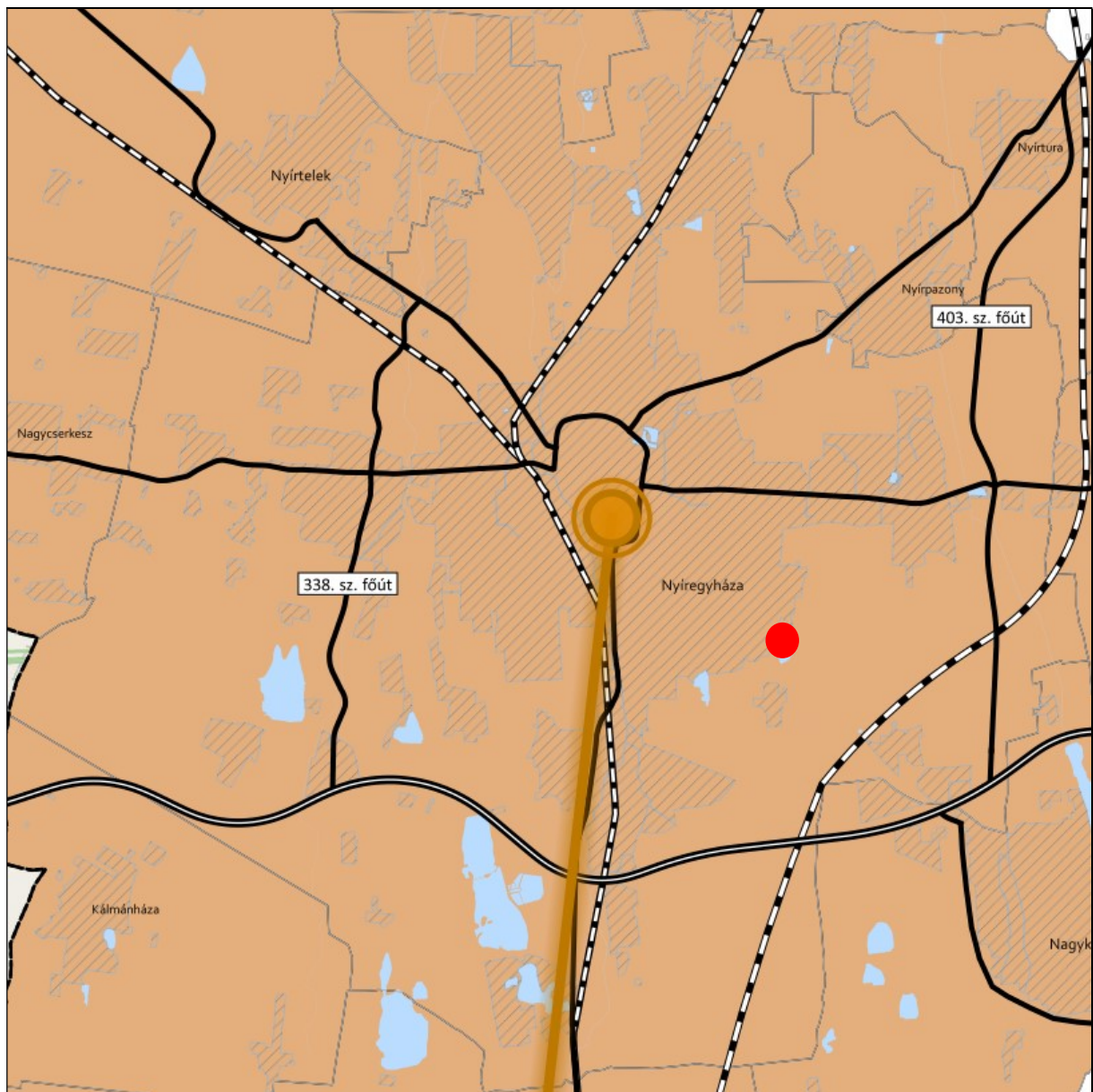
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/26-18/2024.  
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
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

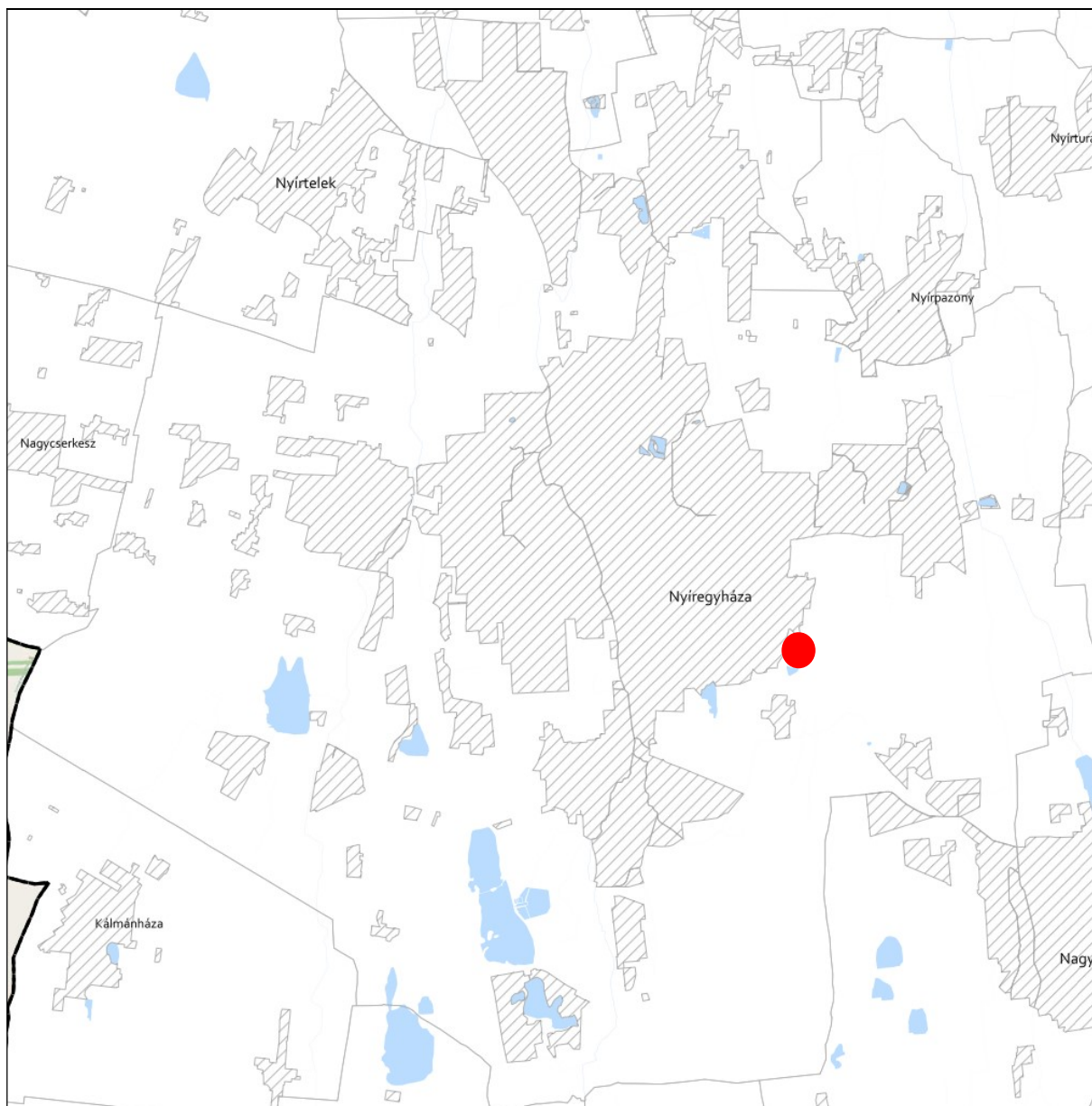
**Alaptérkép elemei**

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

yiratszám: **FŐÉP/26-18/2024.**  
**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

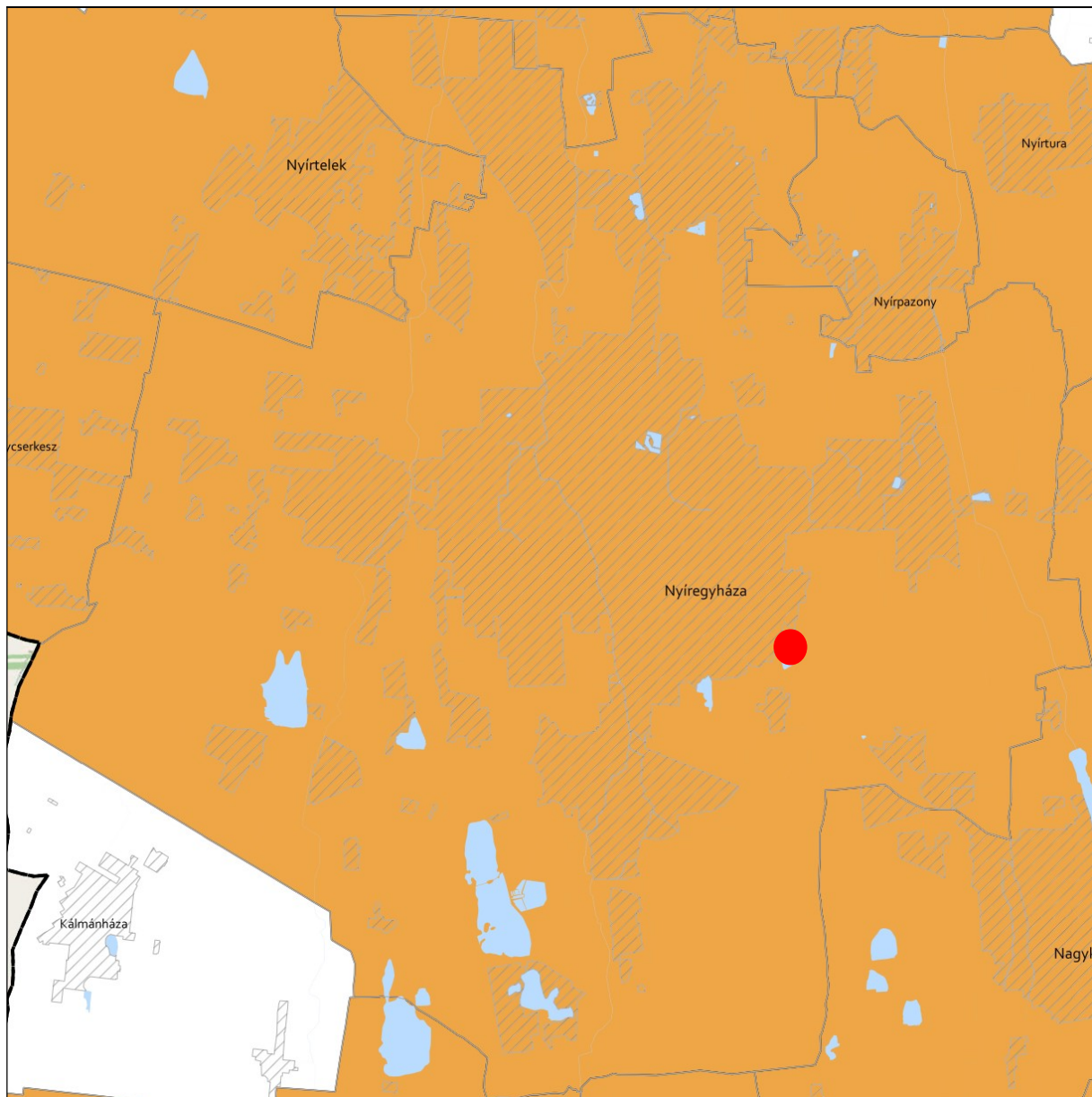
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

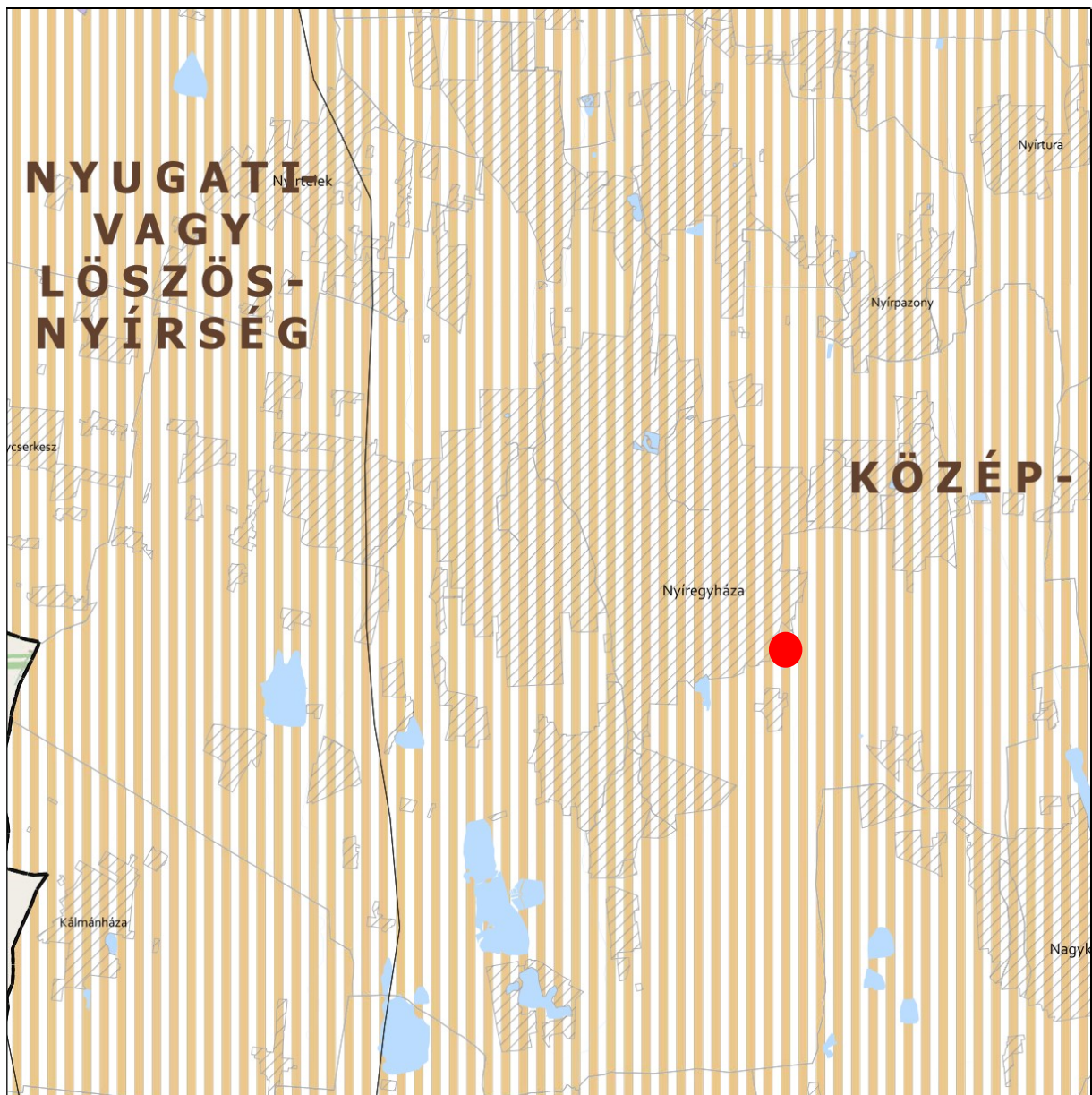
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

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





|  |   |             |
|--|---|-------------|
| figyelembe vételével<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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 vízvédelemmel 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 újrahatszósítását,<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 újrashasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.  |
| <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-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit. |
| a követelmény teljesítése: | Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.  |

|  |   |
|--|---|
| <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 szélerozió 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 erők 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>   |