

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – Tokaji út

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Végső szakmai véleményezési dokumentáció v.1.





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Tárgyalásos eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 314/2012. (XI. 8.) 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
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


.....
Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
módosításához

Tárgyalásos eljárás – Végső szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások VIII./2021.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	6
1.1	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	6
1.2	Átnézeti térkép.....	6
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	7
1.4	Módosítással érintett területek	7
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	8
1.5.1	1. Beavatkozási pont – Tokaji út.....	8
1.5.2	2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő	11
2	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3	Településszerkezeti módosítások.....	13
3.1	Határozat - tervezet.....	13
3.2	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat.....	14
3.3	Tervezett Szerkezeti Terv	15
3.4	Átnézeti térkép – kivágat.....	16
4	Alátámasztó munkarészek.....	17
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	17
4.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek	17
4.3	Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	18
4.4	Közlekedési munkarész	18
4.5	Érintett ingatlanok területi megfelelőségének vizsgálata	26
4.6	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	28
4.7	Urbanisztikai vizsgálat	28
5	Szabályozási módosítások	29
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések	29
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	29
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	34
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	34
6.2	Övezeti lehatárolás.....	35
6.3	Rajzi mellékletek.....	36
7	Biológiai aktivitási érték számítás	62



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

65./2021. (IX.27.) számú
határozata

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 2021. év szeptemberi 2. megindítása)

A Bizottság

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

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

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Volán Nyíregyháza, Korányi Frigyes utcai telephely tömbjén elővásárlási jog kijelölése,
- A Korányi F. u. 2367/3. hrsz. alatti telephelyén lévő ingatlan különleges közhasználatú építményi zónából (KiO) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) sorolása
- A Nyíregyháza, 38. számú főút - 100. számú vasútvonal külön szintű csomópontjának megvalósításához kapcsolódó szabályozási tervi módosítások

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. szeptember 27.

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

10/2022(I.25) 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 VIII./2021 – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021 – 2 terület című 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, 2022. január 25.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

37/2024. (III.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 VIII./2021. – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. néven tárgyalásos eljárásban 2 területen történő módosítás

a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján elektronikus úton megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. március 19.


Tóth Imre
a bizottság levezető elnöke

Erről értesülnek:

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



1 Előzmény

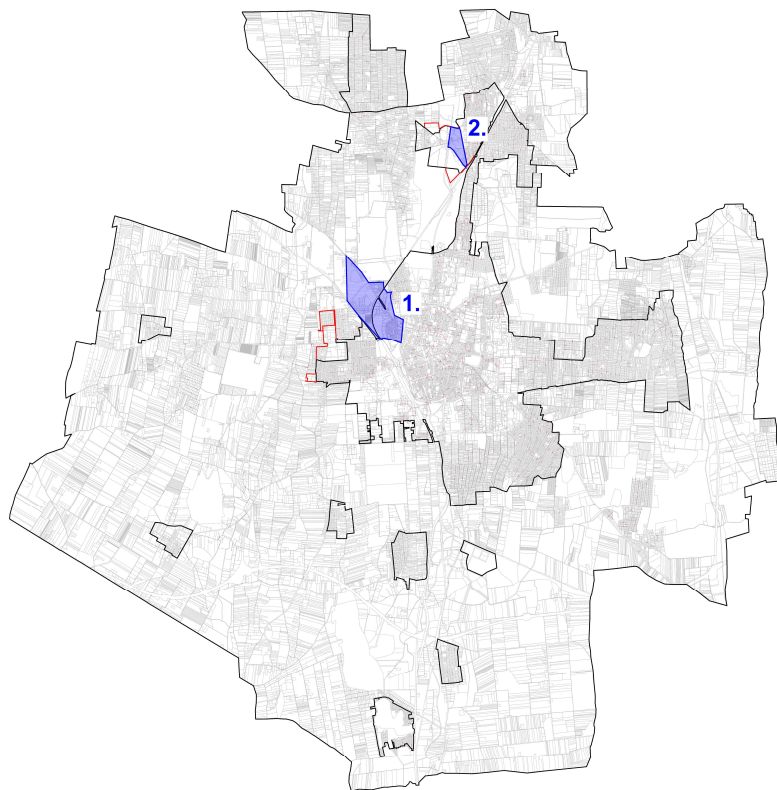
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

- 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 (a továbbiakban: HÉSZ)

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el,
- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi Korm. rendelet) VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján a tárgyalásos eljárás szabályai szerint folytatható le, mivel a módosító eljárás 2022. június 30. előtt kezdődött.

1.2 Átnézeti térkép

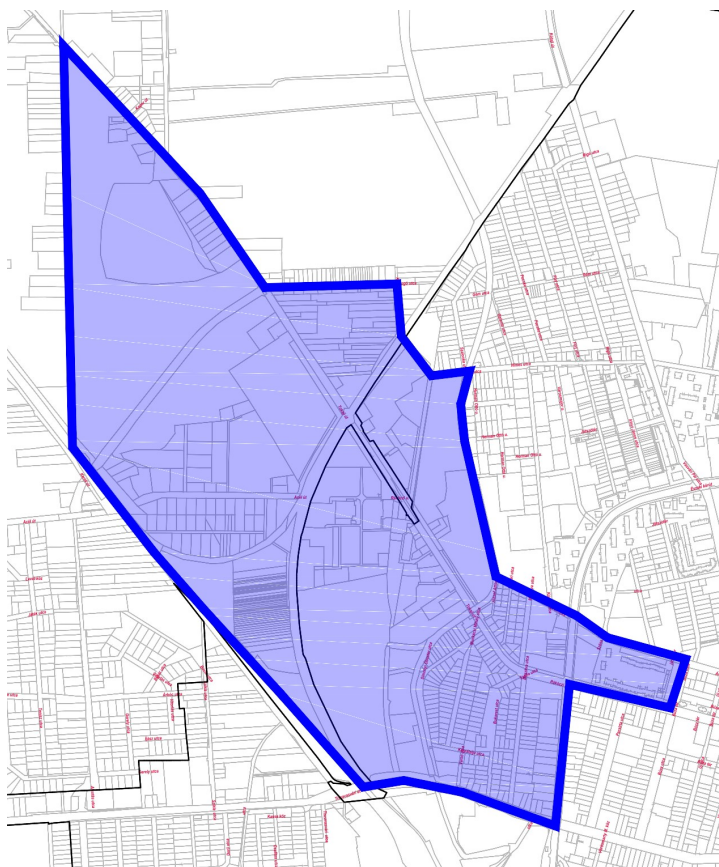


A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdő) módosítása elhalasztásra került.



1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

1. beavatkozási pont – Tokaji út



1.4 Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	65/2021. (IX. 27.)	E4	Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca – Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca	A Tokaji út a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után.
2.	A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhasztásra került.			

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont – Tokaji út

Nyíregyháza a külterület – belterület határán a Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca – Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata régóta tervezi a Tokaji út – 100. sz. vasútvonal kereszteződésénél különbszintű csomópont kialakítását. A projekt megvalósítására állami beruházként van lehetőség. A beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban:ÉKM) lett, a tervezési feladatokat a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.-t (1024 Budapest, Lövőház utca 37.) látja el közbeszerzési eljárás nyerteseként.



A 2x2 sávú közúti aluljáró megtervezése mellett a projekt része a 38. sz. főút (Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca) Kopogó utca és Mező utca közötti mintegy 1,5 km hosszú szakaszának 2x2 forgalmi sávúra történő bővítése is. A projekt megvalósíthatóságához szükséges terület lehatárolása a város rendezési tervének módosítását vonja maga után. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 65/2021. (IX. 27.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza, 38. számú főút (Tokaji út) 100. számú vasútvonal feletti külön szintű átvezetésének megvalósítása” címen a projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 1.4.31. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.





A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:

- a Kopogó utca és a Vásártér megközelítésére szolgáló újonnan kialakításra kerülő északi út csomópontjában 1x1 sávós 4 ágú körforgalmi csomópont kialakítása
- 2x2 sávós közúti aluljáró kialakítása kerékpárút átvezetéssel és gyalogos átvezetéssel
- a vasút mindkét oldalán párhuzamos parkolást megengedő egyirányú szervízút kialakítása az aluljáró oldalán lévő ingatlanok kiszolgálására
- a meglévő 2x1 sávós útszakasz 2x2 sávósítása új kerékpárúttal, járdával, buszöbblökkel, az elválasztó sziget miatt visszafordulási lehetőség biztosításával és helyenként parkoló kialakítással
- az Érpataki főfolyás felett történő átkelést biztosító híd átépítése
- az Érpataki főfolyástól a Nagykörútig tartó szakasz környezetében csatlakozó utcák (Moszkva u., Zágráb u., Simonyi u., Szófia u., Bukarest u., stb.) csomópontjának átépítése

A tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre 2019. május 27-i dátummal a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Régészeti Szolgáltatási Iroda (1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.) készített Előzetes Régészeti Dokumentációt. **A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

2021. augusztus 06-án a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci u. 45. megbízásából eljáró Akusztika Mérnöki Iroda Kft (6500 Baja, Szent László u. 105.) kérelmére indult előzetes vizsgálati eljárásban a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció és hiánypótlás alapján a 4109-19/2021. sz. határozatban megállapította, hogy a Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal külön szintű keresztezésének megvalósításából **nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.**

A módosítási tervezetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalának a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó HÉSZ **11. § értelmében:**

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖZ)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

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

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
- igazgatási épületek,
- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

helyezhetők el.

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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

(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)

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

A HÉSZ 8. § (2) bekezdés értelmében:

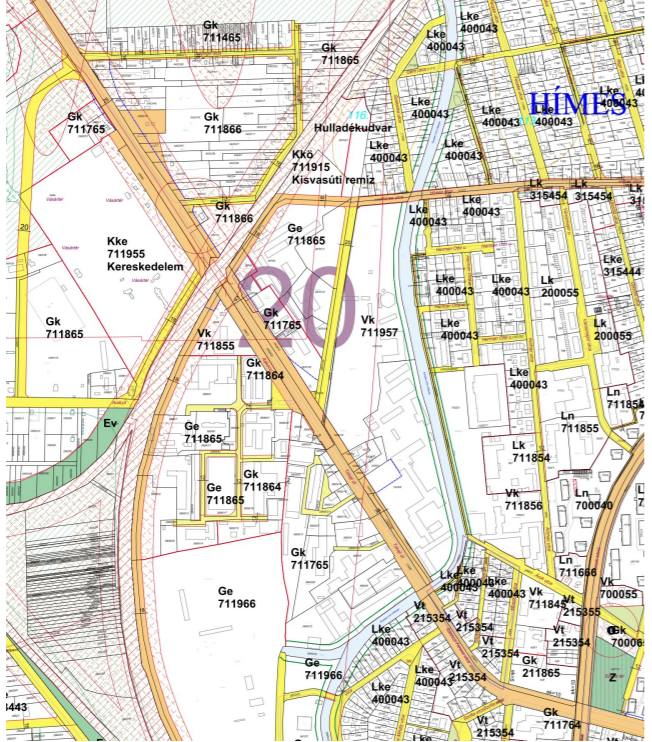
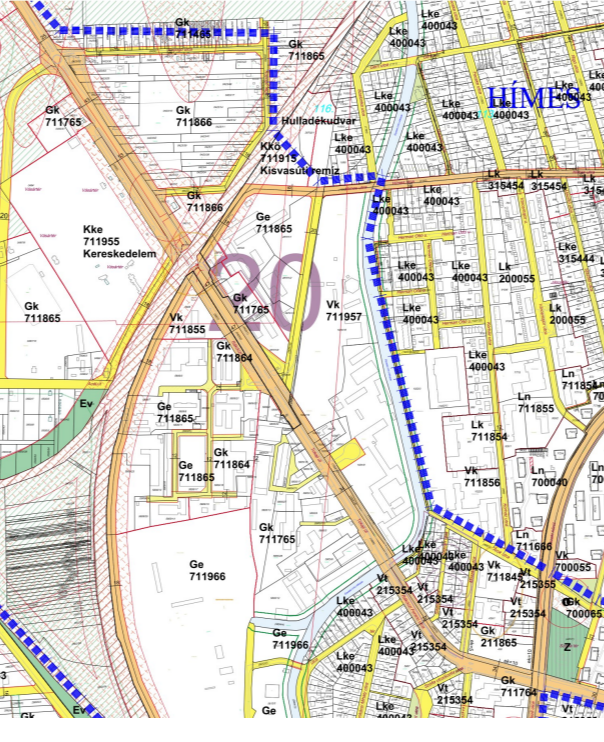
„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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

1.5.2 2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő

A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került.

2 Beavatkozási pontok ismertetése

1.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Nyíregyháza, Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca - Búza utca - Rákóczi Ferenc utca - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca által határolt terület	A Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után.	kivett országos közút	Közúti közlekedési zóna (KÖá) Közpark (Z) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)	5,3		Közúti közlekedési zóna (KÖá)	5,3		I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalának a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="302 604 973 1396"> <p style="text-align: center;">Hatályos szabályozási terv kivonat</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="973 604 1576 1396"> <p style="text-align: center;">Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>						<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A külön szintű csomópont kialakításával és környezetének rendezésével a közlekedési infrastruktúra, komfortosabbá és biztonságosabbá válik. A beruházásnak érdemi forgalom vonzó hatása nem lesz.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: A munkába járáshoz a közlekedési lehetőségek könnyebbé válnak.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a projekt területén, itt földmunkával érintett részen megelőző régészeti feltárást kell végezni.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. A projekt 2021. augusztus 06-án 4109-19/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>				



3 Településszerkezeti módosítások

3.1 Határozat - tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2024. (...) számú
h a t á r o z a t a**

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

A Közgyűlés

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

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

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítész Osztálya által készített FŐÉP/256/2024. törzsszámú, 1. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

**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



3.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv – Jelmagyarázat

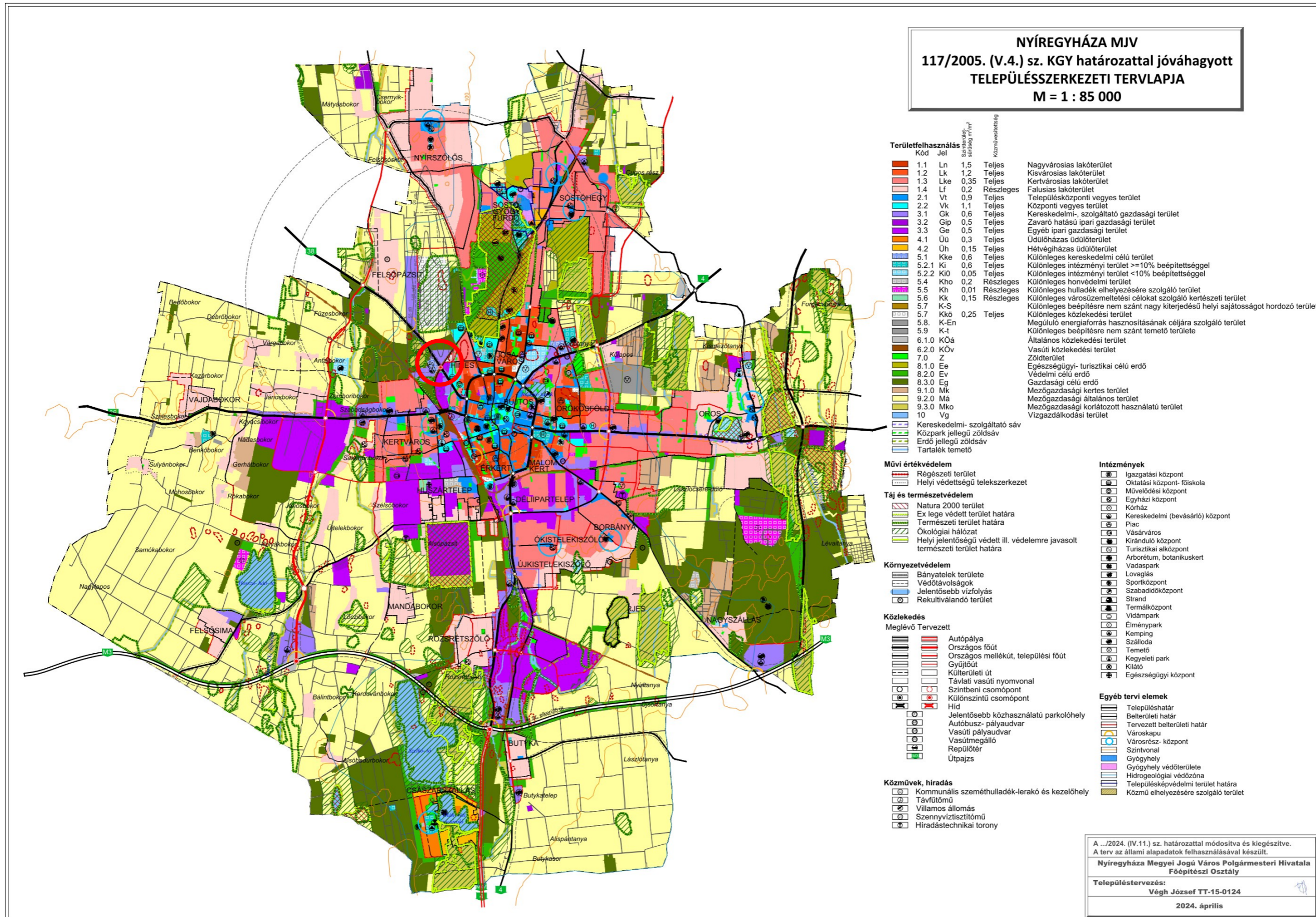
Területfelhasználás		Szintterület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőtáras üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfélgázhas 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 energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv
				Közpark jellegű zóldsáv
				Erdő jellegű zóldsáv
				Tartalék temető

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű telekszerkezet
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválandó terület
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Strand
	Termálközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kegyeleti park
	Kilátó
	Egészségügyi központ
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távfűtőmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztítómű
	Híradástechnikai torony



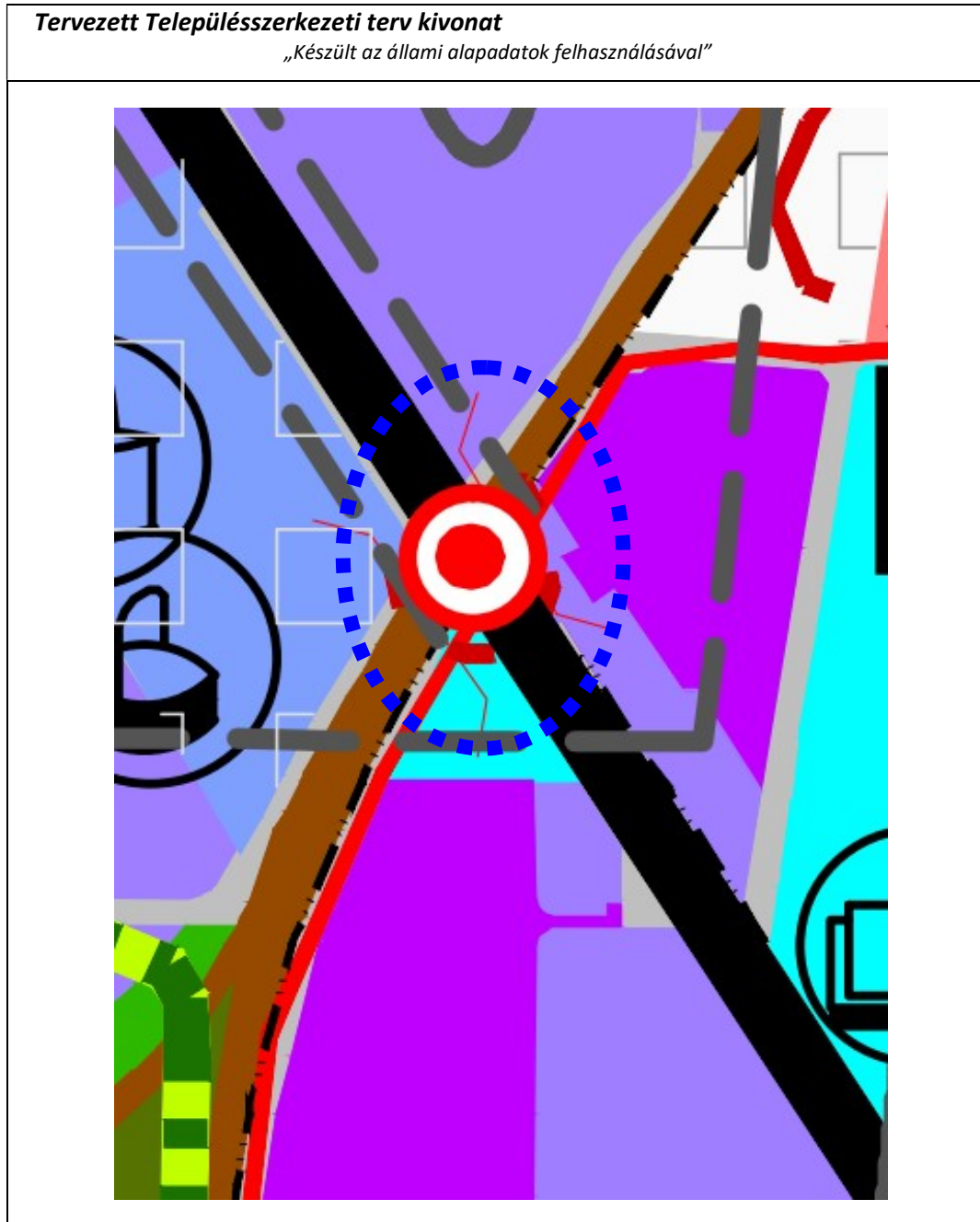
3.3 Tervezett Szerkezeti Terv





3.4 Átnézetes térkép – kivágat

1. Beavatkozási pont





4 Alátámasztó munkarészek

4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész 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 kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
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	Jelen dokumentációhoz a módosítás keretén belül 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó aktivitás érték számítás nem kerül kidolgozásra. (Korm. rendelet 18. §)
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás nem kerül kidolgozásra.

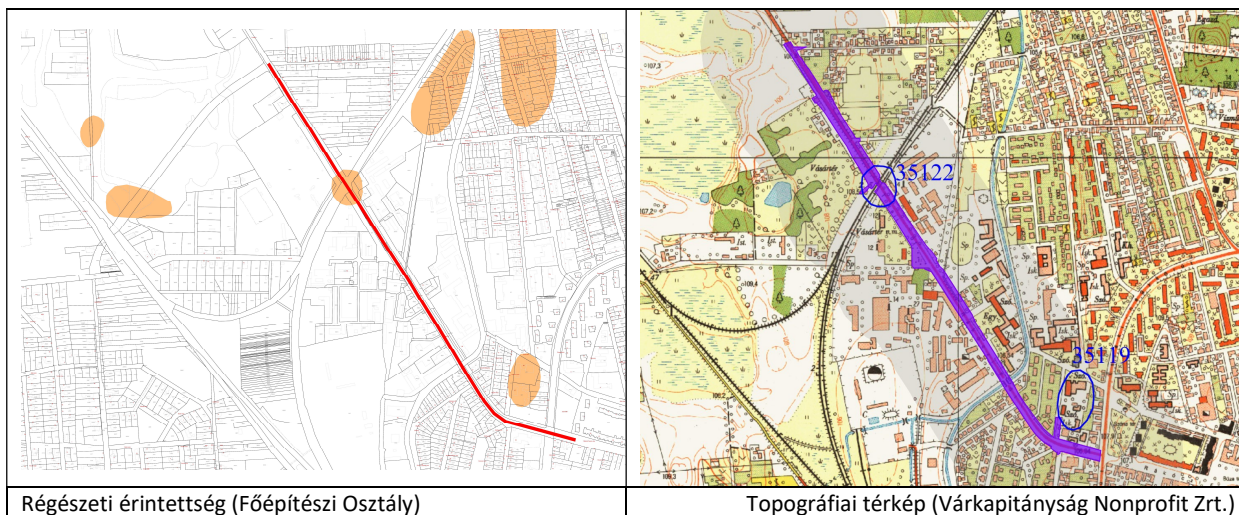
Kovács Rita
városi főépítész

4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozásra vonatkozó észrevételek

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

4.3 Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztálya (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) adatszolgáltatása alapján a „Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal külön szintű keresztezésének előkészítése” című projekt tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található. A tényleges beruházás a 35122 számú lelőhelyet érinti.



A tervezési területre 2019. május 27-i dátummal a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Régészeti Szolgáltatási Iroda (1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.) készített Előzetes Régészeti Dokumentációt. **A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

4.4 Közlekedési munkarész

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata régóta tervezi a Tokaji út – 100. sz. vasútvonal kereszteződésénél külön szintű csomópont kialakítását. A projekt megvalósítására állami beruházásként van lehetőség. A beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium lett, a tervezési feladatokat a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.-t látja el közbeszerzési eljárás nyerteseként. Magyarország Kormányja a projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással minősítette.

Projekt megnevezése:

„Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal külön szintű keresztezésének előkészítése”

Megrendelő:

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

Jogelőd: NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.)

Generáltervező:

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest, Lövház u. 37.)



Projektvezető, felelős tervező (útépítés):

Tóth Kinga KÉ-T/01-11635

Belső ellenőr (útépítés):

Csákvári Olga Tkö/01-11143

A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:

- a Kopogó utca és a Vásártér megközelítésére szolgáló újonnan kialakításra kerülő északi út csomópontjában 1x1 sávós 4 ágú körforgalmi csomópont kialakítása
- 2x2 sávós közúti aluljáró kialakítása kerékpárút átvezetéssel és gyalogos átvezetéssel
- a vasút mindkét oldalán párhuzamos parkolást megengedő egyirányú szervizút kialakítása az aluljáró oldalán lévő ingatlanok kiszolgálására
- a meglévő 2x1 sávós útszakasz 2x2 sávósítása új kerékpárúttal, járdával, buszöblökkel, az elválasztó sziget miatt visszafordulási lehetőség biztosításával és helyenként parkoló kialakítással
- az Érpataki főfolyás felett történő átkelést biztosító híd átépítése
- az Érpataki főfolyástól a Nagykörútig tartó szakasz környezetében csatlakozó utcák (Moszkva u., Zágráb u., Simonyi u., Szófia u., Bukarest u., stb.) csomópontjának átépítése

A módosítási tervzetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- I. és II. rendű közlekedési célú közterület határvonalaként a tervezett szabályozási vonalak a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek aktualizálása

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26.§ (2) c) pontja a lapján országos mellékút esetén 30 m a minimális szélesség. A szabályozási terven az érintett közlekedési terület szabályozási szélessége 34-53m között található, ezek a méretek az **OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelnek**. A nyomvonal egyedüli 30m alatti szakasza a József Attila utca és Moszkva utca közötti szakasz, ennek szélessége 27m. Itt a 2x2 sávós közút + kerékpárúttal megfelelősége az alább ábrázolt D-D METSZET szerinti **mintakeresztzelvény alapján igazolható**.



Részlet az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásából:

FŐMTERV

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.

Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

1.1 Előzmények

Az NFM 2018. április 11-én kelt, KIFEFF/30989-8/2018-NFM iktatószámú levelében elrendelte a Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal külön szintű keresztezésének előkészítését a korábbi 2017. június 4-én kelt, KIFEFF/44213/2017-NFM iktatószámú levélben foglaltak szerint.

Nyíregyháza város felépítése közlekedési szempontból gyűrűs-sugaras rendszerű. A gyűrű – Nagykörút – a belvárost öleli körül, melyhez sugárirányban csatlakoznak a megye területét feltáró fő- és összekötő utak. A Tokaji út (38. sz. másodrendű belterületi főút) mintegy 1,5 km hosszú szakasza képezi jelen tervezési feladat tárgyát.

A külön szintű csomópont kialakítására tanulmányterv nem áll rendelkezésre, közvetlen tervelőzmény nincs.

A nyomvonalak engedélyezési tervei az alábbi útpályákra vonatkozik.

- 38. sz. főút (Tokaji út – Rákóczi utca)
- Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút – 1
- Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút – 2
- Új piaci út
- Körforgalom
- Környező mellékutcák

Valamint az ezekhez kapcsolódó járdák, kerékpárutak.

1.2 A megbízás tárgya

Jelen dokumentáció a *Nyíregyháza, Tokaji út és a 100 sz. vasútvonal külön szintű keresztezésének előkészítése* c. projekt **útépítési engedélyezési terveit** tartalmazza.



FŐMTERV

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.

Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

38. sz. főút (Tokaji út – Rákóczi utca)

A tervezett szakasz: **B.IV.b.B**

(Belterületi II. rendű főút, meghatározó (átmenő forgalmat biztosító) hálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)

Az adott útkategóriához tartozó paraméterek 60 km/h tervezési sebességet tesznek lehetővé azonban 50 km/h-ban határozandó meg a tervezési sebesség. Ehhez tartozó paraméterek:

- | | |
|---|-------|
| - Legkisebb körívsugár: | 80 m |
| - Legnagyobb hosszúság (belterület): | 12 % |
| - Legkisebb domború lekerekítő ívsugár: | 700 m |
| - Legkisebb homorú lekerekítő ívsugár: | 800 m |
| - Legkisebb oldalesés: | 2,5 % |
| - Legnagyobb túlemelés: | 7,0 % |
| - Legkisebb megállási látótávolság: | 50 m |
| - Legkisebb előzési látótávolság: | 360 m |

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút –1

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**

(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)

Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 2

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**

(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)

Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

Új piaci út

A tervezett szakasz: **B.VI.d.B**

(Belterületi, lakóút, kiszolgálóút, vegyes használatú út, nem jelentős közúthálózati funkcióval, lazán beépített, érzékeny környezetben.)

Az alkalmazott paraméterek a 38. számú főútra vonatkozó részben láthatóak.

38. sz. főút helyszínrajzi vonalvezetése (Tokaji út – Rákóczi utca)

A tervezett nyomvonal hossza 1646,52 m. Legnagyobb részt, a tervezett nyomvonal a meglévő nyomvonalon halad, azonban az új keresztmetszeti igények miatt, szakaszonként letér a nyomvonalvezetés a meglévő útpálya területéről. A vonalvezetés többnyire egyenes szakaszokból áll. A legkisebb alkalmazott ív 120 m sugarú. Ebben az ívben ívbővítés



FŐMTERV

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.
1024 Budapest,
Lövőház utca 37.

Telefon: +36 1 345 9500
Fax: +36 1 345 9550
www.fomterv.hu

alkalmazott. A nyomvonal tervezett állapotban külön szintben keresztezi a meglévő 100-as számú vasútvonalat, a tervezett aluljáróval, melynek terveit szakági kötet tartalmazza. Az útpályával párhuzamosan, az aluljáróban gyalogos és kerékpáros felületek alakítandók ki, valamint a 38-as sz. főút-Kopogó utca-Új piaci út kereszteződésében, új körforgalmi csomópont létesül. Az aluljárón kívüli szakaszon egyesített és elválasztott rendszerű gyalogos és kerékpáros felületek vannak tervezve. A tervezett szakasz mentén több kapubehajtó csatlakozik a 38. számú főúthoz, melyek szegéllyel vagy közvetlen kapcsolattal csatlakoznak az útpályához. A tervezési szakasz elején a meglévő burkolathoz, míg végén a projekt részeként részben átépített, tervezett csomópont burkolatához csatlakozik az útpálya.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 1

Az aluljáró kialakítása miatt szükségessé vált szervízutak kiépítése is, melyek a 38-as számú utat keresztezik is külön szintben, műtárgyon. Az 1. számú szervízút a 100. számú vasútvonaltól északra helyezkedik el. A szervízút vonalvezetése a környező telekhatárokhoz igazodik. Teljes hossza 724,05 m. Elején a Kopogó utca tervezett burkolatához, végén a meglévő piaci behajtó területén tervezett új útpálya burkolatához csatlakozik. Az aluljáró és a megfelelő csomóponti kialakítások miatt a tervezett szervízút nagyobb mértékű kisajátítást igényel. A szervízút mentén kapubehajtók találhatóak. Az útpálya mentén járda és gyalogos-kerékpáros felület is tervezett.

Tokaji út – 38. sz. főút – szervízút - 2

Az 2. számú szervízút a 100. számú vasútvonaltól délre helyezkedik el. Teljes hossza 537,65 m. Az 1. számú szervízúthoz hasonlóan kapubehajtók találhatóak a tervezett szakasz mentén. Kisajátításra szintén szükség van, azonban kisebb mértékűre. A szervízút vonalvezetése a környező telekhatárokhoz igazodik. A nyomvonal mentén, a 100. sz vasútvonalat követően, egy kiágazó távlati mellékút kezdeti szakasza tervezett, mely a későbbi fejlesztésekhez biztosít alapot. Az útpálya mentén járda és gyalogos-kerékpáros felület is tervezett. A tervezési szakasz eleje a Tokaji útból kiágazó 2. számú mellékút tervezett burkolatához csatlakozik. A szakasz vége a Tokaji útból kiágazó 1. számú mellékút tervezett burkolatába köt be.

Új piaci út

A tervezett körforgalom egyik ágaként végződő Új piaci út, egy meglévő állapotban teljesen zöld területre eső helyre tervezett. A nyomvonal figyelembe veszi a környező lápos területektől való megfelelő távolságot. A nyomvonal vezetése az egyenes szakaszokon kívül egy ívet foglal magába, mely 80 m sugarú. A tervezési szakasz eleje a Piac bejáratához csatlakozik, vége a tervezett körforgalomba köt be.

Körforgalom

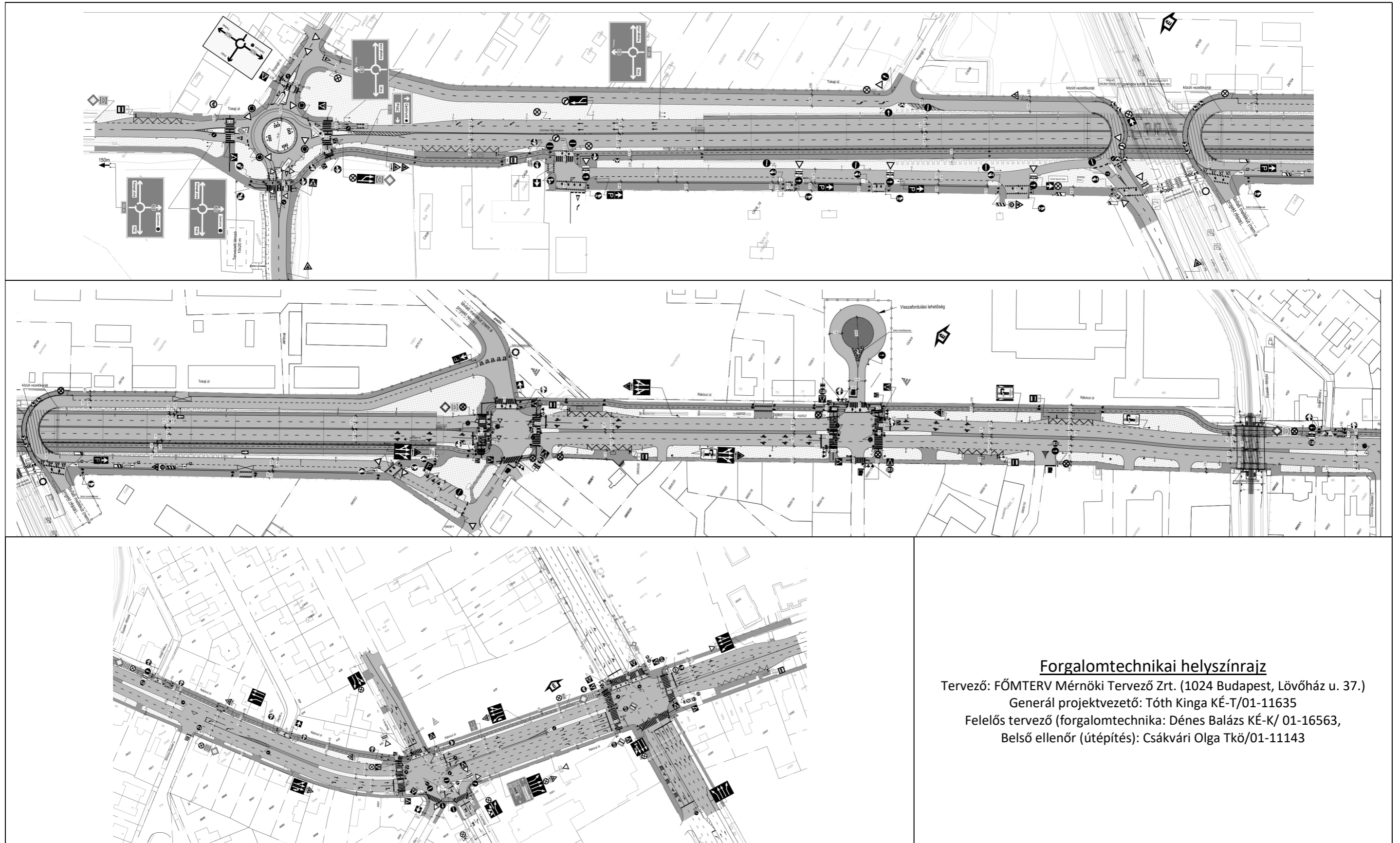
A tervezett körforgalom nyomvonala 78,54 m, sugara 12,5 m, az óramutató járásával megegyező szelvényezésű. A körforgalom a 38-as út síkjába tervezett. A négy ágú körforgalom mind a négy ágán elválasztó sziget alakítandó ki, a körforgalom közepén zöld felületként 8,00

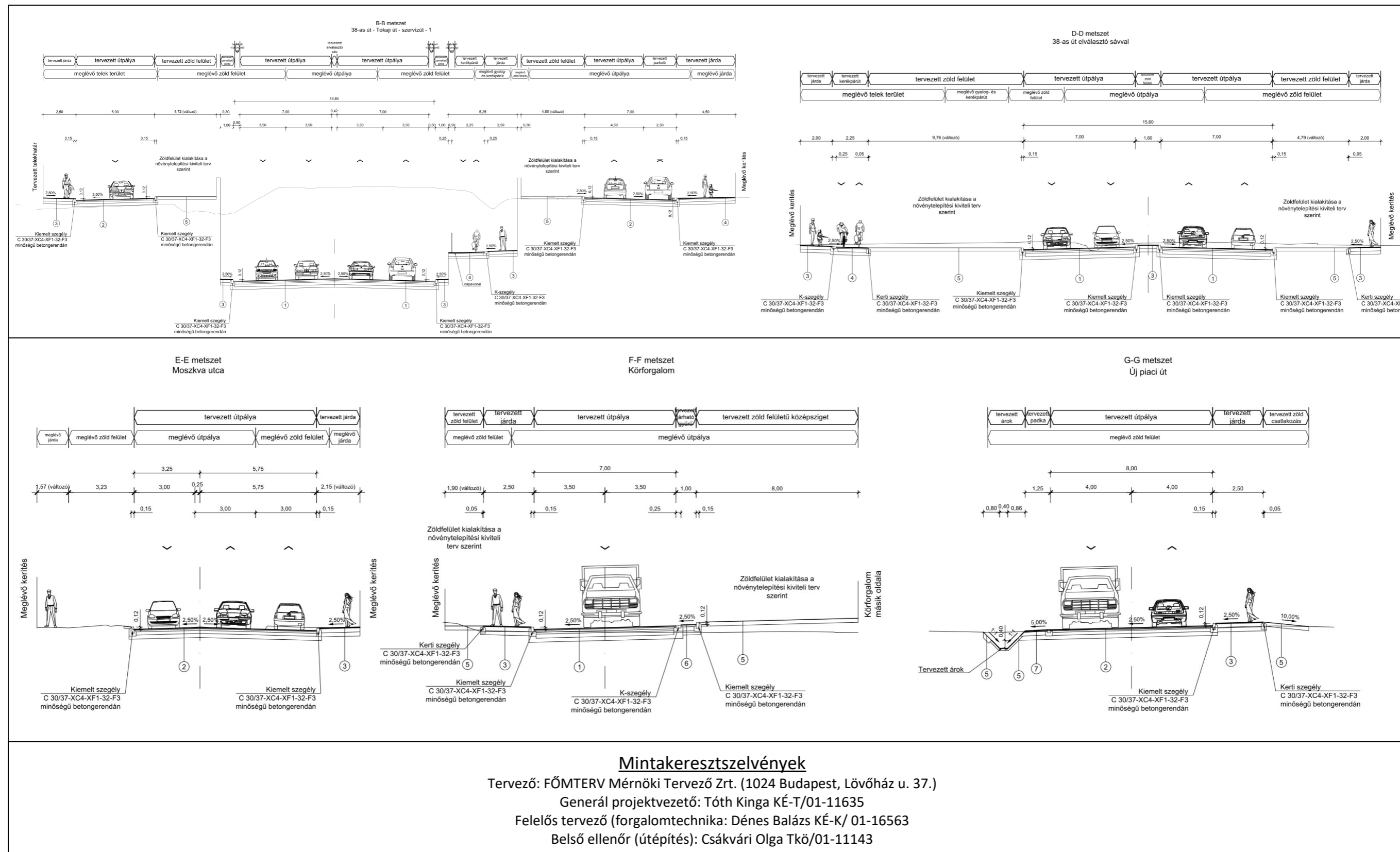


m sugarú középsziget tervezett. Az elválasztószigetek előtt 1,00 m széles biztonsági területe alakítandó ki.

Megjegyzés

A tervezett helyszínrajzi és magassági kialakításhoz elengedhetetlen az érintett telkek kisajátítása, egyes épületek bontása. A javasolt kisajátítási vonalat (tervezett telekhatár) az útépitési helyszínrajzon ábrázoltuk.







4.5 Érintett ingatlanok területi megfelelésségének vizsgálata

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza, 38. számú főút (Tokaji út) 100. számú vasútvonal feletti külön szintű átvezetésének megvalósítása” címen a projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 1.4.31. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

A projekt magába foglalja a 2x2 sávós közúti aluljáró megtervezését és a 38. sz. főút (Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca) Kopogó utca és Mező utca közötti mintegy 1,5 km hosszú szakaszának 2x2 forgalmi sávossá történő bővítését.

A tervezett beruházás megvalósítása több ingatlan esetében is szabályozási szélesség növelésével jár. A telekalakítás során az érintett telkek többségénél a visszamaradó telekterület nem éri el az övezetben meghatározott minimális méreteket. Ezen telkek esetében megállapítható, hogy a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök szerint sem érik el a minimális méreteket.

A tervezési területen belül a szabályozással érintett ingatlanok egy része Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), a másik része Településközpont vegyes zóna (Vt).

Az övezeti jel: Gk 711866

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **4000 m²** /új telek kialakítása esetén/

megengedett legkisebb telek szélessége: **40 m**

megengedett legkisebb telek szélessége: **50 m**

Az övezeti jel: Gk 711765

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **2500 m²** /új telek kialakítása esetén/

megengedett legkisebb telek szélessége: **35 m**

megengedett legkisebb telek szélessége: **50 m**

Az övezeti jel: Vt 215354

az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: **600 m²** /új telek kialakítása esetén/

megengedett legkisebb telek szélessége: **12 m**

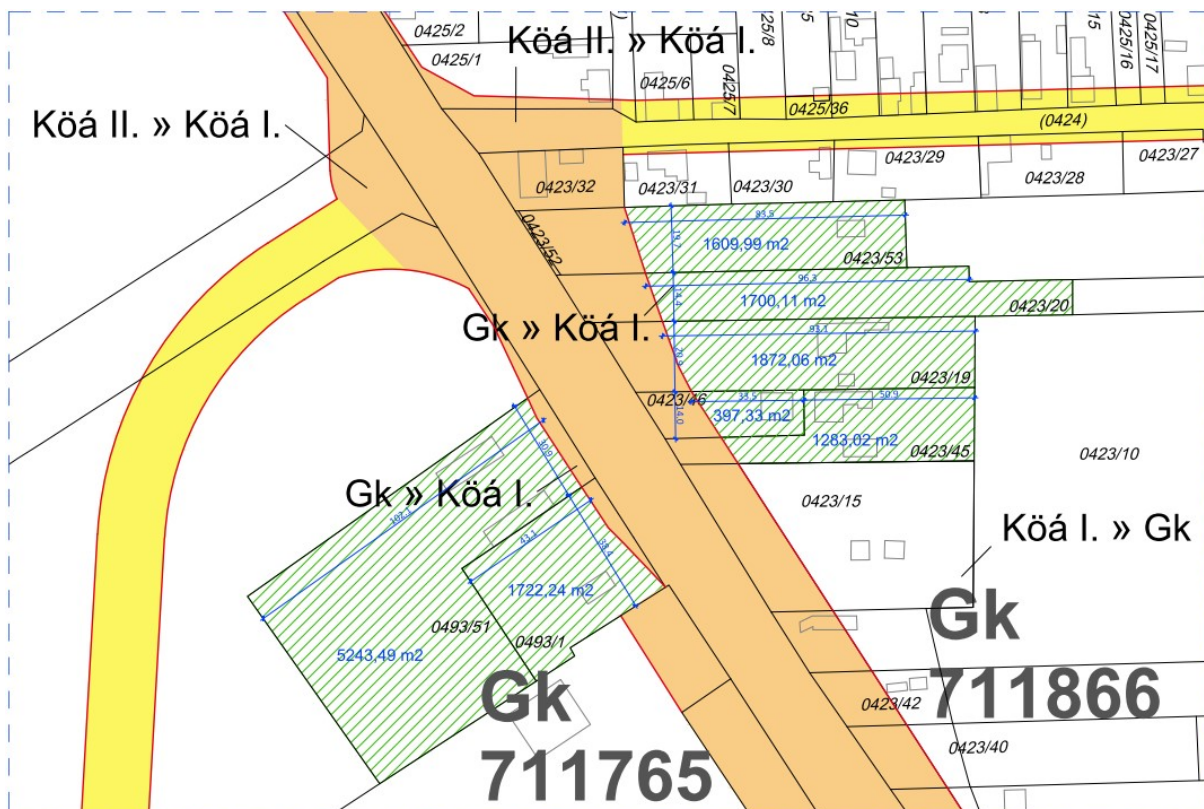
megengedett legkisebb telek szélessége: **30 m**

A módosítás a jelenlegi állapotot jelentős mértékben nem változtatja meg, az ingatlanok továbbra is beépíthetők maradnak az övezetben meghatározott funkció megtartásával. A tervezett szabályozás épületeket nem érint és a meglévő telephelyek működését, lakóépületek meglétét nem korlátozza.

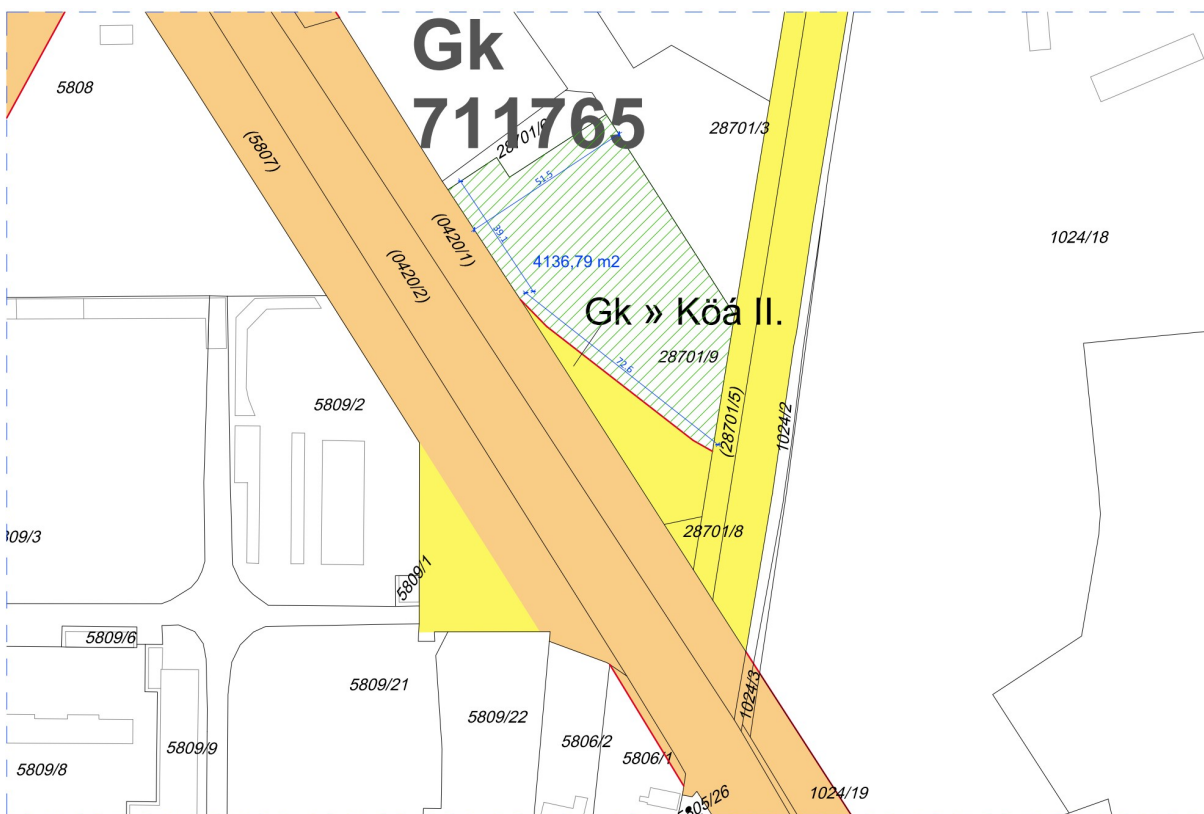
Az útszabályozással érintett telkeken – az építési engedélyezési eljárást megelőzően – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében a szabályozási terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.



1. telektömb

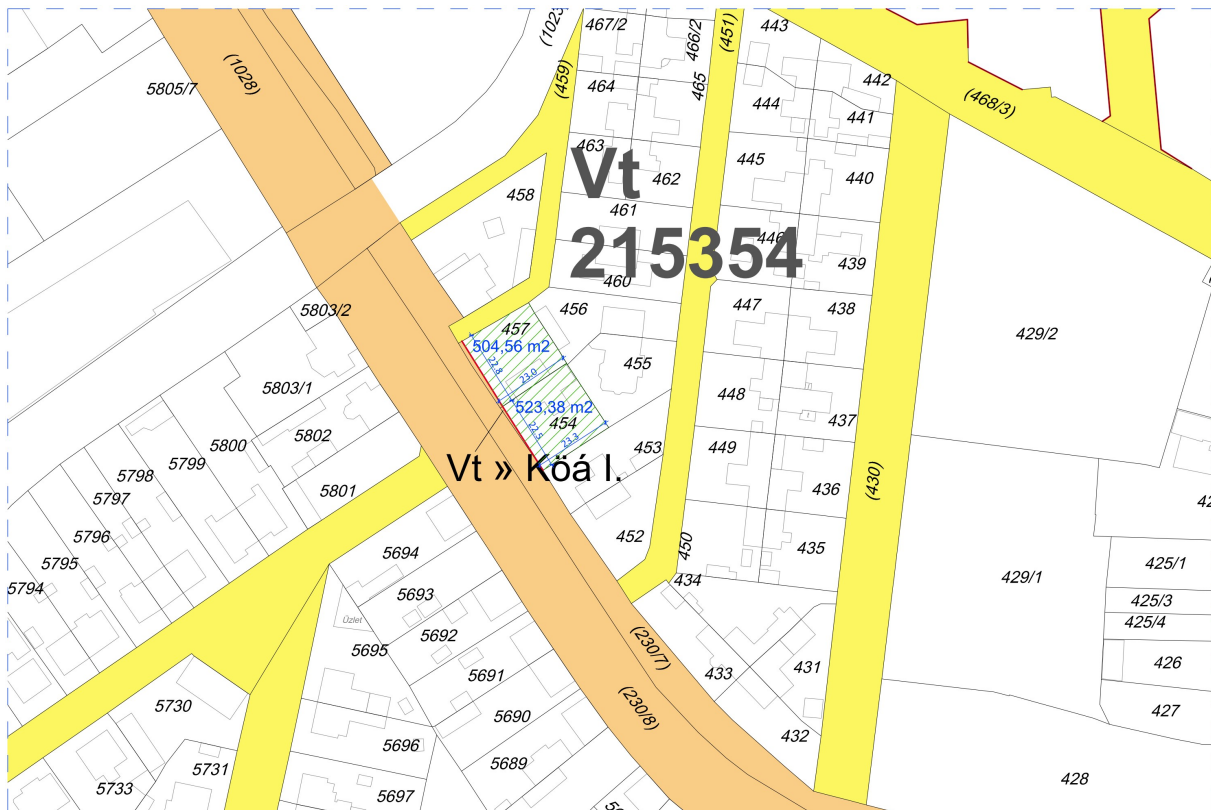


2. telektömb





3. telektömb



4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

A szabályozási terv módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk az I. és II. rendű közlekedési célú közterület határáként jelölt szabályozási vonalakat. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik beépítésre szánt terület.

4.7 Urbanisztikai vizsgálat

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



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

...../..... (.....)Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott
önkormányzati rendelete

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – Tokaji út)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

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

Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi
és Természetvédelmi Főosztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály
Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

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

II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2024.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

HATÁRVONALAK

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

NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

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

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

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

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

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü udúlóházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- Ki0 különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- Kk0 különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek

- K0a közúti közlekedési zóna
- K0k vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- K-En különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-t különleges beépítésre nem szánt temető terület
- K-S különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület

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

1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezővárosi
4. belső kerteségi
5. külső kerteségi
6. tanyabokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zárt sorú - általános
6. zárt sorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

Ln ...X... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

- 1 180 m²
- 2 450 m²
- 3 600 m²
- 4 720 m²
- 5 1000 m²
- 6 1500 m²
- 7 2500 m²
- 8 4000 m²
- 9 10000 m²
- 0 adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

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

- 1 = < 5%
- 2 = < 15%
- 3 = < 20%
- 4 = < 30%
- 5 = < 40%
- 6 = < 50%
- 7 = < 60%
- 8 = < 80%
- 9 = < 100%
- 0 adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

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

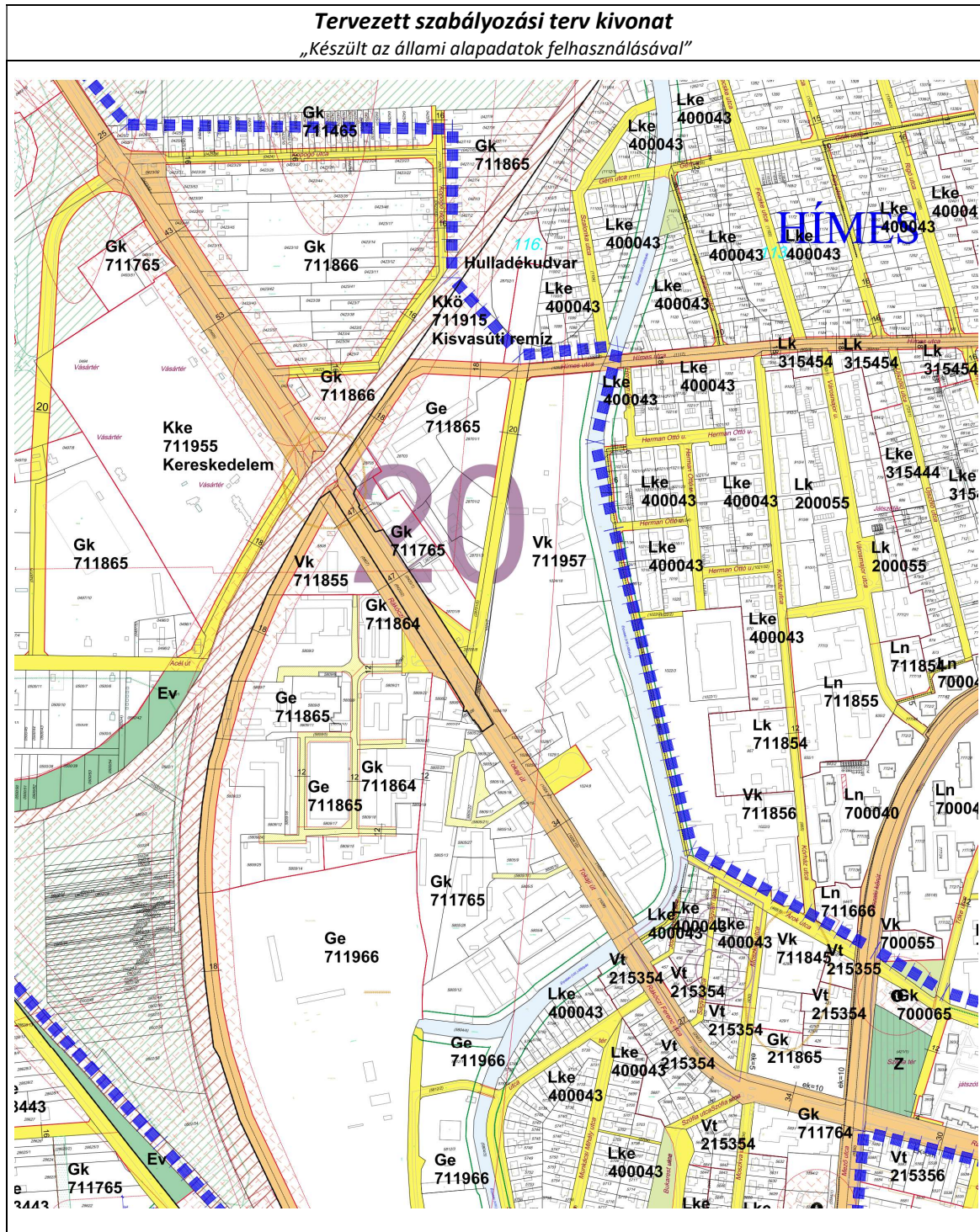
- 1 = < 3,5 m
- 2 = < 4,5 m
- 3 = < 6,5 m
- 4 = < 7,5 m
- 5 7,5-9,5 m
- 6 9,5-12,5 m
- 7 12,5-16,0 m
- 0 adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

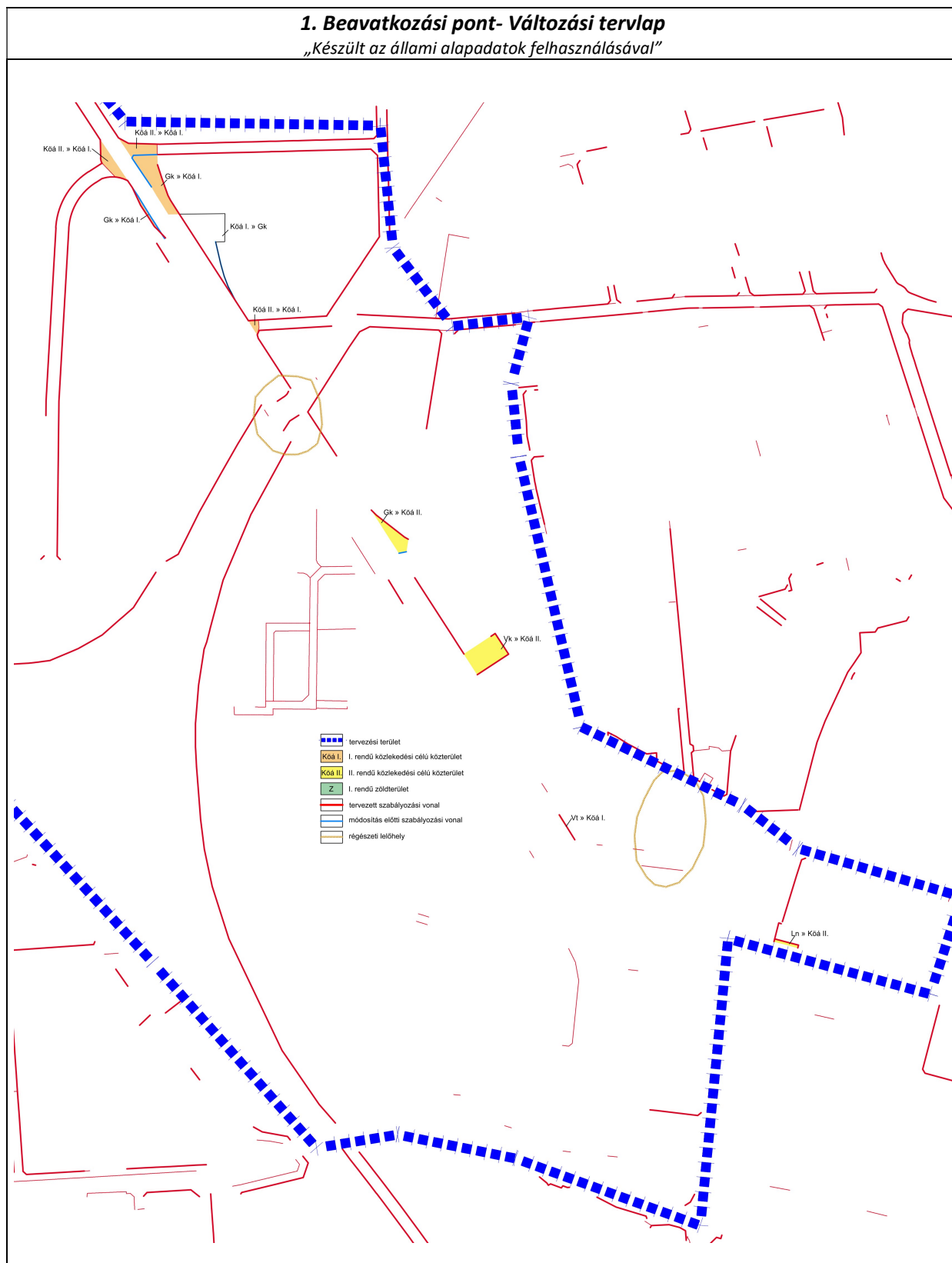
Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. Beavatkozási pont





A 2. beavatkozási pont (Sóstógyógyfürdői területen) módosítása elhalasztásra került.



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

6.1 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. március


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



6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,
a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:

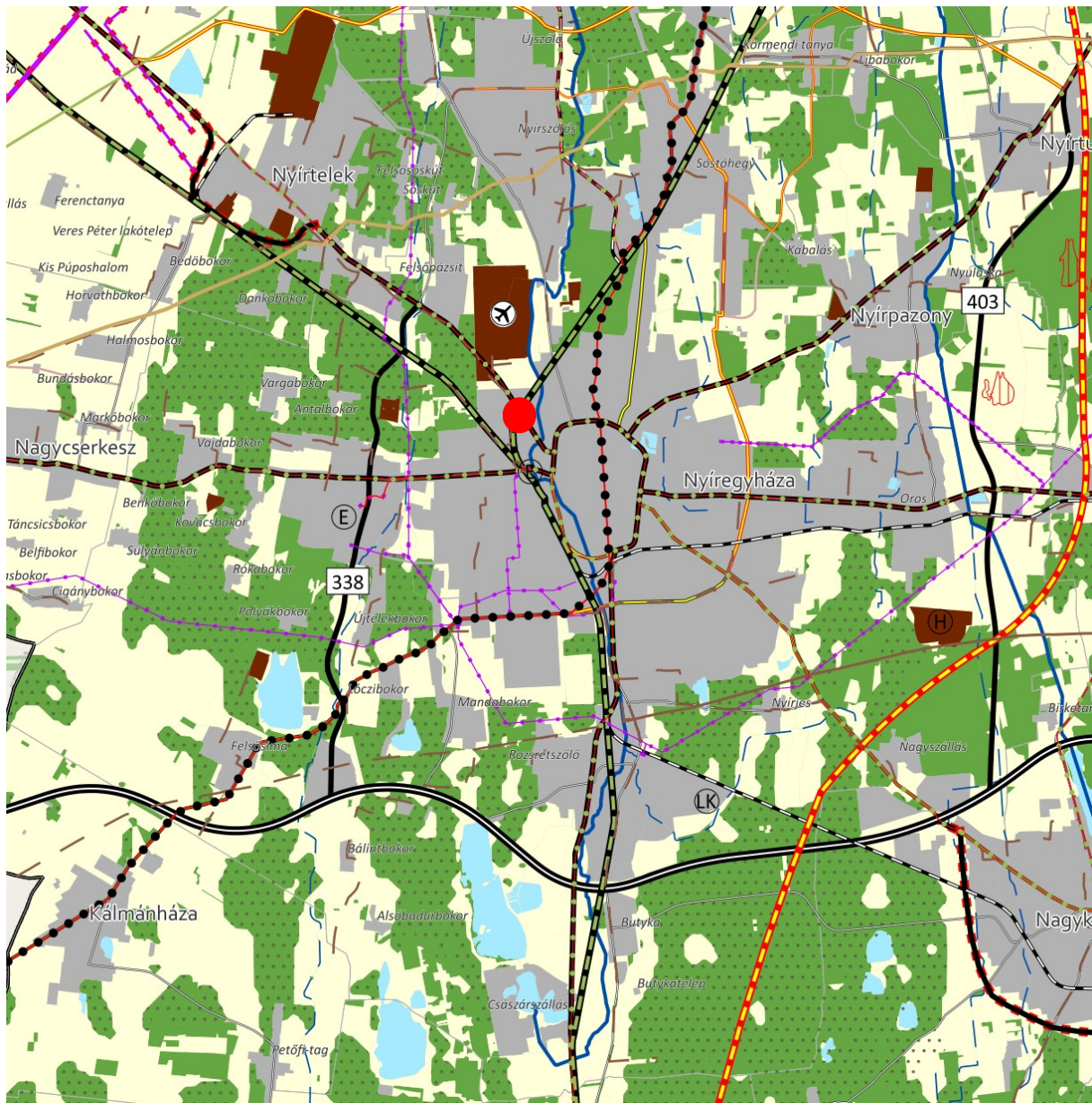
megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.)sz. megyei önkormányzati rendelet

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						
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	7001,929	72,74	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	8386,80	6548,598	78,08	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	8584,39	8584,39	100	8584,16	99,9	-0,229	-0,001
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	nem érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-








6.3 Rajzi melléletek






Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/



Térségi területfelhasználási kategóriák

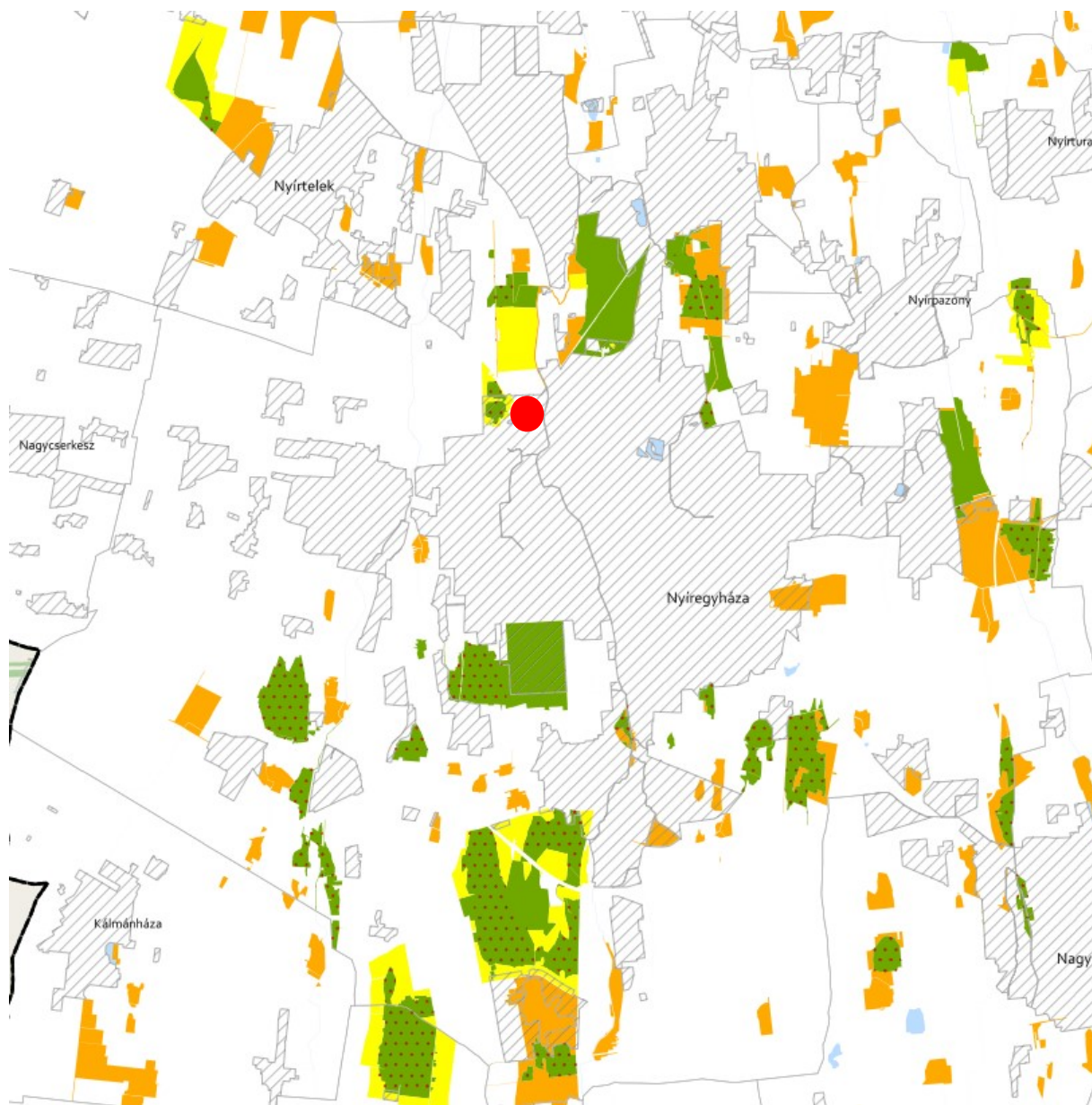
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemei




- Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
-  Gyorsforgalmi út - meglévő
 -  Gyorsforgalmi út - tervezett
 -  Főút - meglévő
 -  Főút - tervezett
 -  Nagysebességű vasútvonal - tervezett








ÖKOLOGIAI 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

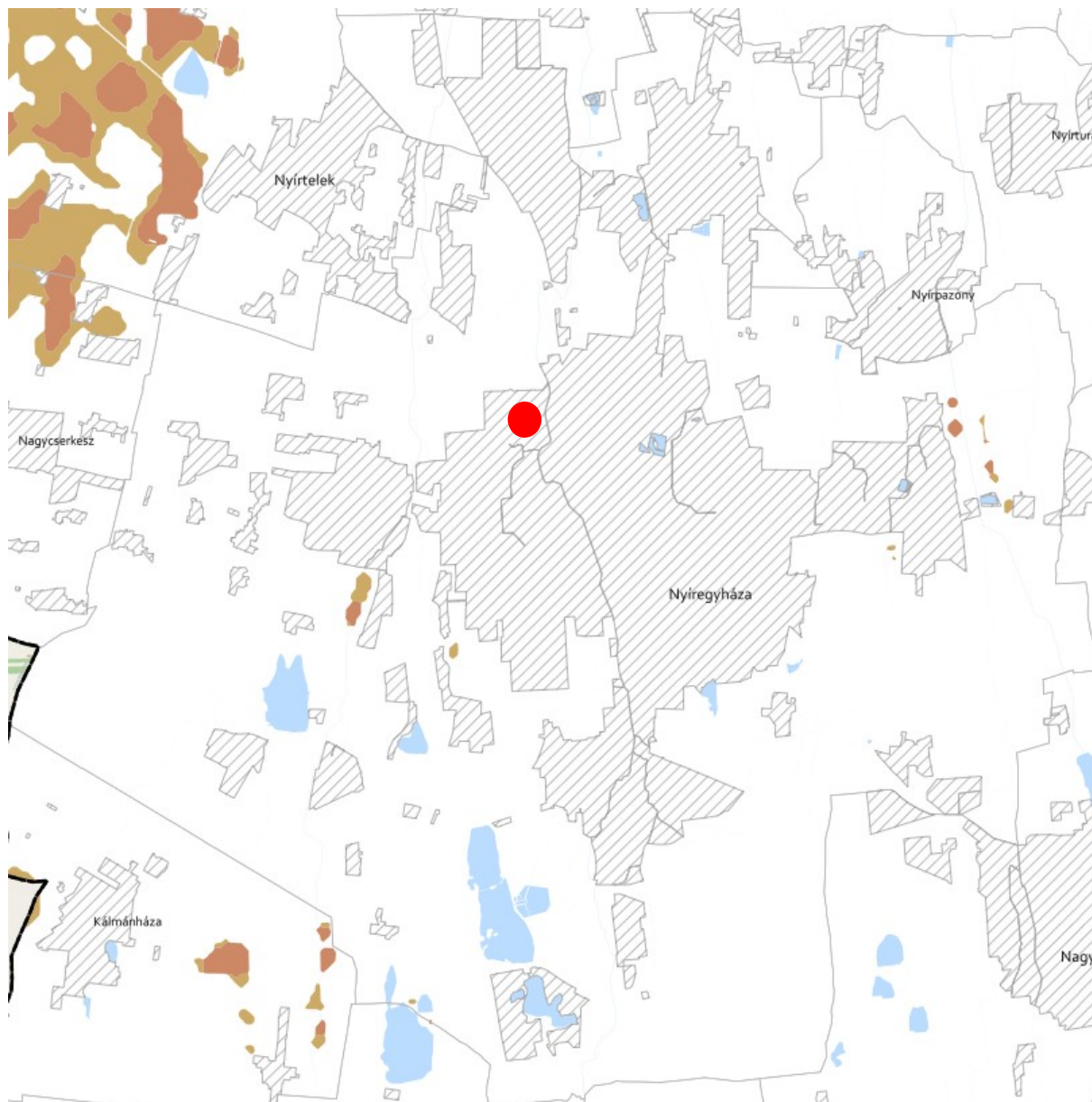
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








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



JELMAGYARÁZAT

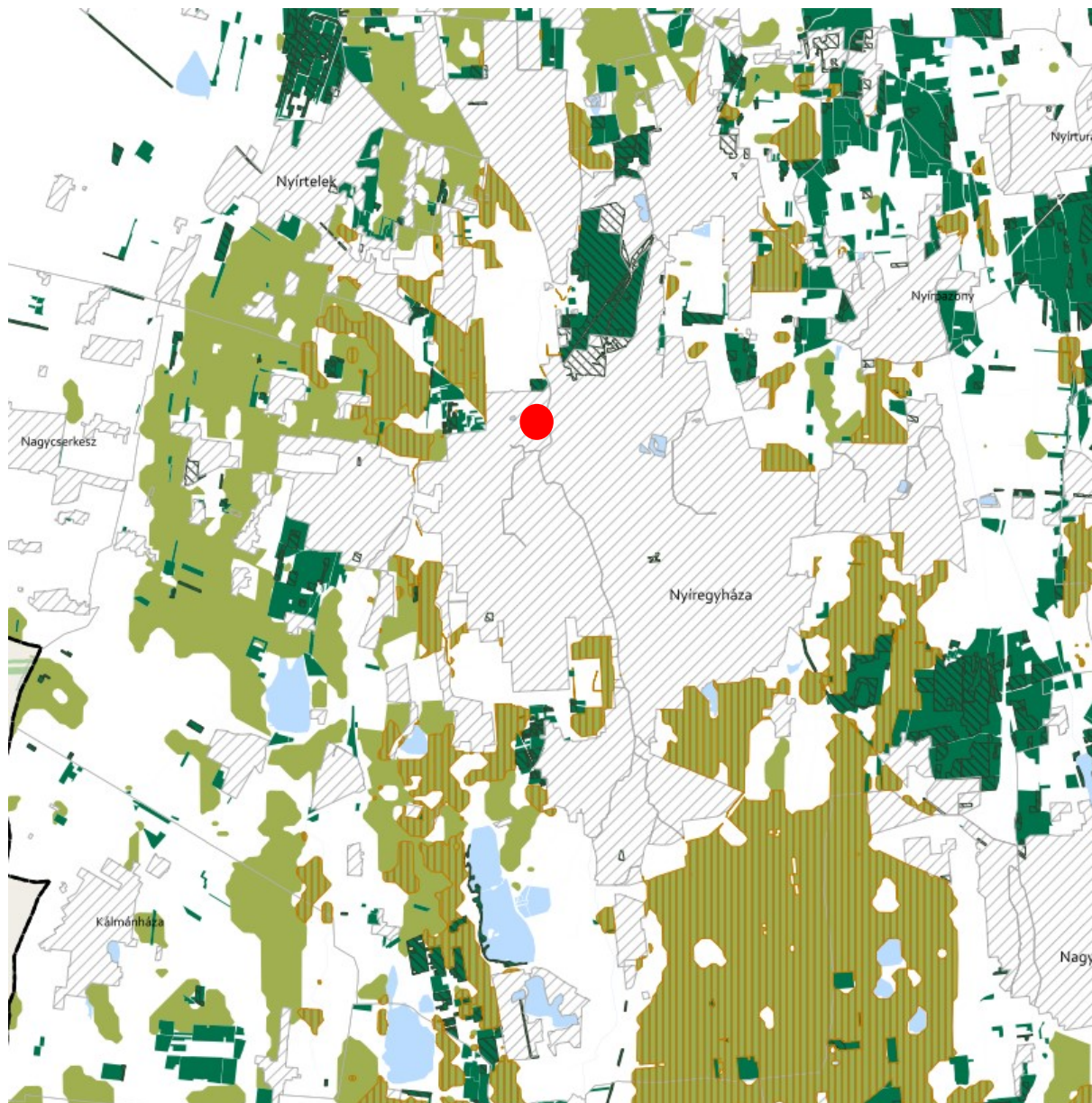
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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**








JELMAGYARÁZAT

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájékoztató elem

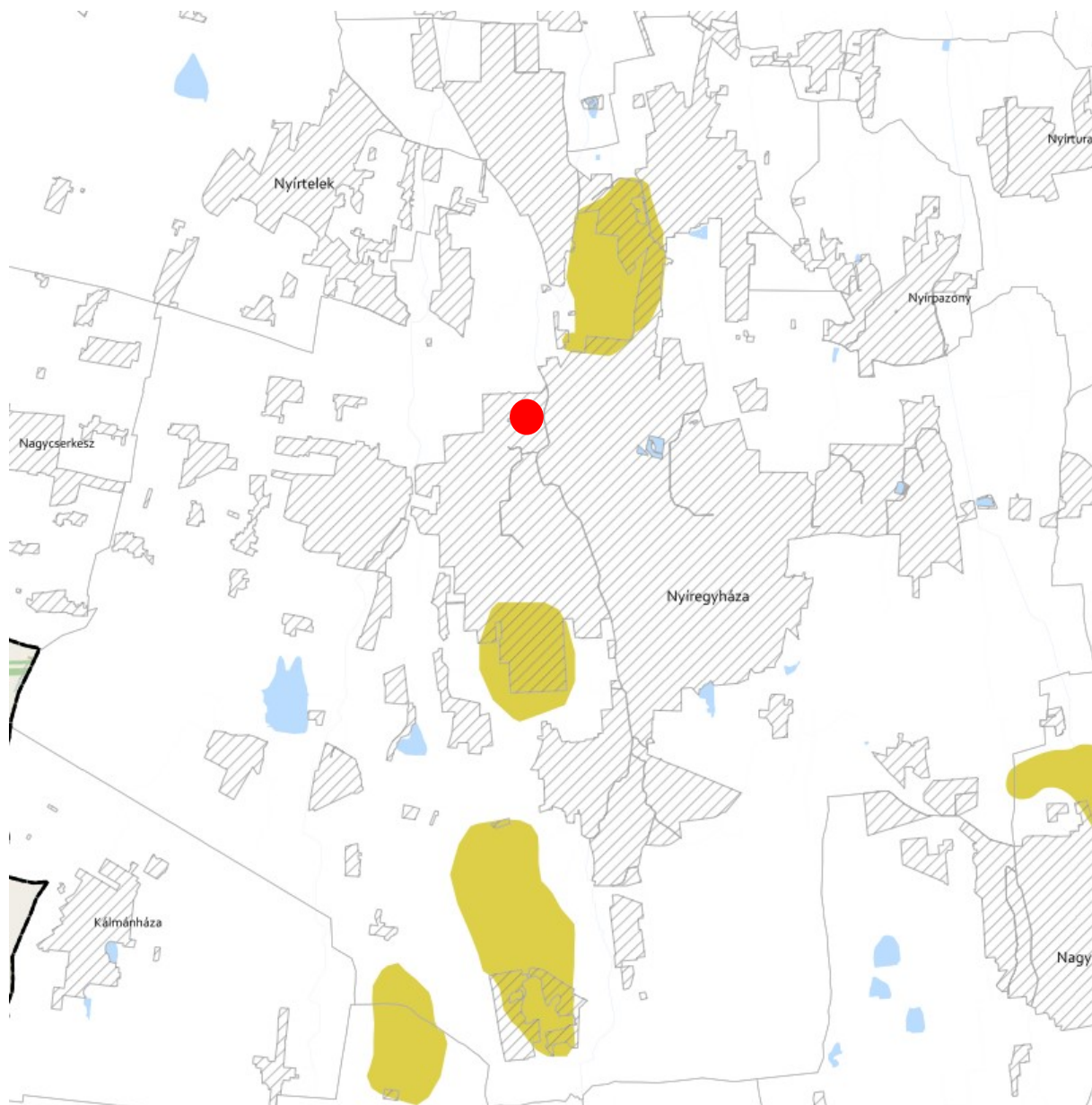
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

Alaptérkép elemei

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








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



JELMAGYARÁZAT

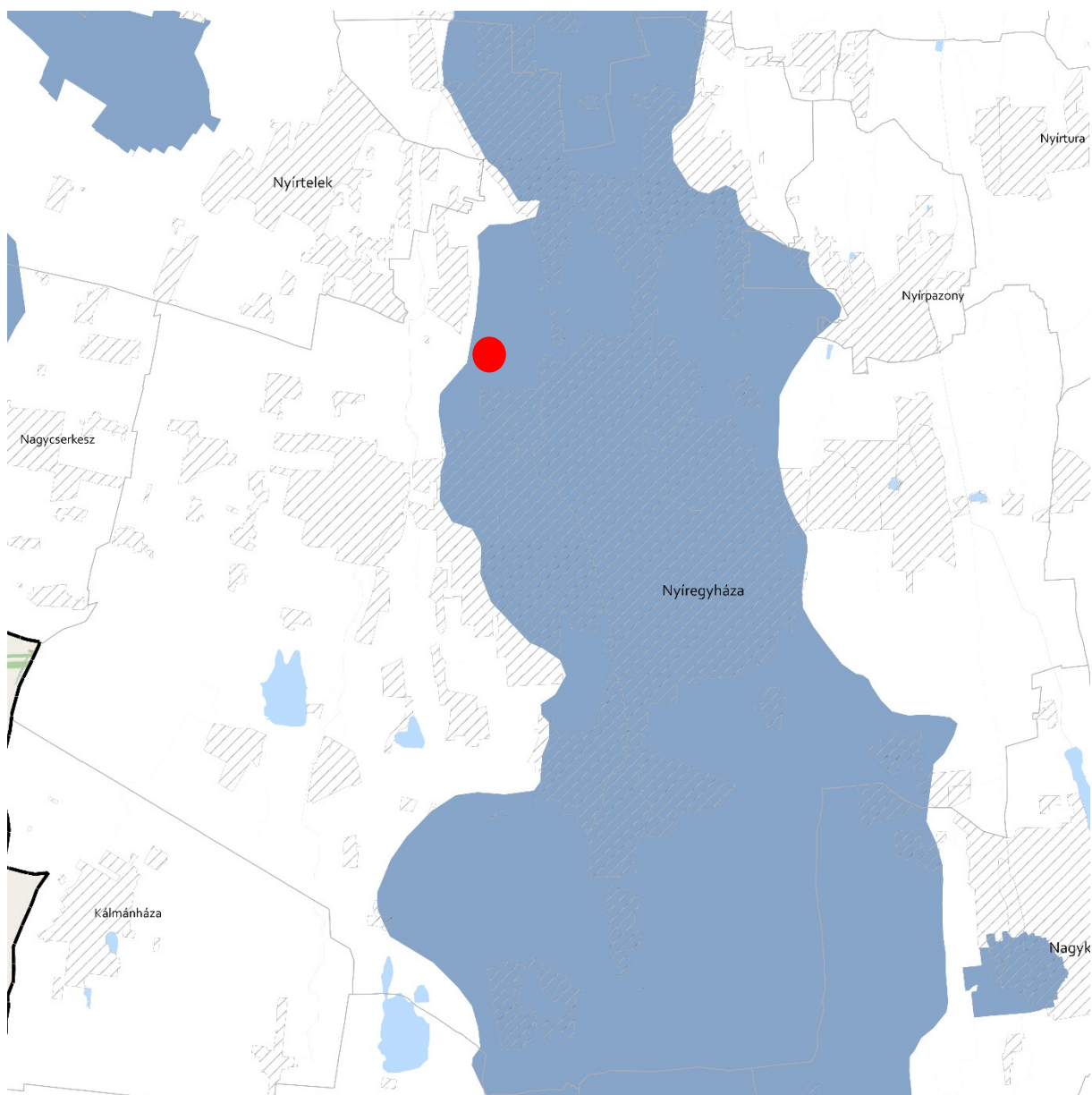
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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








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



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

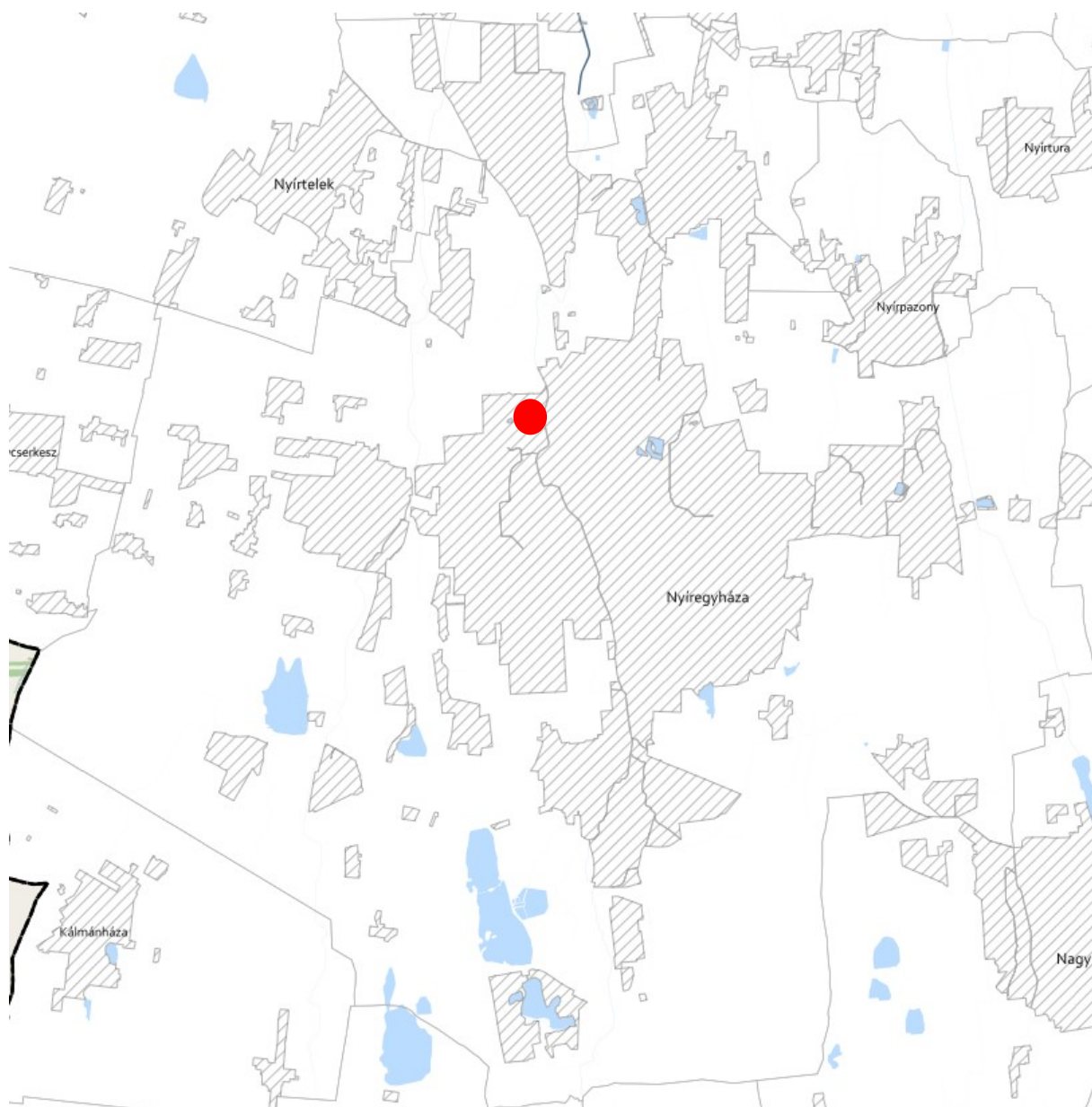
Alaptérkép elemei

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



Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
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

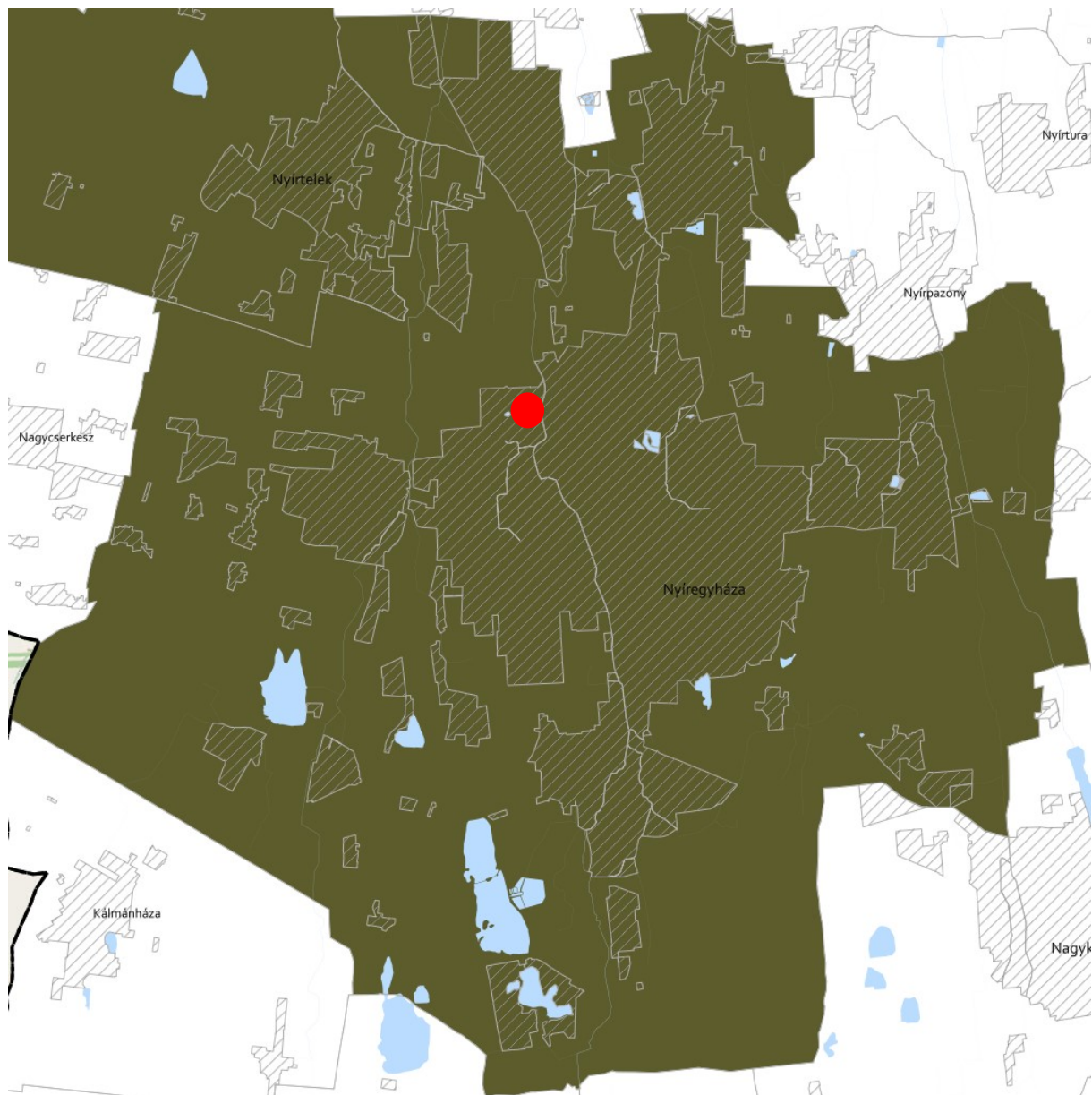
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

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

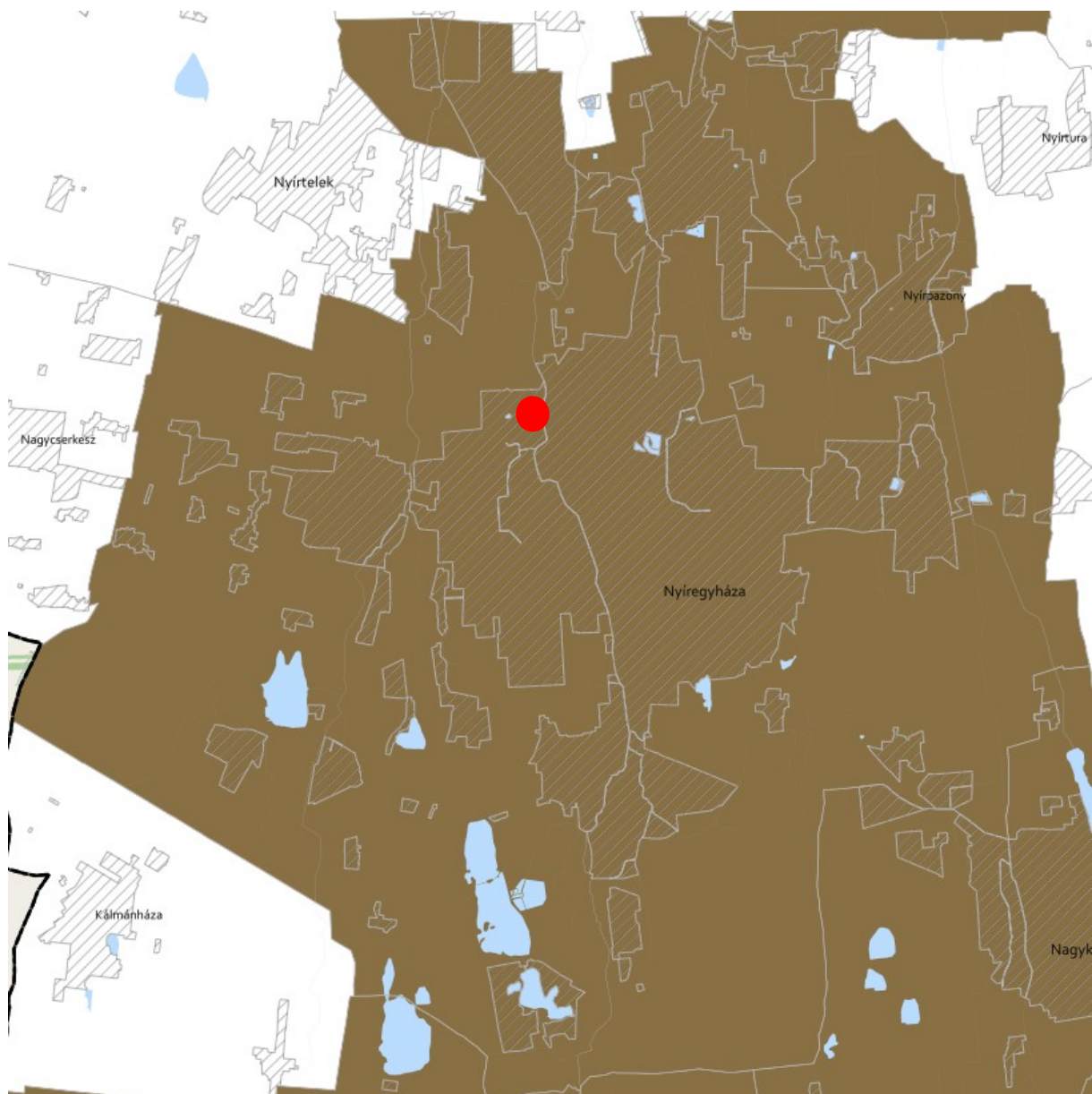
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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








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



JELMAGYARÁZAT

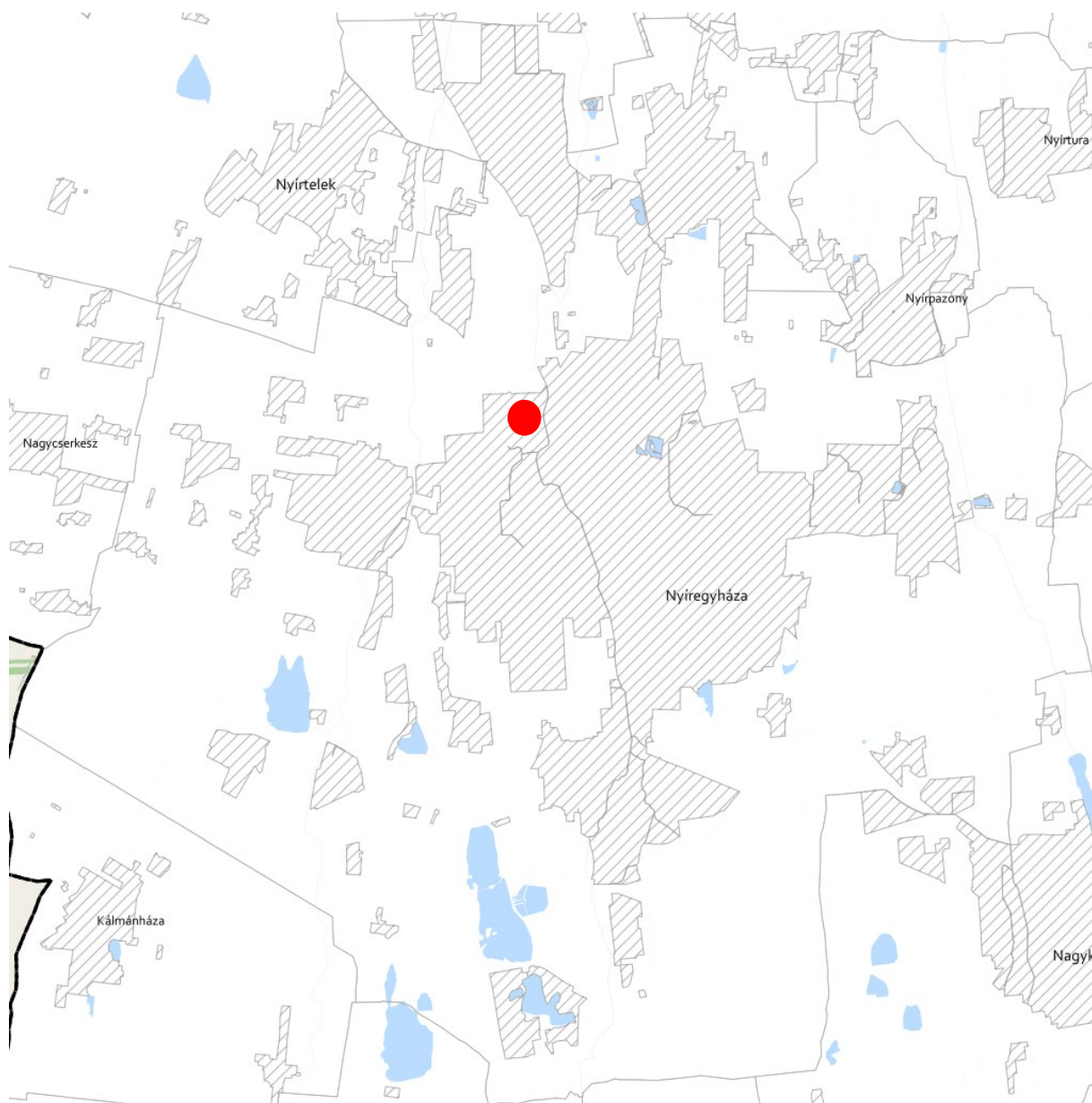
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei


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








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



JELMAGYARÁZAT

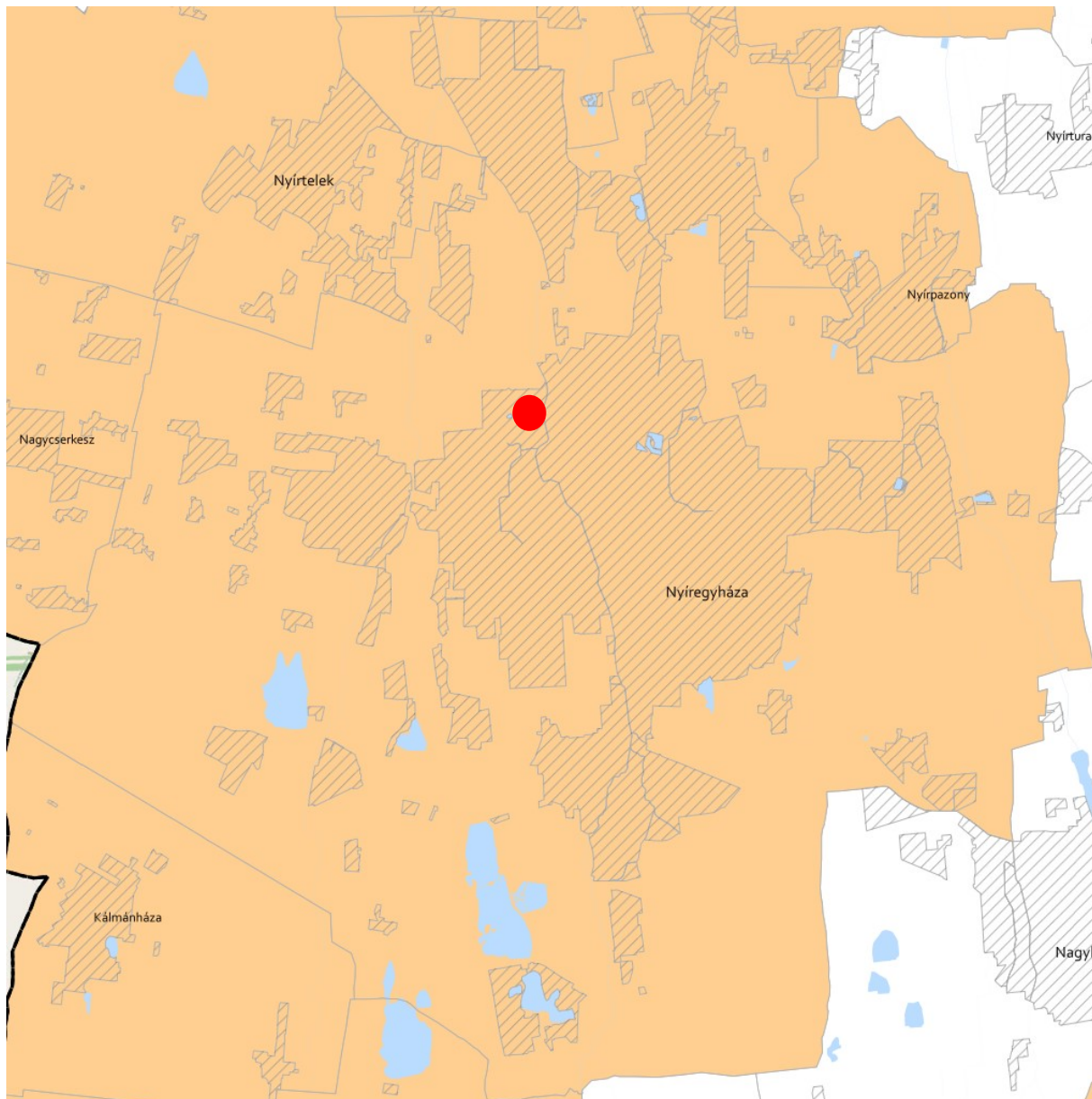
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei


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








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



JELMAGYARÁZAT

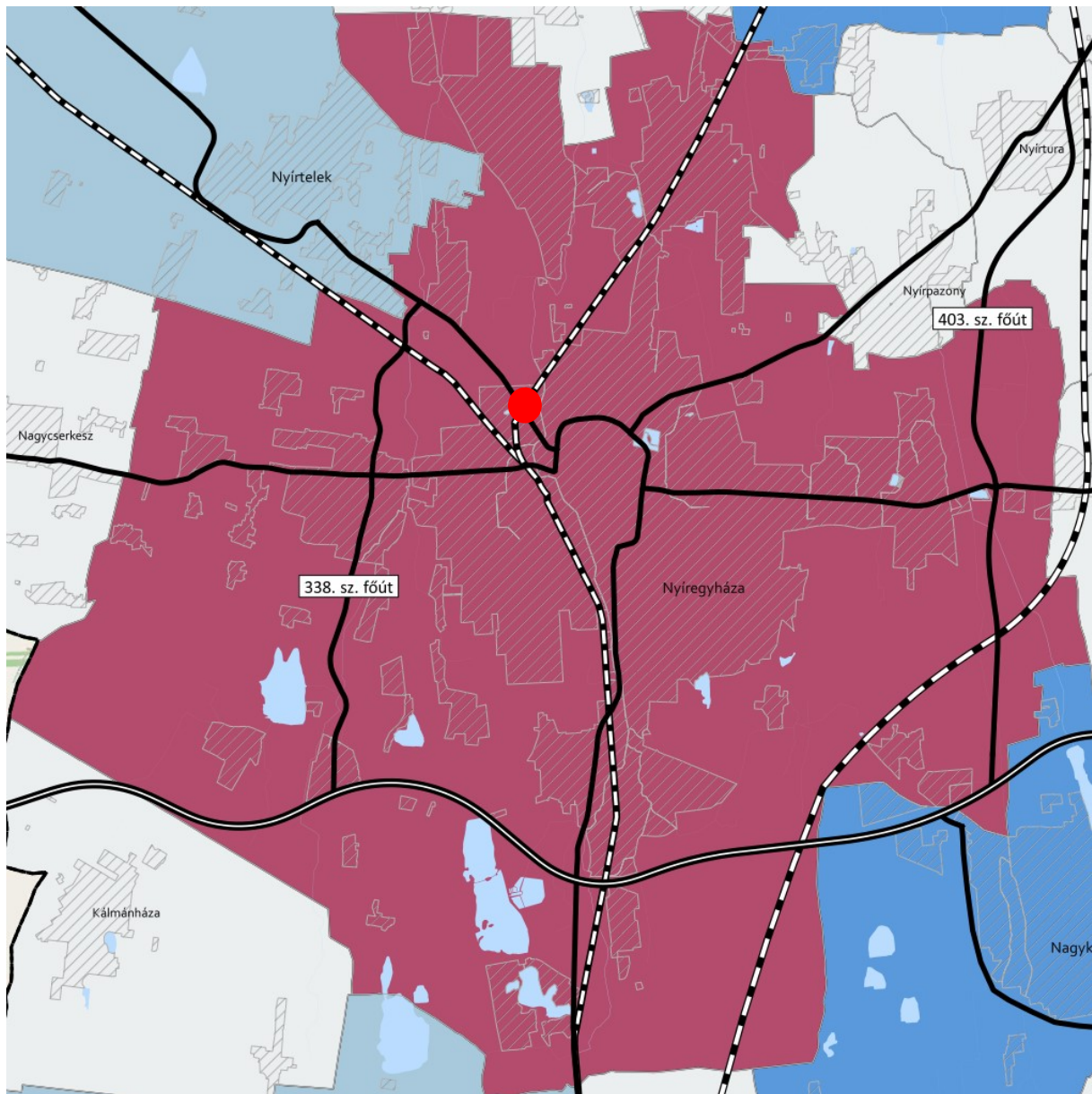
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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



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



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

- Nyírségi városgyűrű keleti íve

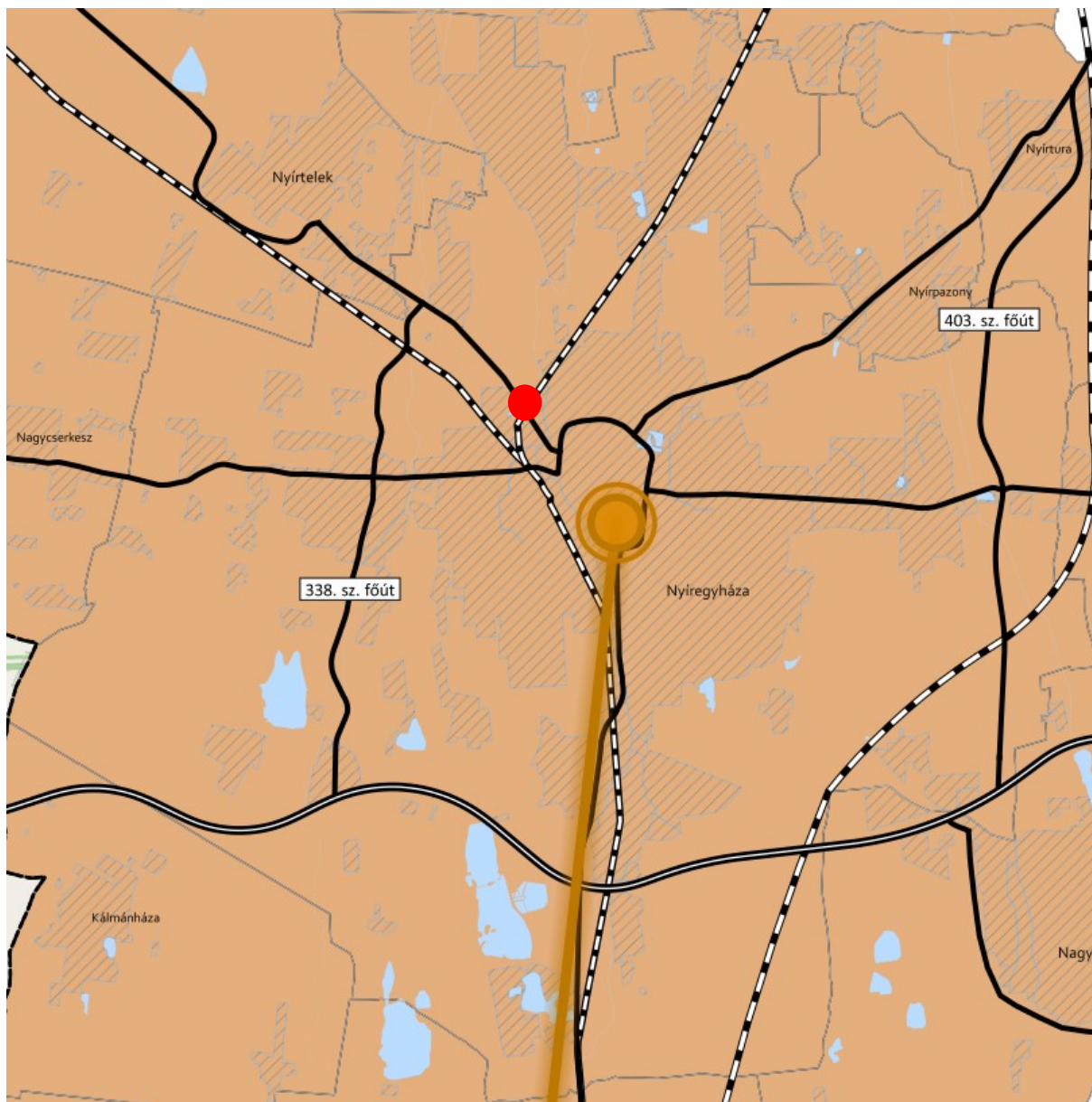
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/256-11/2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647









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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

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

-  Várospárok
-  Szomszédváros

Tájékoztató elem

-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

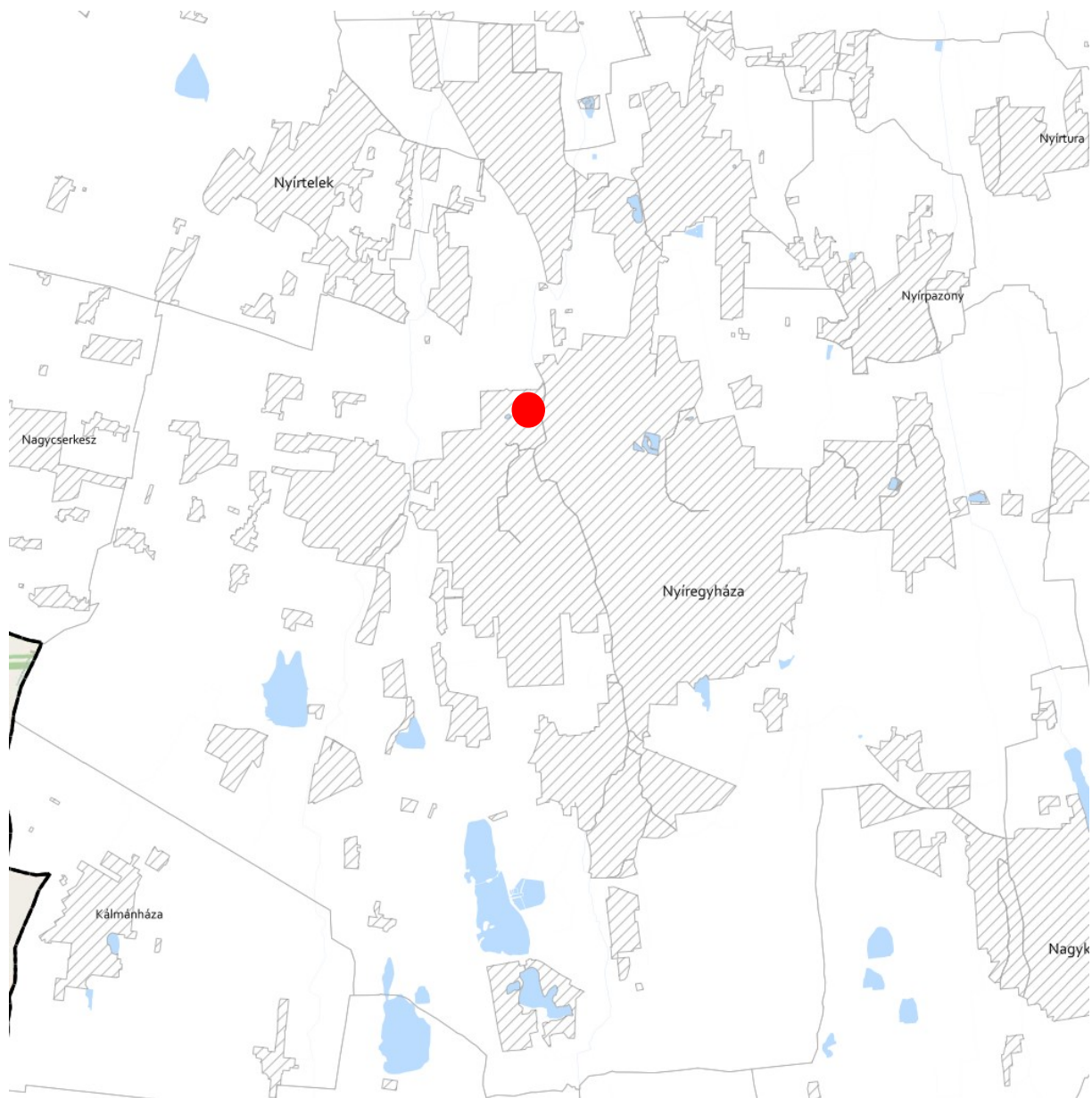
Alaptérkép elemei

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

nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala
nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége


Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

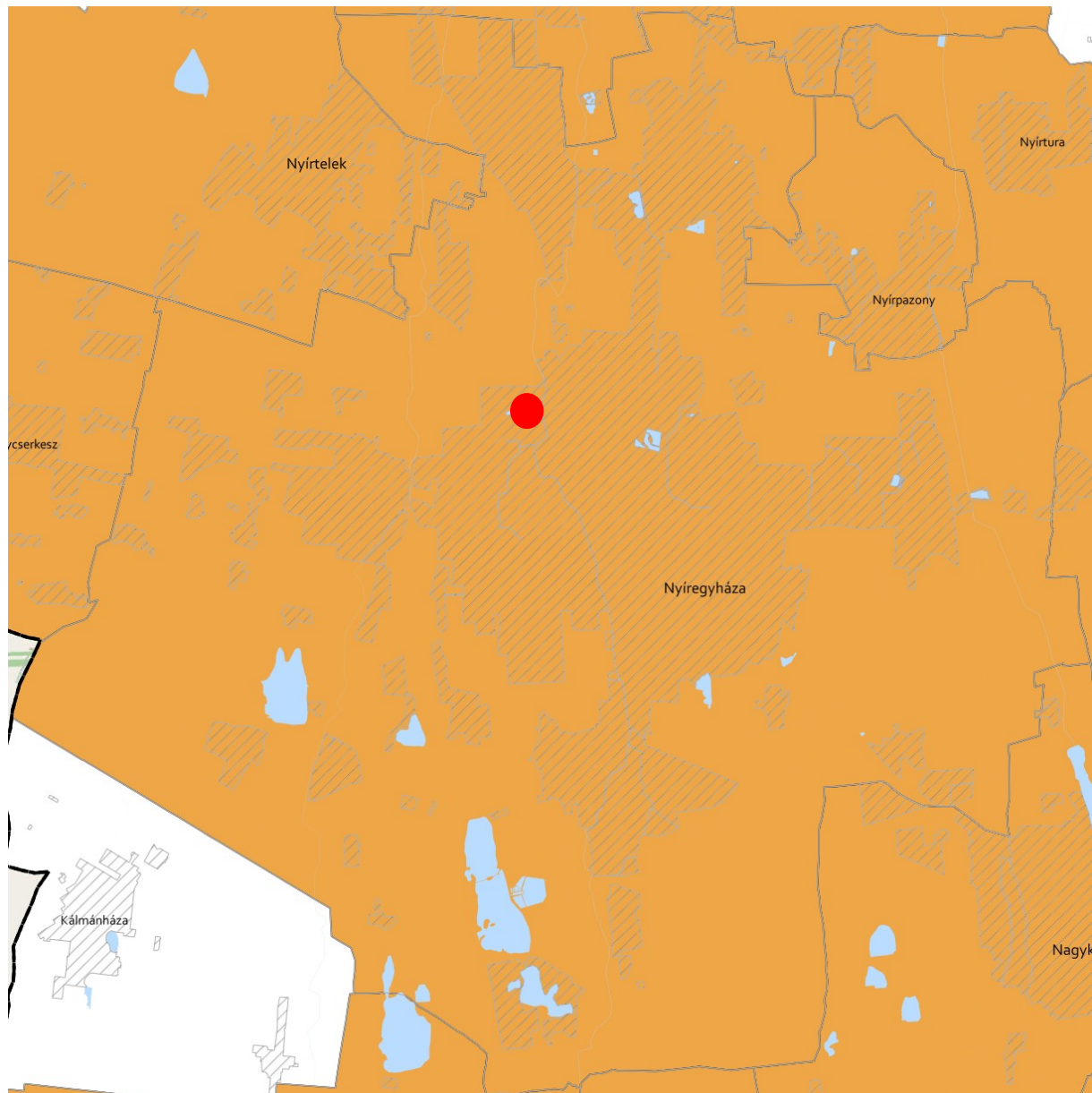
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

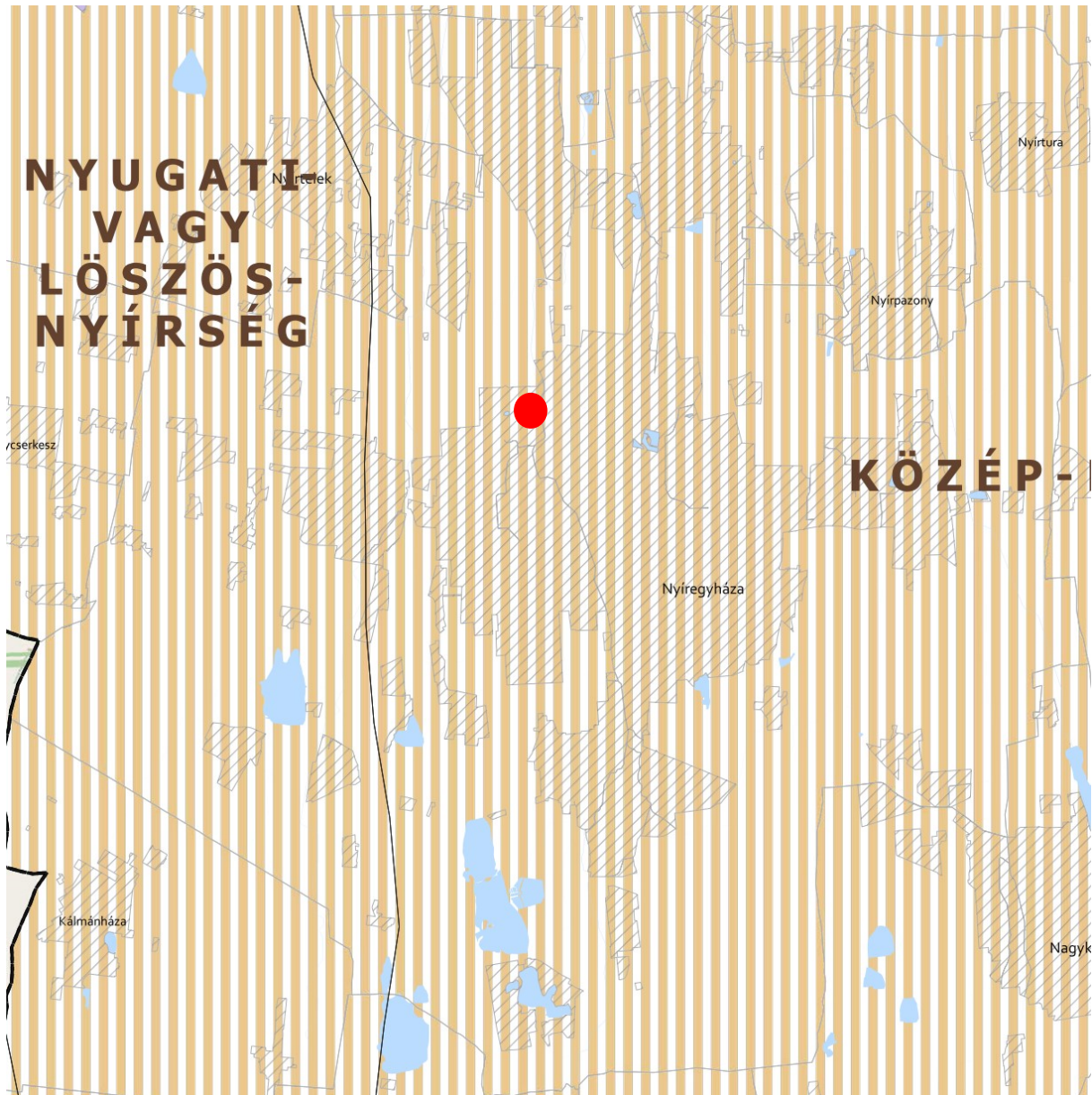
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

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

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

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



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

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

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



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

5. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1): <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (3): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (4): <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahatszolgáltatását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott megyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új fejlesztési terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik a határos önkormányzattal közös tervezés.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás a fentebbi pontokban nem releváns.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a területfelhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethez tartó számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint barnamezős területet.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.



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

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



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

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	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.

11. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
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:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (3): A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik gyepterületeket érintő területfelhasználási módosítás.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (5): Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (6): Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 11.§ (7): A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12§ (1): A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.



követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12.§ (2): Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12.§ (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóp-hálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 12.§ (3): Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (1): A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (2): A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 13.§ (3): A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájlelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.
a követelmény teljesítése:	Új településszerkezeti terv jelen módosítás keretében nem készül, csak a jelenleg hatályos módosul a kijelölt területeken.

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



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

7 Biológiai aktivitási érték számítás

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