



NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
IGAZGATÁSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-524/392; FAX: +36 42 524-561  
E-MAIL: [IGAZGATAS@NYIREGYHAZA.HU](mailto:IGAZGATAS@NYIREGYHAZA.HU)  
HIVATALI KAPU: NYIRHAZAIG

Ügyiratszám: IG/8553-2/2026  
Ügyintéző: Radnó György

E:Elektronikus kifüggesztés

**HATÓSÁGI HIRDETMÉNY**

**ZÁRADÉK: A dokumentum elektronikus záradékkal ellátva.  
Visszaküldés közvetlenül kifüggesztést követően.**

**Címzett neve: Kormányhivatal - Környezetvédelmi Főosztály.**

**Kifüggesztés helye:**<https://varoshaza.nyiregyhaza.hu>

**Közzététel dátum: 2026-04-08.  
Levétel dátum: 2026-04-29.**

**21 napos hatósági hirdetmény**

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző megbízásából:

Dr. Grósz Péter  
osztályvezető



NYÍREGYHÁZA

[WWW.NYIREGYHAZA.HU](http://WWW.NYIREGYHAZA.HU)





SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 2928-3/2026.  
Ügyintéző: Zolcsák Dávid  
Telefon mellék: (42) 598-936

Tárgy: Értesítés  
Hiv.szám: -  
Melléklet: Közlemény  
[https://www.kormanyhivatalok.hu/dokumentumtar?combine=&forras=236&field\\_dokumentum\\_cimke%5B%5D=14521&kozzeteve=All](https://www.kormanyhivatalok.hu/dokumentumtar?combine=&forras=236&field_dokumentum_cimke%5B%5D=14521&kozzeteve=All)

Dr. Szemán Sándor  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Címzetes Főjegyzője

Tisztelt Címzetes Főjegyző Úr!

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 3. § (4) bekezdése alapján, mint a tervezett tevékenységgel érintett település jegyzőjét értesíti, hogy a Fészek Invest Kft. (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) meghatalmazása alapján eljáró Dr. Vámos Árpádné környezetvédelmi szakértő (Natur Agenda Környezetvédelmi Tanácsadó és Szolgáltató Kft., 4032 Debrecen, Akadémia utca 47.) kérelmére közigazgatási hatósági eljárás indult a Főosztályon a „Nyíregyháza, Debreceni út, 8231/2, 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/35, 8227/37, 8227/38, 8227/39 hrsz.-ú ingatlanokon „Fészek” megnevezésű bevásárlóközpont létesítése” tárgyú előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása tárgyában.

A hivatkozott Korm. rendelet 3. § (4) bekezdése alapján mellékelten megküldöm az eljárással kapcsolatos kérelmet és mellékleteket, valamint az eljárás megindításáról szóló közleményt, egyúttal kérem, hogy haladéktalanul, de legkésőbb **5 napon belül** szíveskedjen gondoskodni a közlemény közterületen és a helyben szokásos egyéb módon történő közhírré tételéről. Kérem, hogy a közleményt a közzététel időpontjával szíveskedjen kiegészíteni.

A közlemény közhírré tételét követő **5 napon belül** szíveskedjen tájékoztatni a Főosztályt a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a kérelemben és mellékleteiben való betekintési lehetőség módjáról.

A **közhírré tétel időtartama legalább 21 nap**, amelybe a kifüggesztés és a levétel napja nem számítandó bele.

Kérem továbbá, hogy a közzététel megtörténtéről és annak pontos időpontjáról, az esetleges észrevételekről a közhírré tétel időtartamát követő **5 napon belül** a Főosztályt értesíteni szíveskedjen.

Segítő közreműködését előre is köszönöm.  
Nyíregyháza, 2026. április 08.

Tisztelettel:

Román István  
főispán  
nevében és megbízásából  
Katona Zoltán  
osztályvezető

**Értesülnek (elektronikusan):**

1. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jegyzője /Hatósági Főosztály Igazgatási Osztály/
2. Irattár

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
KOMPLEX ENGEDÉLYEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY  
4400 Nyíregyháza, Kőlcsey utca 12-14. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 246. Telefon: (42)598-930



## SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### K ö z l e m é n y

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, mint területi környezetvédelmi hatóság (a továbbiakban: Főosztály) a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 3. § (3) bekezdése alapján ezen hirdetmény útján **értesíti a nyilvánosságot**, hogy a Főosztályon a **Fészek Invest Kft.** (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) meghatalmazása alapján eljáró **Dr. Vámos Árpádné környezetvédelmi szakértő** (Natur Agenda Környezetvédelmi Tanácsadó és Szolgáltató Kft., 4032 Debrecen, Akadémia utca 47.) kérelmére előzetes vizsgálati eljárás indult a „Nyíregyháza, Debreceni út, 8231/2, 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/35, 8227/37, 8227/38, 8227/39 hrsz.-ú ingatlanokon „Fészek” megnevezésű bevásárlóközpont létesítése” tárgyában.

**A kérelem tárgya:** Nyíregyháza, Debreceni út, 8231/2, 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/35, 8227/37, 8227/38, 8227/39 hrsz.-ú ingatlanokon „Fészek” megnevezésű bevásárlóközpont létesítése tárgyú előzetes vizsgálati eljárása

Iktatási szám: 2928/2026.

Az eljárás megindításának napja: 2026. április 01.

Ügyintézési határidő: 45 nap

Ügyintéző neve: Zolcsák Dávid

Ügyintéző hivatali elérhetősége: 06 (42) 598-936

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (5) bekezdése értelmében az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

#### **A kérelem rövid ismertetése:**

A Fészek Invest Kft. (1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.) Nyíregyháza, Debreceni út 8231/2, 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/35, 8227/37, 8227/38, 8227/39 hrsz.-ú telekingatlanokon a „Fészek” megnevezésű bevásárlóközpont megvalósítását tervezi.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 67. § (1) bekezdése, továbbá a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 3. § (1) bekezdés a) pontja és a 3. melléklet 83. pontja – *Bevásárlóközpont parkoló területe nélkül számított 10 000 m<sup>2</sup> nettó össz-szintterületől vagy 300 parkolóhelytől* - alapján a tervezett tevékenység előzetes vizsgálat köteles.

A tervezett beruházás Nyíregyháza, Debreceni út négysávos, nagy forgalmú, vasúti felüljáró és OMV benzinkút közötti szakaszán, az egykori Fészek Tüzép jelenleg beépítetlen, gyomos, leromlott állapotú területén valósul meg. A dokumentáció szerint a fejlesztéssel érintett terület nagyságrendileg 7 ha, a fejlesztés helyszínénél szolgáló telekingatlanok telekalakítási eljárása folyamatban van.

A beruházás Nyíregyháza belterületét érinti. A fejlesztésbe bevont ingatlanok közül a 8231/2, 8227/35 és 8227/37 hrsz.-ú telkek magánút megnevezésűek, a 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/38 és 8227/39 hrsz.-ú telkek beépítetlen területek. A terület a településrendezési eszközök szerint Gk kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetbe tartozik; a HÉSZ szerinti beépítési paraméterek betartása mellett a beruházás megvalósítható, a besorolás módosítása nem szükséges.

A fejlesztési terület megközelítése egy új, közlekedési lámpás csomóponton keresztül történik, a terület előtt buszmegálló található, és a városi kerékpárút is a telkek előtt halad el.

Az 1. ütemben a 8231/2, 8231/3, 8231/4, 8231/5, 8227/35, 8227/37 és 8227/38 hrsz.-ú ingatlanokon 4 db üzletépület, 3 db gyorsétterem, 4 állásos autómosó, parkoló, biciklitároló és játszótér létesül. A 2. ütemben a 8227/39 hrsz.-ú ingatlanon 2 db üzlethelyiséget befogadó épület, valamint parkoló és biciklitároló létesül.

A beruházás keretében 5 db nagyobb vasbeton pillérvázás csarnoképület, 3 db gyorsétterem, 1 db bisztró, 1 db 4 állásos autómosó, 1 db kertészeti áruda, játszótér, belső úthálózat, kerékpártárolók, továbbá összesen 1001 db gépjárműparkoló létesül. Az üzletépületek tervezett alapterülete: „A” 7296,99 m<sup>2</sup>, „B” 2569,23 m<sup>2</sup>, „C” 2468,61 m<sup>2</sup>, „D” 3675,68 m<sup>2</sup>, „E” 4975,84 m<sup>2</sup>; a kertészeti áruda 920 m<sup>2</sup>.

Az üzletek funkciója az általános üzlet kategóriába esik, például elektromos szaküzlet, ruhabolt, cipőbolt, ajándékbolt, diszkont, illetve napi fogyasztási cikket árusító üzlet, továbbá kertészeti áruda, gyorséttermek és bisztró is létesül. Az üzletekhez külön gazdasági bejárat kerül kialakításra, egységenként vizesblokk, víz- és csatornabekötés biztosítható; a használati melegvizet helyben állítják elő.

Az ingatlan - a gáz kivételével - teljes közműellátásra kerül. A dokumentáció szerint az összes vízfogyasztás és szennyvízkibocsátás 57,5 m<sup>3</sup>/nap. Az épületek vízellátását, csapadékvíz- és szennyvízhálózatát a külső közműterv szerint kell biztosítani.

Az épületek hőellátását és hűtését elektromos energiával működő, hőszivattyús VRF rendszerek biztosítják; a használati melegvíz előállítása elektromos melegvízbojlerekkel történik, az üzletterek légkezelése hővisszanyerős kompakt légkezelő berendezésekkel történik. A bevásárlóközpont működésénél nem alkalmaznak/használnak tüzelőanyagokat, PB/földgázt; tüzeléstechnikai lég-szennyezés (kémény) nem keletkezik. Bejelentésköteles pontforrás nem létesül.

A terület nyugati szélén, az Érpataki (VIII.)-főfolyás mellett, a tervezési terület mélypontján földalatti csapadékgyűjtő és leeresztő műtárgy épül. A zárt csapadékvíz-elvezetés homok- és olajfogóval kombinált torkolati műtárgyon keresztül kapcsolódik a befogadóhoz; a dokumentáció a csapadékvíz kezelésére és visszatartására all-in-one PURECO rendszert jelöl meg szénhidrogénelválasztóval.

#### **A közvetlen hatásterület vélelmezett határai:**

##### **Levegőtisztaság-védelem:**

Létesítés/kivitelezés: A létesítés légszennyező hatásai közül az építőgépek, földmunkagépek, szállítójárművek emissziója és a talajmunkákból eredő kiporzás minősül érdemlegesnek. A dokumentáció szerint a számított hatástávolságok a következők: SO<sub>2</sub> 74 m, CO 36 m, NO<sub>x</sub> 270 m, PM 144 m (kiporzás, locsolás esetén). A létesítési levegőtisztaság-védelmi hatásterületet ezek közül a NO<sub>x</sub> 270 m-es hatástávolsága határozza meg.

Üzemelés: Az üzemelés során a közvetlen levegőterhelő hatás elsősorban az áruszállításhoz, parkoláshoz és a személygépjármű-forgalomhoz kapcsolódik. A dokumentáció szerint a parkolás légszennyező hatása elsősorban a parkolók környezetében átlagosan 51 m-es sávban érvényesül. A számított hatástávolságok a következők: SO<sub>2</sub> <10 m, CO 24 m, NO<sub>2</sub> 51 m, PM<sub>10</sub> 29 m. Az üzemelési levegőtisztaság-védelmi hatásterületet ezek közül az NO<sub>2</sub> 51 m-es hatástávolsága határozza meg. A dokumentáció szerint tüzeléstechnikai légszennyezés nem keletkezik, a grillsütők és pék-kemencék illatanyag-kibocsátása pedig elhanyagolható.

##### **Zajvédelem:**

Létesítés/kivitelezés: A zajvédelmi szempontból kritikus szerkezeti munkák során a hatásterület lakóterület irányába 260 m nappal, a szomszédos telephelyek felé 90 m nappal. A dokumentáció a kivitelezési zajszámítást nappali időszakra közli; éjszakai hatásterületet nem állapít meg, továbbá előírja, hogy éjszaka zajforrások ne működjenek. A dokumentáció szerint 260 m-en belül lakóház nem található, a létesítési zajhatásterület a szomszédos telephelyek felé 90 m.

Üzemelés: Az üzemi zajforrások (fűtés/hűtés/klíma-technika, parkolás, rakodó- és szállító zajforrások) összesített zajvédelmi hatásterületének maximális hatássugara lakóterületek irányában nappal 55 m, éjjel 61 m, ipari területek irányában nappal 15 m, éjjel 17 m. A dokumentáció szerint a maximális 61 m-es hatássávon belül lakóház nem található, ezért zajkibocsátási határértéket nem kell kérni.

Kapcsolódó közúti zajterhelés: A 4. sz. főút jelenlegi közlekedési eredetű zajvédelmi hatássávja nappal 27 m, éjjel 38 m. A bevásárlóközpont által generált/megnövelt forgalom esetén a számított zajvédelmi hatássáv nappal 31 m, éjjel 42 m. A változás  $\Delta L_{Aeq} = 0,6$  dB nappal és éjjel, valamint  $\Delta X_H = 4$  m nappal és éjjel.

**Természetvédelem:**

A tervezési terület és a hatásterületen lévő területek nem tartoznak országos jelentőségű védett természeti területek, helyi jelentőségű védett természeti területek vagy Natura 2000 területek hálózatába.

Létesítés/kivitelezés: A dokumentáció megállapítása szerint a munkavégzés összességében semleges hatással lesz a hatásterület életközösségeire. A hatásterület a kivitelezéssel érintett építési terület.

Üzemelés: A dokumentáció megállapítása szerint a bevásárló központ tervezett működése nem befolyásolja alapvetően a területen élő állatfajok elterjedését, előfordulási gyakoriságát. A környéken már régóta folyik emberi, elsősorban gazdasági, kereskedelmi tevékenység, így az ott élő állatfajok az évek során kellően alkalmazkodtak a megváltozott viszonyokhoz.

Nemzetközi hatás: Nemzetközi környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

**A hatásterülettel érintett település(ek): Nyíregyháza.**

**A beruházás részletes leírását, valamint a környezeti hatások részletes értékelését az alábbiakban hivatkozott webcímen közzétett előzetes vizsgálati dokumentáció tartalmazza.**

A közlemény a Főosztály Nyíregyháza, Kölcsey F. 12-14. sz. alatti székházában **2026. április 09. napjától 2026. április 28. napjáig** megtekinthető. Az ügyvel kapcsolatos dokumentáció megtekinthető a Főosztályon ügyfélfogadási időben (hétfő, péntek 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, szerda 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>), valamint az **érintett település, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője** által meghatározott helyeken. A betekintés módjáról a Főosztálynál és a település Jegyzőjénél lehet részletes felvilágosítást kapni.

A kérelem és mellékletei **elektronikus úton** az alábbi webcímen tekinthető meg:

**[https://www.kormanyhivatalok.hu/dokumentumtar?combine=&forras=236&field\\_dokumentum\\_cimke%5B%5D=14521&kozzeteve=All](https://www.kormanyhivatalok.hu/dokumentumtar?combine=&forras=236&field_dokumentum_cimke%5B%5D=14521&kozzeteve=All)**

A telepítés helyével kapcsolatos kizáró okokra, a környezeti hatásvizsgálat szükségességére, illetve amennyiben szükséges, a környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeinek meghatározására vonatkozóan **ezen közlemény megjelenését követő 21 napon belül közvetlenül a Főosztályon észrevételt lehet tenni.**

A tervezett tevékenység esetében országhatáron áterjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem feltételezhető, így a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 12-15. §-a szerinti nemzetközi környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

**A Főosztály döntése** a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján az alábbiakra vonatkozhat:

- felmerült-e kizáró ok a kérelemben foglalt tevékenységre vonatkozóan;
- feltételezhető-e jelentős környezeti hatás a tervezett tevékenység megvalósításából;
- amennyiben jelentős környezeti hatás feltételezhető, a környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeinek meghatározása;
- ha nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, tájékoztatás arról, hogy a tevékenység mely, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 66. § (1) bekezdés e) pontja szerinti egyéb engedélyek birtokában kezdhető meg.

**Nyíregyháza, 2026. április 08.**



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

**A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:**

Az időbélyegzőn szereplő időpont.

**A hiteles elektronikus másolatot készítette:**

Mihucz Petra igazgatási ügyintéző