TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához

új üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) és kiszolgáló létesítményeinek megvalósítása tárgyában



Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján.

2026. november

ALÁÍRÓLAP

Településtervező:	ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.- Végh József
Címe:	4400 Nyíregyháza, Selyem út 21.
Telefonszám:	+36 30 205 4312
E.mail:	info@artvital.hu
Jogosultság száma:	TT/15-0124



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS ÉS JOGSZABÁLYI ALAPOK 4
1.1. A tanulmányterv célja és kezdeményezője 4
1.2. Jogszabályi háttér 4
1.3. Előzmények és a tartalom meghatározása 4
2. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA 5
2.1. Földrajzi elhelyezkedés és környezet 5
2.2. Szomszédos területek és övezeti kapcsolatok 7
2.3 A terület jelenlegi hasznosítása és a meglévő felépítmények jogi helyzete 7
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÖVEZETI GAZDÁLKODÁS 7
3.1. A hatályos Településszerkezeti Terv szerinti besorolás 7
3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat szerinti besorolás 8
3.2. A tervezett szabályozási módosítás indoklása 10
3.3. Tervezett telekalakítás és telekhatár-rendezés 11
3.4 A tervezett beépítési mutatók bemutatása 11
4. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ÉS FORGALOMTECHNIKA 12
4.1. Megközelítés és a telek forgalmi rendje 12
4.2. A nehézgépjárművek és a szállító tanker mozgása 13
5. MŰSZAKI-TECHNOLÓGIAI TARTALOM ÉS ÉPÍTÉSZETI KARAKTER 16
5.1. A töltőállomás funkcionális kialakítása 16
5.2. A kiszolgáló (shop) épület kialakítása 16
5.3. Építészeti megjelenés és településképbe való illeszkedés 16
6. KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM 18
6.1 Levegőtisztaság-védelem 18
6.2 Hulladékgazdálkodás 18
6.3 Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem 18
6.4. Zaj- és rezgésvédelem 19
6.5. Természetvédelem 19
6.6. Natura 2000 terület 19
6.7. Országos Ökológiai Hálózat 20
6.8. Összegzés 20
7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS INFRASTRUKTÚRA 20
7.1. Ivóvízellátás és szennyvízelvezetés 20
7.2. Villamosenergia-igény és kapacitásbiztosítás 20
7.3. Csapadékvíz-elvezetés és helyben tartás 20
8. ÖSSZEFOGLALÁS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSA 22
8.1. A beruházás társadalmi és gazdasági előnyei 22
8.3 Javaslattétel a Képviselő-testület részére 22

1. BEVEZETÉS ÉS JOGSZABÁLYI ALAPOK

1.1. A tanulmányterv célja és kezdeményezője

Jelen Telepítési Tanulmányterv a Siti-Trans Kft. (székhely: 4800 Vásárosnamény, 4215-5 hrsz. Bútorgyár utca 3., adószám: 13708856-2-15, a továbbiakban: Beruházó) megbízásából készült. A dokumentum célja a Nyíregyháza, 11458/6 hrsz.-ú ingatlanon tervezett üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) és kapcsolódó kiszolgáló létesítményei (shop, gépjármű-várakozóhelyek) építési beruházásának telepítés-építészeti, közlekedési, környezetvédelmi és műszaki megalapozása.

A beruházással érintett ingatlan Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) besorolása megtartása mellett, a területre egyedi 15-ös sajátos övezeti jel kerül átvezetésre, kifejezetten az üzemanyagtöltő állomás rendeltetés megengedhetősége érdekében.

1.2. Jogszabályi háttér

A tanulmányterv a vonatkozó hatályos magyar jogszabályi előírások alapján, azokkal összhangban készült, különös tekintettel az alábbiakra:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (2) bekezdése, amely előírja, hogy a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a, amely alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint az építési beruházás érdekében szükséges településterv-módosítás kezdeményezéséhez kötelező telepítési tanulmányterv készítése.
- A beruházással érintett ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat (HÉSZ) és településszerkezeti terv előírásai.

1.3. Előzmények és a tartalom meghatározása

A tervezett beruházás elvi irányairól és a szükséges szabályozási tervi módosításról a Beruházó és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Főépítésze előzetes szakmai egyeztetést folytatott. A főépítész a Gk övezeten belüli, 15-ös sajátos övezeti jellel történő szabályozás-módosítási iránnyal és a beruházás céljával elviekben egyetértett, de kérte a közútkezelők előzetes pozitív véleményét.

Jelen tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozta meg. A Tanulmányterv igazolja a benzinkút környezetbe illesztését, bemutatja annak forgalomtechnikai és infrastrukturális megoldásait, ezáltal megalapozza a Képviselő-testület pozitív döntését a cél elfogadhatóságáról, a HÉSZ-módosítás elindításáról és a későbbi településrendezési szerződés megkötéséről.

2. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. Földrajzi elhelyezkedés és környezet

A tervezett beruházás Nyíregyháza 11458/6 hrsz.-ú ingatlanon valósul meg, amely közvetlenül egy meglévő, jelentős forgalmú csomóponti elem, egy körforgalom tövében helyezkedik el. A telket geometriailag a körforgalomból kiinduló két út fogja közre:

- Északi irányból a nagyobb forgalmú Vásárosnaményi út [41-es főút],
- Nyugati irányból a Diák utca,
- Keleti irányból pedig a 11466 hrsz.-ú csatorna határolja.



(forrás: https://earth.google.com/web/)



(forrás: saját készítésű fotó)



(forrás: saját készítésű fotó)



(forrás: saját készítésű fotó)

2.2. Szomszédos területek és övezeti kapcsolatok

Míg a tervezett beruházás területe északról és nyugatról a körforgalommal, valamint a határoló utakkal és egy csatornával érintkezik, addig déli irányból közvetlenül lakótelkekkel szomszédos.

A gazdasági- (Gk) és a lakózóna (Lf) találkozása, valamint a benzinkút rendeltetéséből adódó esetleges környezeti hatások (fény-, zaj- és vizuális hatások) miatt a beruházás kiemelt figyelmet fordít a déli telekhatár menti védelmi zóna kialakítására.

2.3 A terület jelenlegi hasznosítása és a meglévő felépítmények jogi helyzete

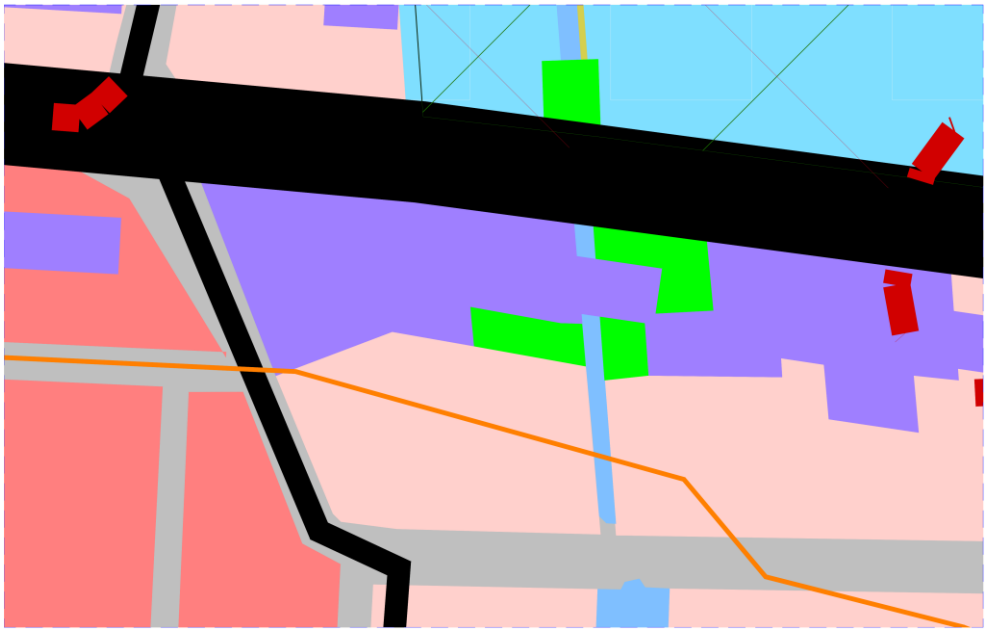
A fejlesztéssel érintett ingatlan területén jelenleg egy elavult műszaki állapotú meglévő épület található. Az épület elhelyezkedése a hatályos településrendezési eszközök szempontjából nem megfelelő, mert a hatályos szabályozási terven jelölt útszabályozási vonal (a határoló közút távlati szélesítése érdekében) fizikailag metszi a meglévő épület észak-nyugati sarkát.

Ez a meglévő épületrész jelenleg jogi és fizikai akadályát képezi a szabályozási tervben rögzített távlati közútfejlesztési célok megvalósításának. Az ingatlan jelenlegi állapotában a közterületi szabályozás lejegyzése a felépítmény sérülése vagy bontása nélkül nem hajtható végre. A meglévő épület elbontásra kerül.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÖVEZETI GAZDÁLKODÁS

3.1. A hatályos Településszerkezeti Terv szerinti besorolás

Nyíregyháza MJV 117/2005. (V.4.) sz. KGY határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv alapján a beruházással érintett ingatlan Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület.



Hatályos településszerkezeti terv kivonat
(forrás: www.varoshaza.nyiregyhaza.hu)

3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat szerinti besorolás

Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető. Azóta több alkalommal került módosításra, kiegészítésre a hatályos TRT.

Az érintett telekterületre vonatkozó HÉSZ előírások:

„8. § (1) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások

a) Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárműúttal való körüljárhatóságát. Ez alól a rendelkezés alól egyedi tűzrendészeti szakhatóságiengedély alapján lehet eltérni.

b) A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.

c) Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló növénytelepítés biztosítandó.

d) Azokon a területeken, amelyeken az övezeti besorolás szerint a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m2 vagy az alatti, oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható a szakhatóságok hozzájárulásával, és nem kell alkalmazni az a) pontban előírt feltételt

e) A gazdasági zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.

f) A minimálisan kialakítható telek legkisebb szélességét el nem érő telkeknél a maximális építmény- magasság 6,5 méter.

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.

b)50 A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó épület főrendeltetés összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.

Az övezeti jel: Gk 711765

***7:** egyéb építési zóna az övezet építészeti karaktere*
***1:** nem kialakult*
***1:** szabadon álló-telepszerű módon építhető be*
***7:** az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága: 2500 m m^2 /új telek kialakítása esetén/*
***6:** maximális beépíthetőség: 50% minimális zöldfelület: 20%*
***5:** Az övezetre előírt max. épületmagasság: 7,5-9,5m*

36. § (20) VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:

A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezeken a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható

- az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület,

- az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint

- és szükség esetén a telken belül zajvédőfal.

31. § KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK

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

a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,

b) - a vonalas jellegű védőfásítás esetén legalább kettős fasor telepítendő honos fajok alkalmazásával,

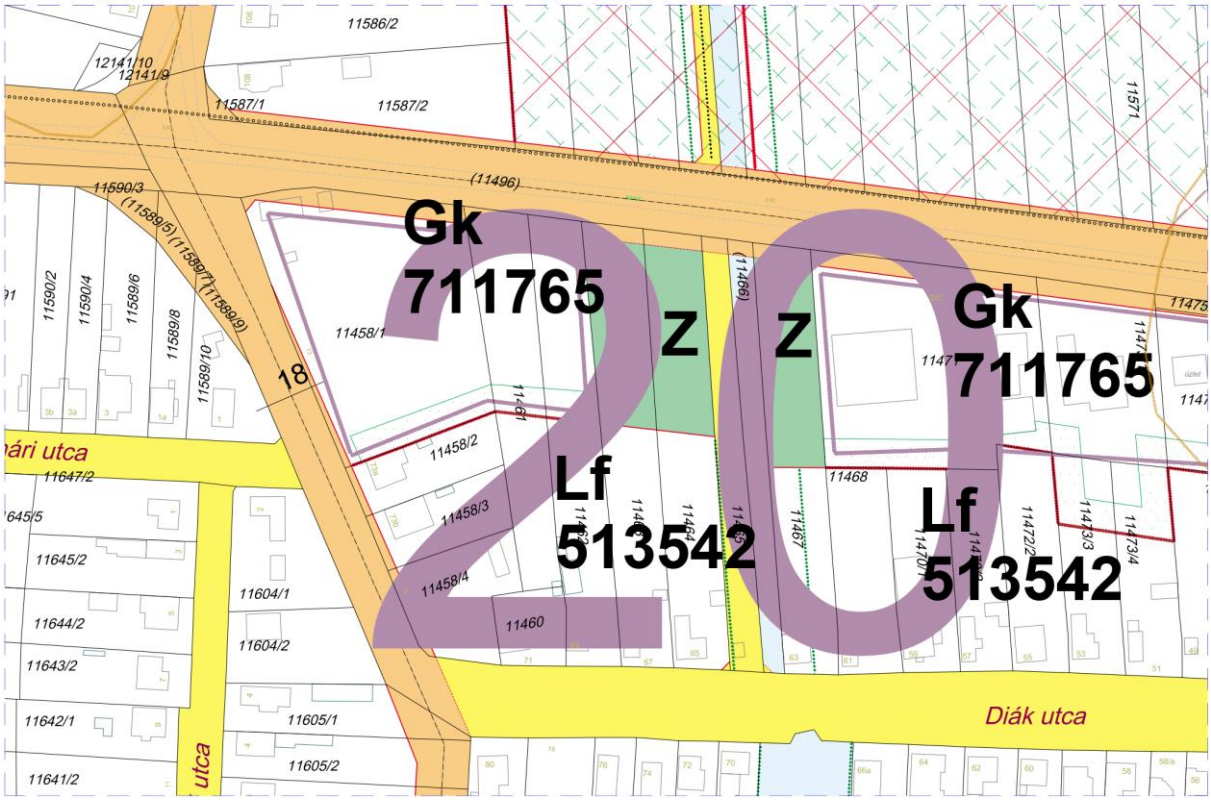
- a felületi jellegű védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány telepítendő honos fajok alkalmazásával,

c) ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelezőzöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

d) Rendeltetésmód változással, vagy egyéb, új építési igénnyel nem járó engedélyezési eljárásoknál is biztosítani kell a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli kötelező zöldfelületet.

e) A kötelező zöldfelületet folyamatosan fenn kell tartani, megszüntetni csak a hatályos előírások figyelembevételével lehet.

f) A Tünde utca - Lombkorona utca - Lombkorona köz - Fény utcák által határolt tömbben található Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna lakóövezet felőli ingatlanhatárain minimum 10 m széles telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása mellett zárt, hézagmentes kerítés kiépítése is szükséges.”



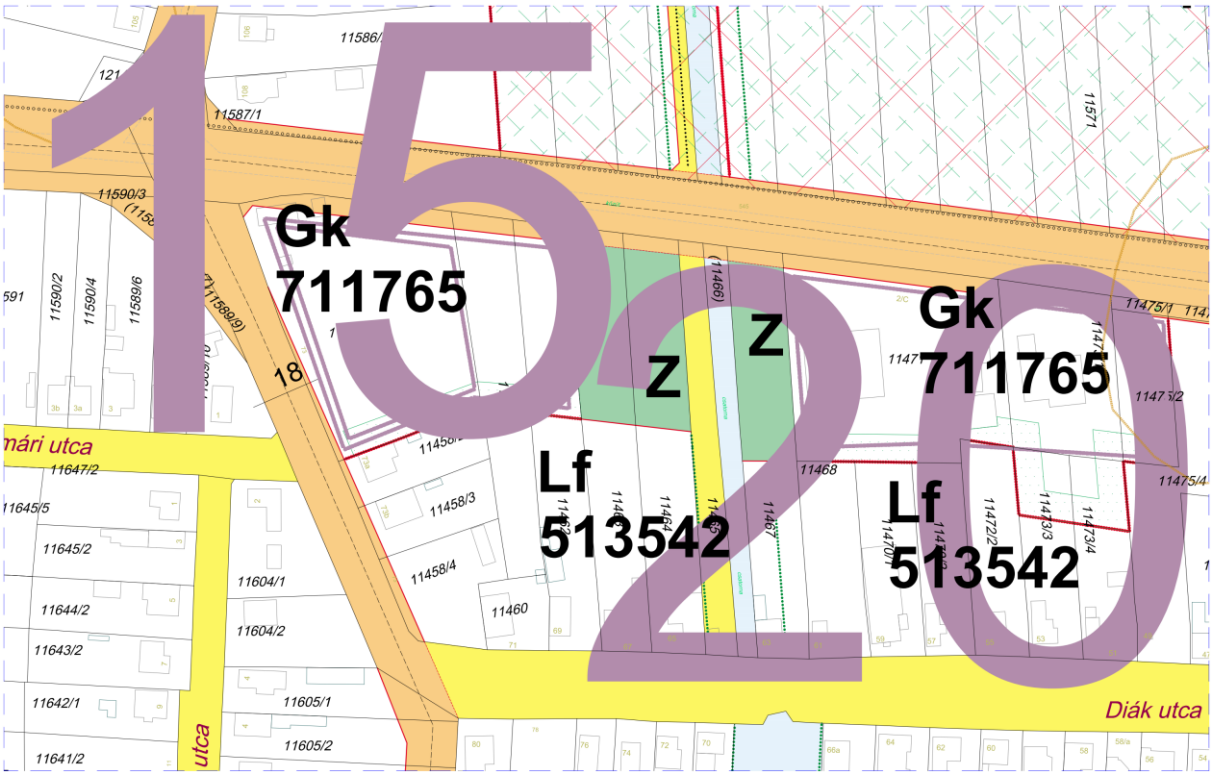
Hatályos szabályozási terv kivonat
(forrás: www.varoshaza.nyiregyhaza.hu)

3.2. A tervezett szabályozási módosítás indoklása (A 15-ös sajátos övezeti jel felvezetése az érintett területre)

A tervezett módosítás során a beruházással érintett ingatlan alapvető övezeti kódja nem változik, a terület továbbra is Gk (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) övezetben marad.
Mivel Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata már tartalmazza és szabályozza a 15-ös sajátos övezeti jelet – amely jogilag megengedi az üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) elhelyezését –, így a jelenleg kezdeményezett módosítás kizárólag rajzi jellegű.

A módosítás célja, hogy a hatályos szabályozási tervlapon az adott helyrajzi számú ingatlanra is felvezetésre kerüljön a 15-ös sajátos övezeti jel. Ezzel a telek megkapja a HÉSZ-ben a 15-ös jelhez már korábban hozzárendelt egyedi építési jogosultságokat, megteremtve a benzinkút beruházás megvalósításának közvetlen jogi feltételeit anélkül, hogy a HÉSZ szöveges munkarészét módosítani kellene.

A tervezett településrendezési eszközök módosításával érintett telekterületre vonatkozó HÉSZ előírás:
„36. § (15) ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSÉNEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:
Üzemanyagtöltő állomás kizárólag a 15-ös jelű sajátos zónába sorolt területeken engedélyezhető. A módosítási kérelemhez mellékelni kell a létesítmény megvalósíthatóságára vonatkozó tanulmánytervet. Kérelmezőnek a tanulmánytervben igazolnia kell, hogy hogy az általa tervezett létesítmény eleget tesz a közlekedési, környezetvédelmi, és minden egyéb (pl. védőtávolságra vonatkozó) előírásnak melyet az engedélyező hatóság előír. Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §.-ban foglaltaknak megfelelően településrendezési szerződést kössön a beruházást megvalósítani szándékozóval.”



Tervezett szabályozási terv kivonat
(forrás: saját szerkesztés)

3.3. Tervezett telekalakítás és telekhatár-rendezés

A tervezett beruházás megvalósításának és a tiszta szabályozási helyzet megteremtésének érdekében a Beruházó vállalja a telken álló meglévő, a szabályozási vonallal érintett régi épület teljes körű, saját költségen történő elbontását.

Az épületbontást követően a terület fizikai akadálymentesítése megtörténik, amely lehetőséget biztosít a hatályos szabályozási terv szerinti útszabályozási vonal telekalakítási eljárásban történő érvényesítésére. A Beruházó a bontás után kezdeményezi a területre vonatkozó telekhatár-rendezési eljárást, melynek során az útszabályozással érintett – és a hatályos szabályozási terven közlekedési területként (közút céljára) kijelölt – telekrész önálló ingatlanként leválasztásra vagy a meglévő 11458/7 hrsz.-ú „út” megnevezésű ingatlanhoz csatolásra kerül.

A Beruházó az így kialakuló, útszabályozással érintett területet ingyenesen felajánlja és átadja az Önkormányzat részére közút céljára, ezzel támogatva a település hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepcióját.

3.4 A tervezett beépítési mutatók bemutatása (Beépítettség, zöldfelület, építménymagasság)

A tervezett üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények (shop épülete, technológiai védőtető, burkolt felületek) elhelyezése során a beruházás maradéktalanul teljesíti a Vásárosnamény Város Helyi Építési Szabályzatában (HÉSZ) a Gk-15 jelű sajátos övezetre előírt parametrikus követelményeket.

A beépítési mutatók tervezett alakulása az alábbiak szerint összegezhető:

- Beépítettség mértéke: A tervezett shop épülete, valamint a tankolóoszlopokat lefedő technológiai védőtető (előtető) együttes alapterülete nem haladja meg az övezetre előírt maximális beépíthetőségi százalékot. A telek jelentős része burkolt belső úthálózatként és parkolóként funkcionál, biztosítva a gépjárművek akadálytalan mozgását.

- Zöldfelületi arány: A HÉSZ által előírt minimális zöldfelületi mutató biztosított. A kötelezően előírt biológiailag aktív felület jelentős része a déli telekhatár mentén koncentrálódik, ahol a lakóövezeti szomszédság miatt szükséges 3 szintes védelmi növénytelepítés valósul meg. Ezzel a zöldfelület funkcionális (védelmi, por- és zajszűrő) feladatot is ellát.

- Építménymagasság: A shop épületének magassága, valamint a kútoszlopok feletti védőtető kialakítása igazodik az övezetre megengedett maximális építménymagassághoz. Az építmények vertikális kiterjedése (magassága) illeszkedik a körforgalom melletti gazdasági környezet léptékéhez, és nem jelent tájképi vagy benapozási zavarást a déli oldalon elhelyezkedő lakótelkek számára.

- Beépítési mód: Az épületek és a technológiai berendezések elhelyezése a HÉSZ-ben rögzített építési helyen belül történik, megtartva a szükséges elő-, oldal- és hátsókerteket, különös tekintettel a közútkezelő által előírt védőtávolságokra és a déli lakóövezeti határ védelmére.

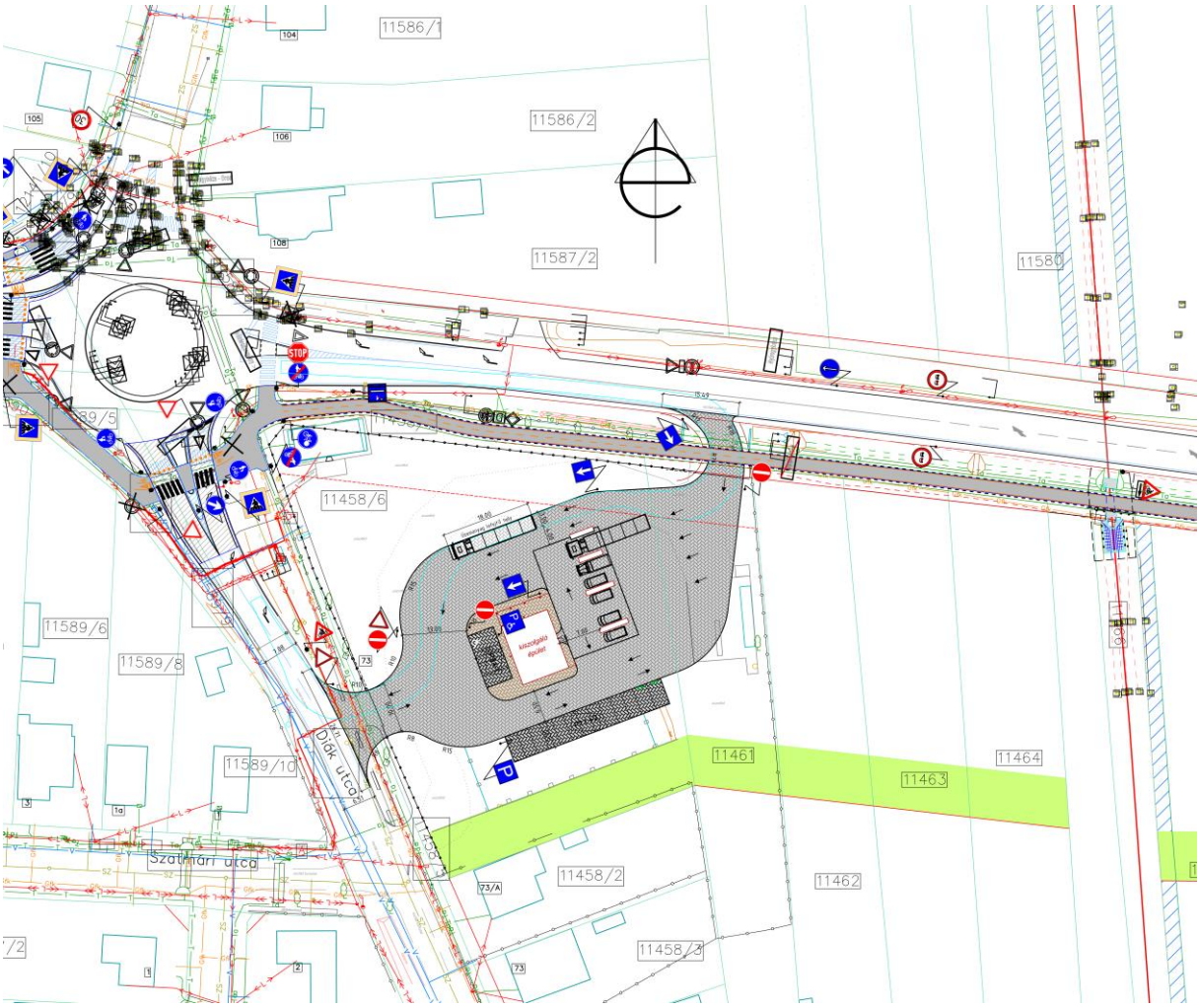
4. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK ÉS FORGALOMTECHNIKA

A saroktelek elhelyezkedése és a körforgalom közelsége miatt a beruházás belső út- és forgalmi hálózata úgy lett kialakítva, hogy az a lehető legkisebb mértékben terhelje a csomópontot, és maximális biztonságot nyújtson a közlekedőknek.

4.1. Megközelítés és a telek forgalmi rendje

A benzinkútra való be- és kihajtást kialakítása igazodik az utak forgalmához, így a közlekedés egyszerre lesz gördülékeny és biztonságos:

- Elsődleges behajtás (41. sz. főút irányából): A Vásárosnaményi út felől érkező járművek közvetlen behajtási lehetőséget kapnak a telepre. Ez biztosítja, hogy a fő irányból érkező forgalom zökkenőmentesen, a körforgalom érintése vagy terhelése nélkül kanyarodhasson be a töltőállomásra.
- Kiszolgáló és gyűjtő kapcsolat az alsóbbrendű út felől: Az alacsonyabb rendű csatlakozó út felé a fejlesztési terület kétirányú forgalmi kapcsolatot kap. A tankolást végzett gépjárművek ezen az úton keresztül hagyják el a telephelyet, ahonnan a körforgalomba sorolva biztonságosan választhatják ki a kívánt haladási irányt. Ezzel egy időben a helyi, célirányos forgalom behajtása is ezen az alsóbbrendű úton keresztül biztosított, tehermentesítve a főúti csatlakozást.



Közlekedési helyszínrajz
(forrás: KÖZMŰTERV-M'93 Közműtervező, Építő és Szolgáltató Kft.-,
Major Ferenc
4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21/B. I/1.)

4.2. A nehézgépjárművek és a szállító tanker mozgása

A belső útgeometria (burkolatszélességek, kanyarodási sugarak) méretezése az üzemanyagot szállító tartálykocsi (tanker), valamint az esetleges tehergépjárművek akadálymentes közlekedését biztosítja a személyautó-forgalom veszélyeztetése nélkül. A tartálykocsi lefejtési pozíciója úgy lesz kijelölve, hogy a technológiai folyamat ideje alatt se akadályozza a kút ki- és behajtó forgalmát.

A tervezett közúti csatlakozások kiépítéséhez és a forgalmi rend kialakításához a tranzitútvonalért felelős Magyar Közút Nonprofit Zrt. (4400 Nyíregyháza, Búza tér 20.), valamint az alsóbbrendű hálózatért felelős NYÍRVV Nonprofit Kft. (4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4.) a hivatalos nyilatkozatát és elvi hozzájárulását megadta.

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRVA IDYA DJR
Csatlósné Dani Ágnes
2026-06-19 13:20:39 +0200

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRVA IDYA DJR
Németh Zsolt
2026-06-19 13:22:05 +0200

Ikt.sz.: MK-13073/4/2026

MAGYAR KÖZÚT
Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Igazgatóság

4400 Nyíregyháza, Búza t[illegible]
+36 (42) 819-490
+36 (42) 508-780
info@szabolcs.kozut.hu
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

"KÖZMŰTERV-M'93" Kft.

4400 Nyíregyháza,
Selyem u. 21/B. I/1.

Iktatószám: MK-13073/4/2026.
Tárgy: Nyíregyháza 11458/6 és 11461 hrsz.-ú ingatlanon tervezett üzemanyagtöltő állomás, kezelői nyilatkozat
Hiv.szám: 01-664/26-K
Ügyintéző: Nagy Fruzsina

A Nyíregyháza 11458/6 és 11461 helyrajzi számú ingatlanon tervezett üzemanyagtöltő állomás helyszínrajzát küldték meg Társaságunknak állásfoglalás kiadása végett.

A megküldött 664/2026. számú, 2026.06.04. keltezésű tervek alapján a Nyíregyháza 11458/6 és 11461 helyrajzi számú ingatlanon tervezett üzemanyagtöltő állomás feltárásához, közúti kapcsolatának kialakításához Társaságunk előzetesen hozzájárul.
Tájékoztatjuk, hogy Társaságunktól az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI.28.) ITM rendelet 6. § által előírtak szerint kell közútkezelői hozzájárulást kérni.
Érvényes közútkezelői hozzájárulás és munkavégzési engedély hiányában országos közutat érintő kiviteli munka nem végezhető!

Nyíregyháza, 2026. június 19.

Tisztelettel

Csatlósné Dani Ágnes
vármegyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető

Németh Zsolt István
vármegyei fejlesztési és felújítási osztályvezető

Kapják:
1./ Címzett /info@kozmutervM93.hu/
2./ Irattár

NYÍRVV
NONPROFIT KFT.

NYÍRVV NYÍREGYHÁZI VÁROSÜZEMELTETŐ
ÉS VAGYONKEZELŐ NONPROFIT KFT.
4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4.
Levelezési cím: Nyíregyháza, Pf.: 14
Telefon: +36 42 548-460; Fax: +36 42 548-461
E-mail: varosuzemeltetes@nyirvv.hu

Közműterv - M'93 Kft.

Nyíregyháza
Selyem u. 21/b

4400

Tárgy: Nyíregyháza, Orosi út 11458/6., 11461. hrsz. üzemanyagtöltő állomás
Iktatószám: K26/006856
Ügyintéző: Dicső Péter

A NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft., mint a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő utak kezelője és csapadékhálózat üzemeltetője részéről a Nyíregyháza, Orosi út 11458/6., 11461. hrsz. alatti ingatlanokon tervezett üzemanyagtöltő állomás építésével kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot adjuk:

- A Társaságunkhoz benyújtott közlekedési koncepció terven szereplő kialakítás ellen kifogást nem emelünk. Az építési engedélyezési eljárás során a végleges terveket Társaságunkhoz be kell nyújtani jóváhagyásra.

Ezen nyilatkozat más szükséges nyilatkozatok beszerzése alól nem mentesít.

Nyíregyháza, 2026. június 15.

NYÍRVV Nonprofit Kft.
4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4.sz.
-1-

Dr. Pazonyi Péter
ügyvezető

5. MŰSZAKI-TECHNOLÓGIAI TARTALOM ÉS ÉPÍTÉSZETI KARAKTER

5.1. A töltőállomás funkcionális kialakítása

A tervezett üzemanyagtöltő állomás a modern kiskereskedelmi és logisztikai elvárásoknak megfelelően, különválasztott kiszolgálási zónákkal valósul meg, elválasztva a személygépjármű- és a nehézgépjármű-forgalmat.

5.2. A kiszolgáló (shop) épület kialakítása

A telepszerű beépítési módnak megfelelően a technológiai zónához közvetlenül egy földszintes kiszolgáló épület csatlakozik, akadálymentesített bejárattal a fogyasztók részére, valamint egy különálló, a shop eladótérből megközelíthető akadálymentes mosdó és WC egységgel. A személyzet számára elkülönített irodahelyiség, személyzeti vizesblokk, valamint az árufeltöltést és üzemeltetést szolgáló raktárhelyiségek is kialakításra kerülnek.

5.3. Építészeti megjelenés és településképbe való illeszkedés

A shop épülete és a kútoszlopok feletti védőtető letisztult, modern építészeti formavilágot képvisel. Az építmények anyaghasználata és színezése illeszkedik a 41. számú főút melletti kereskedelmi-gazdasági zóna arculatához, vizuálisan rendezett, esztétikus karaktert adva a településrésznek.



Építész helyszínrajz
(forrás: Generáltervező)



Látványtervek
(forrás: Generáltervező)

6. KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

6.1 Levegőtisztaság-védelem

A benzinkút megépítése és üzemeltetése nem fogja érdemben rontani a környék levegőminőségét. Bár a tartályok feltöltése és a gépjárművek tankolása során minimális mennyiségű üzemanyag-gőz szabadul fel, ez a modern, zárt gázvisszavezetéses technológiának köszönhetően nem éri el azt a mértéket, ami megváltoztatná a jelenlegi állapotot.

A terület levegőminőségét továbbra is elsősorban a 41-es és a 403-as főutak meglévő tranzitforgalma határozza meg. A térség a légszennyezettségi zónák kijelöléséről szóló hatályos 6/2011. (I. 14.) VM rendelet alapján a kedvező besorolású zónák közé tartozik.

A tervezett sűrű zöldfelület por- és gázelnyelő hatásának, valamint a szakszerű üzemeltetésnek köszönhetően kijelenthető, hogy a benzinkút működése nem fogja meghaladni a környezetvédelmi határértékeket, és nem okozza a település levegőminőségének romlását.

6.2 Hulladékgazdálkodás

A benzinkút építése és működése során keletkező hulladékok kezelése a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a veszélyes hulladékokra vonatkozó 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történik.

A mindennapi működésből származó települési (kommunális) hulladék zárt konténerekben kerül gyűjtésre a rendszeres elszállításig. Az üzemeltetés során keletkező esetleges veszélyes hulladékok a jogszabályoknak megfelelően, teljesen elkülönítve kerülnek gyűjtésre. Ezek elszállításáról és ártalmatlanításáról szerződött, engedéllyel rendelkező szakvállalat gondoskodik.

6.3 Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A tervezett beruházás területe a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelmét szabályozó hatályos kormányrendeletek (219/2004. Korm. rendelet, 220/2004. Korm. rendelet, 90/2007. Korm. rendelet) hatálya alá tartozik.

A kivitelezés és az üzemeltetés során az alábbi műszaki intézkedések garantálják a talaj és a vizek védelmét:

- A burkolatok kialakítása: A benzinkút működése kiterjedt burkolt felületek kialakításával jár, ami megváltoztatja a terület természetes vízháztartását és a csapadék beszivárgását. A kockázatok minimalizálása érdekében a térburkolat és annak lejtése úgy lesz kialakítva, hogy az esetlegesen elfolyó üzemanyag vagy szennyezett folyadék ne juthasson rá a környező talajra és növényzetre.
- Műtárgyak és tárolók védelme: A talajvíz viszonylag magas szintje miatt az üzemanyagok tárolása fokozott biztonságú, föld alatti, duplafalú tartályokban történik. Ezeket folyamatosan működő, elektronikus szivárgásjelző rendszer felügyeli, amely azonnal jelzi az esetleges meghibásodást.
- Csapadék- és technológiai vízkezelés: A burkolt felületeken keletkező, potenciálisan olajjal szennyezett csapadékvizeket és a mosóvizet zárt, burkolt rendszer gyűjti össze. Ezek a vizek kizárólag egy hordalék- és olajleválasztó (szénhidrogén-fogó) műtárgyon

átvezetve, teljesen megtisztítva kerülhetnek a befogadóba, megfelelve a szigorú hatósági minőségi követelményeknek.
- Infrastrukturális kapcsolatok: A létesítmény ivóvízellátása, szennyvízelhelyezése és a megtisztított csapadékvizek elvezetése Vásárosnamény meglévő települési hálózataihoz csatlakozva valósul meg.

Összességében a szakszerű kivitelezés, a környezettudatos üzemeltetés és a telken kialakított gazdag növényzet biztosítja, hogy a beruházás ne gyakoroljon kedvezőtlen hatást a talajra és a vízi környezetre.

6.4. Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett létesítmény zajkibocsátására a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet, valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak.

A gazdasági övezetre érvényes nappali 45 dB és éjszakai 35 dB zajterhelési határértékek alapján a töltőállomás zajvédelmi hatásterülete az ingatlan határától számított 20 méteres sávon belül marad. Ezen a hatásterületen belül lakóház vagy egyéb védendő építmény nem található, kizárólag a közúthálózat elemei.

A benzinkút saját zajkibocsátása – a tapasztalati adatok és a korszerű technológia alapján – elmarad a jogszabályi határértékektől, így a beruházás nem okoz megengedhetetlen zajnövekedést. A hangosabb technológiai berendezéseket a déli lakóövezeti telekhatártól a maximális távolság megtartásával, a telek északi és északnyugati oldalán helyezzük el, a belső utak aszfaltburkolata pedig csökkenti a gépjárművek gördülési zaját. A déli telekhatár mentén megvalósuló 3 szintes védelmi növénytelepítés tovább mérsékli a környezeti terhelést, míg az éjszakai térvilágítás irányított fényű, ernyőzött LED lámpatestekkel valósul meg, megakadályozva a déli lakótelkek irányába történő fényszennyezést vagy vakítást.

6.5. Természetvédelem

Természetvédelmi vonatkozásban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

A beruházással érintett ingatlan és annak közvetlen környezete egy már meglévő, intenzíven használt közlekedési csomópont (körforgalom és a 41. számú főút) mellett fekszik. A terület gazdasági (Gk) övezeti besorolású, jellegét tekintve beépítésre szánt terület, amely nem áll helyi vagy országos természetvédelmi oltalom alatt. Védett növény- vagy állatfajok élőhelye a területen nem található.

6.6. Natura 2000 terület

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlan nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem minősül sem különleges madárvédelmi, sem különleges természetmegőrzési területnek. A beruházás környezeti hatásai nem érintenek Natura 2000-es területeket.

6.7. Országos Ökológiai Hálózat

A beruházási terület nem része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak. Az ingatlan nem tartozik sem az ökológiai magterület, sem az ökológiai folyosó, sem a pufferterület övezetébe, így a benzinkút megépítése és működése nem veszélyezteti a térség ökológiai kapcsolatait vagy biológiai sokféleségét.

6.8. Összegzés

Környezetvédelmi szempontból megállapítható, hogy a tervezett üzemanyagtöltő állomás a zárt technológiai rendszerek alkalmazásával, valamint a déli telekhatáron megvalósuló 3 szintes biológiai védősávval a környezetét nem veszélyezteti. A beruházás a szomszédos lakóövezet és a természeti környezet sérelme nélkül, biztonságosan megvalósítható és üzemeltethető.

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS INFRASTRUKTÚRA

7.1. Ivóvízellátás és szennyvízelvezetés

A tervezett üzemanyagtöltő állomás és a kiszolgáló shop épület technológia ivó- és használati vízigénye Nyíregyháza város meglévő települési közüzemi vízhálózatáról lesz biztosítva a szükséges bekötővezeték kiépítésével. A létesítmény működése során keletkező kommunális szennyvizek zárt rendszerű elvezetése és gyűjtése a települési közcsatorna-hálózathoz csatlakozva valósul meg.

7.2. Villamosenergia-igény és kapacitásbiztosítás

A töltőállomás technológiai berendezéseinek, a tér- és épületvilágításnak, valamint a shop gépészetének biztonságos működéséhez szükséges elektromos áram a területet ellátó területi áramhálózati engedélyes hálózatáról kerül biztosításra. A csatlakozás kiépítése a szolgáltatói jóváhagyások és a szükséges hálózatfejlesztési hozzájárulások alapján kerül megvalósításra.

7.3. Csapadékvíz-elvezetés és helyben tartás

A kiterjedt burkolt felületekről lefolyó záporvizek kezelése a felszíni vizek védelmére vonatkozó szigorú előírások mentén történik. A technológiai területen (tankolóoszlopok környezetében, lefejtő állomásnál) keletkező, potenciálisan szénhidrogénnel szennyezett csapadékvizet teljesen elkülönített, zárt csatornarendszer gyűjti össze, amely egy hordalékfogóval kombinált, nagy hatékonyságú olajleválasztó műtárgyra csatlakozik. A technológiával nem érintett felületekről (példából a shop tetőszerkezetéről) lefolyó tiszta esővizek elvezetése vagy helyben tartása a telek adottságaihoz mérten, zárt csapadékcsatornán keresztül a kijelölt befogadóba, figyelemmel a térség viszonylag magas talajvízszintjére és a környező zöldfelületek vízigényére.



(forrás: www.ekozmu.hu)

8. ÖSSZEFOGLALÁS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSA

8.1. A beruházás társadalmi és gazdasági előnyei

A Nyíregyháza, 41. számú főút melletti körforgalom közvetlen közelében tervezett üzemanyagtöltő állomás létesítése jelentős gazdasági és infrastrukturális előnyöket biztosít a település számára. A beruházás nemcsak a tranzit- és a helyi gépjárműforgalom magas szintű kiszolgálását teszi lehetővé, hanem közvetlen munkahelyeket teremt a térségben, valamint hosszú távon növeli az önkormányzat helyi adóbevételeit (iparűzési adó, építményadó). Az ingatlan környezetbarát és esztétikus fejlesztése, a déli telekhatáron megvalósuló 3 szintes védelmi zöldsáv kiépítése biztosítja, hogy a funkcionális bővülés a szomszédos lakók életminőségének és a településkép sérelme nélkül valósuljon meg. A korszerű, zárt technológiai rendszerek alkalmazása garanciát jelent a környezet és a vízbázis teljes körű védelmére.

8.3 Javaslattétel a Képviselő-testület részére

A jelen Telepítési Tanulmánytervben bemutatott építészeti, közlekedési és környezetvédelmi műszaki megoldások igazolják, hogy a tervezett benzinkút funkcionálisan és szerkezetileg is szervesen illeszthető Nyíregyháza városfejlesztési céljaihoz. A fejlesztés megvalósításának közvetlen jogi feltétele a hatályos szabályozási tervlap módosítása, a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) már meglévő és szabályozott 15-ös sajátos övezeti jelnek az érintett ingatlanra történő felvezetésével. A tanulmánytervben rögzített adatok és hatásvizsgálatok alapján javasoljuk Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján döntsenek a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, és indítsák el a településrendezési szerződés megkötésének folyamatát.