

2025. augusztus

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:

MÓDOSÍTÁSOK II./2025. – 7 terület

Eljárás típusa:

Egyszerűsített egyeztetési eljárás
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Záró szakmai véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály

Tervező:


Végh László
településmérnök
TT/15-0124

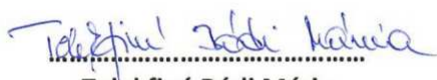
Városi főépítész:


Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


Kovács Rita
építésmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás- Záró szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások II./2025.

Tartalomjegyzék

1.	Módosítással érintett területek.....	3
2.	Előzmény	4
2.1.	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	4
2.2.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	12
3.	Beavatkozási pontok ismertetése.....	34
4.	Településszerkezeti módosítások	44
5.	Tervezett Szerkezeti Terv	46
6.	Alátámasztó munkarész.....	48
6.1.	Főépítési nyilatkozat.....	48
6.2.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	48
6.3.	Közlekedési alátámasztó munkarész	49
6.4.	„Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont tervezési feladatai ...	52
6.4.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	60
7.	Szabályozási módosítások	61
8.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	71
8.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	71
8.2.	Övezeti lehatárolás.....	77
8.3.	Rajzi mellékletek.....	78



1. Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindító sáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	165/2024. (XI. 06.)	J6 K5, K6	MÁV 100 számú Vasút – Nagykállói utca – Közigazgatási határ – 01407/10 hrsz.-ú út – 01408/1 hrsz.-ú út – 01423 hrsz.- ú út – 01408/2 hrsz.-ú út – 01392/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – II. rendű út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park infrásruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása. (Oláhréti út nyomvonalának szélesítése, korrekciója)
2.	30/2025. (II. 12.)	C3, C4, D3, D4, E3, E4, F3, F4, G3, G4, H3	Közigazgatási határ – Sátor utca – Tokaji u. – Kagyló u. – Vasút – 0536 hrsz.-ú út – 0539 hrsz.-ú csatorna – Vasút – 0473/3 hrsz.- ú út Tiszavasvári út – 0673 hrsz.-ú csatorna – Rókabokori út – Taliga utca – 0733 hrsz.-ú út – 0734/2 hrsz.-ú út – 0736 hrsz.-ú út – 0780 hrsz.-ú út – Kálmánházi út – 0865/5 hrsz.-ú csatorna – 0874 hrsz.-ú csatorna – 338 sz. Nyugati elkerülő út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park infrásruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása. (Simai-főfolyás mederkorrekciója)
3.	30/2025. (II. 12.)	I5	Keleti II. út – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01521/1 hrsz.-ú út – 01536/7 hrsz.-ú út – Debreceni út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park I sz. víztározó kialakításához szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
4.	3/2025. (I. 29.)	I6, J6	02405 hrsz.-ú út- Közigazgatási határ- 01465 hrsz.-ú- 01471 hrsz.- ú útM3 autópálya- 01498 hrsz.-ú- 02411 hrsz.-ú út	Az országos közúti hálózat részét képező, irányonként 2*2 sávós M3 autópályán 1 (egy) új, teljes értékű külön szintű csomópont kialakítása a 230+488 km szelvényben a meglévő aluljáró felhasználásával a szükséges csomóponti elemekkel, valamint szükség esetén a meglévő híd szélesítésével, átépítésével, az Ipari Park környezetében meglévő kétoldali pihenőhely OH (országhatár) irányába történő áthelyezésével, a csomópontot csatlakoztatva Nyíregyháza MJV által megvalósítandó közúti infrastruktúrához.
5.	3/2025. (I. 29.)	I5, J5	M3 autópálya- Közigazgatási határ- 01460 hrsz.-ú út- 01456 hrsz.-ú út- 01454 hrsz.-ú út- 01471 hrsz.-ú út	A 49146. jelű bekötőút mentén megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség biztosítása az M3-as új (230+488 km szelvény), keleti autópálya- csomópont-hoz vezető észak-dél irányú Újsortanyai bekötőúttól Nyíregyháza és Nagykálló városok közigazgatási területén a 4912. jelű összekötő út csatlakozásig. (Nagykállói út befejező szakasz mentén)



6.	3/2025. (I. 29.)	I5, J5	<i>Belterületi határ- 01483 hrsz-ú út- 01436 hrsz-ú út- 01440 hrsz-ú út- 01431 hrsz-ú út- 01396 hrsz-ú út- 01382/62 hrsz-ú út- Közigazgatási határ- Vasút</i>	A 4925. jelű összekötő út 0+410 km szelvénytől az összekötő út mentén, annak 6+725 km szelvényéig, az Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által tervezetett önálló kétirányú kerékpárúthoz kapcsolódó és illeszkedő megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség kialakítása. (A régi Debreceni út nyomvonala mentén)
7.	40/2025. (II. 17.)	H3	<i>Árpa utca – 0863/1 hrsz-ú út – Kálmánházi út – Nyugati elkerülő út</i>	Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastrukturális fejlesztései kapcsán megvalósításra kerül egy ipari vizet és tisztított szennyvizet szállító vezeték. A nyomvonal mentén a Nyíregyháza, 0864/28 hrsz-ú ingatlanon szükséges kialakítani egy vízi műtárgyat, mely megvalósításához szükséges a jelenlegi Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko) és a Mezőgazdasági általános zóna (Má) övezeti besorolásokat Különleges beépítésre nem szánt közmű területre (K-kzm) és Mezőgazdasági általános zónára (Má) módosítani.

2. Előzmény

2.1.A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

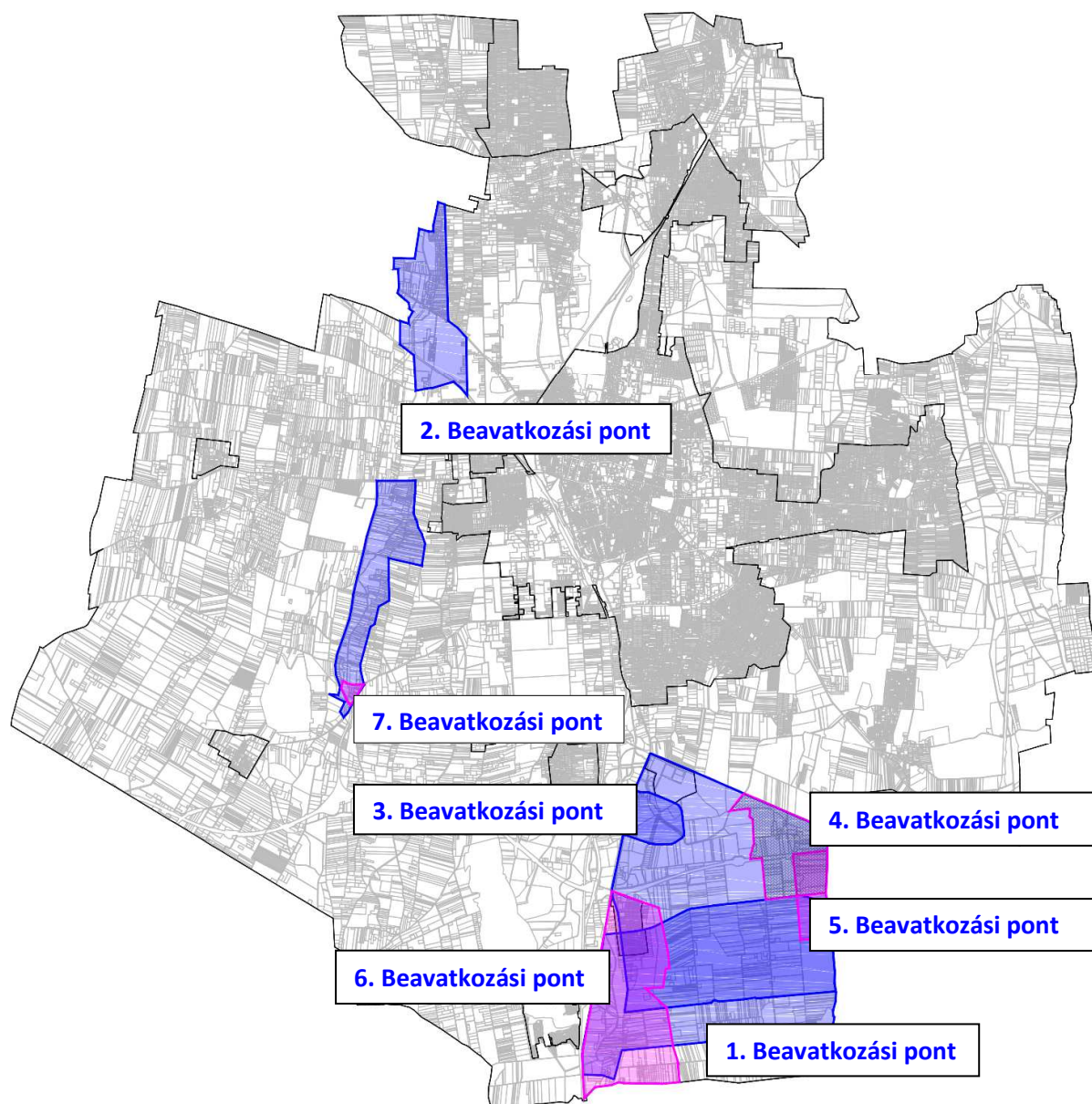
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

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 (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.



Átnézeti térkép





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

**165/2024. (XI. 06.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)
önkormányzati rendelet módosítására**
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2024. év novemberi 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:

1. *Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúra fejlesztése céljából a Nagykállói utca mentén és az M3 Autópálya déli telekhatára mentén kialakítandó kerékpárutak megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza közigazgatási területén belül elővásárlási joggal érintett területek kijelölése*
3. *Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúra fejlesztése céljából az Oláhréti út tervezett nyomvonal szélesítésének megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2024. november 06.

**Tóth Imre
bizottság elnöke**



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

3/2025. (I. 29.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2025. év januári megindítása)

A Bizottság

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

1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. *Nyíregyháza Ipari Park országos közút fejlesztésének tervezési feladatainak megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont tervezési feladatainak megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2025. január 29.

Tóth Imre
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**

**30/2025. (II. 12.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)
önkormányzati rendelet módosítására**
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2025. év februári megindítása)

A Bizottság

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

1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

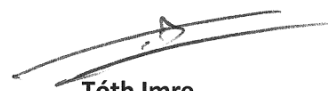
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúrális fejlesztései kapcsán a Simai-főfolyás mederkorrekciójának megvalósításához szükséges hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
- Nyíregyháza Déli Ipari Park I sz. víztározó mederkorrekciójához szükséges hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
- Nyíregyháza, Tambura utca Általános közlekedési zónába (KÖá) történő átsorolása és szabályozási szélességének meghatározása.
- Nyíregyháza, Akácvirág utca Általános közlekedési zónába (KÖá) történő átsorolása és szabályozási szélességének meghatározása.
- Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat szövegének és rajzi mellékletének módosítása a város egy-egy részére érvényes sajátos előírások vonatkozásban

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2025. február 12.


Tóth Imre
a bizottság elnöke



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

**40/2025. (II. 17.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)
önkormányzati rendelet módosítására**
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2025. év februári 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 településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastrukturális fejlesztései kapcsán a Nyíregyháza, 0864/28 hrsz.-ú ingatlanra *(Ipari víz és tisztított szennyvíz vezetékhez szükséges műtárgy)* vonatkozó hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2025. február 17.


Tóth Imre
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**

**73/2025. (V. 14.) 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 II./2025. – 7 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

A Bizottság

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

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK II./2025. – 7 terület címen, 7 területen történő módosítás

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

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

Nyíregyháza, 2025. május 14.



**Tóth Imre
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**

**114/2025. (VI. 25.) számú
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési
szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló
21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges
partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II./2025 – 7 terület, egyszerűsített egyeztetési eljárás)**

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK II./2025.- 7 terület néven egyszerűsített egyeztetési eljárásban 7 területen történő
módosítás

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

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2025. június 25.


**Tóth Imre
bizottság elnöke**

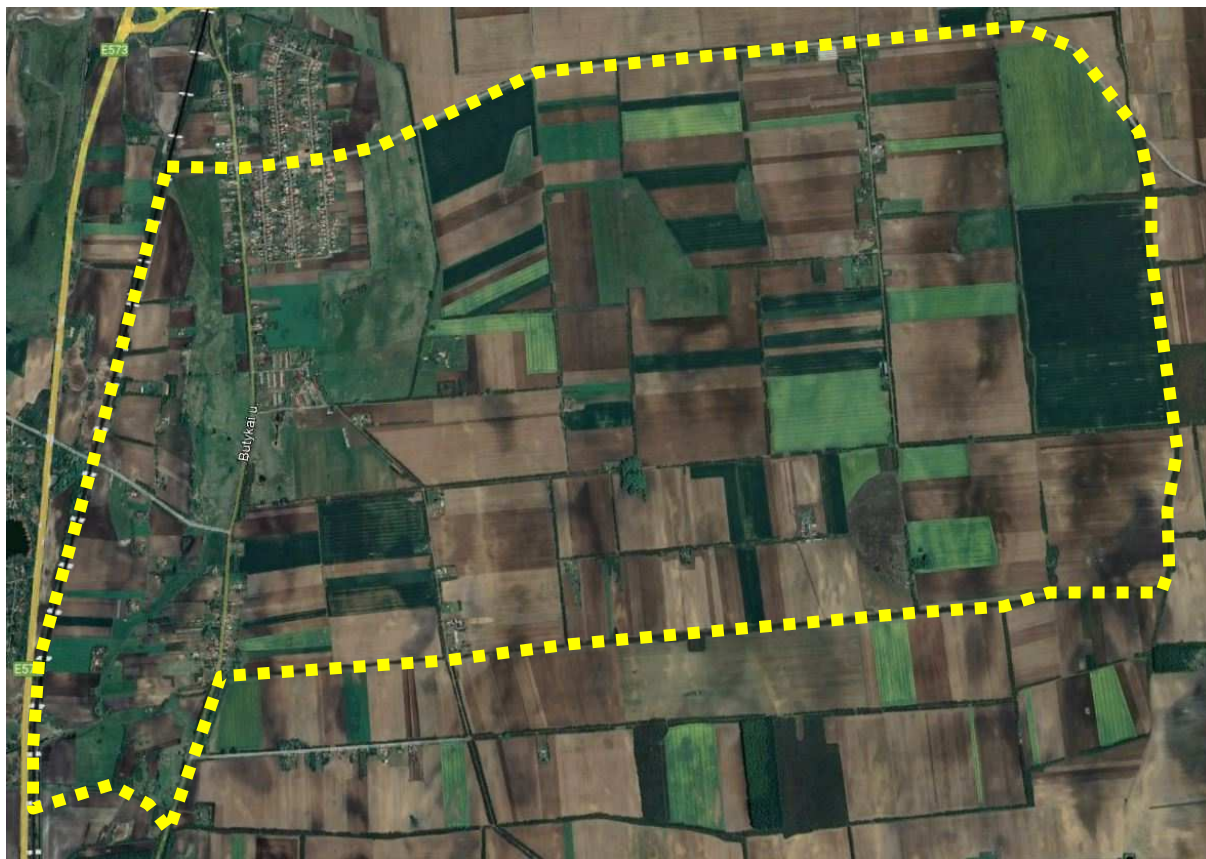
Erről értesülnek:

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

2.2. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a MÁV 100 számú Vasút – Nagykállói utca – Közigazgatási határ – 01407/10 hrsz.-ú út – 01408/1 hrsz.-ú út – 01423 hrsz.-ú út – 01408/2 hrsz.-ú út – 01392/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – II. rendű út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.



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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a 4. sz. Budapest – Debrecen – Záhony elsőrendű főút összekötését tervezi a Déli Ipari Park déli részével, ill. a 49146. sz. Nyíregyháza – Butyka – Nagykálló összekötő úttal.

Az út nyomvonala az Oláhréti út meglévő nyomvonalával megegyezik a 100. sz. vasútvonaltól a 4925 sz. Újfehértó – Nyíregyháza összekötő útig, innen a tervezett útszakasz nagyrészt a meglévő főút nyomvonalán haladna (Lászlótanya és Újsortanya).

A tárgyi beruházás keretein belül felújítják az Oláhréti utat a 100. sz. vasútvonaltól a 4925 sz. Újfehértó – Nyíregyháza összekötő útig, az útszakasz 0+689,6 km szelvényénél lévő kereszteződésben egy körforgalmat létesítenek.

A körforgalomtól K-i irányba létesül az Oláhréti út új szakasza, amely a 4+200 km szelvényénél É-i irányba fordul, majd a 6+134,4 km szelvényénél csatlakozik a 49146 Nyíregyháza – Butyka – Nagykálló összekötő úthoz.



A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály (továbbiakban: Főosztály) 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. Az eljárást lezáró 4735-30/2024. sz. határozatában a Főosztály megállapította, hogy a nyomvonalas létesítmény építéséből és üzemeltetéséből nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció, előzetes munkarész - részlet

„3. KUTATÁSI TERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A tervezett nyomvonal egyik végpontja a Nyíregyháza Debreceni út (4-es főút) valamint a Nyíregyháza-Debrecen vasútvonal és az Oláhréti út háromszöge által bezárt területen kezdődik, innen tovább fut az Érpataki főfolyáshoz, majd metszi a Butyka utcát és egy meglévő dűlőúton halad keleti, északkeleti irányban közel 3,5 km hosszán. Itt derékszögben északi irányba fordul és tart a W-Scope beruházás délkeleti részéhez, a Butyka felé tartó Nagykállói utcát keresztezve.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés és az ERD II. fázisában javasolt lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok meghatározása

A tervezett nyomvonal nagy része meglévő dűlőúton, vagy korábban dűlőútnak használt területeken halad végig, környékén mezőgazdasági művelésű területekkel.

A teljes vizsgálati területen 6 régészeti lelőhelyet azonosítottunk, melyekből 4 lelőhelyet érint közvetlenül a nyomvonal, illetve további 2 lelőhely található a tervezés 100 m-es övezetén belül.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

Lelőhely neve	Nyilvántartási szám	Helye és érintettsége	További javaslat
Nyíregyháza-Butyka, Gágna-dűlő	új lelőhely	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Alispántanya 1.	új lelőhely	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Lászlótanya 1.	új lelőhely	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Lászlótanya 2.	új lelőhely	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás

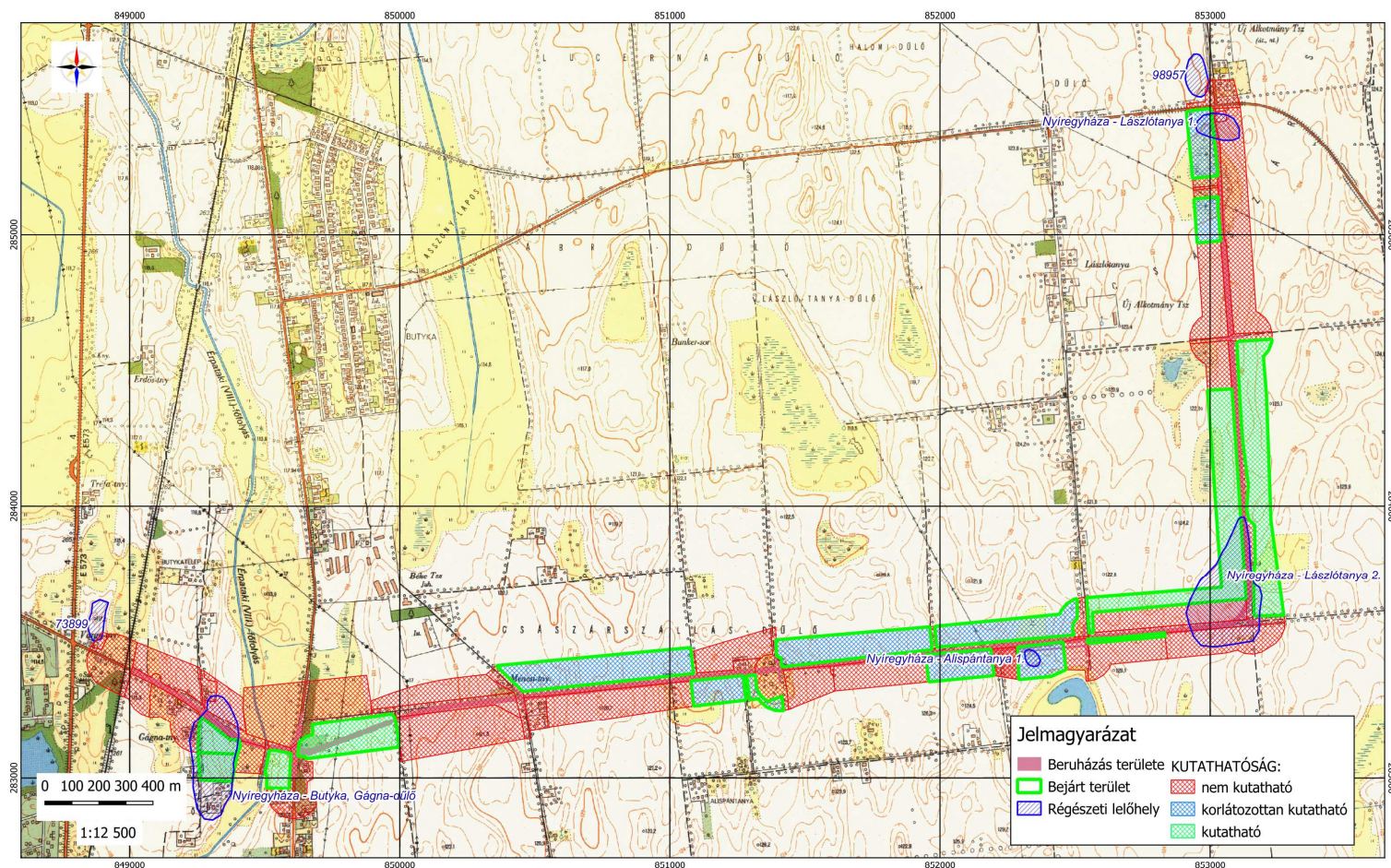


Nyíregyháza-Császárszállás	73899	Pufferzónában	jelenlegi műszaki paraméterek alapján nem érintett
Nyíregyháza-Újsortanya 6.	98957	Pufferzónában	jelenlegi műszaki paraméterek alapján nem érintett



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2025.
- Egyszerűsített eljárás, záró szakmai véleményezési dokumentáció -

15



NEMZETI
RÉGÉSZETI
INTÉZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Ipari Park tervezési szolgáltatások - Déli Ipari Park fejlesztése - Oláhréti út (407424)

Előzetes régészeti dokumentáció

TM01. térképmelléklet

A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye; és a terepbejárás kutathatósági viszonyai

2024

EOTR térképszelvény: 79-212, 79-214, 79-221, 79-223

Ügyiratszám: FŐÉP/162-33/2025.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Közigazgatási határ – Sátor utca – Tokaji u. – Kagyló u. – Vasút – 0536 hrsz.-ú út – 0539 hrsz.-ú csatorna – Vasút – 0473/3 hrsz.-ú út és a Tiszavasvári út – 0673 hrsz.-ú csatorna – Rókabokori út – Taliga utca – 0733 hrsz.-ú út – 0734/2 hrsz.-ú út – 0736 hrsz.-ú út – 0780 hrsz.-ú út – Kálmánházi út – 0865/5 hrsz.-ú csatorna – 0874 hrsz.-ú csatorna – 338 sz. Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok C3, C4, D3, D4, E3, E4, F3, F4, G3, G4 és a H3 szelvényei érintettek.





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

Az elmúlt években a Simai-főfolyás kommunális szennyvíztisztítók tisztított szennyvizeinek, ipari szennyvíznek, valamint egyes településrészek és utak csapadékvizeinek lett a befogadója. Ennek köszönhetően a Főfolyás medre túlterheltté vált, további vízbevezetés a csatornába nem lehetséges.



Nyíregyháza külterületén folyamatban van a Déli Ipari Park fejlesztése. A keletkező tisztított szennyvizet az ipartelepről a Simai-főfolyás 18+487 km szelvényébe tervezik bevezetni. Az érkező többletvízhozamokat a Simai-főfolyás a jelenlegi kiépítettségi szintjén nem képes kezelni, ezért szükséges a fejlesztése a tervezett szennyvíztisztító telep két bővítési szintjéhez (II. ütem 7.000 m³/nap, és III. ütem +8 000 m³/nap, összesen 15 000 m³/nap).

Az érkező többletvízhozam biztonságos levezetésének érdekében a Simai-főfolyás mentén több helyszínen fejlesztés szükséges. A fejlesztés során több műtárgy átépítése, rekonstrukciója, valamint két új műtárgy építése tervezett. Ezen felül négy helyszínen mederburkolás kialakítása, valamint szakaszos mederkotrás és depónia rendezés történik a Főfolyás mentén. A meder- és depóniarendezési feladatok során idegen ingatlanok is érintettek, ezért a létesítmények által érintett területek kisajátítása elengedhetetlen.

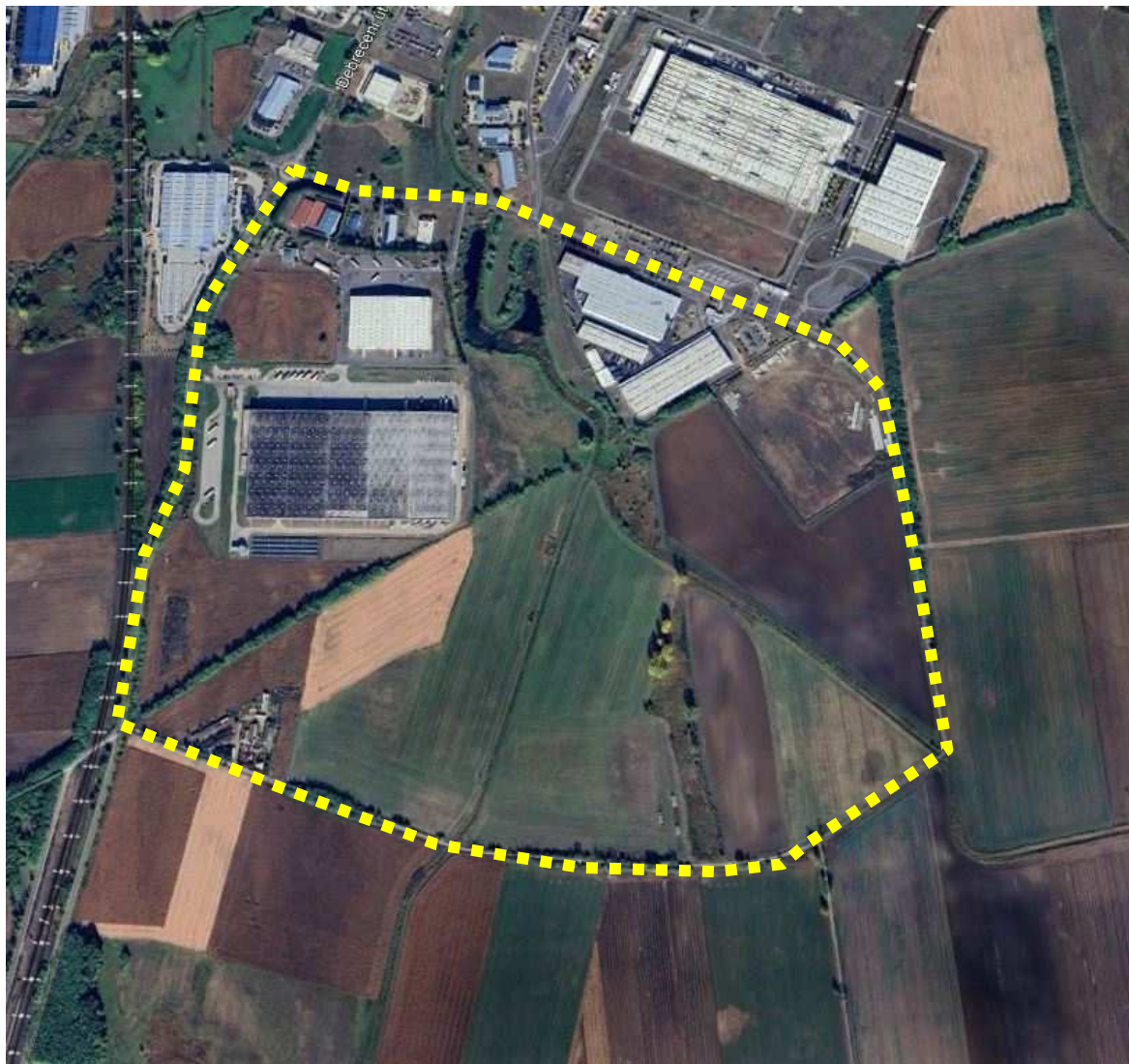
A Főosztály 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. A Főosztály környezeti hatásvizsgálatot folytatott le és 4628-34/2024. ügyszámon környezetvédelmi engedélyt adott a Déli Ipari Park fejlesztése /új szennyvíztisztító telep, új távvezeték/ megvalósítása, üzemeltetése, felhagyása tárgyában. Az eljárás a Simai (IX.) vízfolyás mederrendezése hatásainak vizsgálatára is kiterjedt.

A Simai-főfolyás nyomvonalának korrekciójához nem készült ERD dokumentáció, mert az engedélyeztetés során erre nem volt szükség.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatainak (Natura 2000) a részét.

3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Keleti II. út – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01521/1 hrsz.-ú út – 01536/7 hrsz.-ú út – Debreceni út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok 15 szelvényén érintett.



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

Az Ipari Park csapadékvíz-gazdálkodási koncepciója alapján, az Ipari Park területén keletkező többlet csapadékvizet vissza kell tartani és csak szabályozottan lehetséges az Érpataki-főfolyásba bevezetni. A keletkezett többletvizeket egyrészt a befektetői területeken létesülő tározók, valamint az Ipari Parkban létesülő 3 db nagykapacitású záportározó fogadja be, amelyek ütemezetten kerülnek kiépítésre. Az Ipari Parkban az I. fejlesztési ütemben megvalósuló létesítményekből származó többlet csapadékvizet a 2000-es évek elején létesült meglévő átfolyásos csapadékvíz tározó bővítésével és átépítésével kialakuló, továbbiakban 1. j. csapadékvíz tározó elnevezésű létesítmény fogadja be. A tervezett tározó kialakítását tekintve átfolyásos, árhullám csökkentő tározó, azonban a meglévő kialakításából következően megmarad az állandó vízborítottságú tározórésze is.



A Főosztály 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. A vízügyi, vízvédelmi hatóság a Déli Ipari Parkban lévő I. sz. tározó bővítésére (36500/3283-10/2023.ált. ügyszámon) vízjogi létesítési engedélyt adott, amely vízjogi eljárásban a Főosztály a 4872-1/2023. sz. szakhatósági állásfoglalását előírások nélkül adta meg.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatainak (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció, előzetes munkarész – részlet

„2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK

2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés

A tervezett beruházás Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza külterületén, a Déli Fejlesztési Területen / Déli Ipari Parkban helyezkedik el. „Nyíregyháza, Déli Fejlesztési Terület 156,9424 ha” néven futó projekt területe három ütemre osztott az ERD elkészítésének tekintetében:

I. ütem: 01518/7, 01518/1, 01518/4, 01517/1 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

II. ütem: 01477; 01487; 01489 részterülete; 01523; 01524; 01525; 01532; 01535; 01355/1; 01469/34 részterülete; 01469/36 részterülete; 01469/39 részterülete; 01476/14; 01476/15; 01476/16; 01476/17; 01476/18; 01476/19; 01476/21; 01476/26; 01478/5; 01478/6; 01478/7; 01478/8; 01480/1; 01480/2; 01480/3; 01480/4; 01480/5; 01480/6; 01488/1; 01488/2; 01488/3; 01488/4; 01488/5; 01488/6 részterülete; 01490/15; 01490/17; 01490/19; 01490/21; 01490/23; 01521/1; 01521/2 részterülete; 01521/3 részterülete; 01521/4 részterülete; 01526/1; 01527/1; 01527/2; 01530/1; 01531/1; 01533/12; 01533/13; 01533/14; 01533/15; 01533/16; 01533/17; 01533/18; 01533/19; 01533/2; 01533/20; 01533/3; 01533/5; 01533/7; 01533/8; 01533/9; 01536/7; 01536/8 részterülete; 01536/9 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

III. ütem: 01476/27, 01476/20, 01478/11, 01478/12, 01478/13, 01478/14, 01478/15, 01488/6 II. ütemben fel nem mért területe, 01489 II. ütemben fel nem mért helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

Az I. ütem tekintetében egyszerűsített ERD dokumentáció készül az alábbi megfontolások alapján:

Nyíregyháza 01518/1 helyrajzi számú ingatlan: A Nyírjes-tói-folyás régi, átvágásra ítélt medre mellett keletről húzódó keskeny helyrajzi szám, korábbi nyírvízfolyás medre. A „NYMJV – Ipari Park kivitelezés 1. rész „Földmunka (Tereprendezés, Vízározó, Folyásáthelyezés)” projekt, azaz a Déli Fejlesztési Terület infrastruktúra kialakítás földmunkáinak kapcsán régészeti megfigyelést végzett az MNM KK negatív eredménnyel. A megfigyelés célja a tárgyi ingatlantól északra eső területen **(31552/6 hrsz)** egy záportározó bővítése, illetve kialakítása. Régészeti lelet, jelenség nem került elő a területen. Tárgyi ingatlan ugyanannak a mély fekvésű, helyenként még most is vizes területnek a folytatása. Régészeti szempontból alacsony kockázatú terület.”

4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a 02405 hrsz-ú út- Közigazgatási határ- 01465 hrsz-ú- 01471 hrsz-ú útM3 autópálya- 01498 hrsz-ú- 02411 hrsz-ú út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervek 16, J6 szelvényén érintett.



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

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) megbízásából a Cívis Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.; adószám: 23108800-2-09) végzi a „Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új különbszintű csomópont tervezési feladatainak elvégzése” című projekt tervezési feladatait.

Az országos közúti hálózat részét képező, irányonként 2*2 sávos M3 autópályán 1 (egy) új, teljes értékű különbszintű csomópont kialakítása tervezett a 230+488 km szelvényben a meglévő aluljáró felhasználásával a szükséges csomóponti elemekkel, valamint szükség esetén a meglévő híd szélesítésével, átépítésével, az Ipari Park környezetében meglévő kétoldali pihenőhely OH (országhatár) irányába történő áthelyezésével, a csomópontot csatlakoztatva Nyíregyháza MJV által megvalósítandó közúti infrastruktúrához.



A Főosztály 6526-24/2022. ügyiratszámú határozatában megállapította, hogy a Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítése során, M3 autópályán kialakítandó új külön szintű csomópontok kapcsolatának biztosítása érdekében létesítendő 2 x 1 sávú közutak tárgyú beruházás megvalósításából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálójának (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció, előzetes munkarész – részlet

„3. KUTATÁSI TERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

Az országos közúti hálózat részét képező, irányonként 2*2 sávú M3 autópályán 1 (egy) új, teljes értékű külön szintű csomópont kialakítását tervezik a 230+488 km szelvényben a meglévő Újsortanyai felüljáró felhasználásával. A tervezés része az ehhez szükséges csomóponti elemek, valamint szükség esetén a meglévő híd szélesítése, átépítése. Továbbá az Ipari Park környezetében meglévő kétoldali pihenőhely OH (országhatár) irányába történő áthelyezése, a csomópontot csatlakoztatása Nyíregyháza MJV által megvalósítandó közúti infrastruktúrához.

A csomópont még nincs megtervezve, pusztán az igény bevenni tervezett terület határvonala áll rendelkezésre. Ez alapján a csomópont területe összesen 75,369 ha területű, az M3 autópálya 229+900-231+117 km szelvények közötti szakaszát érinti.

A tervezési területre középre esik az M3 autópálya K-Ny irányú szakasza, illetve az É-D irányú Újsortanyai út (a felüljáróval.).

Pontos tervek kidolgozása a jövőben várható. Jelenleg csak az érintett terület lehatárolása történt meg többé kevésbé.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés és az ERD II. fázisában javasolt lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok meghatározása

A régészeti értékvizsgálatot – a csomópont ÉNy-i oldalán zajló útépités, a DNy-i részén felhagyott terület, a csomópont ÉK-i és DK-i oldalán húzódó Újsortanyai háziorvos miatt – nem tudtuk a teljes földmunkával érintett területen elvégezni. A vizsgálható területet M3_Nyh_ipari_park_uj_csp_407718_2024_TM01 ábráztuk.

A teljes vizsgálati területen 13 régészeti lelőhelyet azonosítottunk, melyekből 5 lelőhelyet érint közvetlenül a tervezett csomópont, illetve további 2 lelőhely található a tervezés 100 m-es övezetén belül.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét. A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.



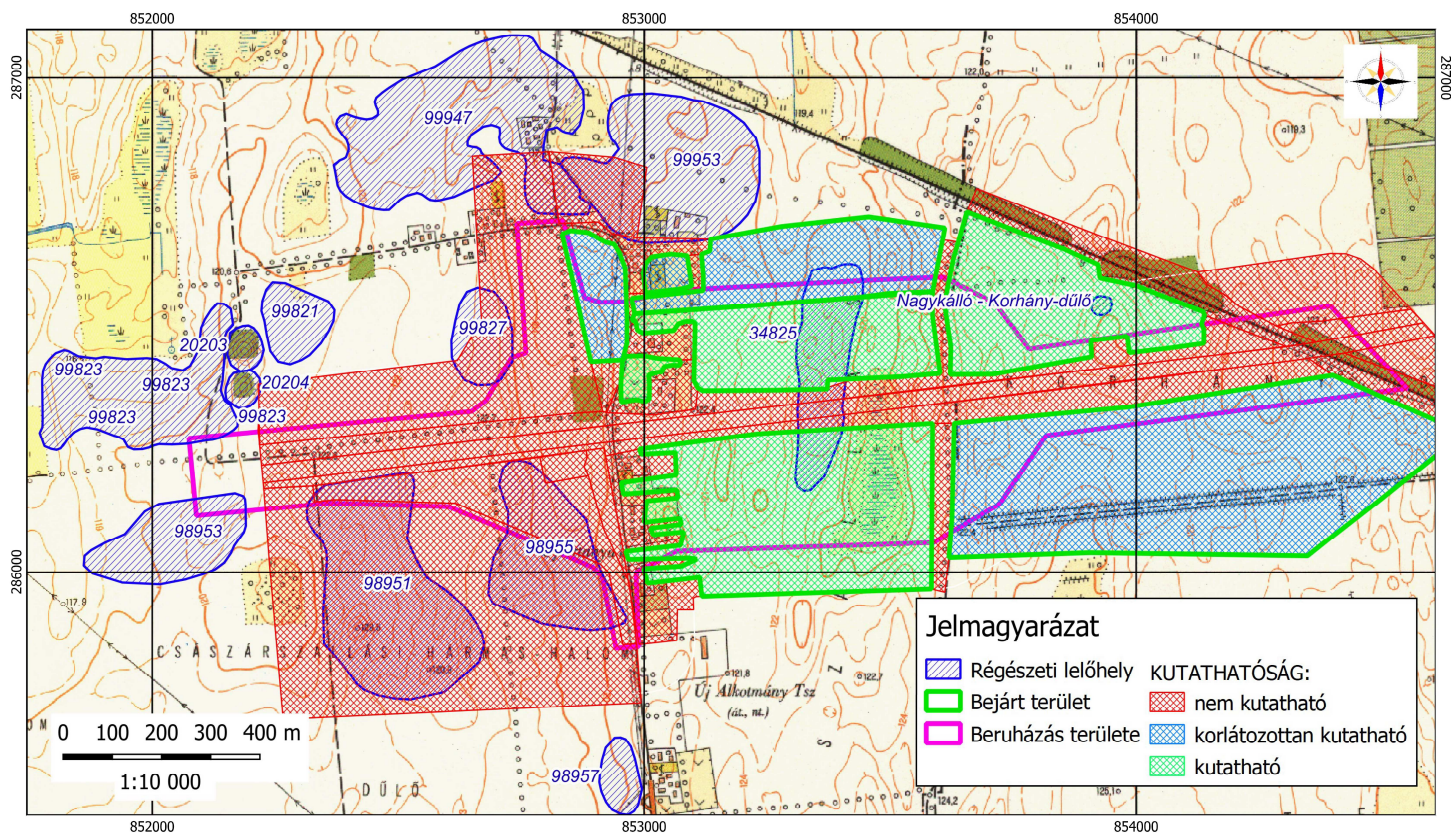
Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.”

Lelőhely neve	Nyilvántartási szám	Helye és érintettsége	További javaslat
Nyíregyháza-Hármashalom dűlő	98951	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Újsortanya 5.	98955	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Újsortanya 2.	99827	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Császárszállás V.	34825	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Korhány-dűlő	új leelőhely	A Beruházás nyomvonalában.	Geofizikai kutatás, Próbafeltárás
Nyíregyháza-Újsortanya	99947	Pufferzónában (100m-en belül)	Jelenlegi műszaki paraméterek alapján nem érintett. A beruházási területre eső puffer zónáján javasolt Geofizikai kutatás és próbafeltárás.
Nyíregyháza-Újsortanya 7.	99953	Pufferzónában (100m-en belül)	Jelenlegi műszaki paraméterek alapján nem érintett. A beruházási területre eső puffer zónáján javasolt Geofizikai kutatás és próbafeltárás.



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2025.
- Egyszerűsített eljárás, záró szakmai véleményezési dokumentáció -

24



NEMZETI
RÉGÉSZETI
INTÉZET

Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont tervezési feladatainak elvégzése (407718)
Előzetes régészeti dokumentáció
TM01. térképmelléklet
A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye, és a terepbejárás kutathatósági viszonyai
2024
EOTR térképszelvény: 79-212, 79-221

Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a M3 autópálya- Közigazgatási határ- 01460 hrsz-ú út- 01458 hrsz-ú út- Újsortanya út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok 16, J6 szelvényén érintett.



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

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) megbízásából a Cívus Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.; adószám: 23108800-2-09) végzi a „Nyíregyháza Ipari Park bővítése – Országos közút fejlesztés” című projekt tervezési feladatait.

A Déli Ipari Park területén tervezett beruházások teljes körű megvalósíthatósága érdekében szükséges a 49146. jelű bekötőút mentén megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség biztosítása az M3-as út (230+488 km szelvény), keleti autópálya-csomóponthoz vezető észak–dél irányú Újsortanyai bekötőúttól Nyíregyháza és Nagykálló városok közigazgatási területén a 4912. jelű összekötő út csatlakozásig.



A Főosztály 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. A Főosztály a 156-6/2025. sz. határozatával zárta le a tervezett módosítás tárgyában indult előzetes vizsgálato eljárást. A Főosztály döntésében megállapította, hogy ezen projekt megvalósításából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és az az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció, előzetes munkarész – részlet

„3. KUTATÁSI TERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A tervezett beruházás két út infrastruktúra fejlesztési projektet takar:

A Nyíregyháza Déli Fejlesztési Területen belüli fő közlekedési infrastruktúra kialakítása: Az új infrastruktúra a jelenleg még üzemelő Electrolux nyíregyházi gyárának északkeleti oldalán indul, a Nyíregyháza – Nagykálló vasútvonalnál. Délnek, majd keletnek, majd újra délnek tart, érinti a Keleti 2. utca keleti végét, majd elhalad a Boysen épülő gyára mellett. Innen a meglévő dűlőutat követve nyugatnak törik. A Nyírjes-tói (VIII/3.)-folyás keleti partján délnek fordul a szabályozási vonal és az M3 autópályáig ebben az irányban tart. Innen az M3 autópálya északi oldalán, azzal párhuzamosan halad keletnek, az Újsortanyai-dűlőútig. A tervezett új szabályozási vonal hossza: 6180 m.

A Nyíregyháza – Butyka településrészt és Nagykállót összekötő 49146 j. Nagykállói út Nyíregyháza közigazgatási területéhez tartozó 4400 m hosszú szakasza, amely Butykai út csomópontjától indul keletnek, a nagykállói határfasorig. A fejlesztés során az utat annak, északi oldalának irányában kiszélesítik, továbbá új csomópontokat, útcsatlakozásokat alakítanak ki, a meglévő útcsatlakozásokra szabványosítják.

Egyéb műszaki paraméterek e tervezési szakaszban még nem ismertek.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés és az ERD II. fázisában javasolt lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok meghatározása

A tervezett nyomvonalak közül a Nyíregyháza Déli Fejlesztési Területen belüli fő közlekedési infrastruktúra szabályozási vonalai részben használt, részben felhagyott mezőgazdasági művelés alatt álló területeken halad keresztül. A korábbi kutatások során terepbejárás és geofizikai vizsgálattal vizsgált, amelyek alapján jelentős régészeti érintettséggel rendelkezik. A lelőhelyek területét, a régészeti jelenségek jelentkezési mélységét próbafeltárással szükséges pontosítani.

A 49146. jelű út mezőgazdasági művelés alatt álló területeken halad keresztül. Az eddigi vizsgálatok alapján kevésbé érintett régészeti szempontból. A beruházás várható földmunkái alapján sem lehet számítani jelentősebb régészeti érintettségre.

A teljes vizsgálati területen 21 régészeti lelőhelyet azonosítottunk, melyekből 7 lelőhelyet érint közvetlenül a nyomvonal, illetve további 6 lelőhely található a tervezés 50 m-es övezetén belül.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.



Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

Az időszakos fedettségéből adódóan a terepbejárást nem lehetett mindenhol elvégezni a nyomvonalon, így még számítani lehet további, eddig ismeretlen lelőhelyek előkerülésére. A felszíni kutatás évszaktól adódó korlátozottsága miatt figyelembe kell venni, hogy az azonosított lelőhelyek feltehetően nagyobb kiterjedésűek, mint ahogy azt fel tudtuk mérni.

Ezek mellett jelentős kockázati tényezőt jelentenek a régészeti korú temetők, mivel ezeket felszíni vizsgálattal csak nehezen lehet azonosítani, viszont feltárásuk idő és költségigényes.

A geofizikai kutatás mértékétől függően próbafeltárással általában a lelőhely nyomvonal által érintett területének megközelítőleg 5-10 %-át (érdemes vizsgálni, hogy eredménnyel szolgáljon.

Ezek mellett geofizikai felméréssel és próbafeltárással az ismert régészeti lelőhelyeken kívüli, terepbejárással nem kutatható, de régészeti szempontból kedvező területeket is vizsgáljuk.

Jelen beruházás esetében az ERD II. fázisában mintegy geofizikai felmérést, próbafeltárásának elvégzését javasoljuk.

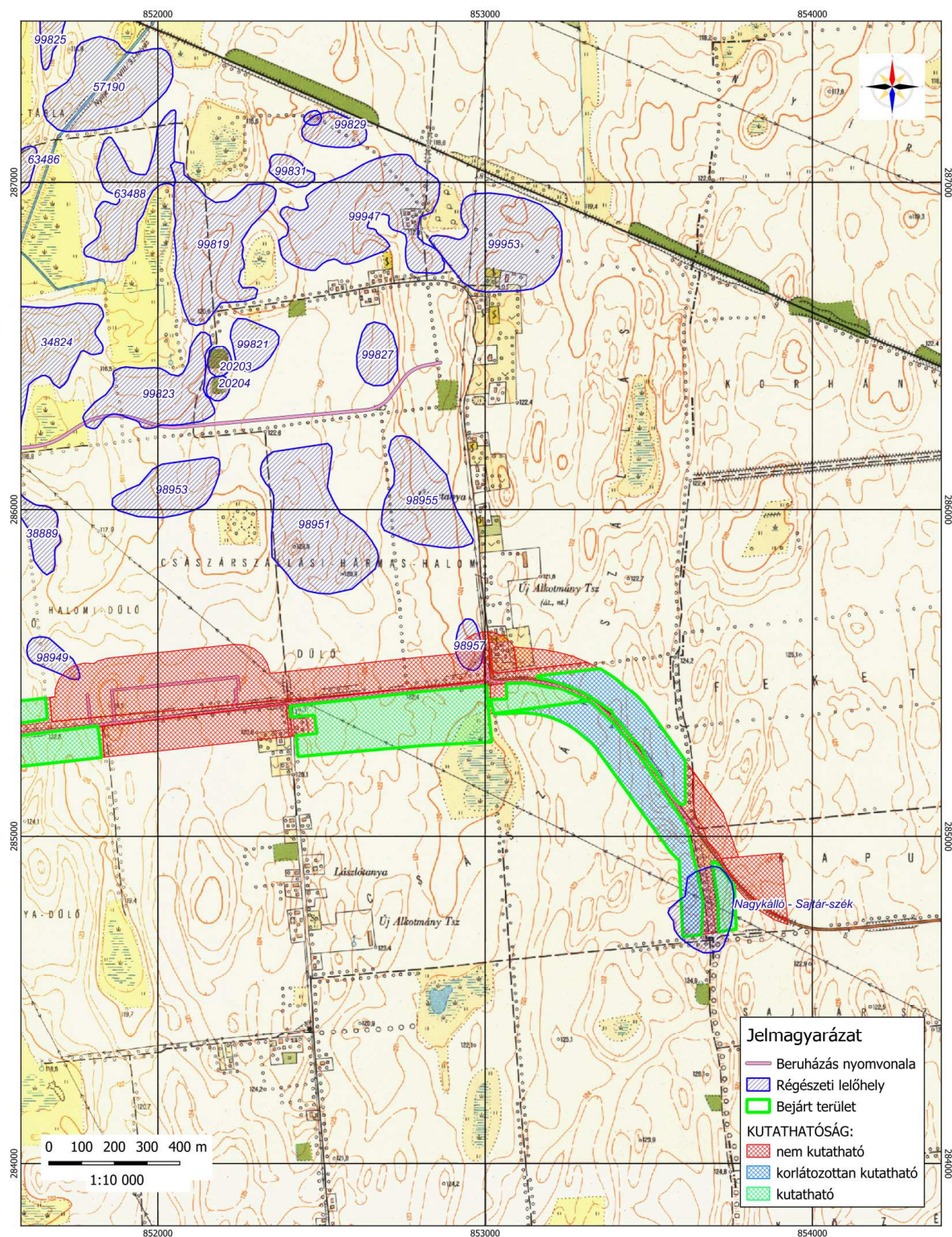
A geofizikai vizsgálatok, valamint a próbafeltárássra javasolt terület nagyságát a végleges műszaki adatok ismeretében lehet majd meghatározni.

A mezőgazdasági művelésű területek geofizikai mérések elvégzésére legalkalmasabb a növényzet maximum 10 cm magasságú időszaka, melynek során a felszín egyenletes simaságú. A mérések elvégzését egyértelműen kizárja a 25 cm-nél magasabb vegetáció, a zöldkár lehetősége és a mélyszántottság.

A Korm. R. 39. § (2) bekezdése alapján próbafeltárásokra csak az akadályozó körülmények elhárulását követően kerülhet sor, régészeti munkavégzésre alkalmas állapotú területen, amelynek szempontjait a Korm. R. 34. § (3) bekezdése határozza meg. A feltárások megkezdése előtt a beruházónak el kell végeztetni a területen a fakitermelést, bozót- és egyéb növényzet irtását, az építési, bontási, vagy egyéb hulladék eltávolítását, a lőszer- és tűzszerészeti vizsgálatot és mentesítést, illetve az erről szóló minőségbiztosítási jegyzőkönyvet a feltárást végző intézménynek átadnia. Biztosítani kell a feltárandó terület megközelíthetőségét, ki kell jelölnie a közművezetéseket és köteles átadnia ezek leíró és térképes dokumentációját lehetőleg EOVRendszerben készült állomány formájában.

A Korm. R. 36. § (2) bekezdés alapján a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett kell végezni, olyan munkagép (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsúzó kanállal) alkalmazásával, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására.

A szükséges próbafeltárásokat a régészeti rétegsor aljáig kell elvégezni (Kötv. 21. § (2)).”



NEMZETI
RÉGÉSZETI
INTÉZET

Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúra fejlesztés, meglévő 49146 j. bekötő út fejlesztése, ipari park belső úthálózatának kialakítása (405972)
Előzetes régészeti dokumentáció
TM01-II. térképmelléklet
A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye
2023
EOTR térképszelvény: 79-212, 221

6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Belterületi határ- 01483 hrsz-ú út- 01436 hrsz-ú út- 01440 hrsz-ú út- 01431 hrsz-ú út- 01396 hrsz-ú út- 01382/62 hrsz-ú út- Közigazgatási határ- Vasút között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok *I/6, J/6* szelvényén érintett.



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

Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) megbízásából a Cívis Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.; adószám: 23108800-2-09) végzi a „Nyíregyháza Ipari Park bővítése – Országos közút fejlesztés” című projekt tervezési feladatait.

A 4925. jelű összekötő út 0+410 km szelvénytől burkolat megerősítése és szélesítése a 7+905 km szelvényig – a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata által készített kiviteli tervekhez illeszkedve, azok szakmai felülvizsgálatával és szükség szerinti egységesítésével – a 113. vasútvonal keresztezésével. (2*1 sáv burkolatmegerősítés és szélesítés várhatóan mintegy 7,5 km hosszban, 1 db vasúti keresztezés, 1 híd felújítás).



A Főosztály 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. A Főosztály a 156-6/2025. sz. határozatával zárta le a tervezett módosítás tárgyában indult előzetes vizsgálato eljárást. A Főosztály döntésében megállapította, hogy ezen projekt megvalósításából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és az az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálójának (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció - részlet

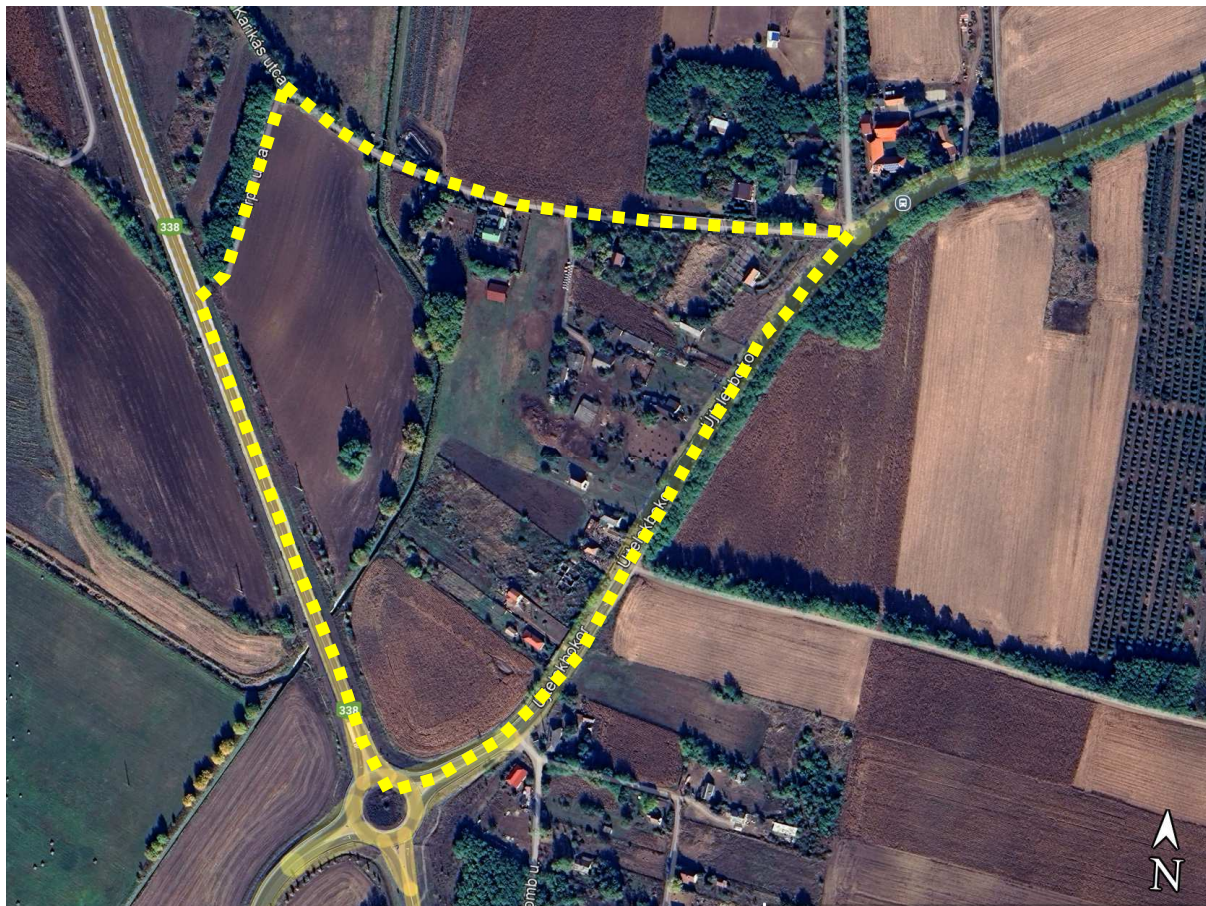
Tervező a „Nyíregyháza Ipari Park országos közút fejlesztés” című beruházás kapcsán előzetes régészeti dokumentáció elkészítése céljából megkereste a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ Nemzeti Régészeti Intézetét (továbbiakban: NRI) (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.). A megrendelt munkafolyamat el is kezdődött, de sajnálatos okokból jelenleg megszakadt.

Az NRI tájékoztatása alapján az intézetet ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható nemzetközi kibertámadás érte, ami miatt az NRI jogszabályban előírt örökségvédelmi feladat ellátási kötelezettsége ellehetetlenült.

Jelenleg folyamatban van az NRI rendszerének helyreállítása, mely helyreállítást követően a szerződésben foglaltaknak megfelelően az kért dokumentáció leszállításra fog kerülni.

7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén az Árpa utca – 0863/1 hrsz.-ú út – Kálmánházi út – Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H3 szelvénye érintett.



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

Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastrukturális fejlesztései kapcsán megvalósításra kerül egy ipari vizet és tisztított szennyvizet szállító vezeték. A nyomvonal mentén a Nyíregyháza, 0864/28 hrsz.-ú ingatlanon szükséges kialakítani egy vízi műtárgyat, mely megvalósításához szükséges a jelenlegi Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko) és a Mezőgazdasági általános zóna (Má) övezeti besorolásokat Különleges beépítésre nem szánt közmű területre (K-kzm) és Mezőgazdasági általános zónára (Má) módosítani.



A Főosztály 713-5/2025. ügyiratszámú levelében tájékoztatása alapján az Oláhréti út létesítése tárgyában előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. A tervezett beruházás a 4628/2024. ügyszámon lefolytatott környezeti hatásvizsgálati eljárás tárgyát képezte.

Az Igazgatóság HNPI-00240-7/2025. iktatószámú levelében foglaltak alapján tárgyi beruházás területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét.

Előzetes régészeti dokumentáció, előzetes munkarész – részlet

„3. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A tervezett Beruházás során mintegy 11,5 km nyomvonalon fog megvalósulni szennyvíz nyomóvezeték, illetve tározók 202 647 m² területen. A tervezett szennyvízvezeték nyomvonala az ipari parkot északi irányban elhagyva Rozsrétszőlő, Mandabokor, Lóczibokor fölött a Hosszúhát - tavat északról megkerülve ér el a II. sz. szennyvíztisztító telepre. Nyíregyháza - és Rozsrétszőlő területén jellemzően városias kialakítású, közműkiváltásokkal, útburkolat bontással - és helyreállítással, a további szakaszokon jellemzően mezőgazdasági területeken és közterületeken halad a nyomvonal.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

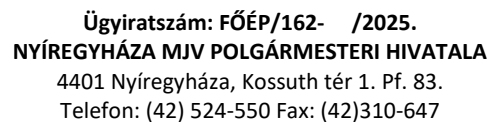
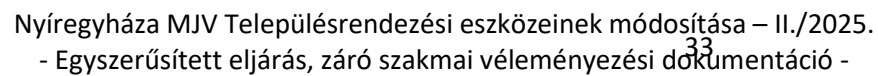
A régészeti értékvizsgálatot – az állandó vagy időszakos fedettség miatt – nem tudtuk a teljes földmunkával érintett területen elvégezni, ezért a Feltárási projekttervben javasolt megoldások csak a beruházás reprezentatív módon vizsgálható részterületeire érvényesek. A vizsgálható területet az 1. 1 – 1.3. sz. térképmellékleten ábrázoltuk.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A megrendelő által átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás földmunkái régészeti lelőhelyeket érintenek. A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

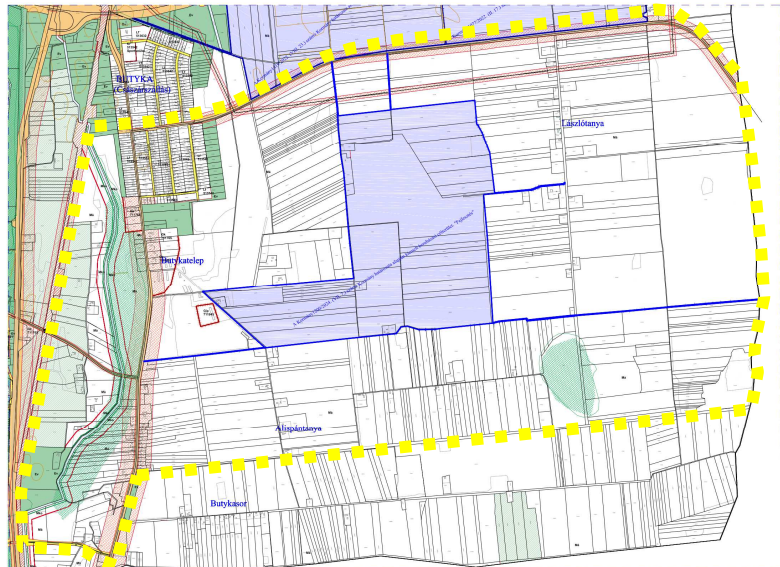
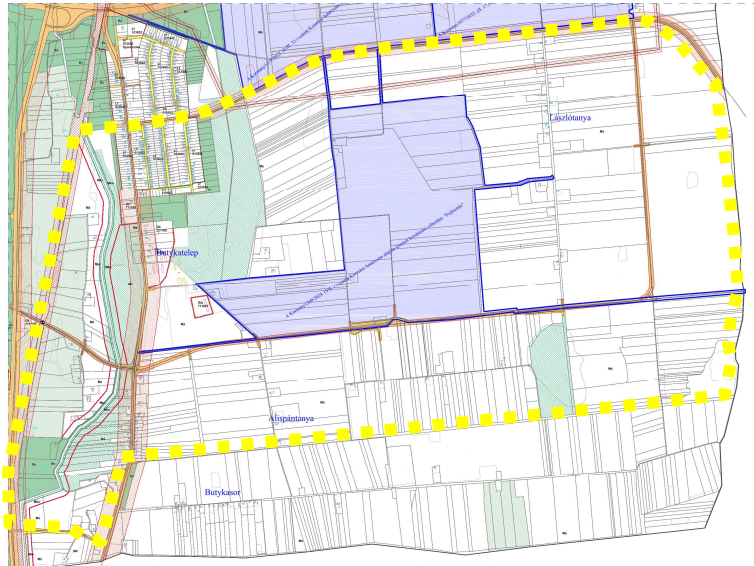
A földmunkák által érintett régészeti lelőhelyek:

Lelőhely neve:	Nyilv.i száma:	Jellege:	Kora:	Földmunkával érintett területe
Nyíregyháza– Polyákbokor, II. Szennyvízteleptől É-ra, Nagyszéksóstó ÉNy-i partja	73027	telep	római kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Felsősima (7.lh.)	59084	telep	őskor, Árpád-kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Felsősima, Állatforgalmi Vállalattól ÉK-re	59083	telep	bronzkor-késő bronzkor Árpád-kor, szarmata ismeretlen kor, vaskor bronzkor, római kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Ipari park	35078	telep	bronzkor, Árpád-kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Ipari park, Százholdas	66224	telep	népvándorlás kor ismeretlen kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Ipari park, Hármashalom II.	66226	telep	őskor, Árpád-kor ismeretlen kor	nem ismert m ²
Nyíregyháza–Hármashalomtól D-re	57192	telep	őskor	16 820,3 m ²
Nyíregyháza–Császárszállás-Bolti tábla	34821	telep	kelta	2052,4 m ²





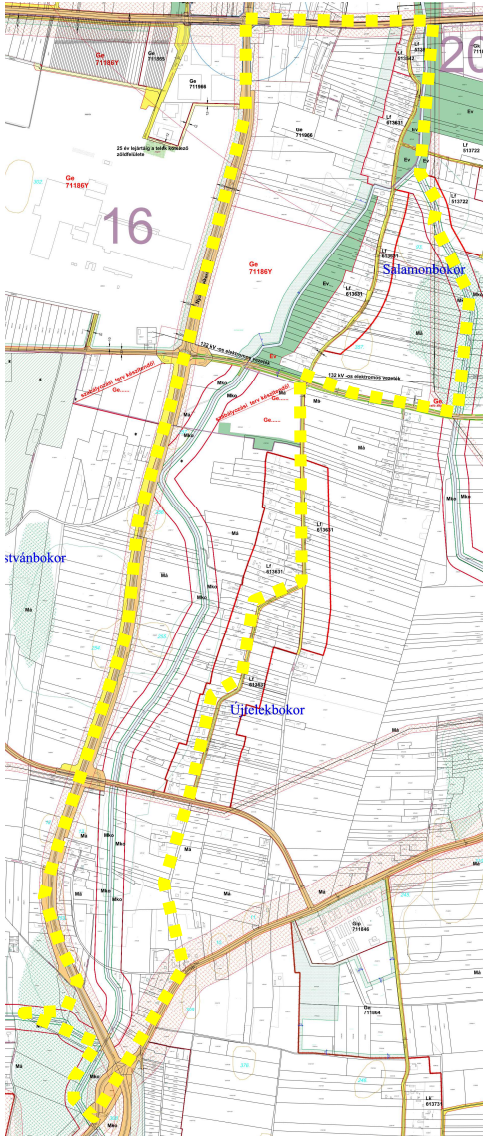
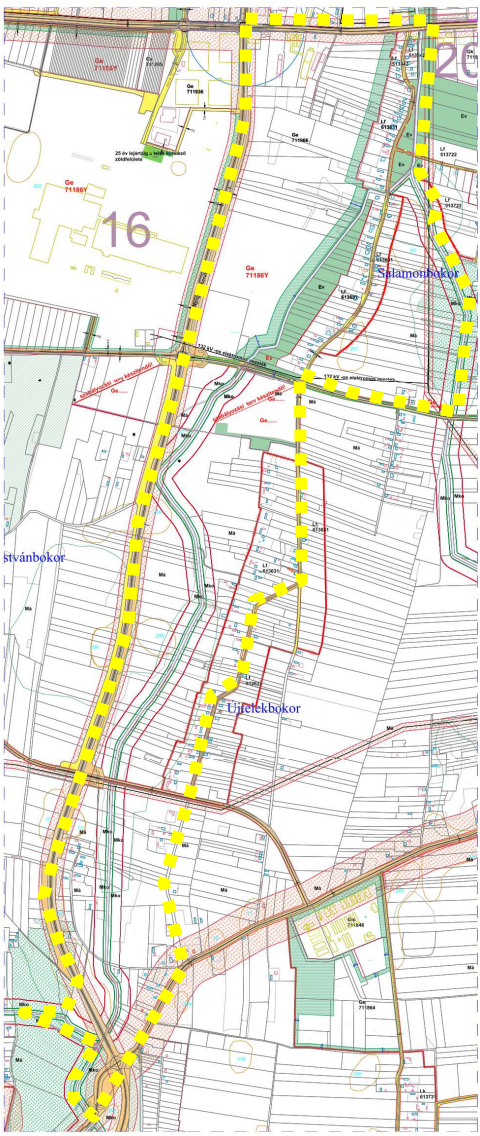
3. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés			
1.	Nyíregyháza déli részén a Vasút – Nagykállói utca – Közigazgatási határ – 01407/10 hrsz.-ú út – 01408/1 hrsz.-ú út – 01423 hrsz.-ú út – 01408/2 hrsz.-ú út – 01392/2 hrsz.-ú út – Debreceni út – II. rendű út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.	A Déli Ipari Park területén tervezett létesítmények működéséhez szükséges a tervezett út megvalósítása, aminek feltétele a településrendezési eszközök összhangja. Az Oláhréti út tervezett nyomvonalához szükséges a szabályozási vonalat hozzáigazítani. A jelenleg Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg), Mezőgazdasági általános zóna (Má) és Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko) övezeti jelek módosítása szükséges Általános közlekedési zónára (KÖÁ).	-	-	-	-	-	-	-	-			
Hatályos szabályozási terv kivonata  „Készült az állami alapadatok felhasználásával” Tervezett szabályozási terv kivonata  „Készült az állami alapadatok felhasználásával”							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:					Nem változik, hatása nincs.	
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:					Nem változik, hatása nincs.	
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:					Nem változik, hatása nincs.	
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:					Nem változik, hatása nincs.	
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.						
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:					Nem változik, hatása nincs.	
							Lakó- és munkakörülmények:					Nem változik, hatása nincs.	
							Építészeti és régészeti örökség védelme:					Nem változik, hatása nincs.	
							Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.						
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:					Nem változik, hatása nincs.	
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.						
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:					Nem változik, hatása nincs.	
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:					Nem változik, hatása nincs.	
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:					Nem változik, hatása nincs.	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:					Nem változik, hatása nincs.	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.						



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyíregyháza déli részén a Közigazgatási határ – Sátor utca – Tokaji u. – Kagyló u. – Vasút – 0536 hrsz.-ú út – 0539 hrsz.-ú csatorna – Vasút – 0473/3 hrsz.-ú út és a Tiszavasvári út – 0673 hrsz.-ú csatorna – Rókabokori út – Taliga utca – 0733 hrsz.-ú út – 0734/2 hrsz.-ú út – 0736 hrsz.-ú út – 0780 hrsz.-ú út – Kálmánházi út – 0865/5 hrsz.-ú csatorna – 0874 hrsz.-ú csatorna – 338 sz. Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok C3, C4, D3, D4, E3, E4, F3, F4, G3, G4 és a H3 szelvényei érintettek.	A Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúráis fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása. (Simai-főfolyás mederkorrekciója)	-	-	-	-	-	-	-	
HATÁSOK						A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúráis egyenlőtlenségek csökkentése:				
						A módosítás a város infrastruktúráis hálózatában változást nem okoz.				
						Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Lakó- és munkakörülmények:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Építészeti és régészeti örökség védelme:				
						Nem változik, hatása nincs.				
HATÁSOK						Környezet-, természet- és tájvédelem:				
						A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.				
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				
						Termőföld más célú hasznosítása nem történik.				
						Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Infrastuktúráis erőforrások kihasználása:				
						Nem változik, hatása nincs.				
						Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				
						A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.				



 „Készült az állami alapadatok felhasználásával”	 „Készült az állami alapadatok felhasználásával”	
---	---	--



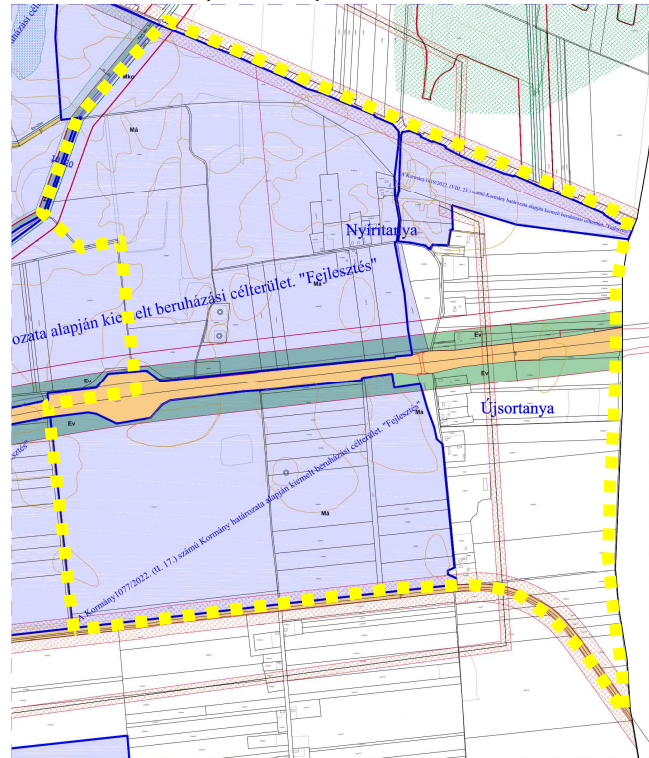
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.hasz, övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Nyíregyháza déli részén a Keleti II. út – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01521/1 hrsz.-ú út – 01536/7 hrsz.-ú út – Debreceni út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok 15 szelvényén érintett.	A Nyíregyháza Déli Ipari Park I sz. víztározó kialakításához szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.	-	-	-	-	-	-	-	-

HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:		Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs.
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs.
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:		Nem változik, hatása nincs.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.		
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs.
	Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme:		Nem változik, hatása nincs.
	Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.		
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs.
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.		
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs.
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs.
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs.
	Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.			



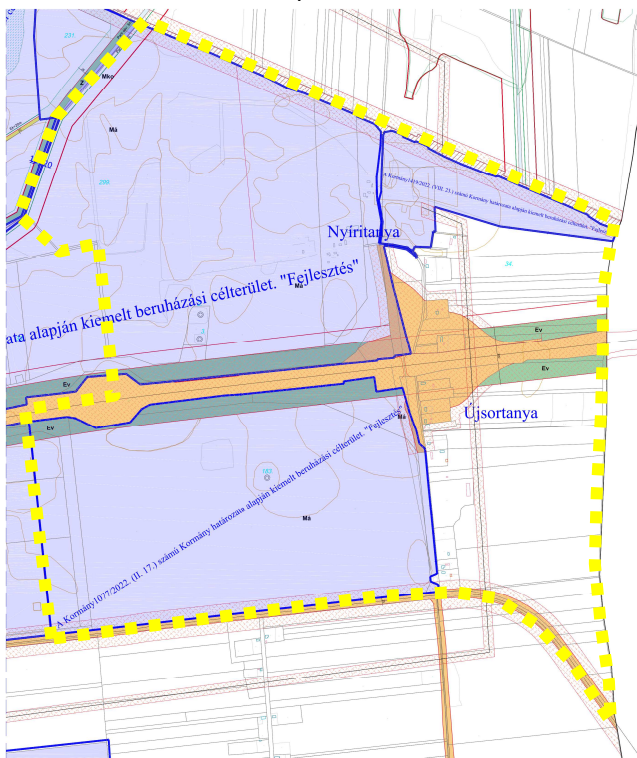
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyháza déli részén a Nagykállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok J5, J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.	Az országos közúti hálózat részét képező, irányonként 2*2 sávós M3 autópályán 1 (egy) új, teljes értékű különbsztű csomópont kialakítása a 230+488 km szelvényben a meglévő aluljáró felhasználásával a szükséges csomóponti elemekkel, valamint szükség esetén a meglévő híd szélesítésével, átépítésével, az Ipari Park környezetében meglévő kétoldali pihenőhely OH (országhatár) irányába történő áthelyezésével, a csomópontot csatlakoztatva Nyíregyháza MJV által megvalósítandó közúti infrastruktúrához.	-	-	-	-	-	-	-	-

„Hatályos szabályozási terv kivonata”



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Tervezett szabályozási terv kivonata”



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

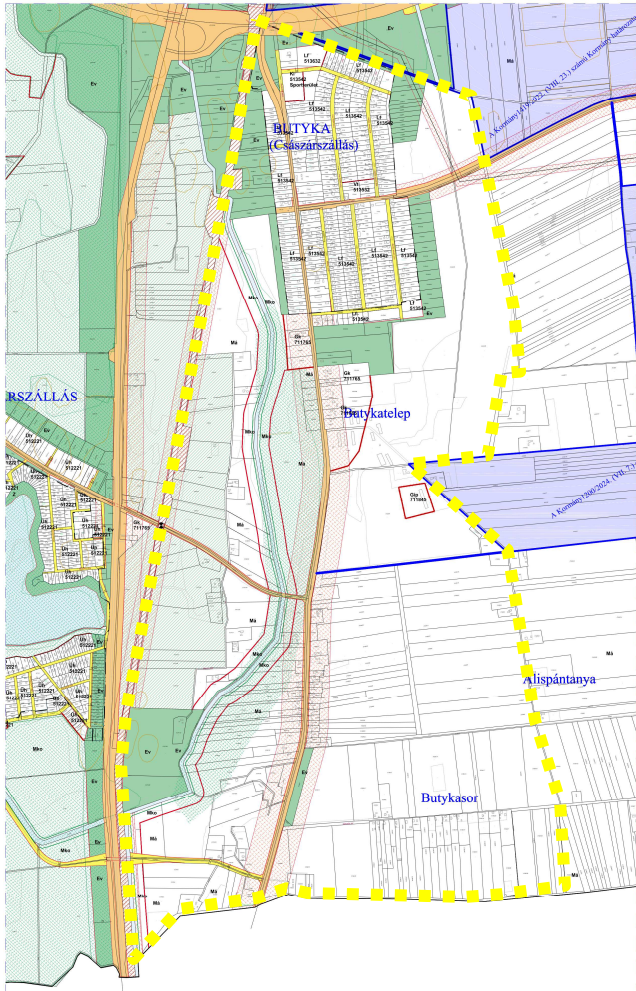
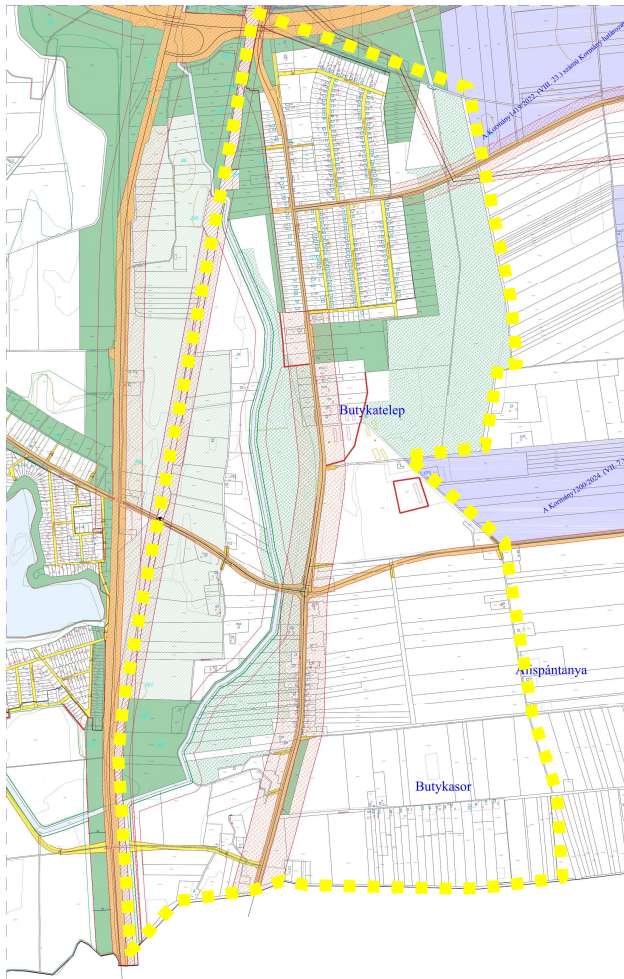
HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs.
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs.
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs.
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs.
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs.
	Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
	Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs.
	Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Termőföld más célú hasznosítása nem történik.
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs.
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
	Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs.
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználát, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés											
5.	Nyíregyháza déli részén a Nagykállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok J5, J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.	A 49146. jelű bekötőút mentén megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség biztosítása az M3-as út (230+488 km szelvény), keleti autópálya-csomóponthoz vezető észak–dél irányú Újsortanyai bekötőúttól Nyíregyháza és Nagykálló városok közigazgatási területén a 4912. jelű összekötő út csatlakozásig. (Nagykállói út befejező szakasz mentén)	-	-	-	-	-	-	-	-											
Hatályos szabályozási terv kivonata Tervezett szabályozási terv kivonata																					
											A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:										Nem változik, hatása nincs.
											A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:										Nem változik, hatása nincs.
											A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:										Nem változik, hatása nincs.
											A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:										Nem változik, hatása nincs.
											A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.										
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:										Nem változik, hatása nincs.
											Lakó- és munkakörülmények:										Nem változik, hatása nincs.
											Építészeti és régészeti örökség védelme:										Nem változik, hatása nincs.
											Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.										
											Tájhasználat, tájszerkezet védelme:										Nem változik, hatása nincs.
											Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.										
											Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:										Nem változik, hatása nincs.
											Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:										Nem változik, hatása nincs.
											Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:										Nem változik, hatása nincs.
											Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:										Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.																					



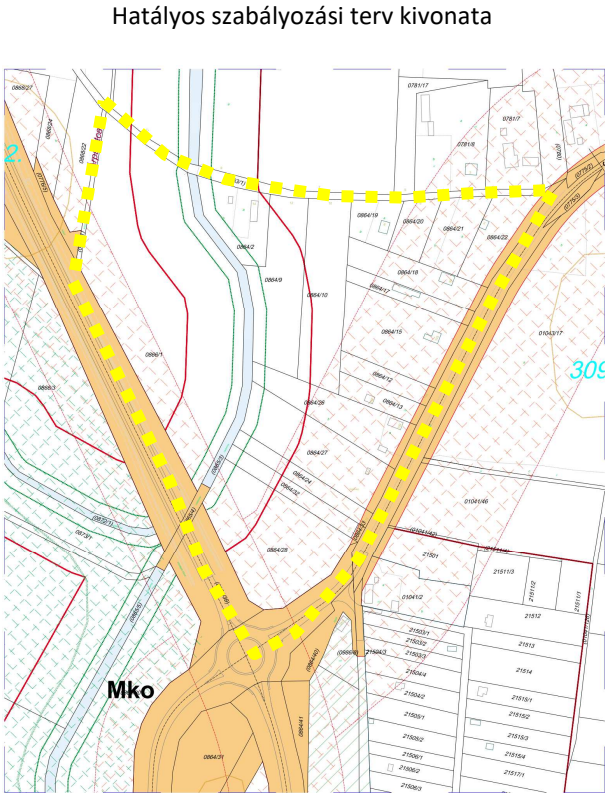
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználát, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
6.	Nyíregyháza déli részén a Nagykállói utca - Nyíregyháza közigazgatási határa – 01429 hrsz.-ú út – Butykasor utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok J5, J6, K5 és a K6 szelvényei érintettek.	A 4925. jelű összekötő út 0+410 km szelvénytől az összekötő út mentén, annak 6+725 km szelvényéig, az Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által terveztetett önálló kétirányú kerékpárúthoz kapcsolódó és illeszkedő megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség kialakítása. (A régi Debreceni út nyomvonala mentén)	-	-	-	-	-	-	-	-

HATÁSOK	Hatályos szabályozási terv kivonata		Tervezett szabályozási terv kivonata	
				
	„Készült az állami alapadatok felhasználásával”		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.			
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.			
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.			
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.			
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.			
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.			
	Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.			
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.			
	Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.			
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.			
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.			
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.			
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.				
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.				
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.				
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.				

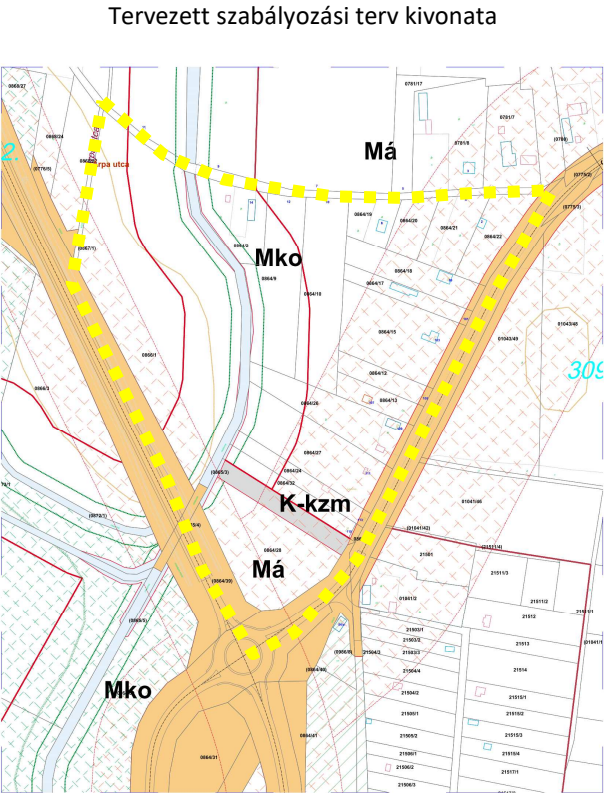


	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi ter.haszn. álat	Hatályos ter.haszn. övezet, HÉSZ	Tr. (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7.	Nyíregyháza nyugati részén az Árpa utca – 0863/1 hrsz.-ú út – Kálmánházi út – Nyugati elkerülő út között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlapok H3 szelvénye érintett.	A Nyíregyháza, 0864/28 hrsz.-ú ingatlanon tervezett vízi műtárgy megvalósításához a jelenlegi Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko) és a Mezőgazdasági általános zóna (Má) övezeti besorolásokat Különleges beépítésre nem szánt közmű területre (K-kzm) és Mezőgazdasági általános zónára (Má) történő módosítása.	-	-	-	-	-	-	-	-

HATÁSOK	Hatályos szabályozási terv kivonata		Tervezett szabályozási terv kivonata	
	„Készült az állami alapadatok felhasználásával”		„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.			
	A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.			
	A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.			
	A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.			
	A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.			
	Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.			
	Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.			
	Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs.			
	Környezet-, természet- és tájvédelem: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.			
	Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.			
	Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.			
	Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.			
	Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.			
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.				
Infrastuktúrális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.				
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.				



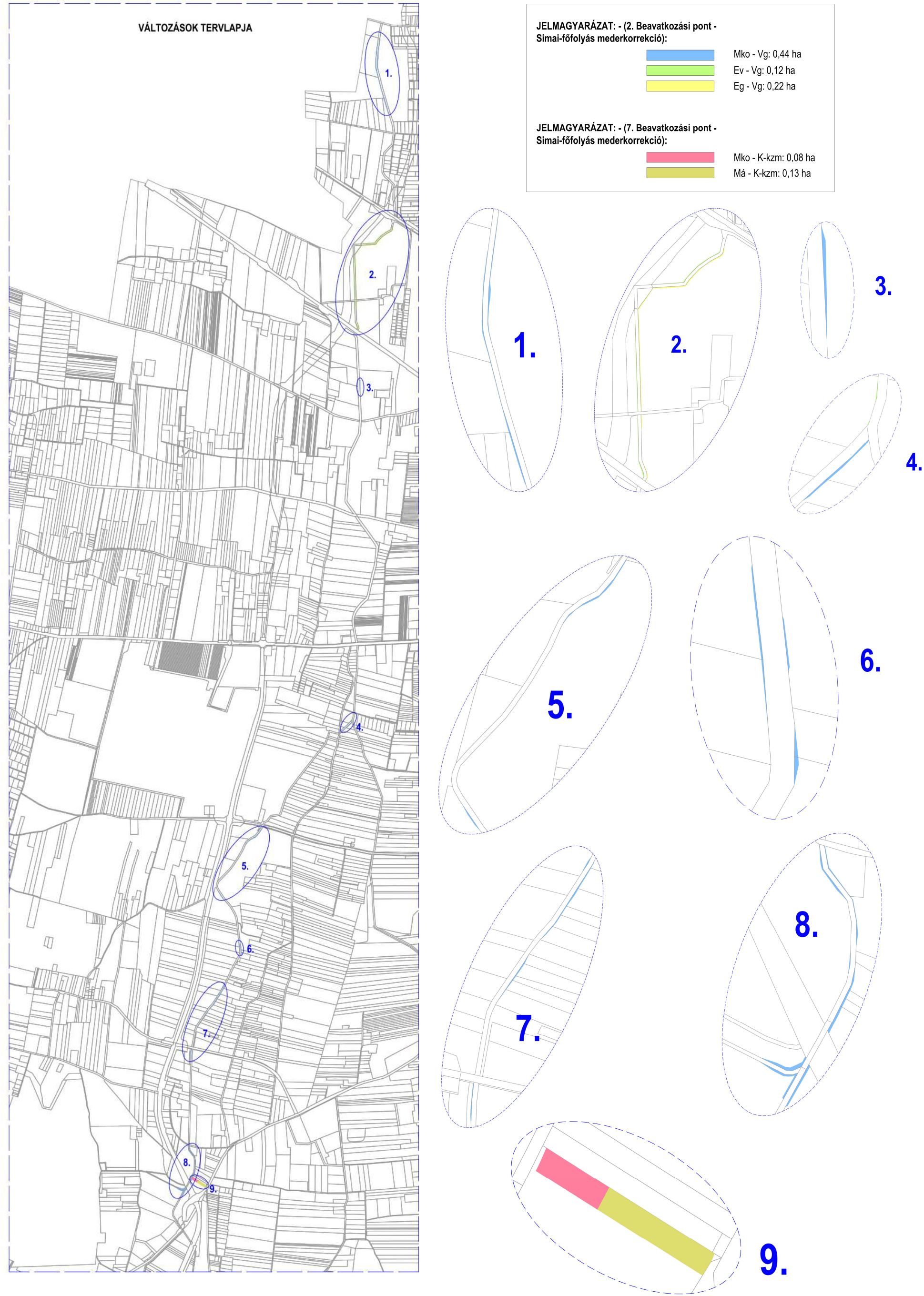
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

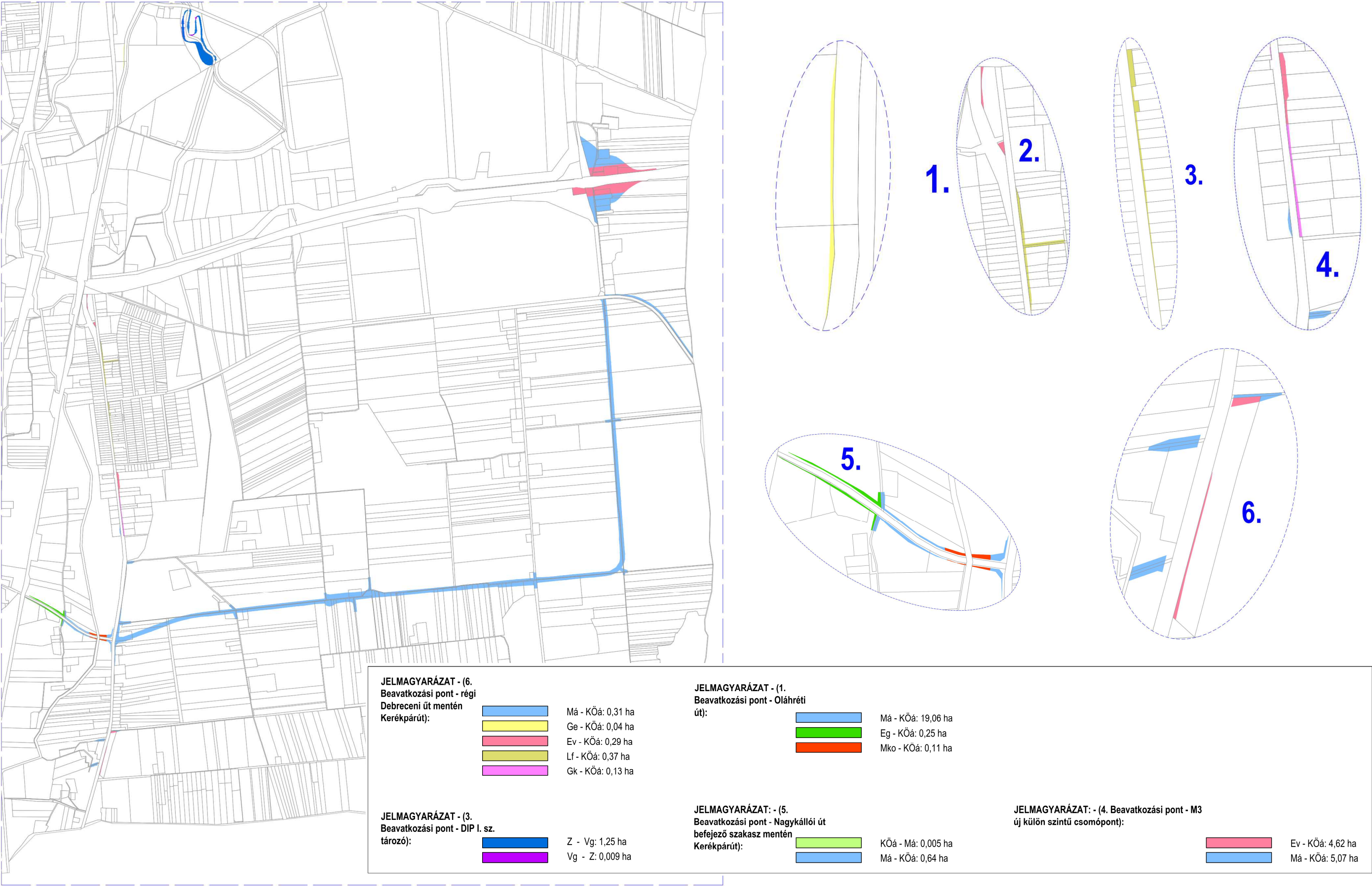


„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Területfelhasználási változásokat bemutató tervlapok







4. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Községülésének
...../2025. (...) önkormányzati
határozata**

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

A Községülés

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében kapott felhatalmazás alapján

- a/2025. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/162/2025. törzsszámú, 7 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2025. augusztus

Erről értesülnek:

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

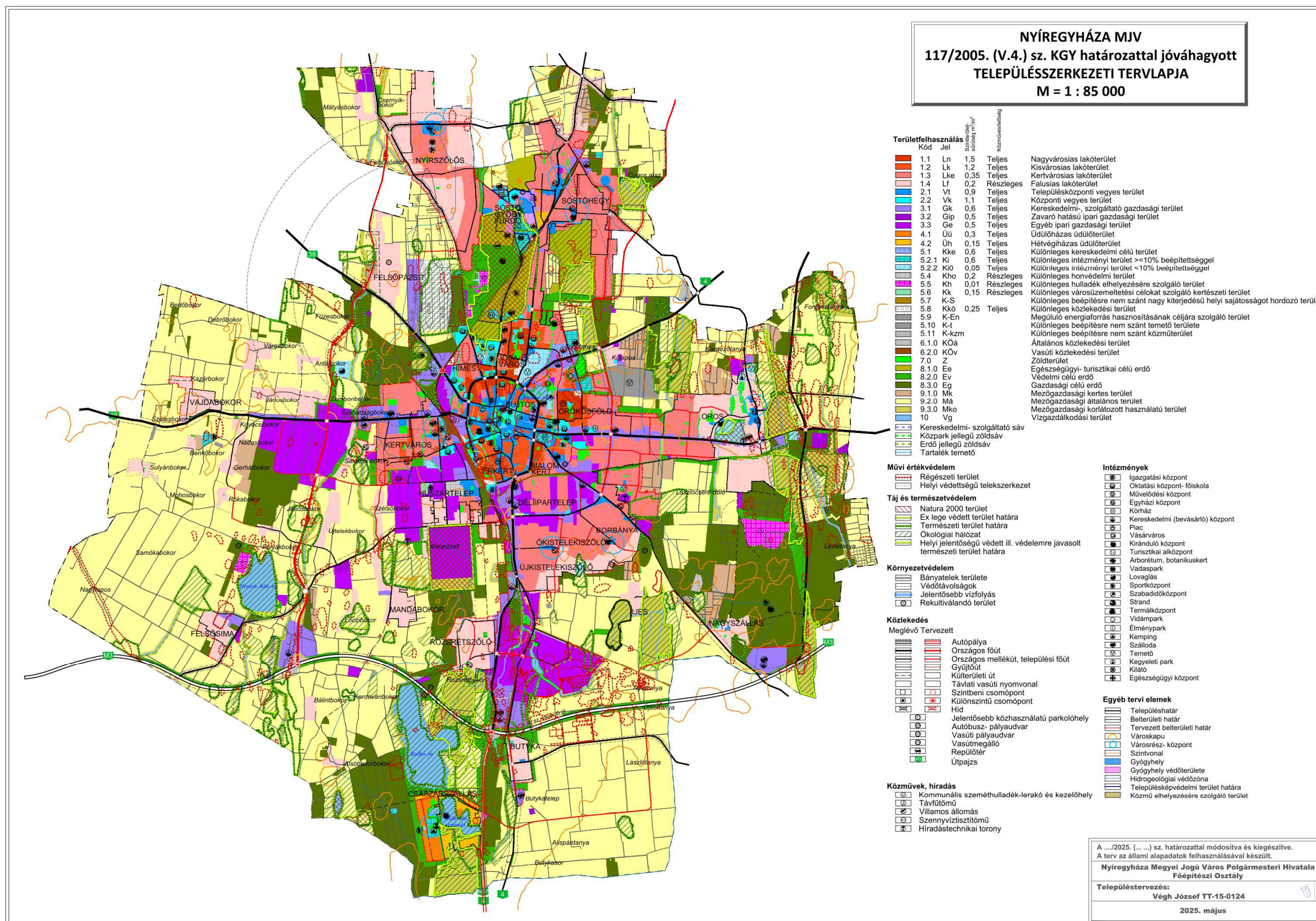


Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Sűrűség számság m ² /m ²	Közművesítettség	
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házas 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
5.8	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.9	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
5.10	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
5.11	K-kzm			Különleges beépítésre nem szánt közműterület
6.1.0	KÖá			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület
				Kereskedelmi- szolgáltató sáv
				Közpark jellegű zóldsáv
				Erdő jellegű zóldsáv
				Tartalék temető
Művi értékvédelem				
				Régészeti terület
				Helyi védettségű telekszerkezet
Táj és természetvédelem				
				Natura 2000 terület
				Ex lege védett terület határa
				Természeti terület határa
				Ökológiai hálózat
				Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
Környezetvédelem				
				Bányatelek területe
				Védőtávolságok
				Jelentősebb vízfolyás
				Rekultiválandó terület
Közeledés				
Meglévő Tervezett				
				Autópálya
				Országos főút
				Országos mellékút, települési főút
				Gyűjtőút
				Külterületi út
				Távlati vasúti nyomvonal
				Szintbeni csomópont
				Különszintű csomópont
				Híd
				Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
				Autóbusz- pályaudvar
				Vasúti pályaudvar
				Vasútmegálló
				Repülőtér
				Útpajzs
Közművek, hídadás				
				Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
				Távfütmű
				Villamos állomás
				Szennyvíztisztítómű
				Híradástechnikai torony
Intézmények				
				Igazgatási központ
				Oktatási központ- főiskola
				Művelődési központ
				Egyházi központ
				Kórház
				Kereskedelmi (bevásárló) központ
				Piac
				Vásárváros
				Kiránduló központ
				Turisztikai alközpont
				Arborétum, botanikus kert
				Vadspark
				Lovaglás
				Sportközpont
				Szabadidőközpont
				Strand
				Termálközpont
				Vidámpark
				Élménypark
				Kemping
				Szálloda
				Temető
				Kegyeleti park
				Kilátó
				Egészségügyi központ
Egyéb tervi elemek				
				Településhatár
				Belterületi határ
				Tervezett belterületi határ
				Városkapu
				Városrész- központ
				Szintvonal
				Gyógyhely
				Gyógyhely védőterülete
				Hidrogeológiai védőzóna
				Településképvédelmi terület határa
				Közmű elhelyezésére szolgáló terület

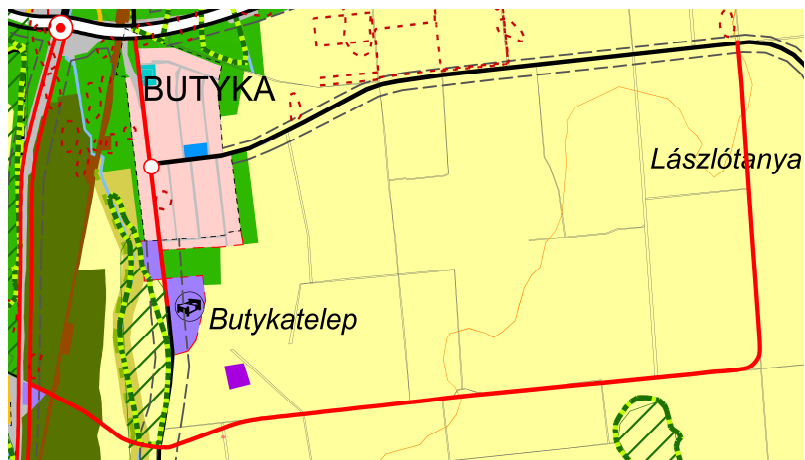


5. Tervezett Szerkezeti Terv





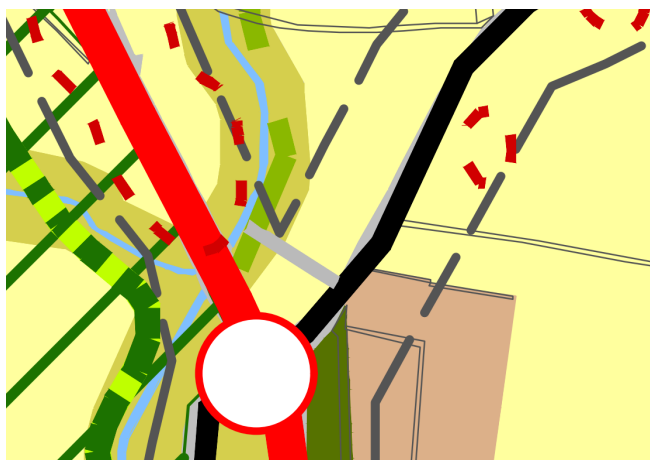
1. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



7. Beavatkozási pont





6. Alátámasztó munkarész

6.1.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	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.


Kovács Rita
városi főépítész

6.2.Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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



6.3.Közlekedési alátámasztó munkarész

1. Beavatkozási pont

**„NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS IPARI PARK TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁSOK
DÉLI IPARI PARK FEJLESZTÉSE**

01. ÚTÉPÍTÉS

01. ÖNKORMÁNYZATI UTAK, GYALOG- ÉS KERÉKPÁRUTAK

01. OLÁHRÉTI ÚT

MŰSZAKI LEÍRÁS - részlet

2. Beruházás tárgya

Az Dél I. építési ütemben tervezett déli szakasz és a Butykai út között biztosítani szükséges a kapcsolatot, mind a közúti, mind a kerékpáros forgalom számára, a meglévő megmaradó ingatlanok megközelíthetőségének biztosítása mellett. Az összekötésre szolgáló külterületi bekötő út, továbbiakban Oláhréti út, tervezése során kidolgozandó Butykai út csatlakozásánál a csomópont kialakítása, szükség esetén az közút nyomvonal korrekciójával.

A tervezett beruházás építtetője Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

- Butykai út 0+051,76 – 0+242,34 km szelvények között, a kapcsolódó létesítményekkel (csapadékvízvezetés)
- Oláhréti út 0+000 – 6+133,64 km szelvények között, a kapcsolódó létesítményekkel (szervízút, útcsatlakozás, csapadékvízvezetés)

3. Helyszín, meglévő állapot

3.1. Helyszín

A beavatkozás Nyíregyháza közigazgatási területén, annak dél-keleti részén, az M3 autópálya déli oldalán található, Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében.

A tervezett beavatkozás Butyka és az M3-as autó pálya közötti jelenleg beépítetlen területen helyezkedik el.

3.2. Meglévő állapot

A területen nincs kiépítve burkolt közút, néhány földút található területmegközelítés céljából, azonban ezek egy része megszűnik, ahol pedig továbbra is biztosítani kell a kapcsolatot, ott a tervezett infrastruktúra hálózatra rákötöttük.

4. Tervezési létesítmény ismertetése

4.1. Az útszakasz leírása

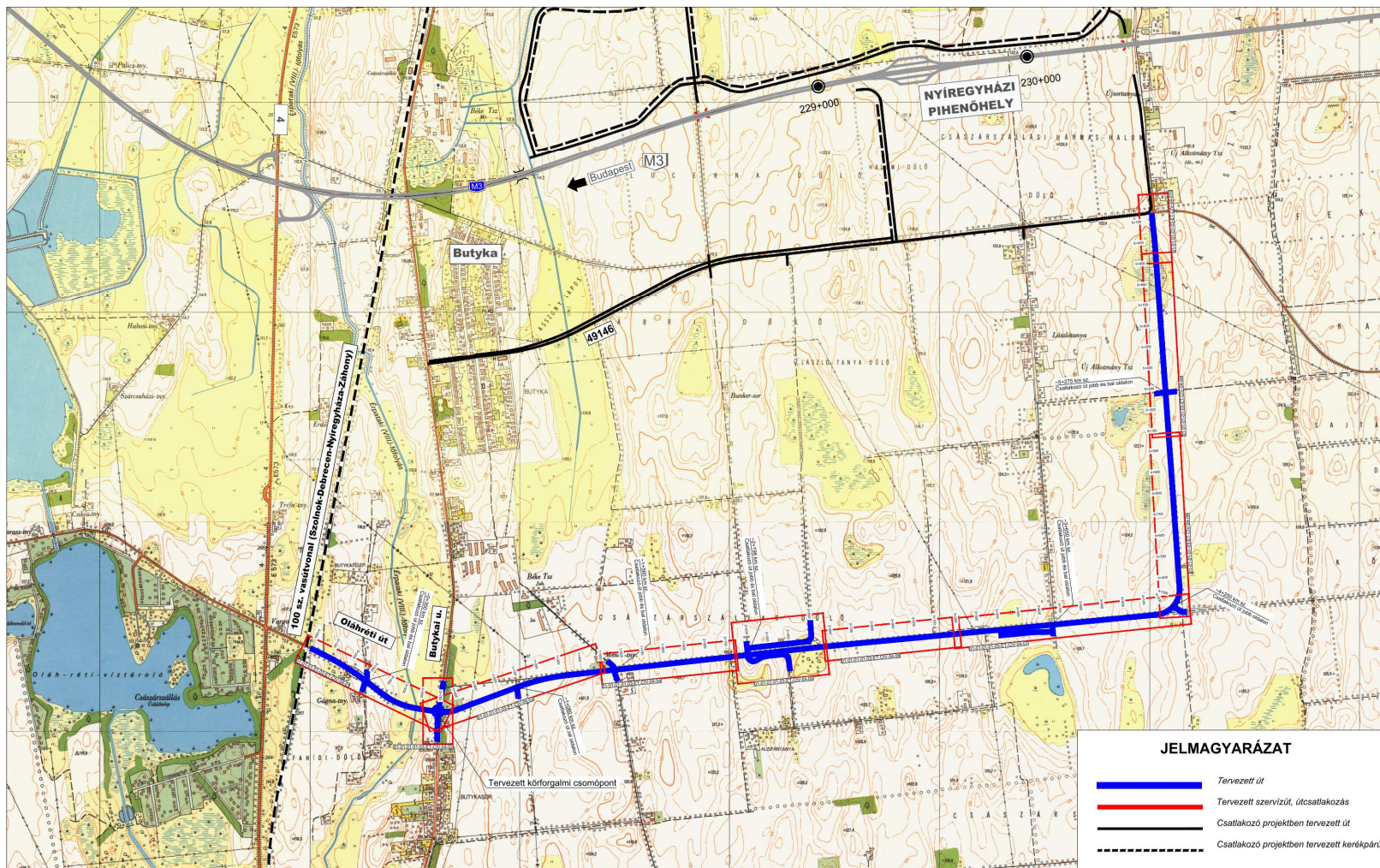
Oláhréti út:

A tervezési szakasz Butyka település környezetében található, a kezdő szelvénye csatlakozik a TERV-TÁR BT. TT2144-A2-XXV.-AC-K-2112 sz. tervéhez, a végszelvénye pedig az Dél I. építési ütemben tervezett, 49146 j. út tengelyébe végződik - a Dél I. ütem – W-Scope kelet 0+000 km. szelvényében. Az közúttal való kapcsolatot, körforgalmú csomópont biztosítja, amely szintén jelen tervezési projektlem része. Az Oláhréti út két oldalán elhelyezkedő mezőgazdasági területek megközelíthetősége érdekében, helyszín specifikusan, útcsatlakozások, illetve egy szervízút került kialakításra.

A burkolatra hulló csapadék a párhuzamos szikkasztó/párologtató talpárkokban kerül tározásra.”

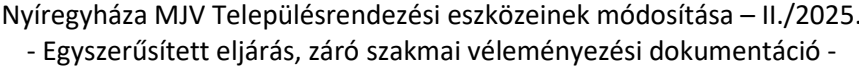


Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2025.
- Egyszerűsített eljárás, záró szakmai véleményezési dokumentáció -



Nyíregyháza Megyei Jogú Város ipari park tervezési szolgáltatások – Déli ipari park fejlesztése – Átnézeti helyszínrajz
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)

Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Nyíregyháza Megyei Jogú Város ipari park tervezési szolgáltatások – Déli ipari park fejlesztése – Mintakeresztiszelvények
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



4. Beavatkozási pont

„Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont tervezési feladatai

MŰSZAKI LEÍRÁS

2. Tervezési feladat

A tervezési feladat az országos közúti hálózat részét képező, irányonként 2*2 sávos M3 autópályán 1 (egy) új, teljes értékű külön szintű csomópont kialakítása a 230+488 km szelvényben meglévő pálya feletti műtárgy elbontásával, új keresztező műtárgy építésével, amely csatlakozik a Nyíregyháza MJV által megvalósítandó közúti infrastruktúrához.

A tervezési feladat során az M3 autópálya új Ipari Park csomópontjára Engedélyezési és Kiviteli Tervdokumentációt kell készíteni a szükséges építési- és egyéb engedélyeket meg kell szerezni. A Nyíregyházi ipari park bővítésének szükségessége az új beruházások és a létesítmények települése következtében vált indokolttá. A bővítés során az egyik fő cél a megnövekedett áruforgalom hatékony kezelése, amelyhez elengedhetetlen egy új autópálya kapcsolat kiépítése.

A tervezési terület az M3 gyorsforgalmi út 230+488 km szelvényében a tervezett Ipari Park keleti határánál található földúti műtárgy környezetében található. Az M3 autópályán létesítendő új külön szintű csomópont létrehozásával a közvetlen kapcsolat biztosítható az ipari park északi és déli területei között optimalizálva a teherforgalom áramlását és csökkentve az egyéb úthálózatokra nehezedő terhelést. Ezen felül a tervezett csomópont a jövőbeli fejlesztések számára is közvetlen hozzáférést biztosít, különösen az autópályától délre fekvő területek esetében, ezzel is elősegítve a további gazdasági növekedést és az új ipari területek megközelíthetőségét. Az infrastruktúra bővítése így hozzájárul a logisztikai kapacitások növeléséhez és a térség ipari fejlődéséhez.

3. Meglévő állapot – tervezési terület bemutatása

A tervezési területet, a Nyíregyházát délről elkerülő M3 autópálya nyíregyházi pihenőhelyének keleti végétől a 230+488km szelvényben meglévő aluljáró műtárgytól keletre eső 1,5km-es szakasz öleli fel, amely autópálya érintettség tekintetében ez a 228+900 - 231+950 km szelvények közötti főpályás szakaszt érinti.

Csomóponti érintettség szempontjából a tervezési területet nyugatról a 4. sz. főút külön szintű csomópontja, míg keletről a 4911. jelű út külön szintű csomópontja határolja.

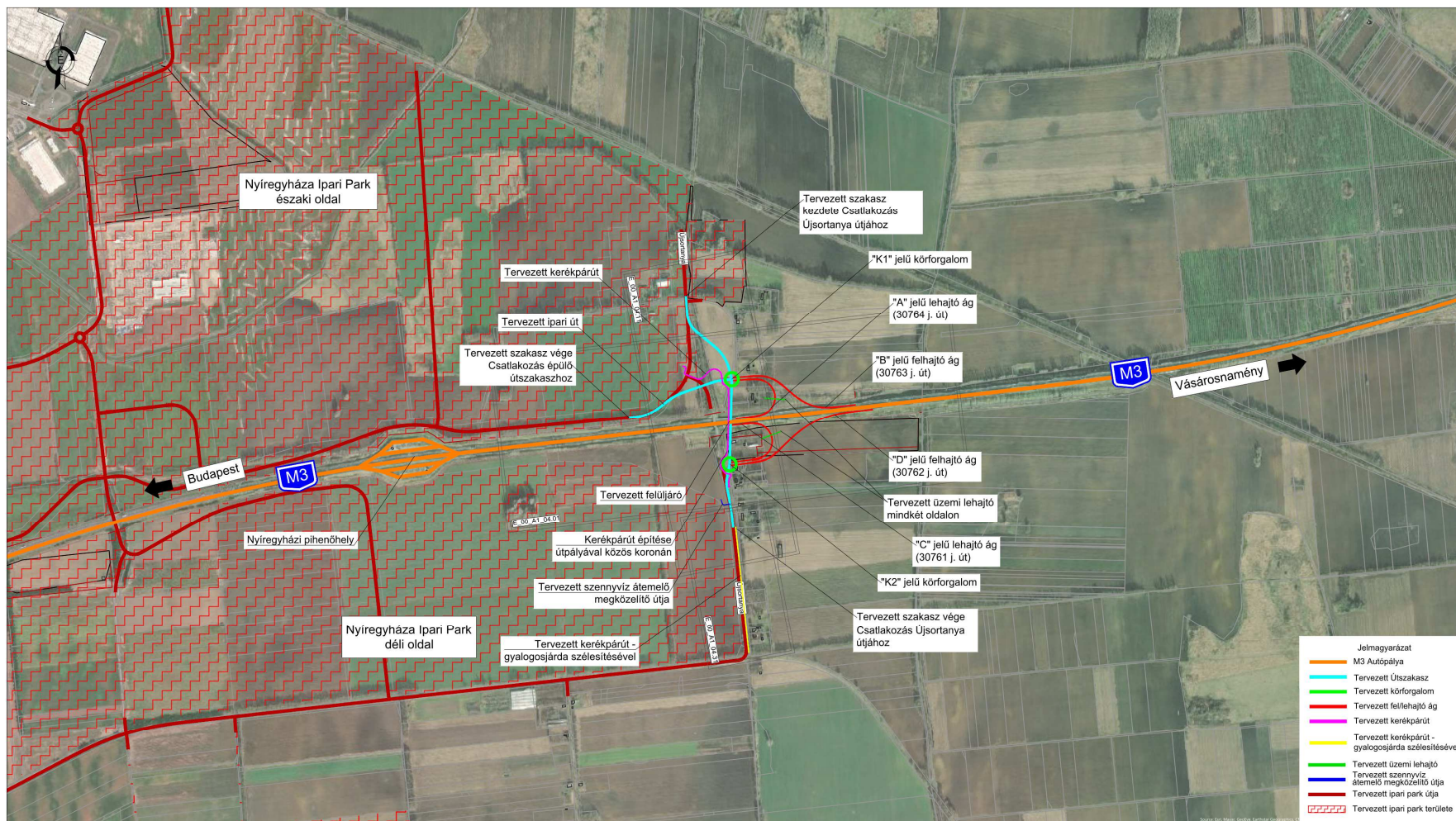
A tervezési területtől nyugatra eső részekben az 1. ábra alapján kialakításra kerülő beruházási területen jelenleg ütemezett szinten kerül kiépítésre a tervezett úthálózat. A mintegy 700 hektáros beruházási terület folyamatosan épül be, jelenleg is több beruházás kivitelezése zajlik.

A tervezési terület keleti oldalát az M3 autópálya északi és déli részein belterületi jelleggel meglévő tanyák lakó és gazdasági épületei határolják, melyek megközelítését jelenleg az M3 autópálya felett átvetető keresztező földúti műtárgy biztosítja.”



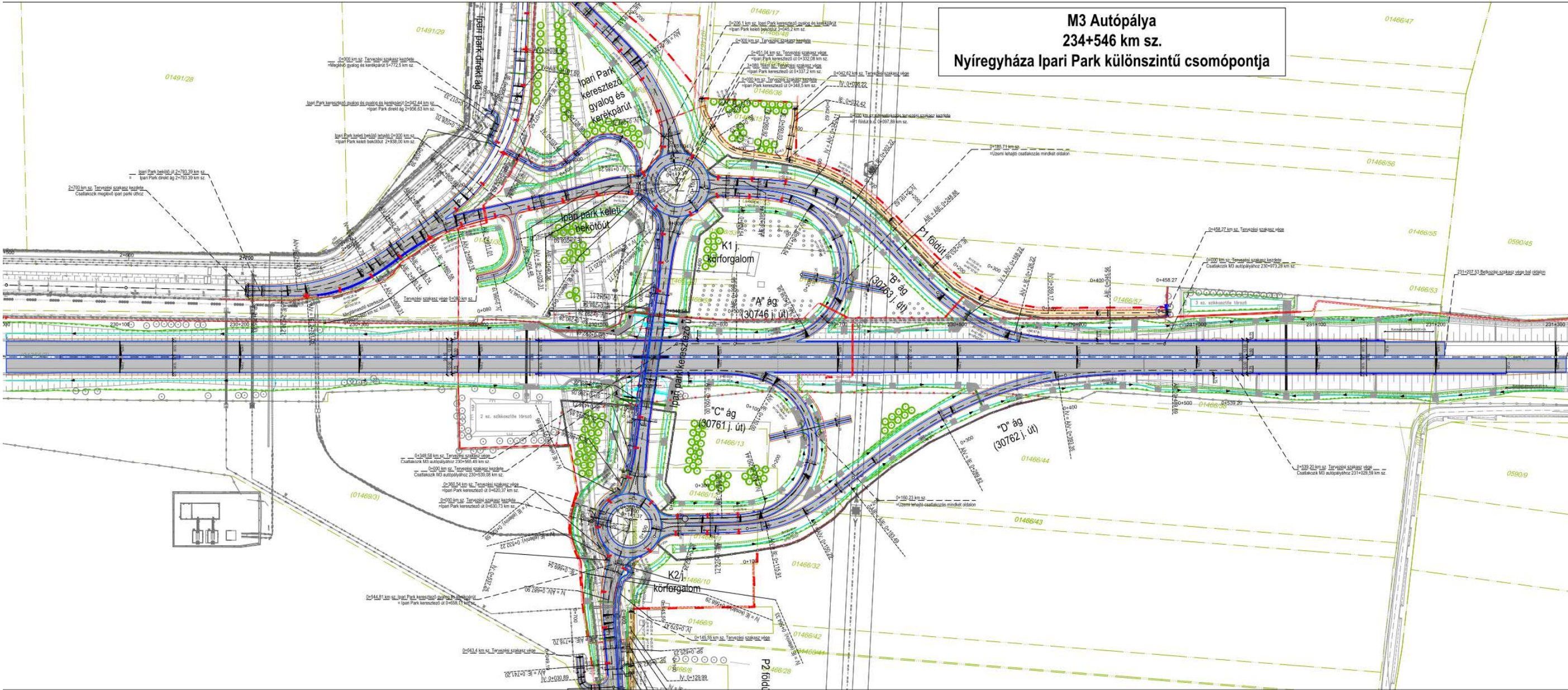
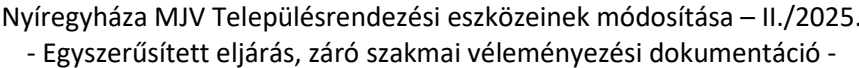
Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2025.
- Egyszerűsített eljárás, záró szakmai véleményezési dokumentáció -

Átnézeti helyszínrajz

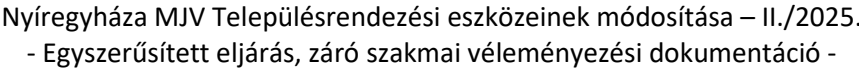


Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)

Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új különbsztű csomópont – Általános helyszínrajz - részlet
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új különbsztű csomópont – Mintakeresztelvények
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



5. Beavatkozási pont

„Nyíregyháza Ipari Park Bővítése

49146. jelű bekötő út Nyíregyháza közigazgatás határától a 4912 j. összekötő út csatlakozásáig lévő szakaszának felújítása valamint a 4912 j. összekötő út csatlakozásától az Újsortanyai bekötő útig új párhuzamos kerékpárút tervezése

Műszaki leírás - részlet

2. Tervezést megelőző állapot ismertetése

A tervezési helyszínek Nyíregyháza Megyei jogú város kül-és belterületén, Nagykálló város kül-és belterületén, valamint Érpatak község külterületén találhatóak.

A tervezett beavatkozásokkal érintett meglévő létesítmények:

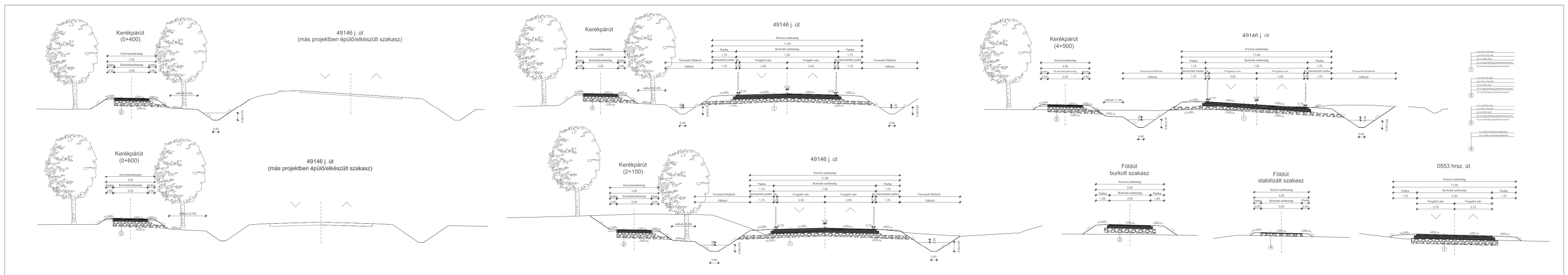
- 4925 jelű Újfehértó – Nyíregyháza összekötő út 0+410 – 7+905 km. szelvények közötti szakasza*
- 49146 jelű bekötő út Nyíregyháza közigazgatási határától a 4912 jelű Újfehértó – Nagykálló összekötő út csatlakozásáig*

A tervezett új létesítmények:

- A 4925. jelű Újfehértó - Nyíregyháza összekötő út 0+410 km szelvénytől az összekötő út mentén, annak 6+725 km szelvényéig, az Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által tervezetett önálló kétirányú kerékpárúthoz kapcsolódó kerékpárút*
- A 49146. jelű bekötőút mentén megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség biztosítása az M3-as út (230+488 km szelvény), keleti autópálya-csomóponthoz vezető észak–dél irányú Újsortanyai bekötőúttól Nyíregyháza és Nagykálló városok közigazgatási területén a 4912. jelű összekötő út csatlakozásig.*



Nyíregyháza Déli ipari park fejlesztése – Átnézeti helyszínrajz
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



Nyíregyháza Déli ipari park fejlesztése – Mintakeresztmetszelvevények
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



6. Beavatkozási pont

„Nyíregyháza Ipari Park Bővítése

*4925 sz. Újfehértó - Nyíregyháza ök. út 0+410 - 7+955 km. szelvények között
Újfehértó - Nyíregyháza kerékpárút 0+000 - 6+773 km. szelvények között*

Műszaki leírás – részlet

2. Tervezést megelőző állapot ismertetése

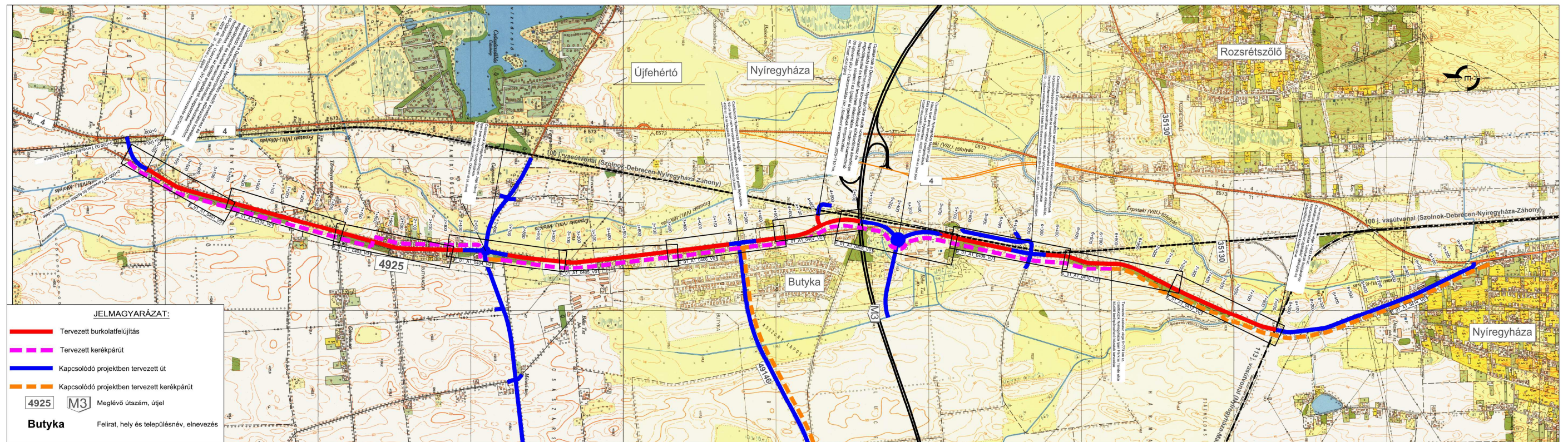
A tervezési helyszínek Nyíregyháza Megyei jogú város kül-és belterületén, Nagykálló város kül- és belterületén, valamint Érpatak község külterületén találhatóak.

A tervezett beavatkozásokkal érintett meglévő létesítmények:

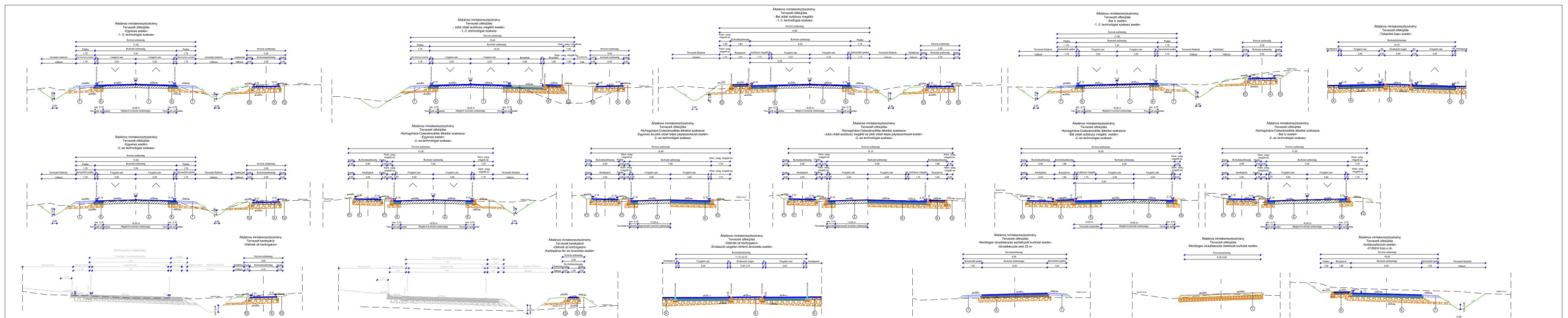
- 4925 jelű Újfehértó – Nyíregyháza összekötő út 0+410 – 7+905 km. szelvények közötti szakasza
- 49146 jelű bekötő út Nyíregyháza közigazgatási határától a 4912 jelű Újfehértó – Nagykálló összekötő út csatlakozásáig

A tervezett új létesítmények:

- A 4925. jelű Újfehértó - Nyíregyháza összekötő út 0+410 km szelvénytől az összekötő út mentén, annak 6+725 km szelvényéig, az Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által tervezetett önálló kétirányú kerékpárúthoz kapcsolódó kerékpárút
- A 49146. jelű bekötőút mentén megfelelő kerékpáros közlekedési lehetőség biztosítása az M3-as új (230+488 km szelvény), keleti autópálya-csomóponthoz vezető észak–dél irányú Újsortanyai bekötőúttól Nyíregyháza és Nagykálló városok közigazgatási területén a 4912. jelű összekötő út csatlakozásig.



Nyíregyháza Déli ipari park fejlesztése – Átnézeti helyszínrajz
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



Nyíregyháza Déli ipari park fejlesztése – Mintakeresztmetszelvevények
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



6.4.Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

Új beépítésre szánt terület nem jön létre a módosítás során.



7. Szabályozási módosítások

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közyűlésének
...../2025. (.....) 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 I./2025. – 7 terület)**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közyűlése által 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 módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási
Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági
Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Közlekedésrendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

I. Módosító rendelkezések

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 7 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, 2025. augusztus

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 (köztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A 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 oldalszárnnyak
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	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 szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szint alatti gépjárműutáról 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 készítendő

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 üdülőházas üdülőzóna
Üh hétvégi házas 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
KÖa közúti közlekedési zóna
KÖk vasúti közlekedési zóna
Z közpark zóna
Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk mezőgazdasági kertés zóna
Má mezőgazdasági általános zóna
Mko 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 kertességi
5. külső kertességi
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 előírásként meghatározott
Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1 180 m ²
2 450 m ²
3 600 m ²
4 720 m ²
5 1000 m ²
6 1500 m ²
7 2500 m ²
8 4000 m ²
9 10000 m ²
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként 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%
X,Y,Z sajátos előírásként 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 előírásként meghatározott
Ln 2154X5[B] Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

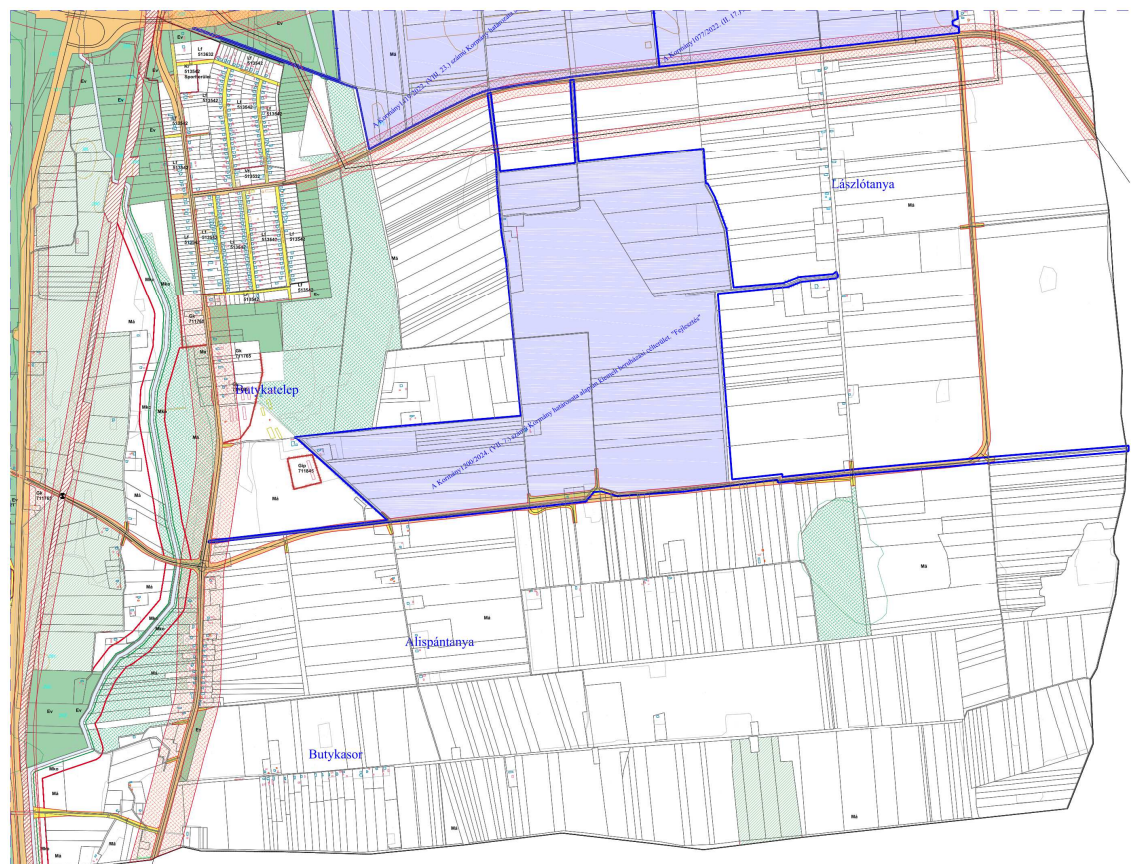
Készült az állami alapadatok felhasználásával



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – II./2025.
- Egyszerűsített eljárás, záró szakmai véleményezési dokumentáció -

1. Beavatkozási pont

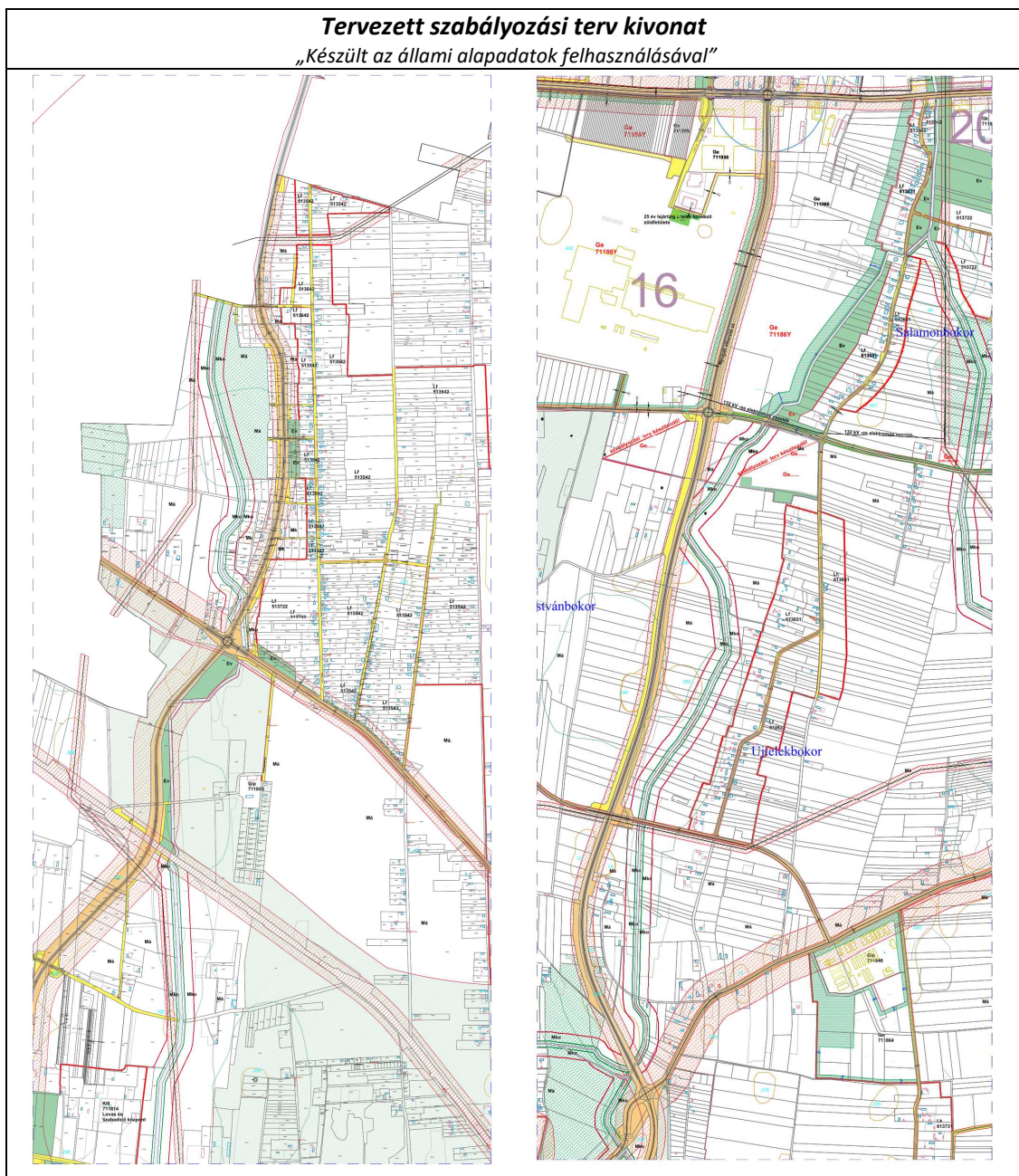
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

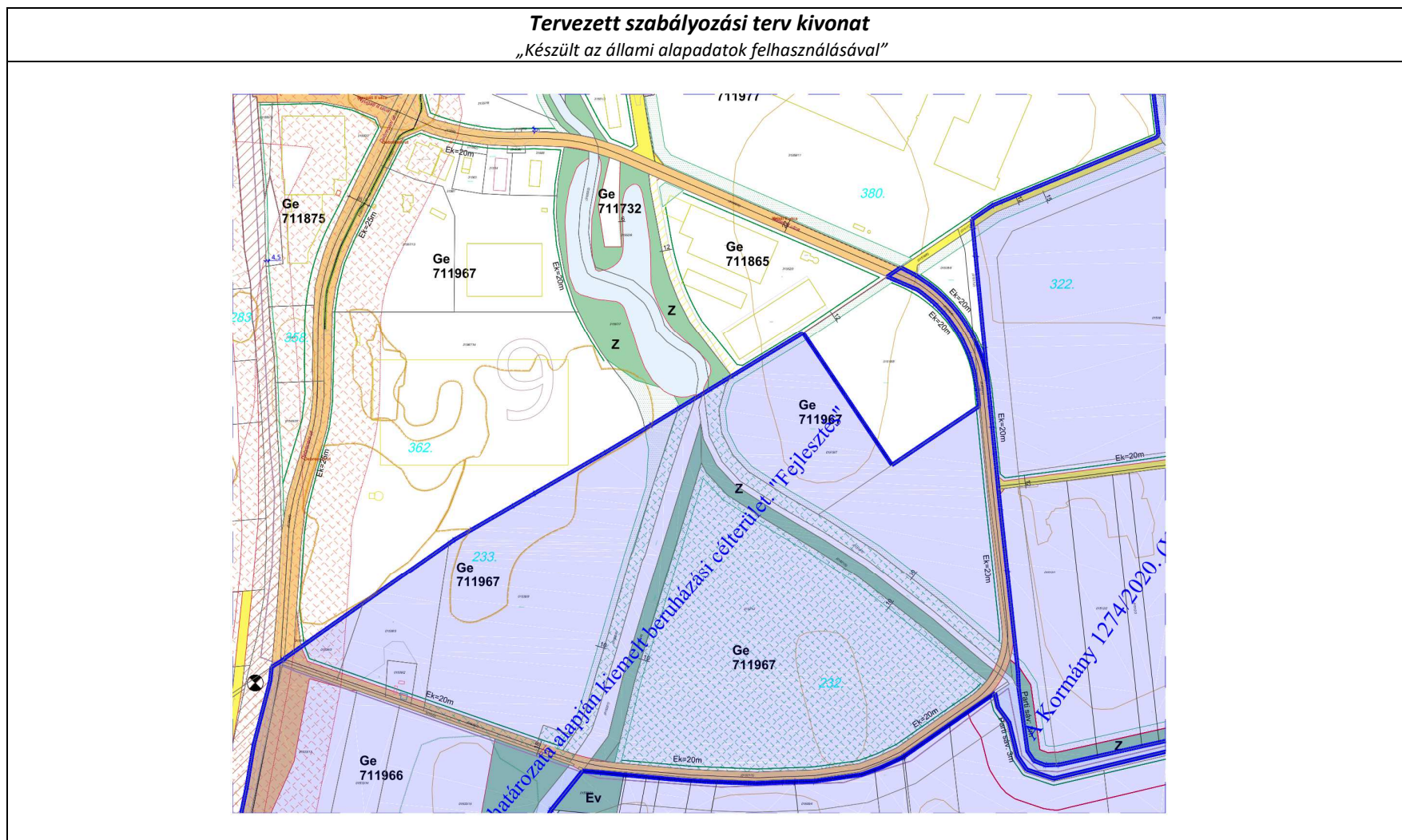


2. Beavatkozási pont



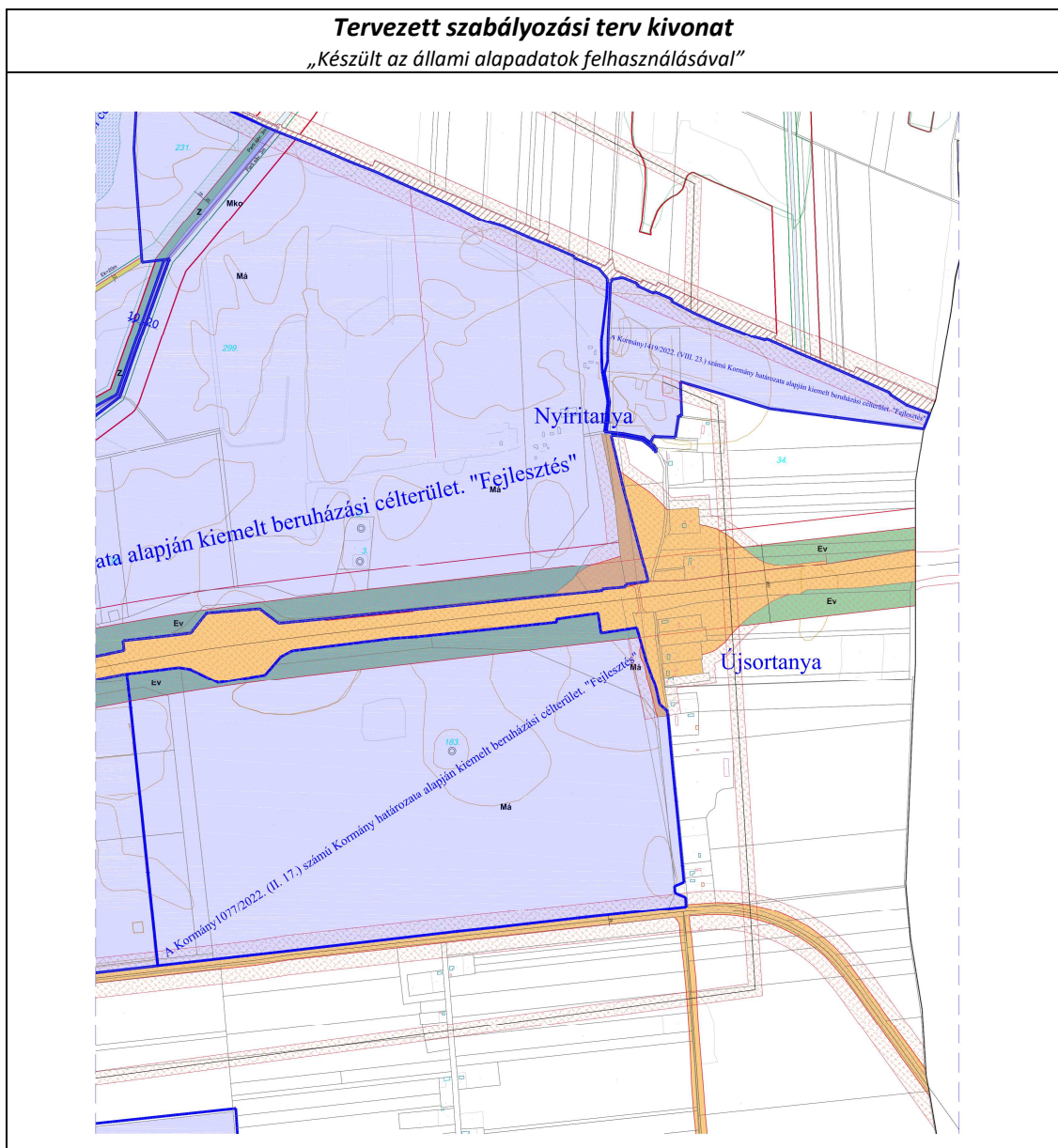


3. Beavatkozási pont



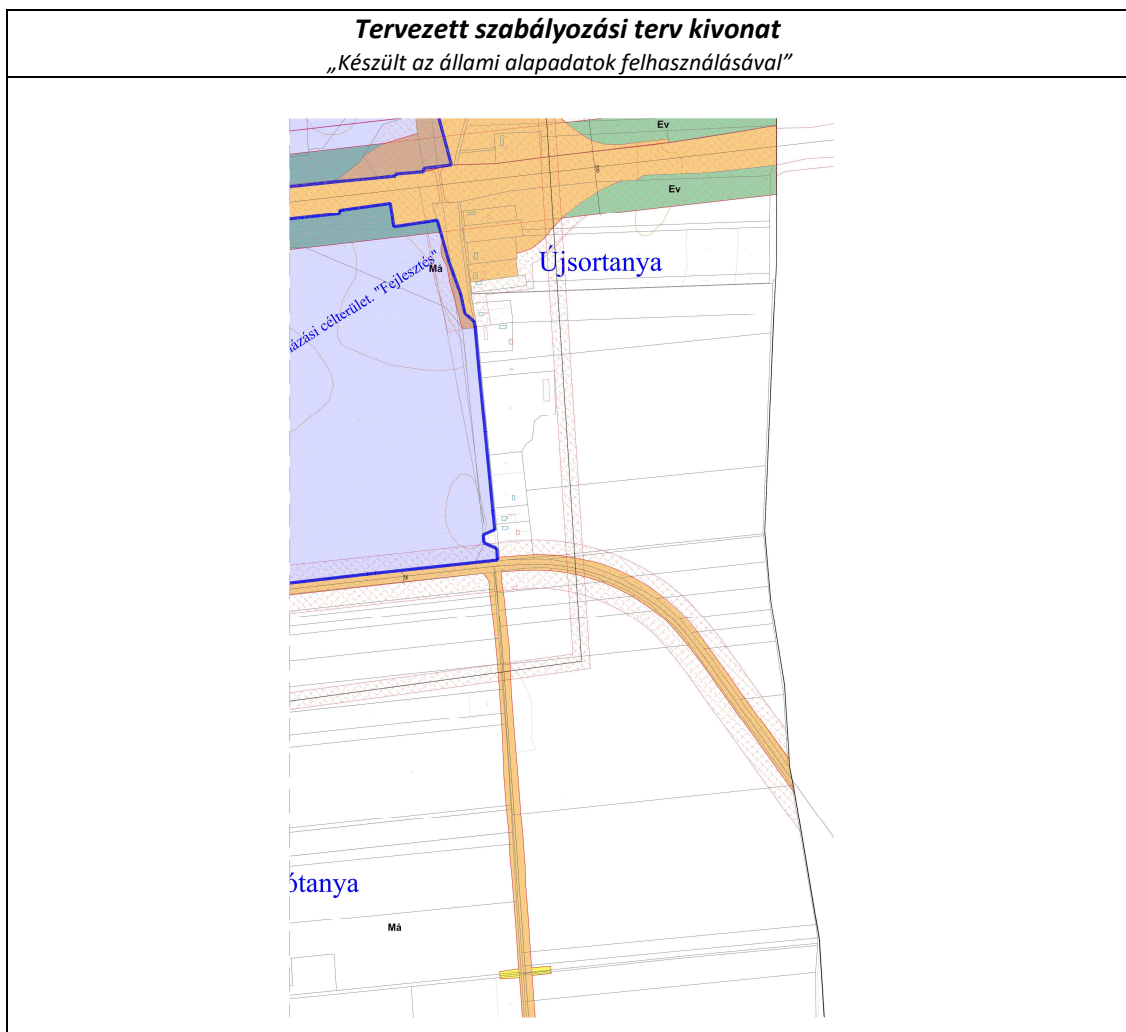


4. Beavatkozási pont





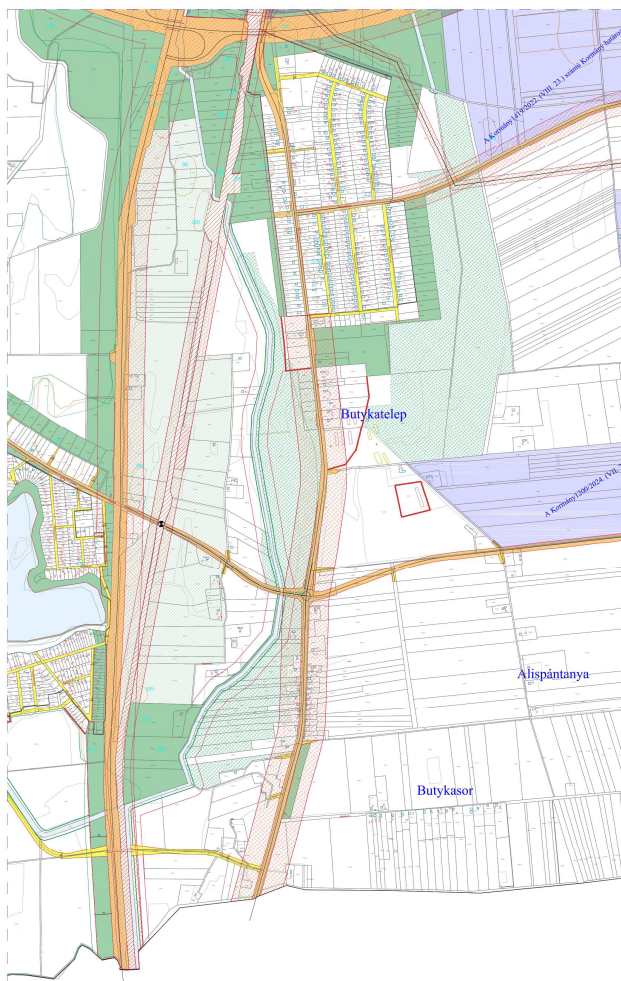
5. Beavatkozási pont





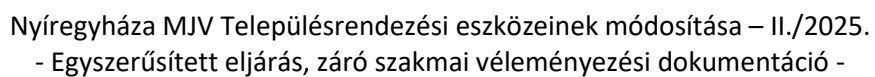
6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat ***„Készült az állami alapadatok felhasználásával”***



7. Beavatkozási pont

Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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

8.1.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.

Nyíregyháza, 2025. augusztus


Végh Lószef
településmérnök
TT/15-0124



FŐMTERV

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

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

NYILATKOZAT

Alulírott Németh Attila, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város ipari park tervezési szolgáltatások Déli Ipari Park fejlesztése, 03/01/03/02/KT/03/VIZ/V01 - Simai-főfolyás mederrendezése tervkötettel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozuk:

A fent hivatkozott tervkötetben tervezett létesítmény nem eleme a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet 2.1.10 Víztisztaság-védelmi terület övezete, 2.1.11 Nagyvízi meder övezete, 2.1.12. VTT-tározók övezetének.

Budapest, 2025. július 31.

Laborczi Tamás
közműtervezési
igazgató

Németh Attila
Felelős tervező
VZ-TEL/TER/VG
01-18470



FŐMTERV

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

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

NYILATKOZAT

Alulírott Faragó Gábor, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város ipari park tervezési szolgáltatások Déli Ipari Park fejlesztése, 03/02/01/00/KT/01/26 - Az ipari park meglévő árhullámcsökkentő tározó bővítése (I. jelű tározó) tervkötettel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozuk:

A fent hivatkozott tervkötetben tervezett létesítmény nem eleme a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet 2.1.12. VTT-tározók övezetének.

Budapest, 2025. július 31.

Laborczi Tamás
közműtervezési
igazgató

Faragó Gábor
Felelős tervező
VZ-TEL/TER/VKG
13-15550



CÍVIS KOMPLEX MÉRŐK KFT
Székhely: 4034 DEBRECEN,
Nagybánya utca 17.

t: 06 52 795 467
f: 06 52 998 422
e: info@civiskomplex.hu

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Kathi Sándor, mint a Cívis Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.) felelős tervezője a CKM-020-2024 tervszámú, „**Nyíregyháza Ipari Park bővítése – M3 autópálya új külön szintű csomópont tervezési feladatainak elvégzése**” című projektek vonatkozásában **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** folyamatban lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához kapcsolódóan az alábbiakat nyilatkozom:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény mellékletét képező Az Ország Szerkezeti Terve alapján az M3 Autópálya eleme az országos közlekedési hálózatoknak, de az új külön szintű csomópont kialakítása során a főnyomvonal nem változik.

Továbbá Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Térségi Szerkezeti Terv Terve alapján az M3 Autópálya eleme az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak, de az új külön szintű csomópont kialakítása során a főnyomvonal nem változik.

Debrecen, 2025. augusztus 05.

CÍVIS KOMPLEX MÉRŐK
Korlátolt Felelősségű Társaság
4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.
Adószám: 23108800-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020335
Bank: 10702064-69633012-51100005

Kathi Sándor
felelős tervező
Cívis Komplex Mérnök Kft.



CIVIS KOMPLEX MÉRŐK KFT
Székhely: 4034 DEBRECEN,
Nagybánya utca 17.

t: 06 52 795 467
f: 06 52 998 422
e: info@civiskomplex.hu

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Lévy Zoltán, mint a Cívis Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.) felelős tervezője a CKM-021-2024 tervszámú, „Nyíregyháza Ipari Park országos közút fejlesztés” című projektek vonatkozásában **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata folyamatban lévő helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához kapcsolódóan az alábbiakat nyilatkozom:**

1. Nagykállói út befejező szakasz menti kerékpárút:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény mellékletét képező Az Ország Szerkezeti Terve alapján a tervezett kerékpárút nem eleme az országos közlekedési hálózatoknak.

Továbbá Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Térségi Szerkezeti Terv Terve alapján a tervezett kerékpárút nem eleme az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak.

2. Régi Debreceni út menti kerékpárút:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény mellékletét képező Az Ország Szerkezeti Terve alapján a tervezett kerékpárút nem eleme az országos közlekedési hálózatoknak.

Továbbá Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Térségi Szerkezeti Terv Terve alapján a tervezett kerékpárút nem eleme az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak.

Debrecen, 2025. augusztus 05.

CIVIS KOMPLEX MÉRŐK
Korlátolt Felelősségű Társaság
4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.
Adószám: 23108800-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020335
Bank: 10702064-69633012-51100005

Lévy Zoltán
felelős tervező
Cívis Komplex Mérnök Kft.



FŐMTERV

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

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

NYILATKOZAT

Alulírott Kenyeres Bálint, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város ipari park tervezési szolgáltatások Déli Ipari Park fejlesztése, 02/03/08/01/KT/02/26 – Tisztított szennyvíz és ipari víz távvezeték c. tervkötetel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozzuk:

Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Térségi Szerkezeti Terv alapján a tervezett vízi műtárgy nem eleme a kiemelt jelentőségű vízi építményeknek.

Budapest, 2025. július 31.

Laborci Tamás
közműtervezési
igazgató

Kenyeres Bálint
felelős tervező
VZ-TEL/TER/VKG
01-12458



8.2.Övezeti lehatárolás

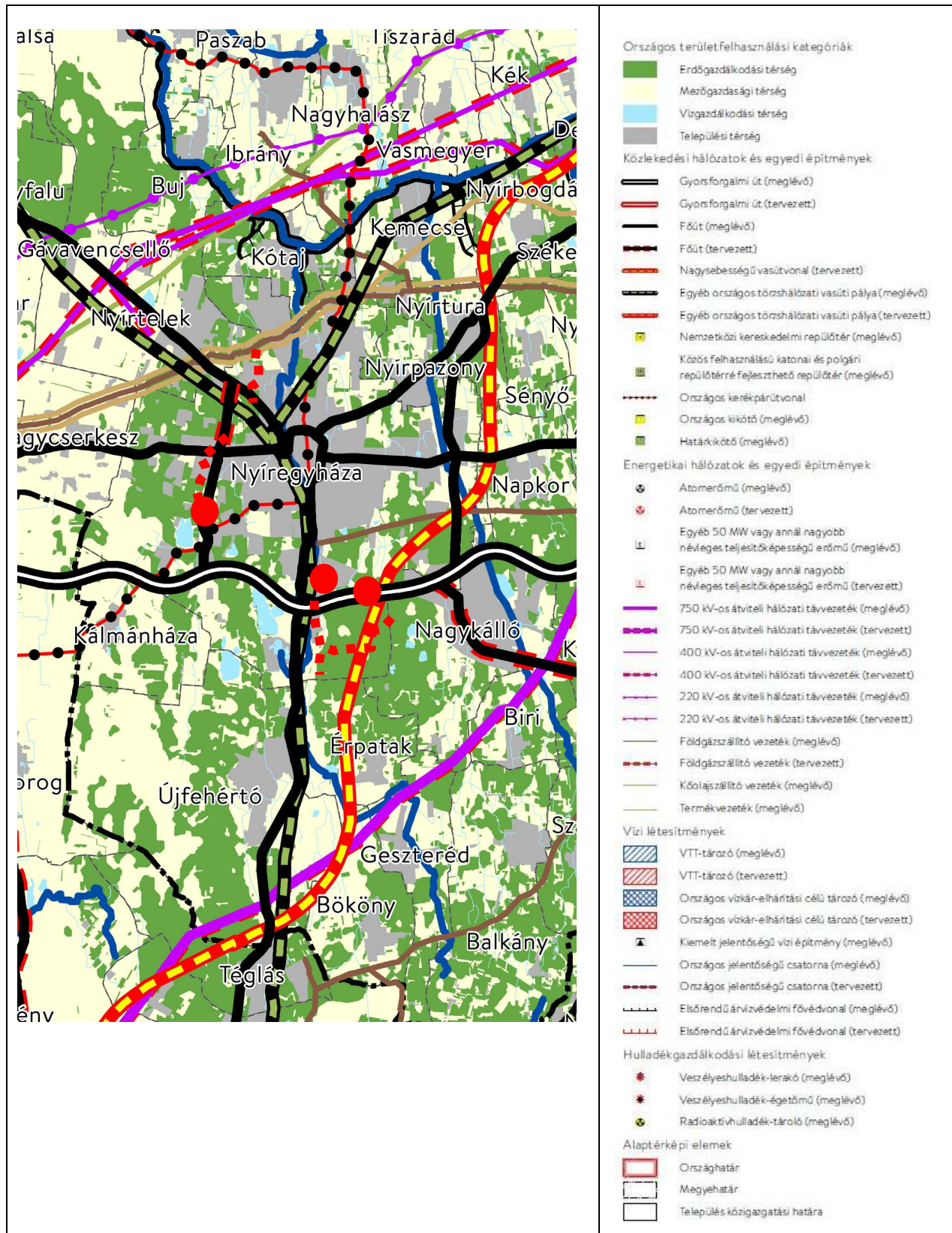
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) 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	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	7000,872	72,73	7001,929	72,74	+1,057	+0,01	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6556,872	78,18	6548,598	78,08	-1,057	-0,10	
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0	
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	8584,39	0	0	0	0	0	
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	352,04	0	0	0	0	0	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	617,53 km	617,53 km	0	0	0	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	2068,27	0	0	0	0	0	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	1386,01	0	0	0	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	482,17	0	0	0	0	0	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	24,7	0	0	0	0	0	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	31,6	0	0	0	0	0	
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	2344,8	0	0	0	0	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0	
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0	
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <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	-	-	-	-	-	-	-	

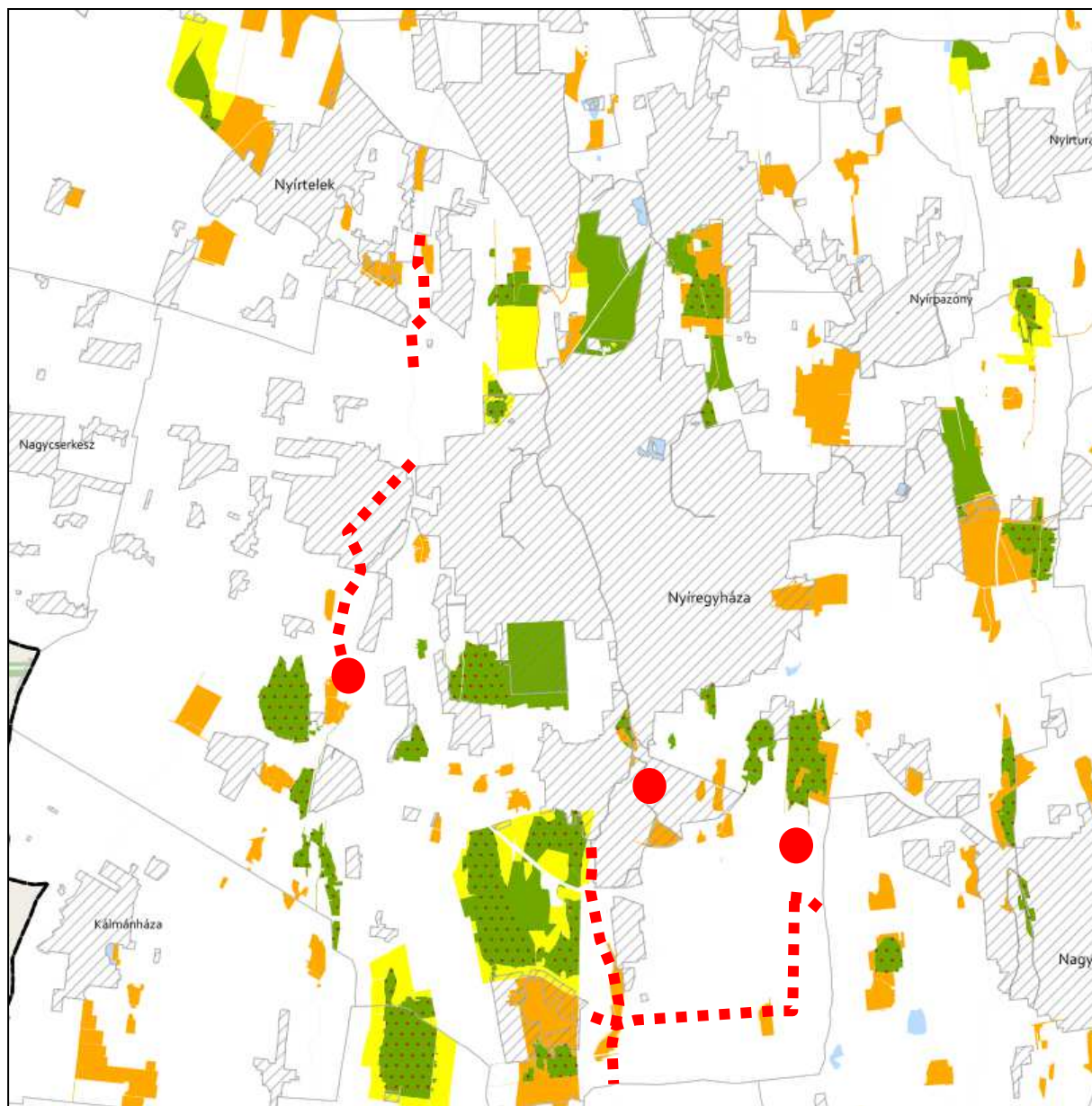
8.3.Rajzi melléletek

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





ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérkép elemei

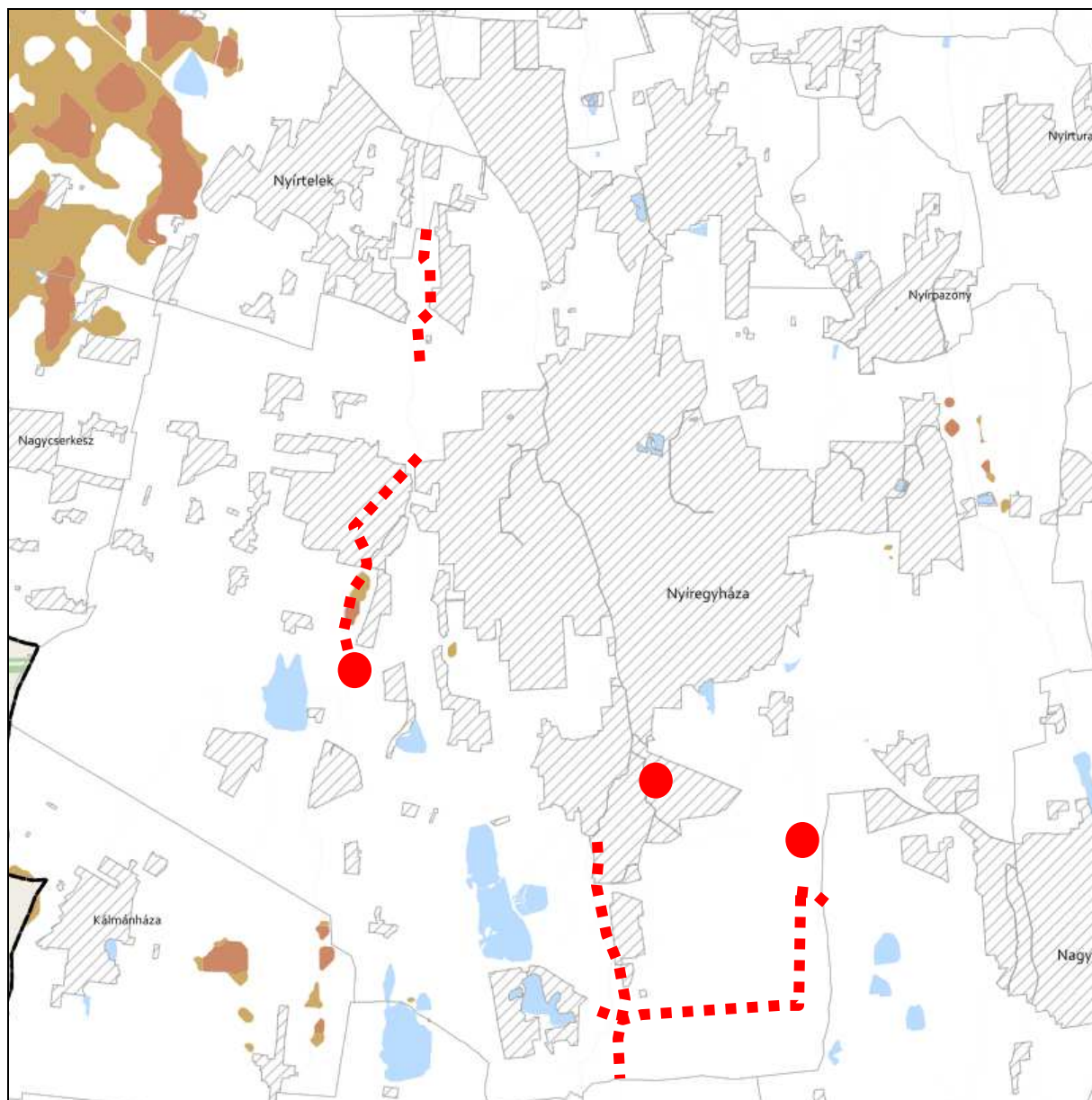
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Tájékoztató elem

- Védett természeti területek



**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

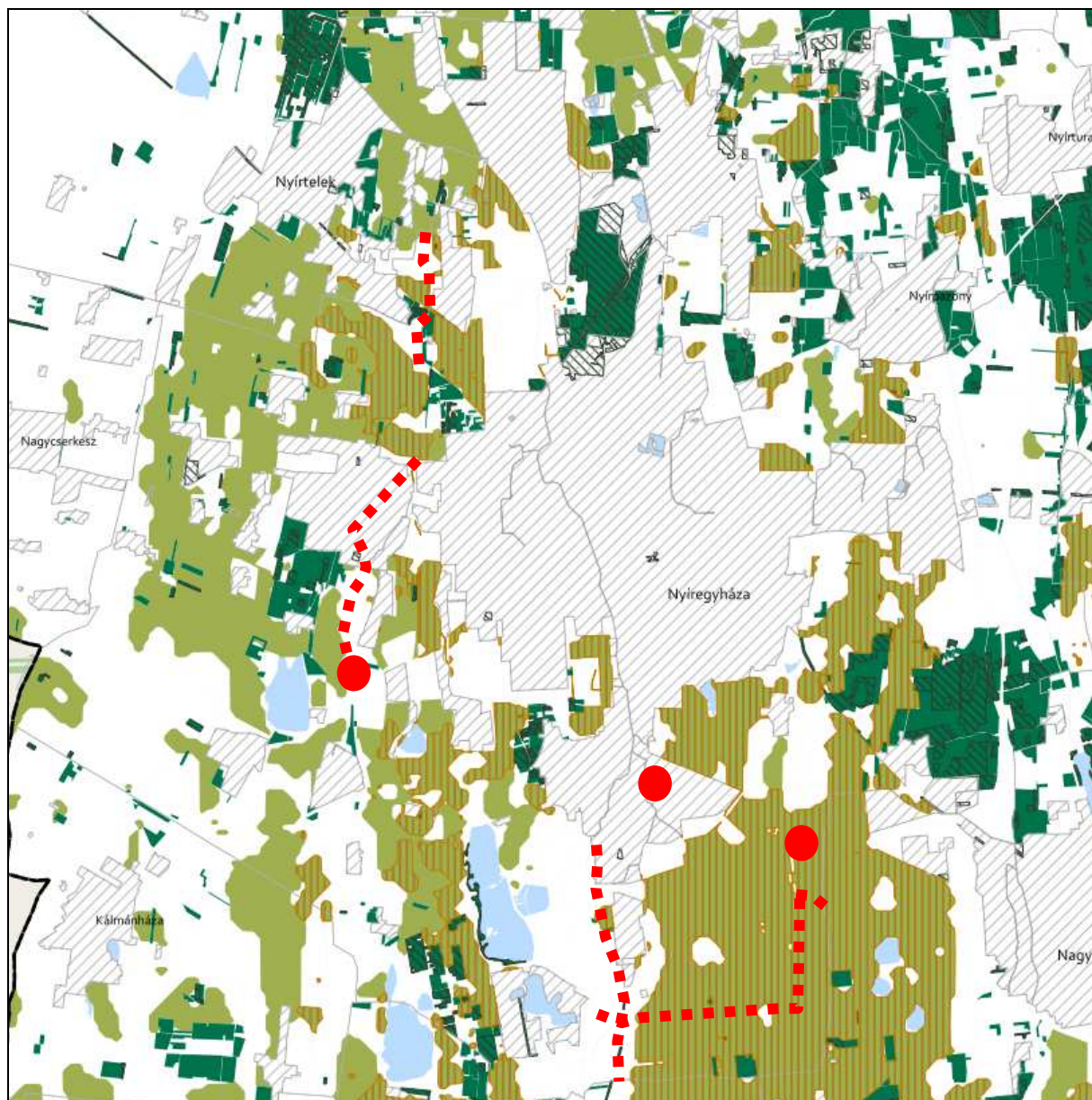
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei

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



**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

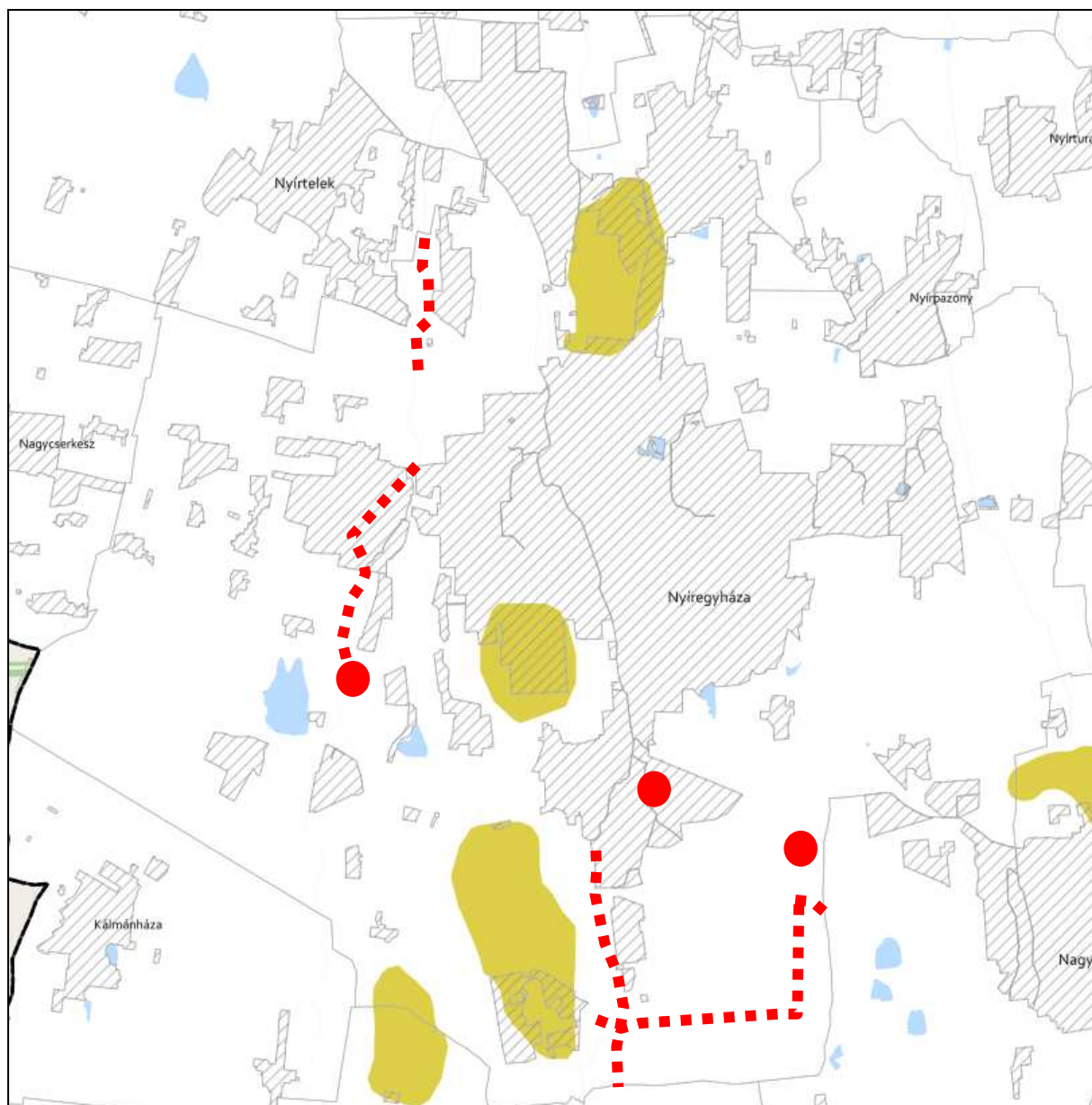
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

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



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.4. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



JELMAGYARÁZAT

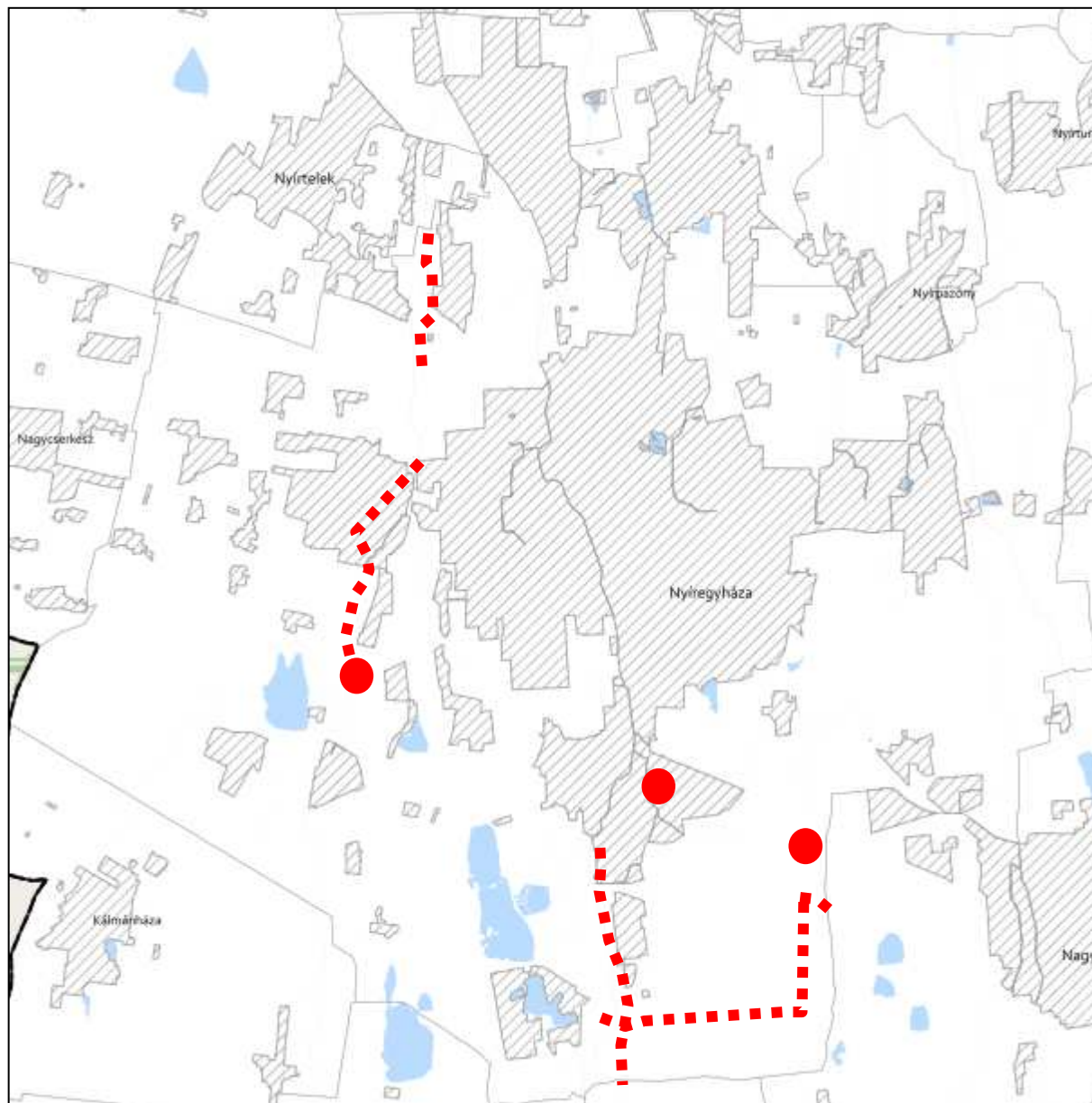
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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



**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

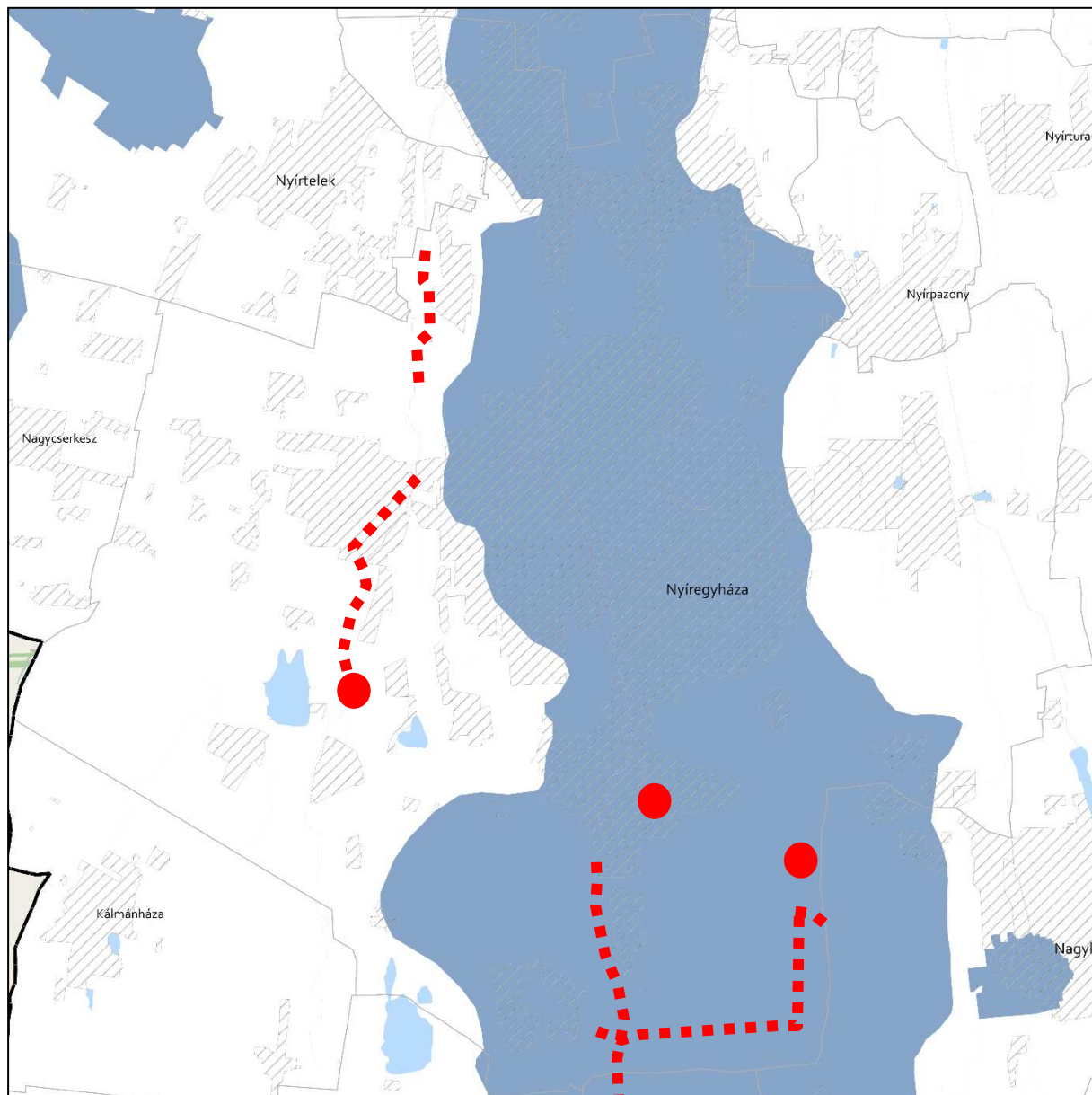
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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



**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

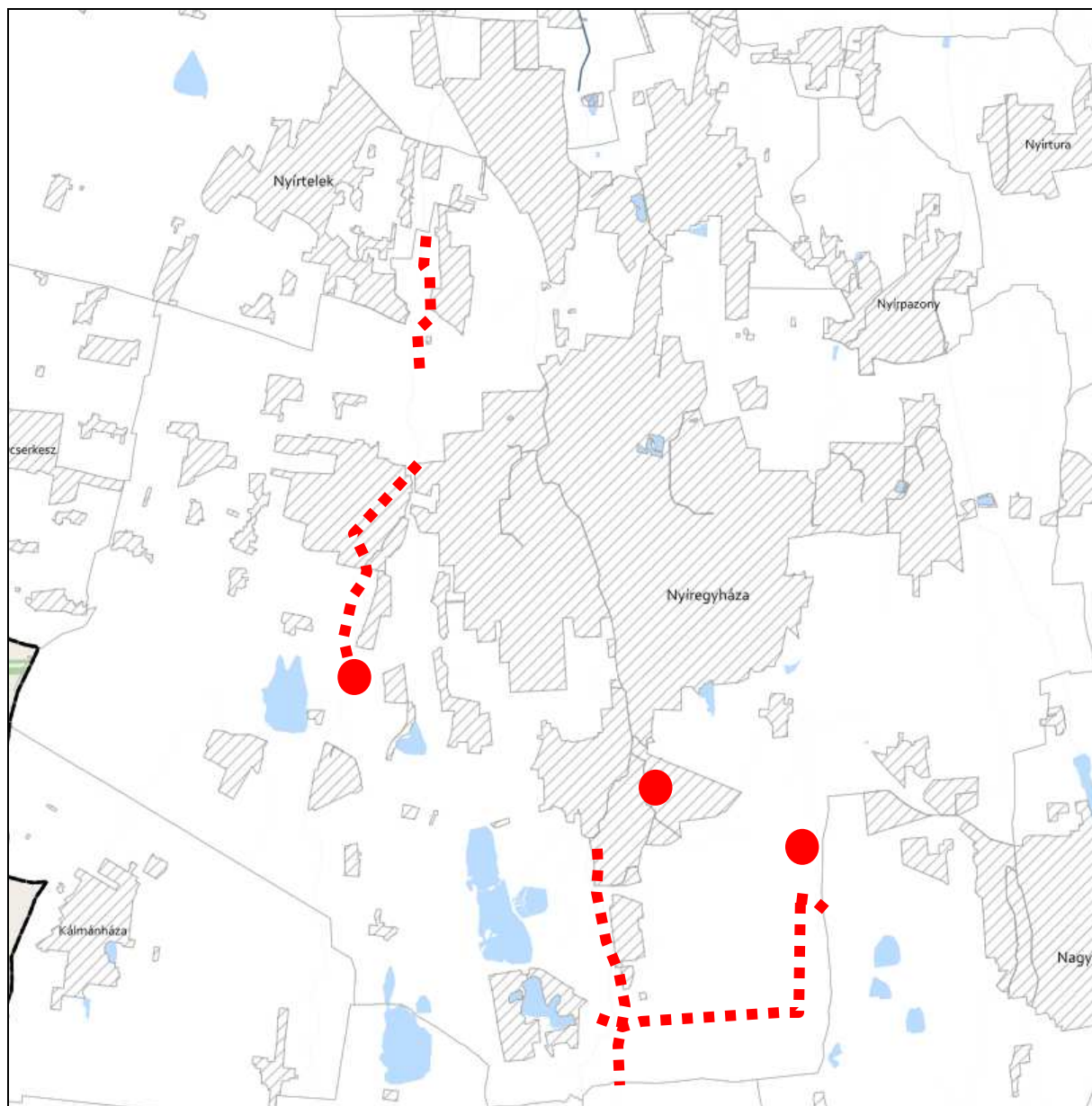
 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

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



**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

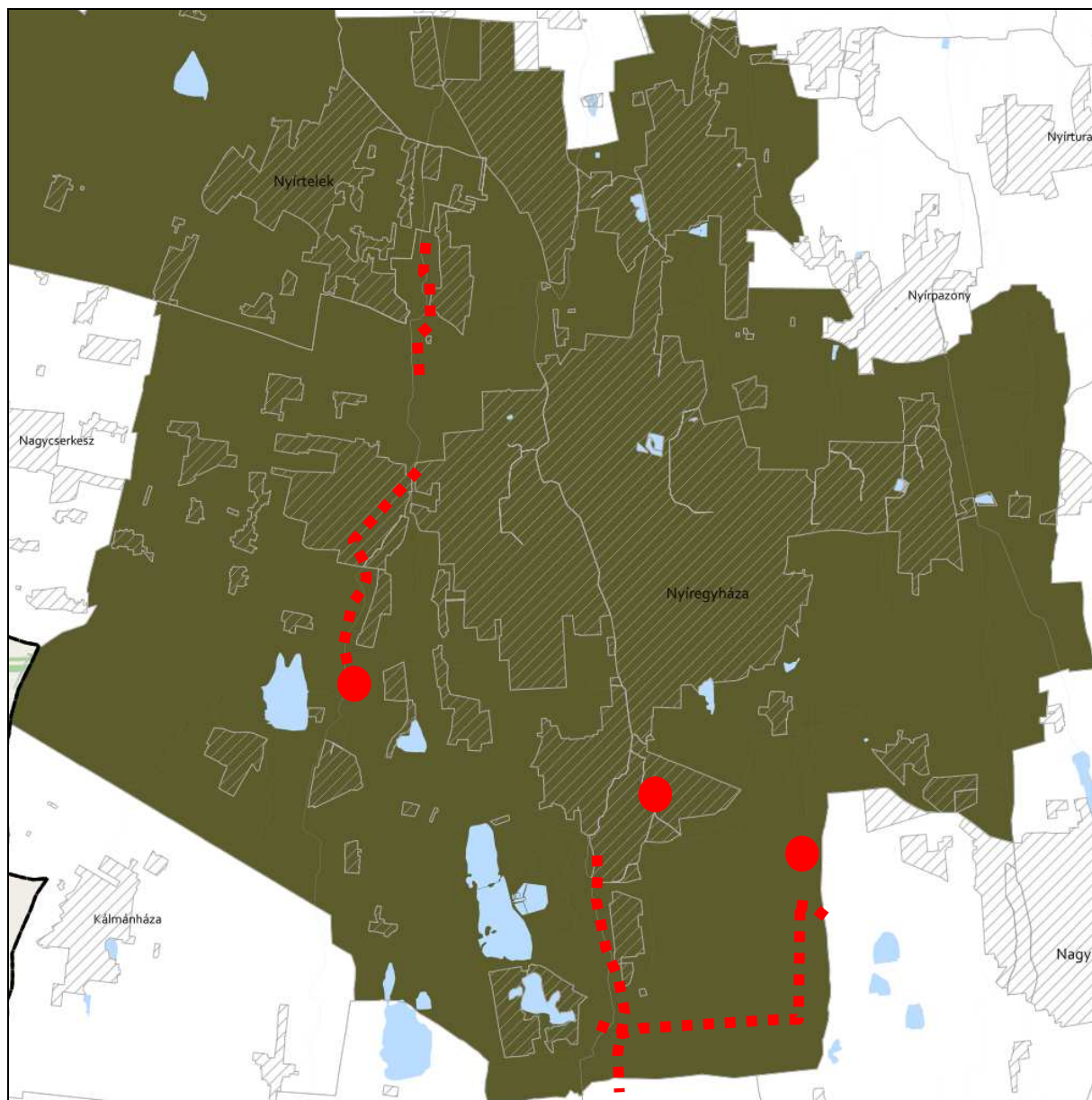
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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



**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



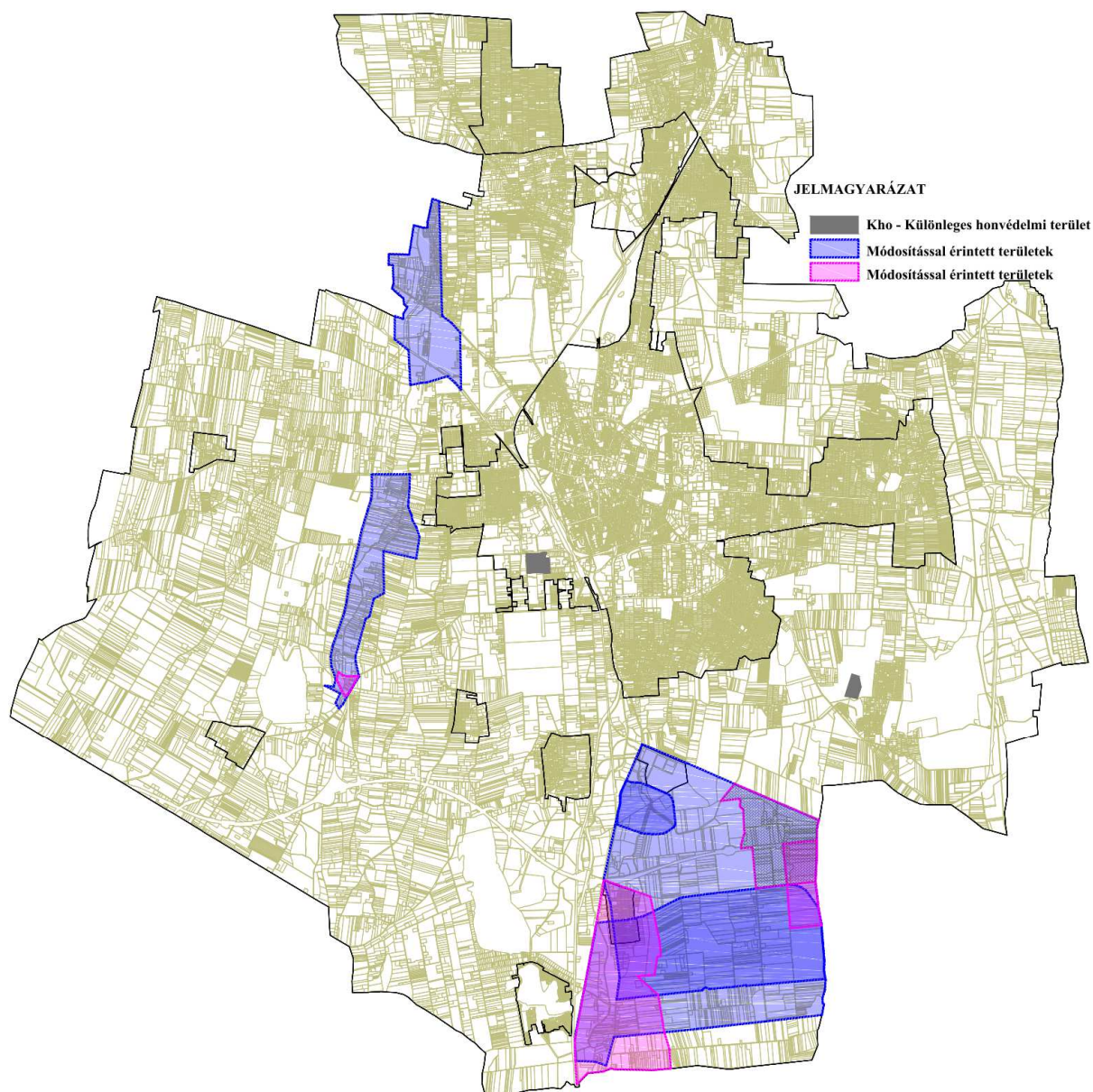
JELMAGYARÁZAT

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

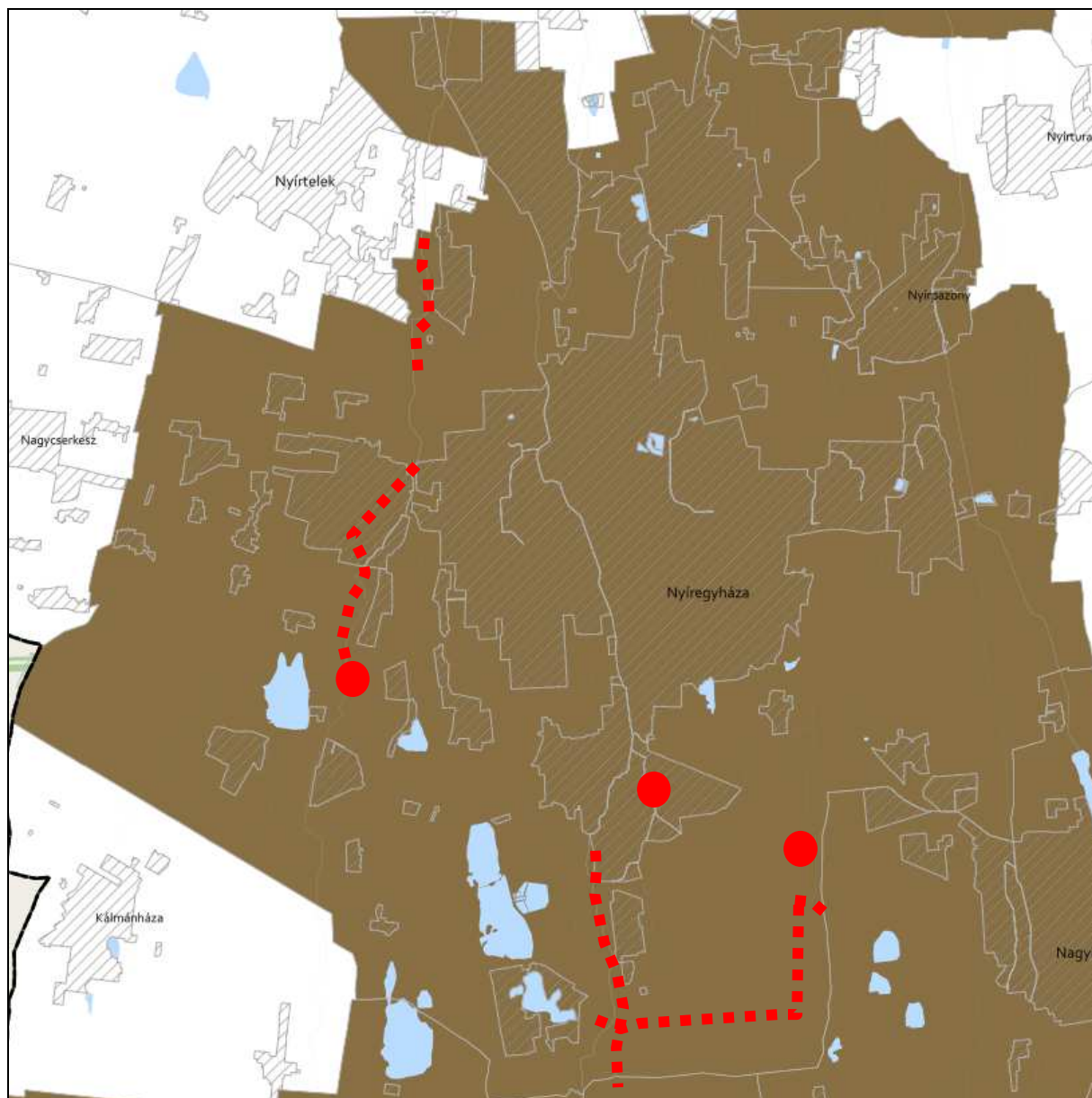
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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

**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

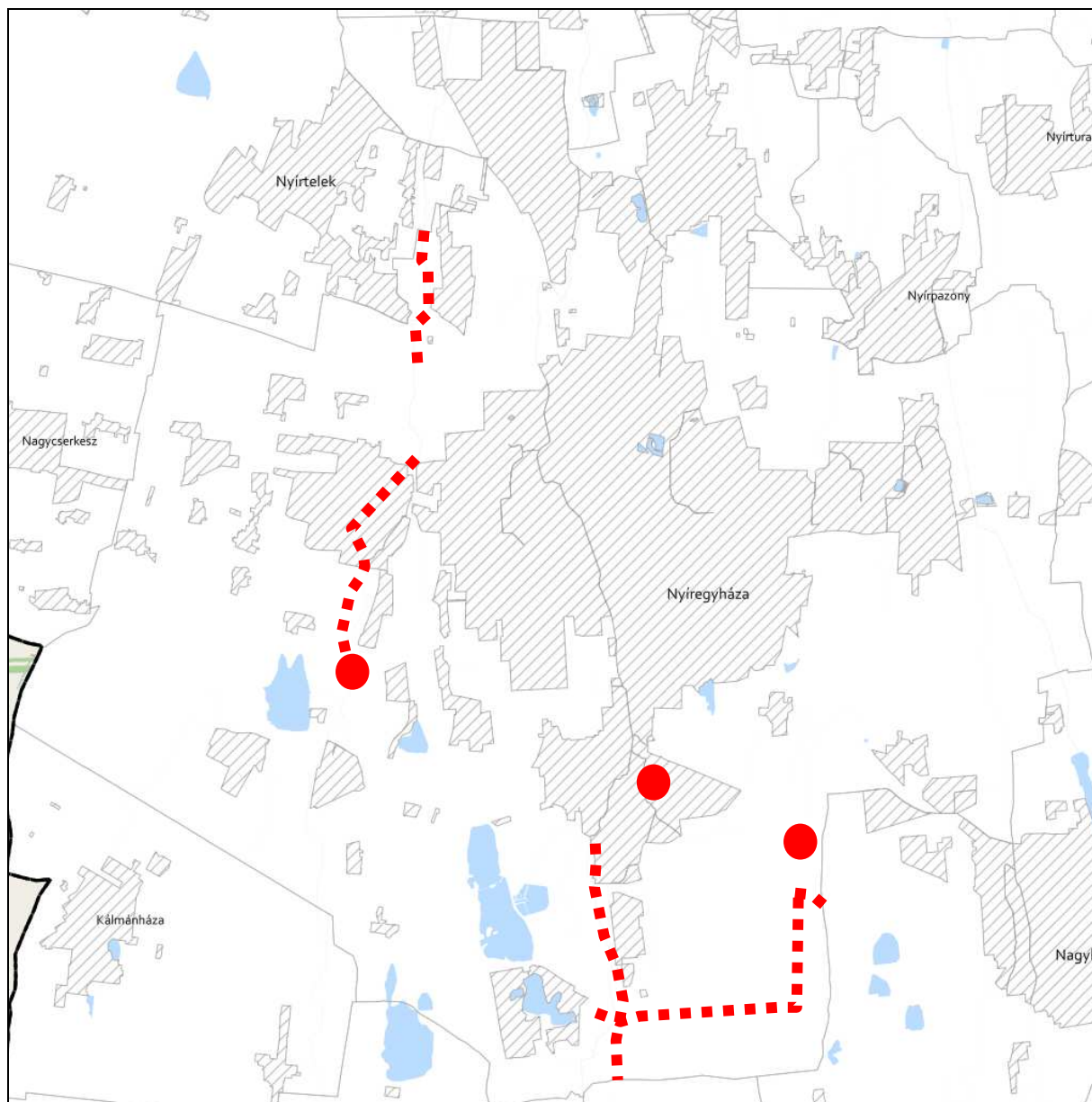
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei

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



**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

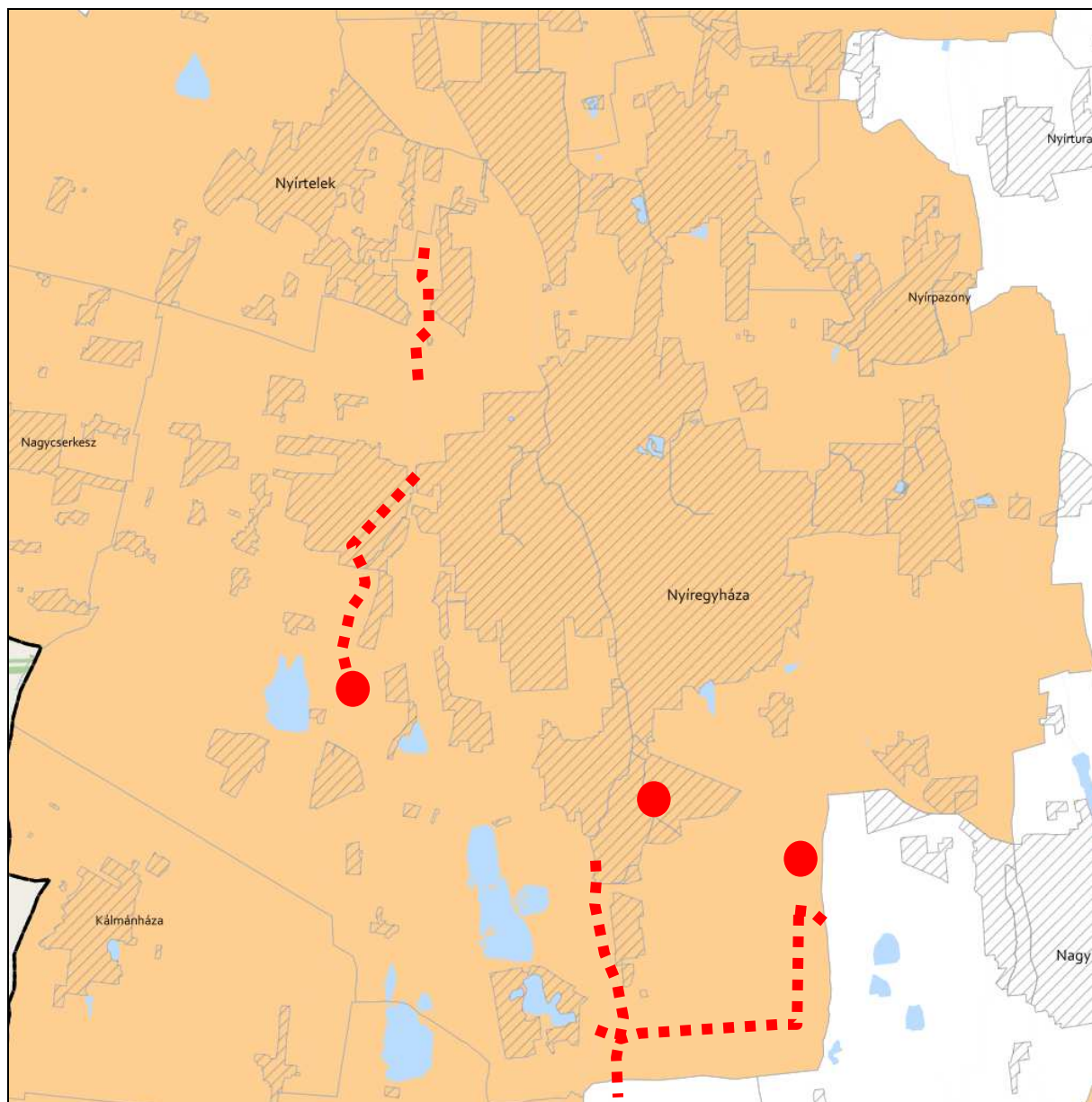
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

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



TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez



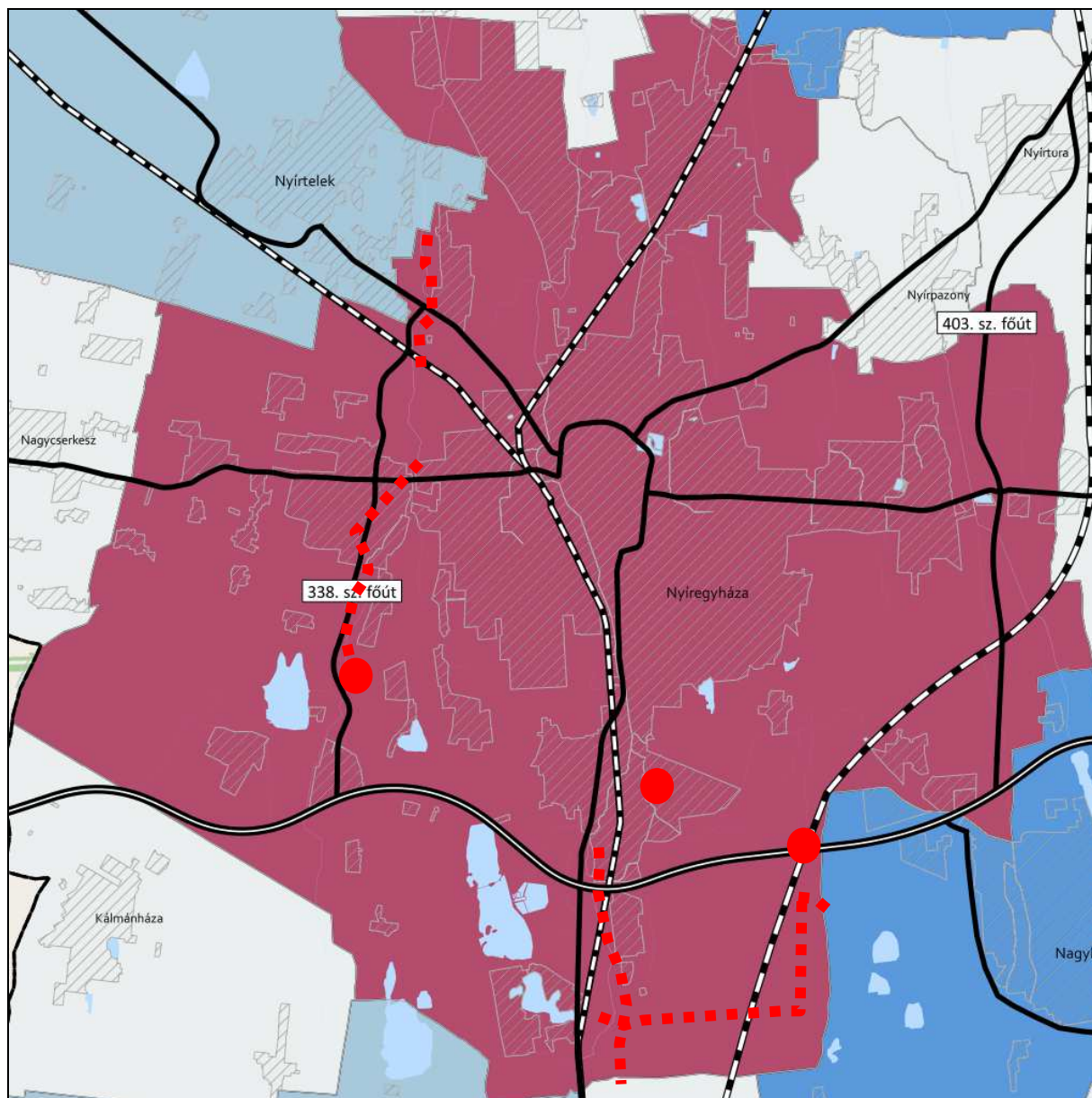
JELMAGYARÁZAT

 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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

**TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK ÉS HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE 3.12. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) 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

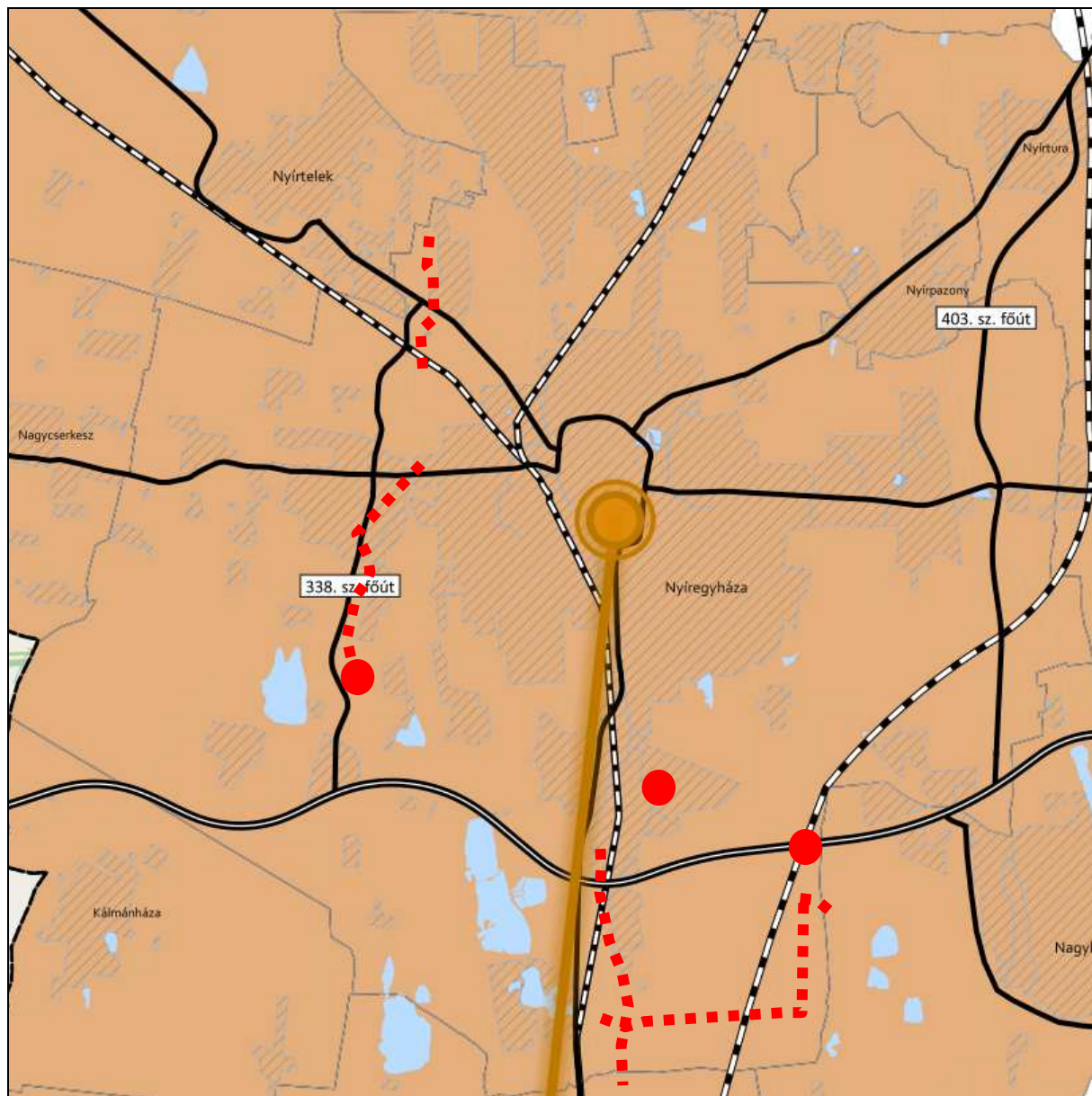
- Nyírségi városgyűrű keleti íve

Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/162- /2025.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) 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

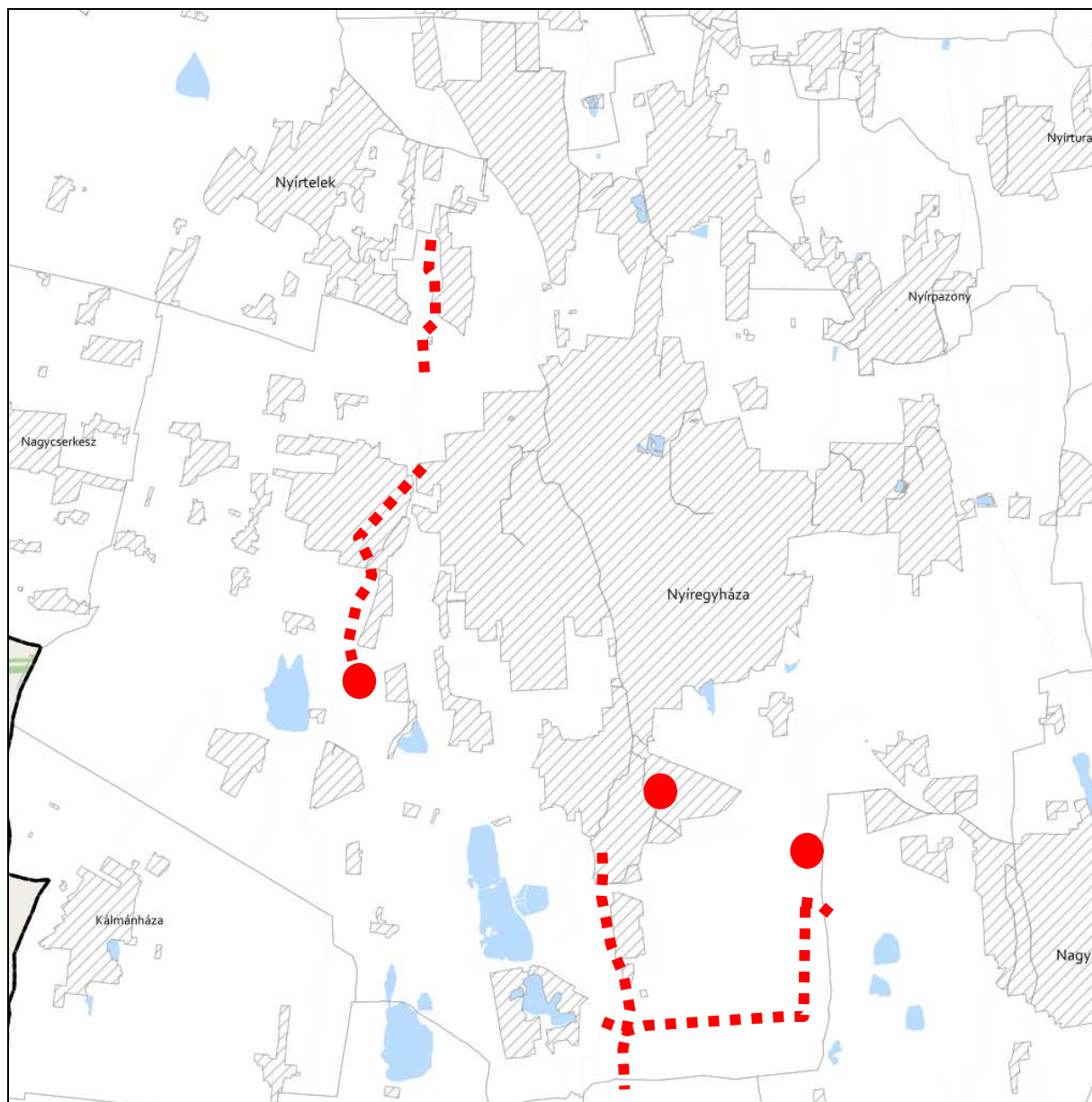
Alaptérkép elemei

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

Iratszám: FŐÉP/162- /2025.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

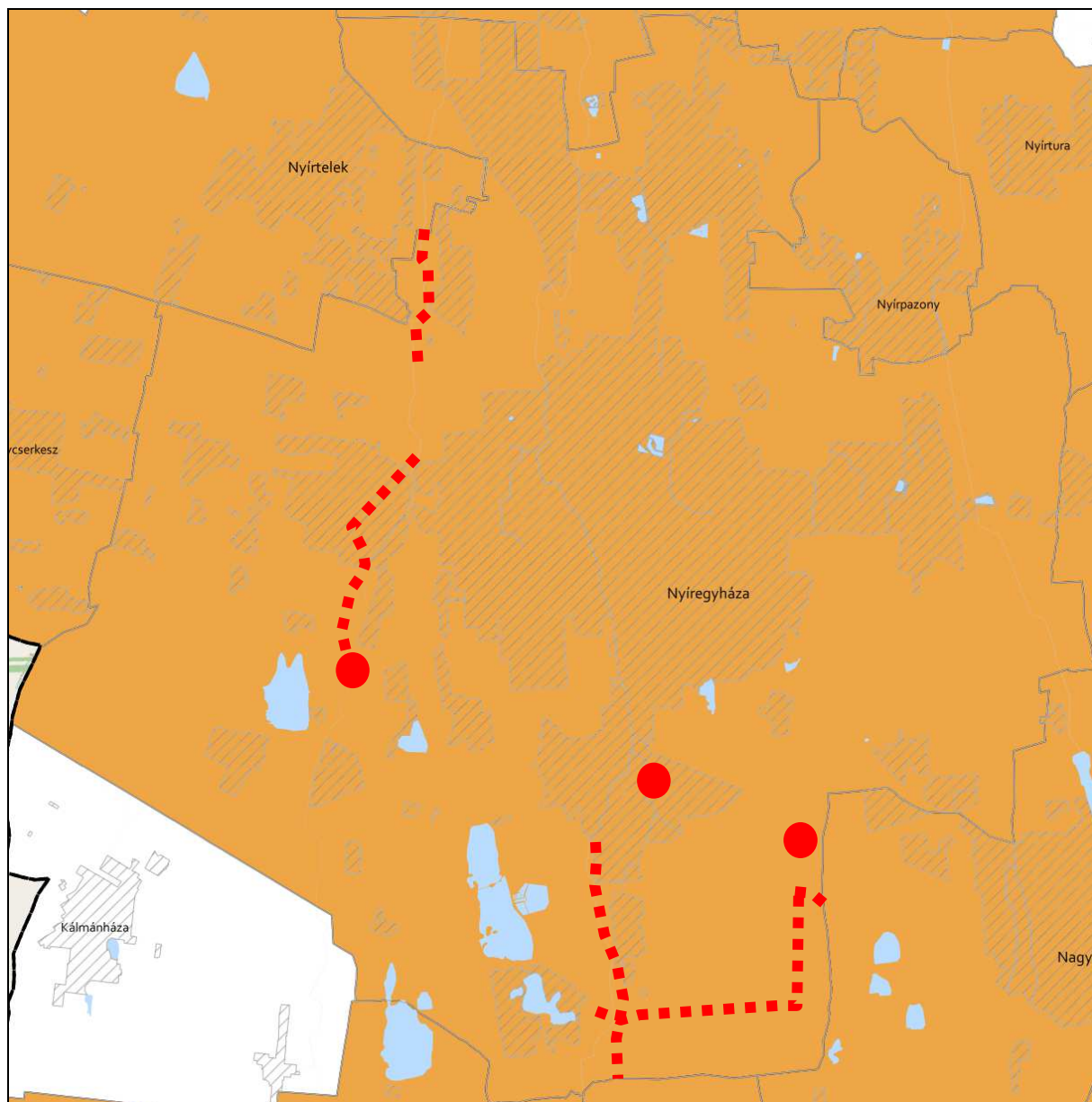
 Hármashatár térsége

Alaptérkép elemei

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



**GYÜMÖLCSTERMESTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet
a 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

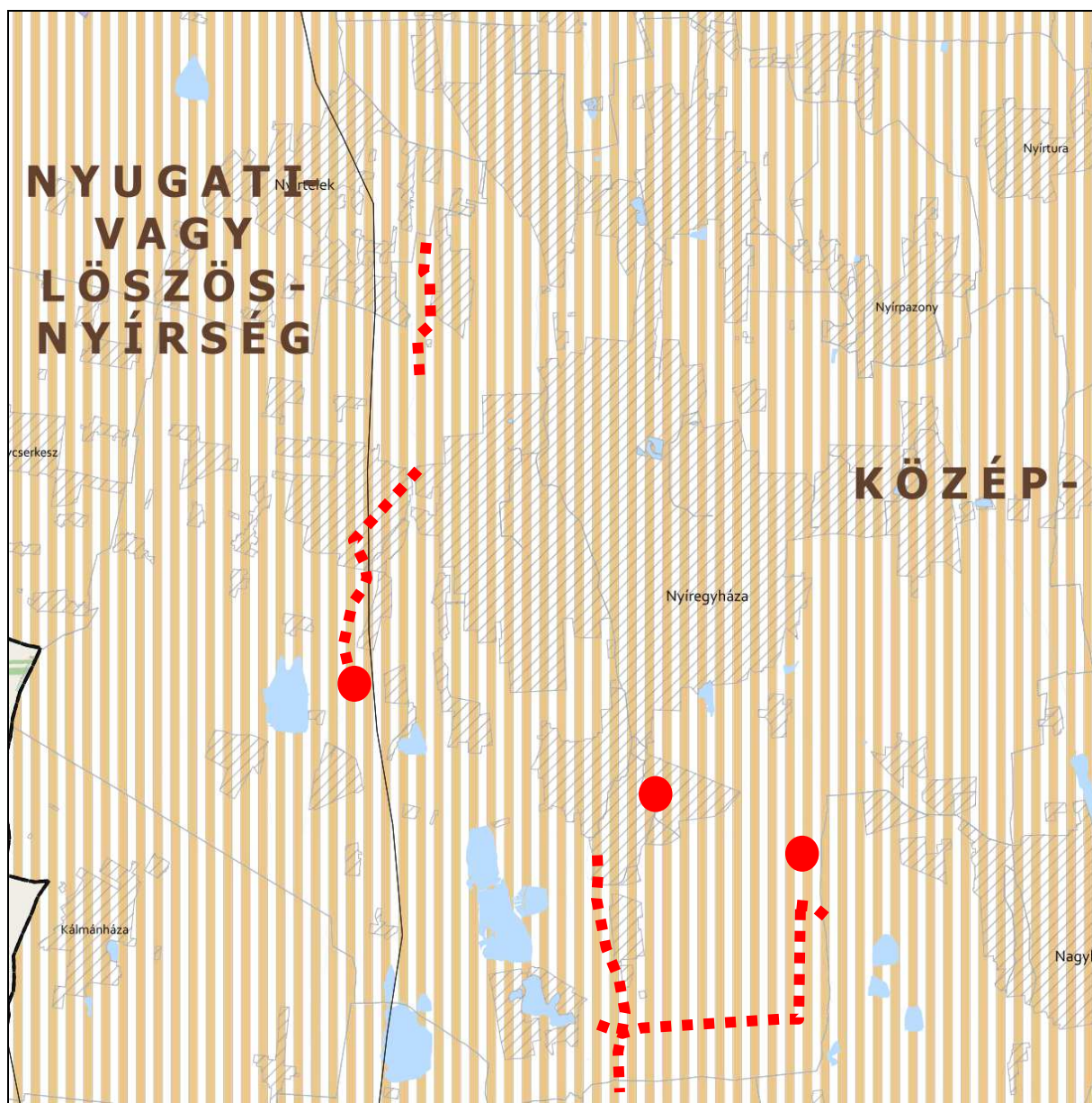
 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei

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



FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet a 9/2023. (II. 24.) 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 kistájak

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: - 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. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
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): 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.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 5.§ (2): 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.
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): 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.
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): 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.
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 újrahásznosítását, 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 belterülethatártól 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 üdülőtérület 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, telekcsoporthoz 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 találhatók, 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 körülvelt 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, autóbusz 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-Kisvárdai térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

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 településökológiai 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 szélerózió 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 tájelemeket 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): Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben 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): A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új honvédelmi és katonai célú terület kijelölése.