

2024. május

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK IV./2024.
Kincs utcán útszabályozás törlése

Eljárás típusa:
Általános eljárás
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Általános eljárás – véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervező:


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

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kovács Rita
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


.....
Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Általános eljárás – Véleménykérő dokumentáció

Módosítások IV./2024.

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	5
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	5
1.2	Átnézeti térkép.....	5
1.3	Átnézeti térkép – kivágatok.....	5
1.4	Módosítással érintett területek	6
1.5	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
1.5.1	1. Beavatkozási pont	7
1.5.2	2. Beavatkozási pont	10
2	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3	Településszerkezeti módosítások	14
4	Alátámasztó munkarész	18
4.1	Főépítési nyilatkozat.....	18
4.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	19
4.3	Közlekedési alátámasztó munkarész.....	20
4.4	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	23
5	Szabályozási módosítások	24
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	24
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	24
6	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	29
6.1	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	29
6.2	Övezeti lehatárolás.....	30
6.3	Rajzi melléletek.....	31



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

5/2024. (I. 19.) számú
h a t á r o z a t a

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

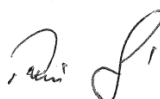
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. **Nyíregyháza Déli Ipari Park – Nagyszállás településrész között körforgalom** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása (Nagyszállás Arató u. - Mérő u.)
2. **Nyíregyháza Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása**
3. **100-as vasútvonal Debrecen(kiz.) – Nyíregyháza(kiz.) vasúti vonalszakaszának átépítése** céljából településrendezési eszközök módosítása
4. **Nyíregyháza Déli Ipari Park** energiahálózati ellátásához szükséges **132 kV nagyfeszültségű távvezeték** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
5. **Nyíregyháza Déli Ipari Park víz és tisztított szennyvíz – iparivíz távvezetékek** megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása
6. Nyíregyháza **Szabolcs utca – Színház utca – Toldi utca – Tűzoltó utca** által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása
7. Nyíregyháza **Napkorong utca – 02108/67 hrsz.-ú kivett úton áthaladó tervezett út – 02107 hrsz.-ú út – Nyíregyházi út** által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása
8. Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló **31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosítása**

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítésszt, 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. január 19.


Tormási Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



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

**83/2023. (V. 23) számú
h a t á r o z a t a**

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2023. év májusi megindítása)

A Bizottság

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:


- a Déli Ipari Parkban lévő 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy területrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) Közpark zónába (Z) történő átsorolása általános egyeztetési eljárásban,

- a Csárda utca menti 01683/10 hrsz.-ú ingatlan egy részének Mezőgazdasági általános zónából (Má) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú területként (Kki) történő átsorolása egyszerűsített egyeztetési eljárásban.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2023. május 23.


Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



1 Előzmény

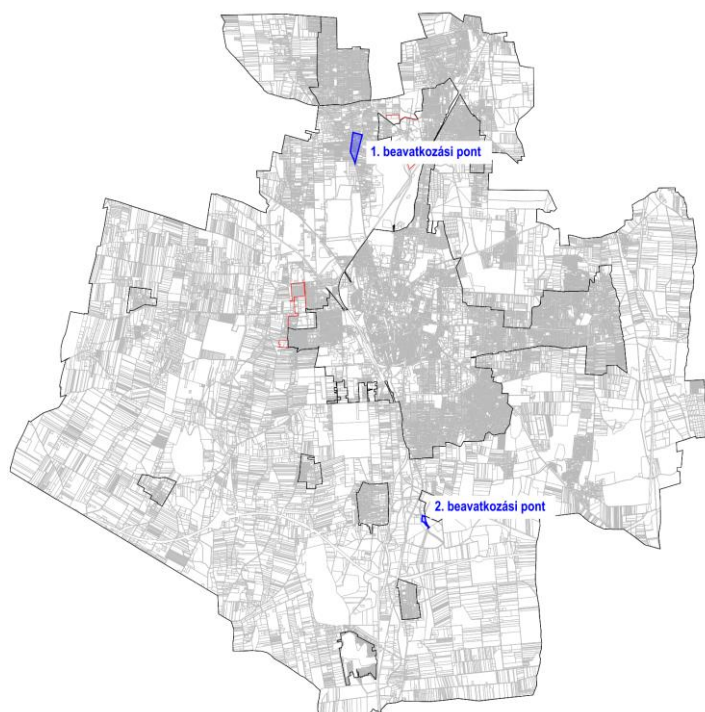
1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

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

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

Tárgyi módosításokra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével kerül sor.

1.2 Átnézeti térkép



1.3 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont





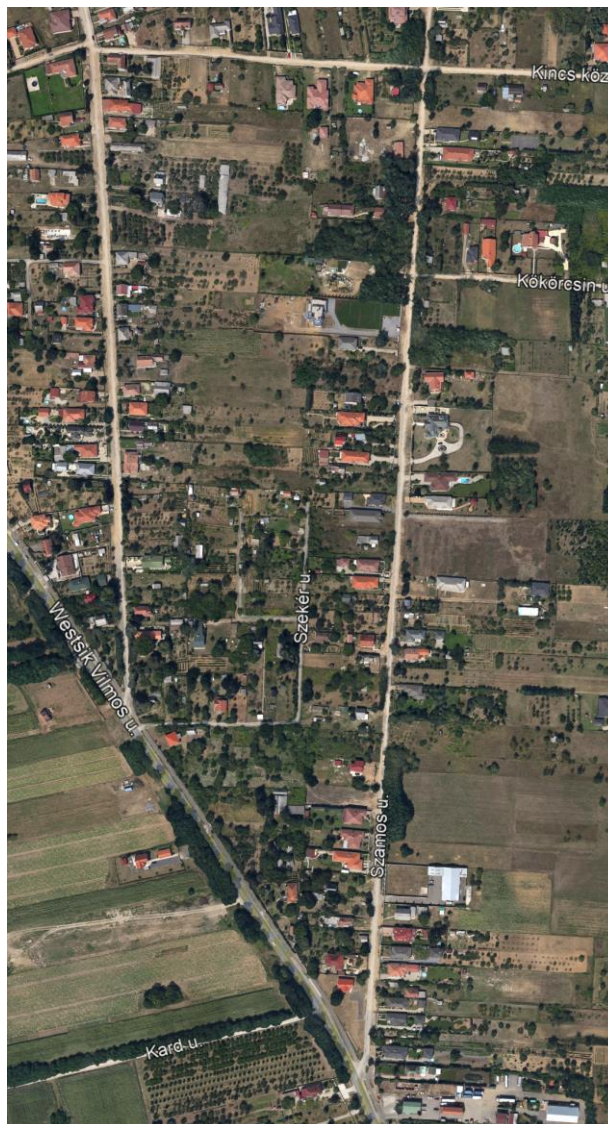
1.4 Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	5/2024. (I.19.)	C4-D4	Nyíregyháza Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca	Kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében saját tulajdonú ingatlanán, valamint a hozzá kapcsolódó többi ingatlan esetében a rendezési terv módosítását kéri. A jelenleg tervezett II. rendű közlekedési célú közterület (út) törlésre kerül, mely törlése városrendezési szempontból nem okoz problémát. Ez az útszakasz még nem kialakult és a tömbben elhelyezkedő ingatlanok feltására egyéb más kialakult utak használatával történik. A II. rendű közlekedési célú közterület (út) törlésével a továbbiakban is minden ingatlan megközelíthető marad. A jelenlegi tömbfeltáró utak (Pajta utca és Székér utca) szabályozási szélességének szabályozása történik 8m szélességben. KÖá → Lf Lf → KÖá
2.	83/2023. (V.23.)	I3	Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna	Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 25%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik a Nyíregyháza 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. Ge→Z

1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén Nyíregyháza, Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

Kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében saját tulajdonú ingatlanán, valamint a hozzá kapcsolódó többi ingatlan esetében a rendezési terv módosítását kéri. A jelenleg tervezett II. rendű közlekedési célú közterület (út) törlésre kerül, mely törlése városrendezési szempontból nem okoz problémát. Ez az útszakasz még nem kialakult és a tömbben elhelyezkedő ingatlanok feltárása egyéb más, már meglévő utak használatával történik. A II. rendű közlekedési célú közterület (út) törlésével a továbbiakban is minden ingatlan megközelíthető marad. A jelenlegi tömbfeltáró utak (Pajta utca és Székér utca) szabályozási szélességének szabályozása történik 8m szélességben.

KÖá → Lf

Lf → KÖá



Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	Közúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-
Lf 513542	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	4,5 m
Megengedett zöldfelület	50 %

A helyi építési szabályzat 11. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖá)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen
 1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 2. a közúti közlekedést kiszolgáló
 - közlekedési építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - igazgatási épületek,
 - gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.”

A helyi építési szabályzat 6. § (4) bekezdése értelmében

„(4) Falusias lakózóna (Lf)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
- c) A területen hulladékudvar kialakítható.
- d) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.”



Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	4,5 m
Megengedett zöldfelület	50 %
KÖÁ	
Övezeti kód	KÖÁ
Terület-felhasználás	Közúti közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Megengedett zöldfelület	-

1.5.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kerüljön kijelölésre. A módosítás jogszabályi megfelelősége érdekében zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg használaton kívüli 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	20%
Megengedett építménymagasság	4,5 m



A helyi építési szabályzat 8. § (4) és (5) bekezdése értelmében:

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.

b) A területen újonnan nem telepíthetők:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,

c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.

(5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv, illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.”

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Z
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

A helyi építési szabályzat 12. § értelmében:

„KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

(1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.

(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.

(3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.

(5) A területen

a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,

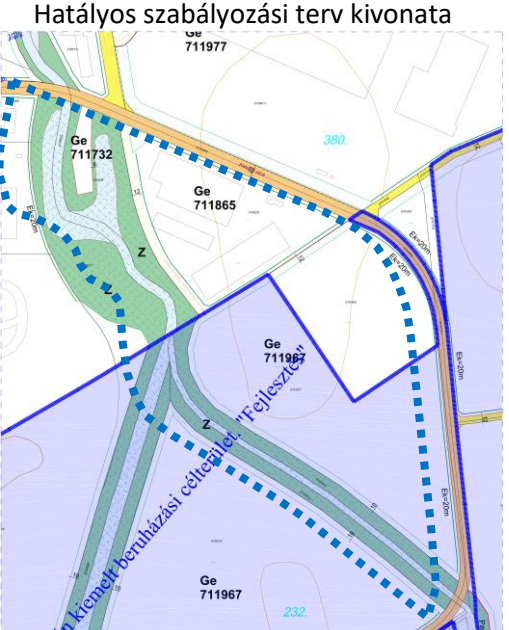
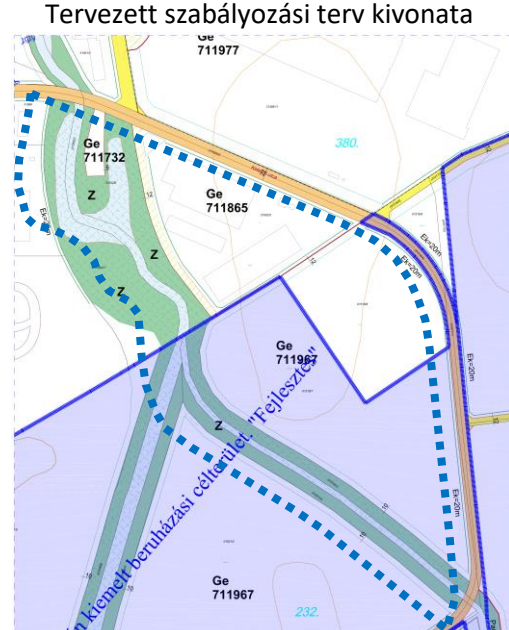
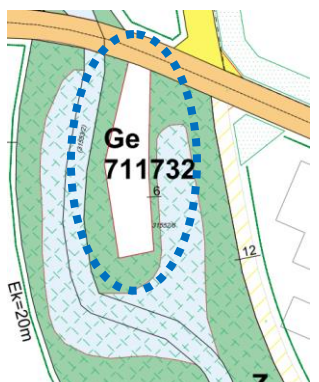
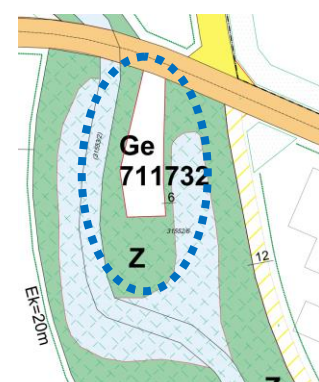
b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.

c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

2 Beavatkozási pontok ismertetése

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1. Nyíregyháza Kótaji út – Kincs utca – Kincs köz – Szamos utca által határolt terület.	Az érintett telektömbben a Közúti közlekedési zónából (KÖá) Falusias lakózónába (Lf) történő módosítása valósul meg, valamint a jelenlegi tömbfeltáró utak (Pajta utca és Szekér utca) szabályozási szélességének szabályozása történik 8m szélességben. KÖá → Lf, Lf → KÖá	„kivett beépített terület”	Közúti közlekedési zóna (KÖá) Falusias lakózóna (Lf)	0,649	1,144	Közúti közlekedési zóna (KÖá) Falusias lakózóna (Lf)	0,649	0,803	-
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>					



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
2. Nyíregyháza Keleti II. utca – 01518/4 hrsz.-ú út – 01517/1 hrsz.-ú út – 01518/1 hrsz.-ú csatorna – 31553/2 hrsz.-ú csatorna által határolt terület.	Az 1. beavatkozási pontban tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A jogszabályi megfelelés érdekében a területnövekmény minimum 25%-nak megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az önkormányzati tulajdonban lévő, 31552/6 hrsz.-ú ingatlan egy részén. Ge → Z	„kivett beépítetlen terület”	Egyéb ipari, gazdasági zóna (Ge)	0,107	0,043	Közpark zóna (Z)	0,107	0,642	-		
 <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						 <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>					
 <p>Hatályos szabályozási terv részlete</p>						 <p>Tervezett szabályozási terv részlete</p>					
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:				Nem változik, hatása nincs.	
						Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs.	
						Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs.	
						Építészeti és régészeti örökség védelme:				Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.	
						Környezet-, természet- és tájvédelem:				Nem változik, hatása nincs.	
						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:				Nem változik, hatása nincs.							



3 Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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

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

A Közgyűlés

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

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

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/332/2024. törzsszámú, 2 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás	Kód	Jel	Szintterület-sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	
	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	Üdülõházas üdülõterület
	4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégházás üdülõterület
	5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
	5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
	5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
	5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
	5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
	5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
	5.7	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
	5.7	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
	5.8	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
	5.9	K-t			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
	6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület
	6.2.0	KÖV			Vasúti közlekedési terület
	7.0	Z			Zöldterület
	8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
	8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
	8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
	9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertés 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 zöldsáv
					Erdő jellegű zöldsáv
					Tartalék temető

Művi értékvédelem	Intézmények		
	Régészeti terület		Igazgatási központ
	Helyi védettségű teleszerkezet		Oktatási központ- főiskola
			Művelődési központ
			Egyházi központ
			Kórház
			Kereskedelmi (bevásárló) központ
			Piac
			Vásárváros
			Kiránduló központ
			Turisztikai alközpont
			Arborétum, botanikus kert
			Vadaspark
			Lovaglás
			Sportközpont
			Szabadidőközpont
			Strand
			Termálközpont
			Vidámpark
			Élménypark
			Kemping
			Szálloda
			Temető
			Kegyeleti park
			Kilátó
			Egészségügyi központ

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem		
	Natura 2000 terület		Bányatelek területe
	Ex lege védett terület határa		Védőtávolságok
	Természeti terület határa		Jelentősebb vízfolyás
	Ökológiai hálózat		Rekultiválandó terület
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa		

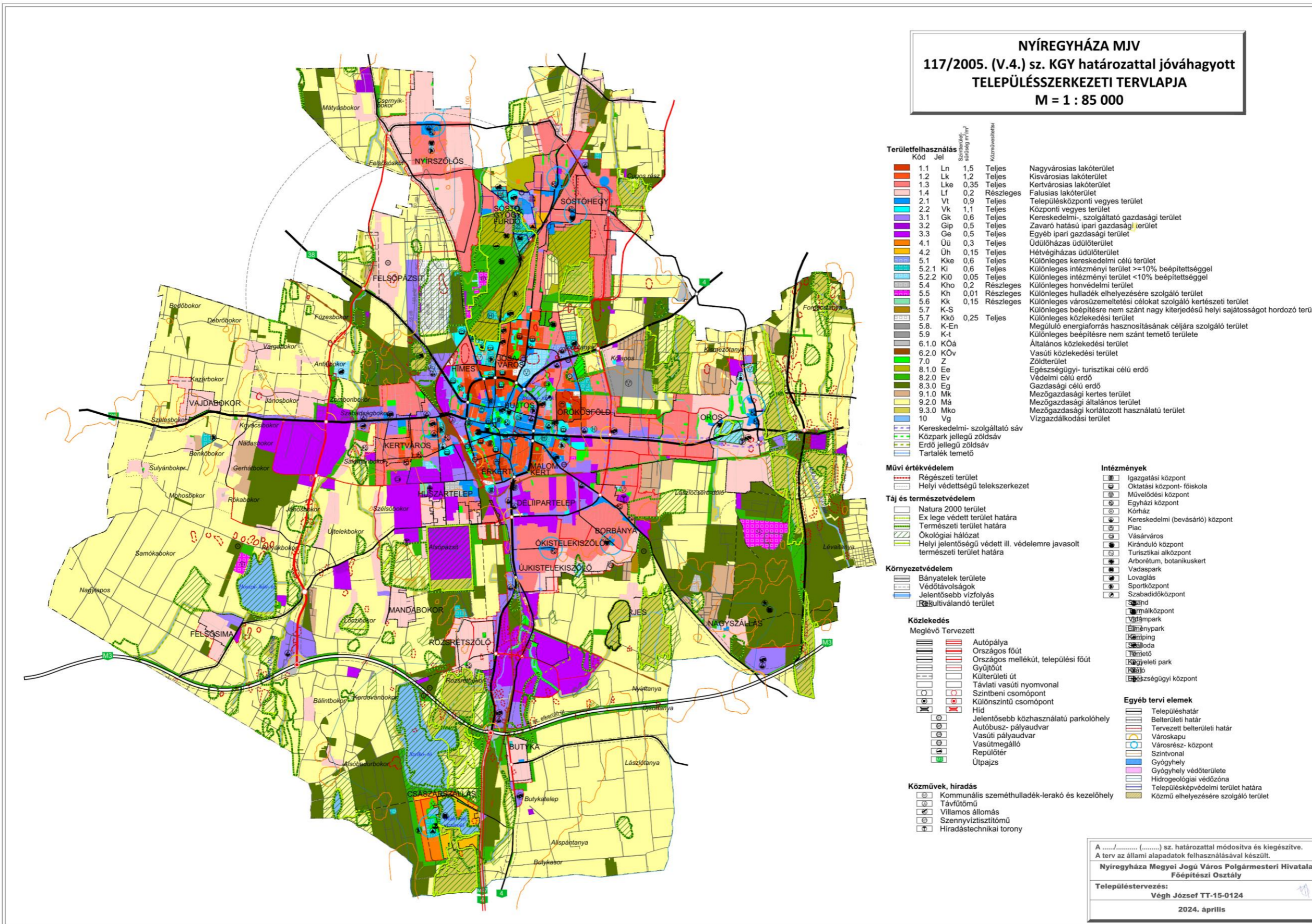
Közlekedés		
Meglévő	Tervezett	
		Autópálya
		Országos főút
		Országos mellékút, települési főút
		Gyűjtőút
		Külterületi út
		Távlati vasúti nyomvonal
		Szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Híd
		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
		Autóbusz- pályaudvar
		Vasúti pályaudvar
		Vasútmegálló
		Repülőtér
		Útpajzs

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

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

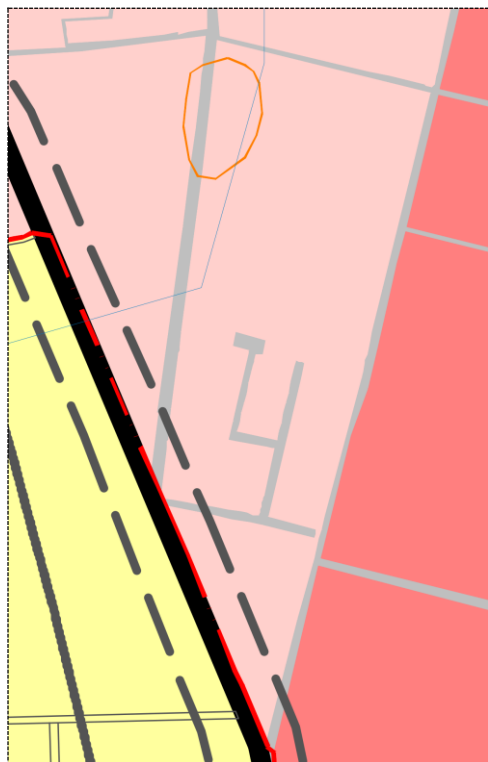


Tervezett Szerkezeti Terv

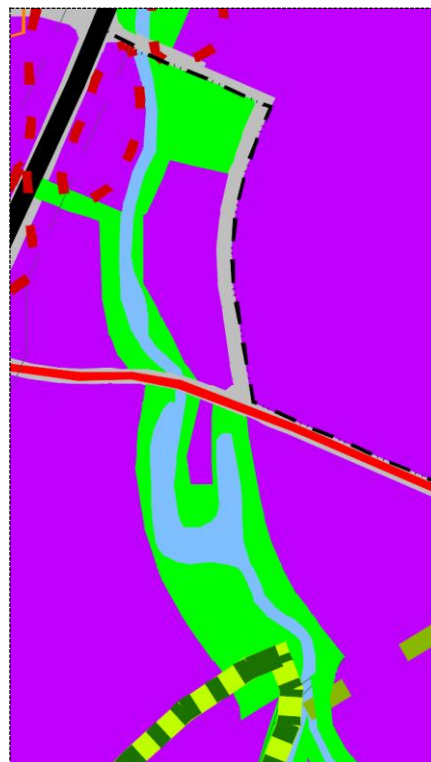




1. Beavatkozási



2. Beavatkozási pont





4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás során az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 ha területenagyságot.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 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.

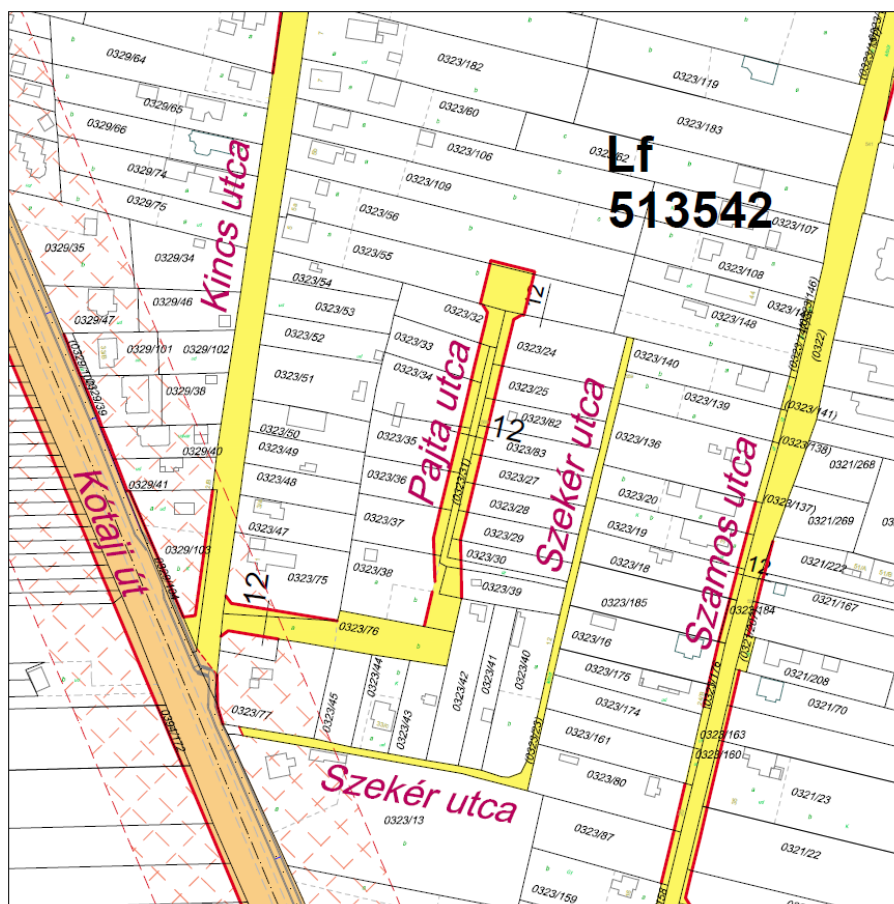
Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.3 Közlekedési alátámasztó munkarész

„KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐI INDOKLÁS Nyíregyháza, Pajta és Szekér tömbfeltáró utcák módosításának alátámasztó munkaréséhez

Előzmények:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatától (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) megbízást kaptam a MÓDOSÍTÁSOK IV./2024. számú „Kincs utcán útszabályozás törlése” megnevezésű településrendezési módosítási dokumentáció alátámasztó munkarész közlekedési indoklásának elkészítésére. A módosítást kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében saját tulajdonú ingatlanán, valamint a hozzá kapcsolódó többi ingatlan esetében a rendezési terv módosítását kéri, mely a Kincs, Pajta és a Szekér utcák útszabályozását érinti. A jelenleg érvényben lévő, hatályos szabályozási terv szerint a Kincs utca irányából 12 m szabályozási szélességű úton kerül feltárássra a Pajta utca, a Szekér utcán jelenleg nincs útszabályozás.



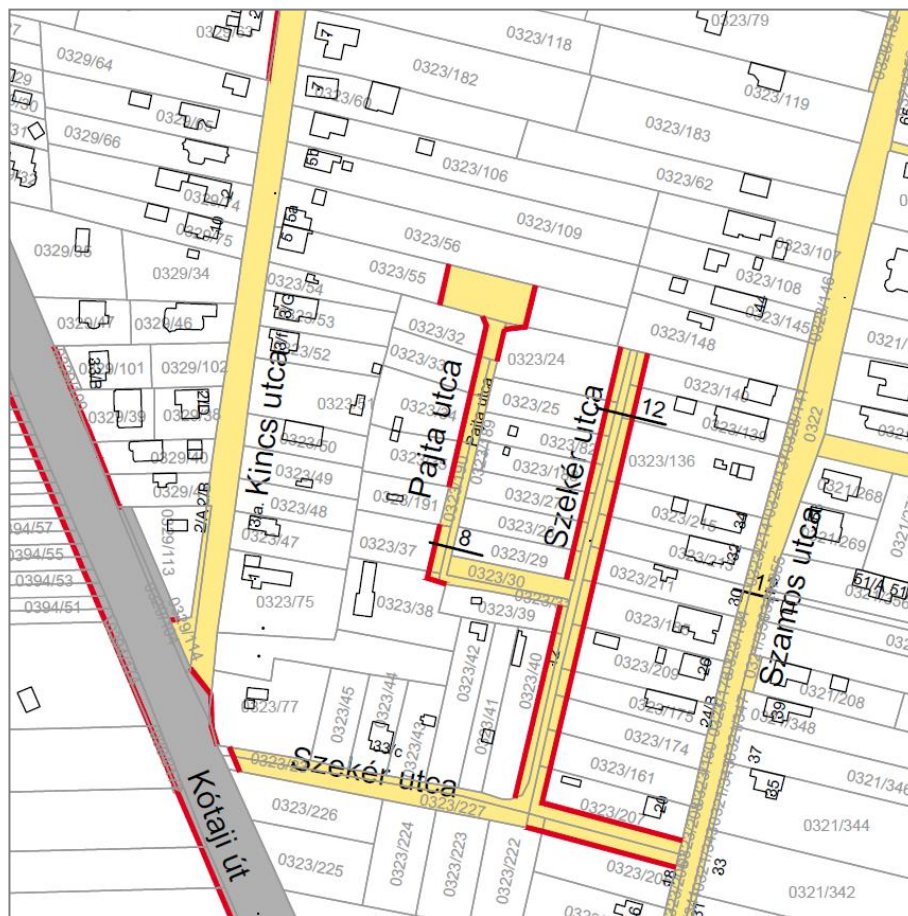
1. kép Meglévő kialakítás

Tervezői vélemény:

A jelenlegi rendezési tervben szereplő Pajta utcára vonatkozó útszabályozás nem megfelelő, mivel az út két oldala között több méter magassági szintkülönbség van, ezért a 12 m szabályozási szélesség a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelő útkoronaszélességű útnak (7,0 méter korona, illetve egyoldali vízvezető árok) a szükséges rézsúk miatt nem lenne elegendő. Mivel a Kincs utca

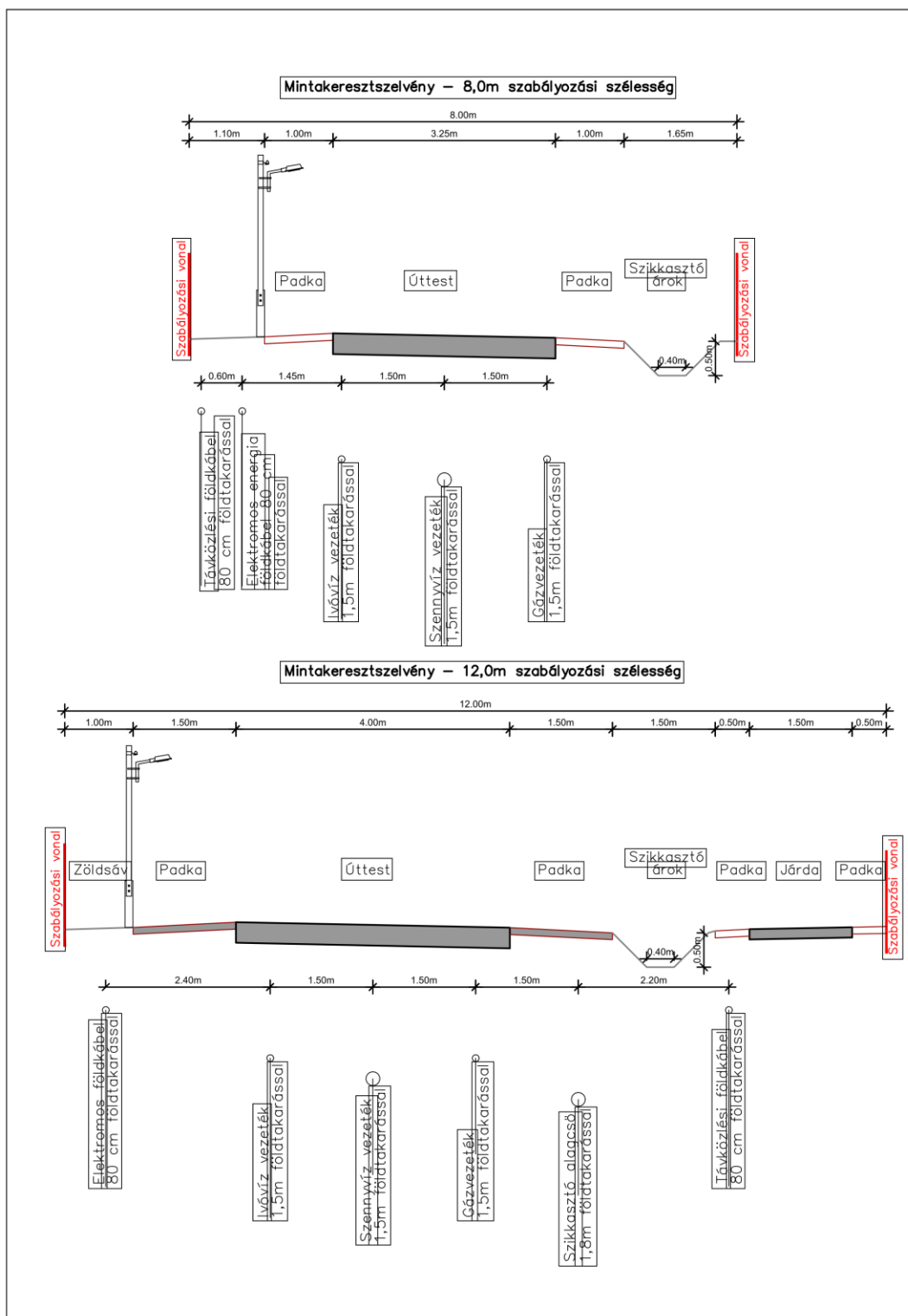


útcsatlakozása már kialakult ezért a Szekér utca útcsatlakozása a Kótaji útra már nem megoldható, mivel a csatlakozó ág kialakítása nem felelne meg a Közutak tervezése (e-ÚT-03.01.11) Ütügyi műszaki előírás (ÚME) 3.8.1 pontjában előírt csomóponti távolságoknak, mely szerint a legkisebb csomóponti távolság (külterületen) 400-700 méter. Mindezeket figyelembe véve javaslom a Pajta utca szabályozási szélességét 12,0 méterről 8,0 méterre módosítani az út nyugati irányába, mivel ezen az oldalon több telken már megtörtént a telekalakítás és a magassági szintkülönbséget az előkerteknél egyszerűbb áthidalni, út végén a szűkebb útszabályozás végén körfordulónak megfelelő szabályozással kiegészítve. Pajta utcát a 0323/31 hrsz-ú út mellé kisajátítandó 0323/30 hrsz-ú ingatlan igénybevételével rá kell szervezni a Szekér utcára, mely észak-dél tájolású szakaszát a jelenlegi út tengelyétől egységesen két oldalra összesen 12,0 m szélességben ki kell szabályozni. A Szekér utca nyugat-keleti szakaszát a Kótaji út irányába a 0323/23 hrsz-ú út mellé kisajátítandó 0323/227 hrsz-ú ingatlannal cca. 11,0-12,0 m szabályozással meg kell meghagyni zsákutcaként (Kótaji útnál forgalomtól lezárva), ennek folytatásaként pedig keleti irányba 12,0 m szélességű útszabályozást szükséges kialakítani a Szamos utca irányába.



2. kép Javasolt kialakítás

Jelenleg folyamatban van Nyíregyháza MJV Önkormányzata bonyolításában a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Település Terv módosítás, melyben már ez a kialakítás szerepel.



Nyíregyháza, 2024.03.28.”

Major Ferenc
vezető tervező
eng.sz.: KÉ-K/15-0229
Tkö/15-0229

Ügyiratszám: FŐÉP/332 /2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



4.4 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1. beavatkozási pontban csökkenő Közúti közlekedési zóna következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában; KÖá → Lf, Lf → KÖá)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az összes beavatkozási pont esetében az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez. A közigazgatási határtól 250 méternél távolabb helyezkedik el.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Az összes beavatkozási pontban az új beépítésre szánt terület kijelölése sem zöldterület, sem erdőterület átsorolásával nem jár.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Az új beépítésre szánt terület kijelölése során közlekedési terület kerül átsorolásra falusias lakó építési övezetbe. A csereterület nem áll rendelkezésre ezért a pótlás a 12. § (3) b) előírásai szerint történik.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	A kijelölésre kerülő zöldterület az önkormányzat tulajdonában áll.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az összes beavatkozási pontban az módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását.

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

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

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)
önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2 terület)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében 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
Építési és Közlekedési Minisztérium
Építési és Közlekedési 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
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti 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 Főépítész

a Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészre záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2024. május

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Table with 2 columns: Nem települési döntési szint, Települési döntési szint. Lists various land use symbols and their descriptions, such as 'I.rendű közlekedési célú közterület' and 'Építési hely *'.

HATÁRVONALAK

Table listing boundary symbols and their descriptions, including 'Tervezett belterület határa', 'Beépítésre szánt terület határa külterületen', and 'Városkapu zóna határa'.

NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Table with 2 columns: Nem települési döntési szint, Települési döntési szint. Lists line symbols and their descriptions, such as 'Tervezett szabályozási vonal', 'Építési vonal', and 'Változtatási tilalom'.

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

Table listing point and symbol symbols and their descriptions, including 'Tr Transzformátor helye', '11,4 Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság', and 'Gk 711765 (B) A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó'.

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

Table listing informational symbols and their descriptions, such as 'Közlekedéskből származó zaj mérése javasolt', 'Tervezett telekhatár', and 'Magánút'.

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

Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
Lk kisvárosias lakózóna
Lke kertvárosias lakózóna
Lf falusias lakózóna
Vt településközpont vegyes zóna
Vt központi vegyes zóna
Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge egyéb ipari gazdasági zóna
Üü üdülőházas üdülőzóna
Üh hétvégiházas üdülőzóna
Kke különleges kereskedelmi célú zóna
Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
K10 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
Kkő különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek

- KOa közúti közlekedési zóna
KOk 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 beépítésre nem szánt, 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
K-kzm különleges beépítésre nem szánt közmű terület

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

- 1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezővárosi
4. belső kertéségi
5. külső kertéségi
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 előírással

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

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



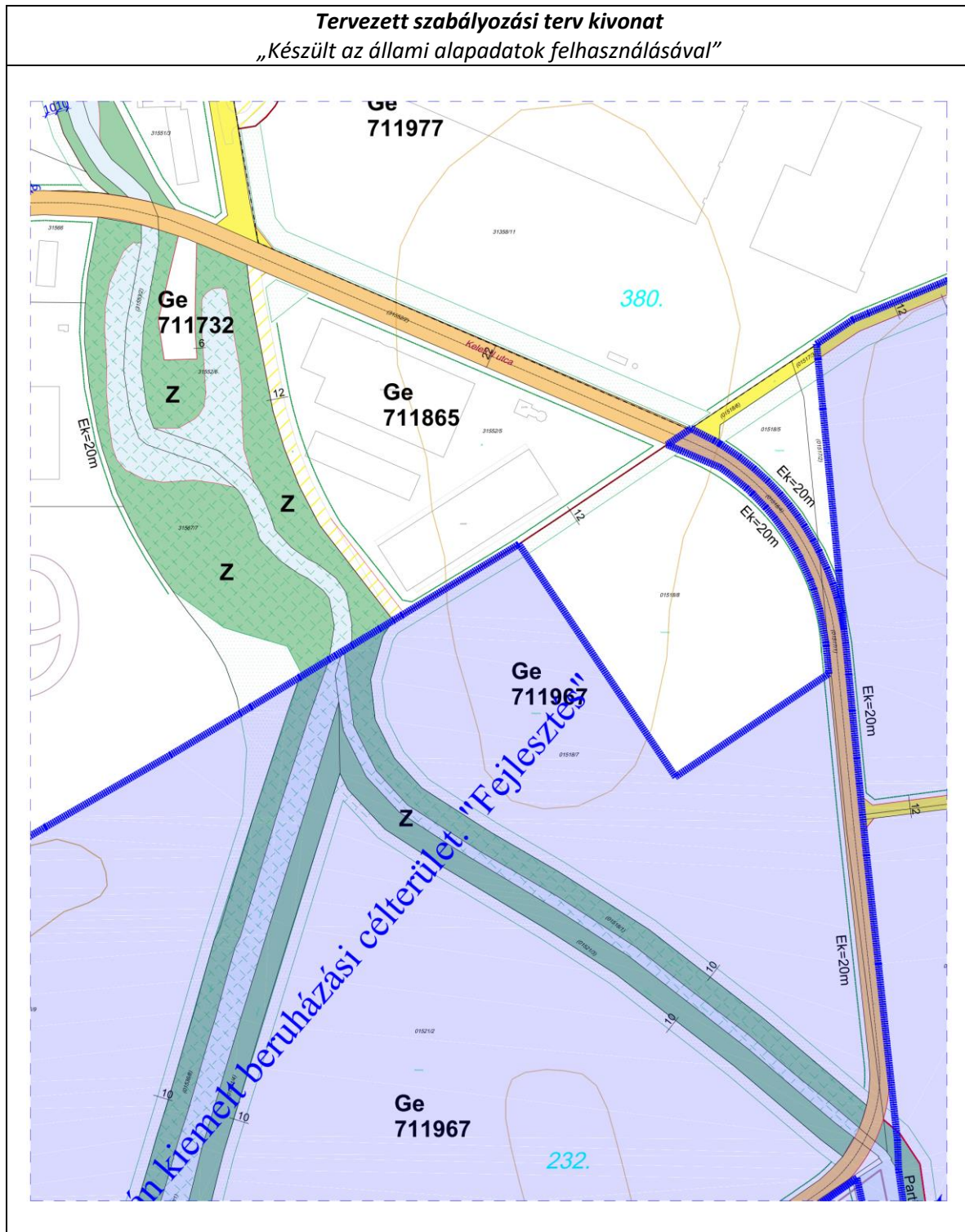
1. Beavatkozási pont

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





2. Beavatkozási pont





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

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Nyíregyháza, 2024. május


Véghe József
településmérnök
TT/15-0124



6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

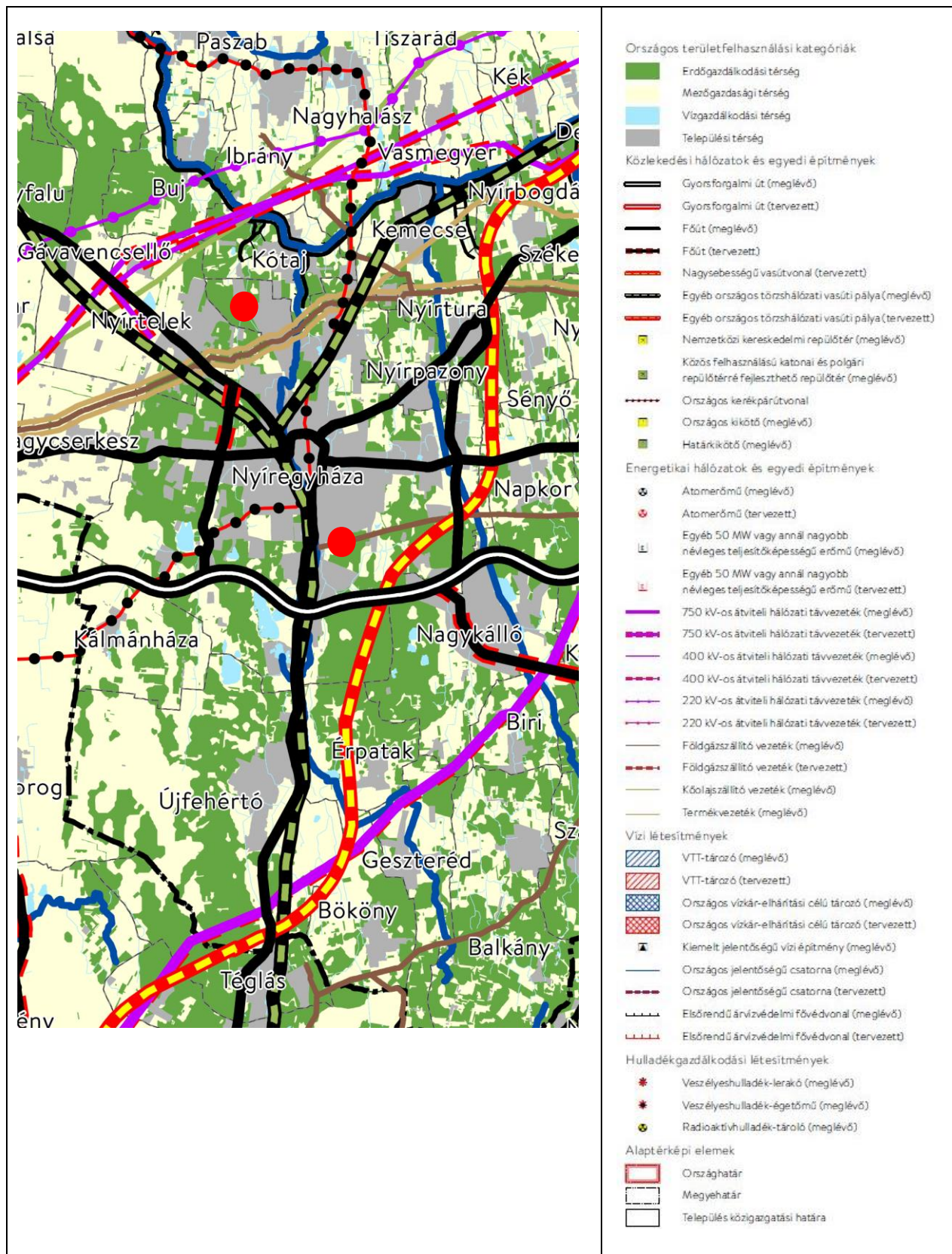
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%	
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	9626,04	72,73	7000,872	72,74	7001,929	72,74	+1,057	+0,01
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	78,18	6556,872	78,08	6548,598	78,08	-1,057	-0,10
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	0	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	nem érinti	8584,39	0	8584,39	0	0	0	0	0
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	352,04	0	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	0	617,53 km	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	2053,5	0	2068,27	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	1356	0	1386,01	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	480,2	0	482,17	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	24,7	0	24,7	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	31,6	0	31,6	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	2344,8	0	2344,8	0	0	0	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	7544,2	99,68	7519,96	0	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	0	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	100	13218,5	0	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	0	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	0	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-

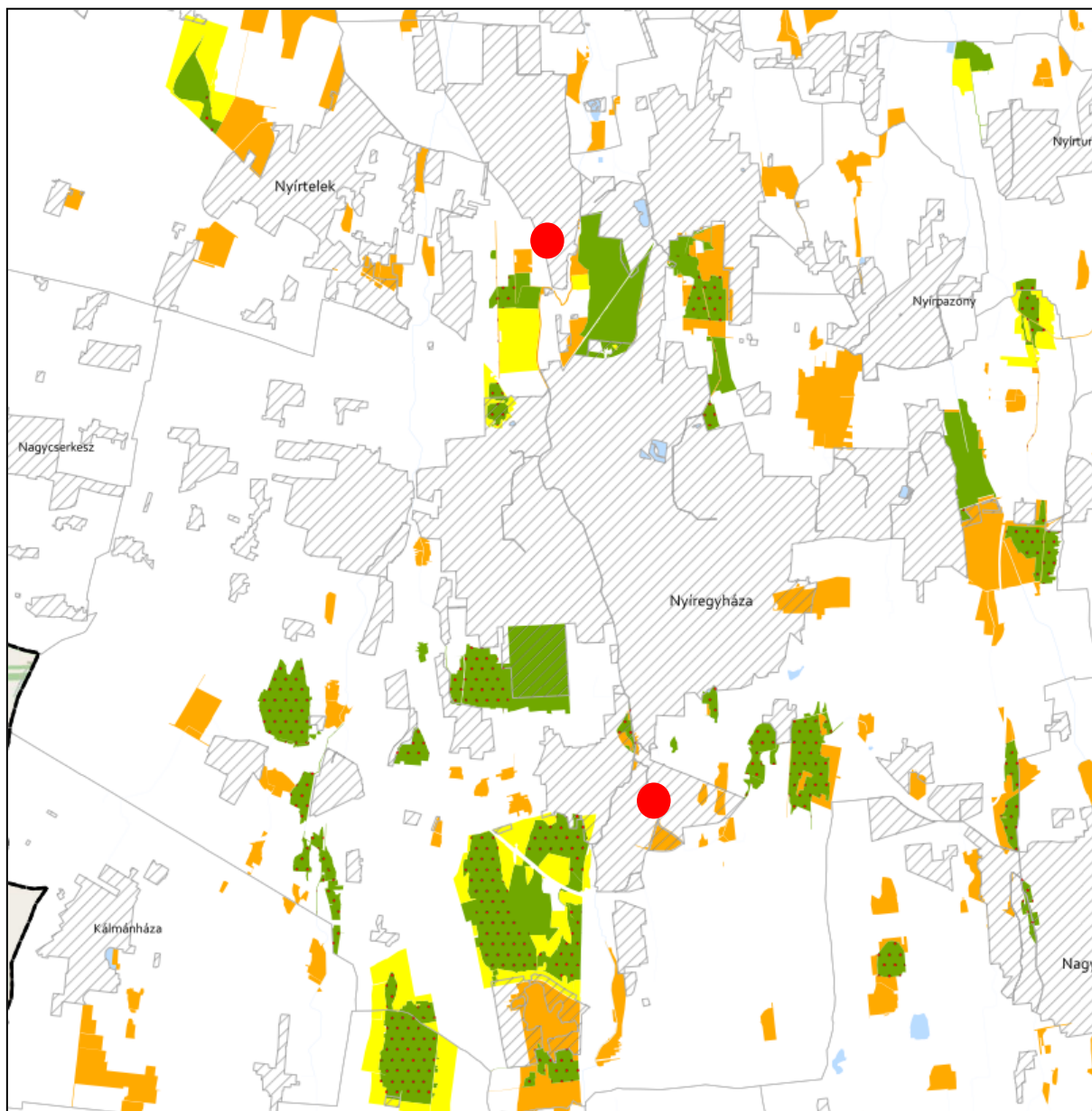


6.3 Rajzi melléletek

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



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez került



JELMAGYARÁZAT

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

Alaptérkép elemei

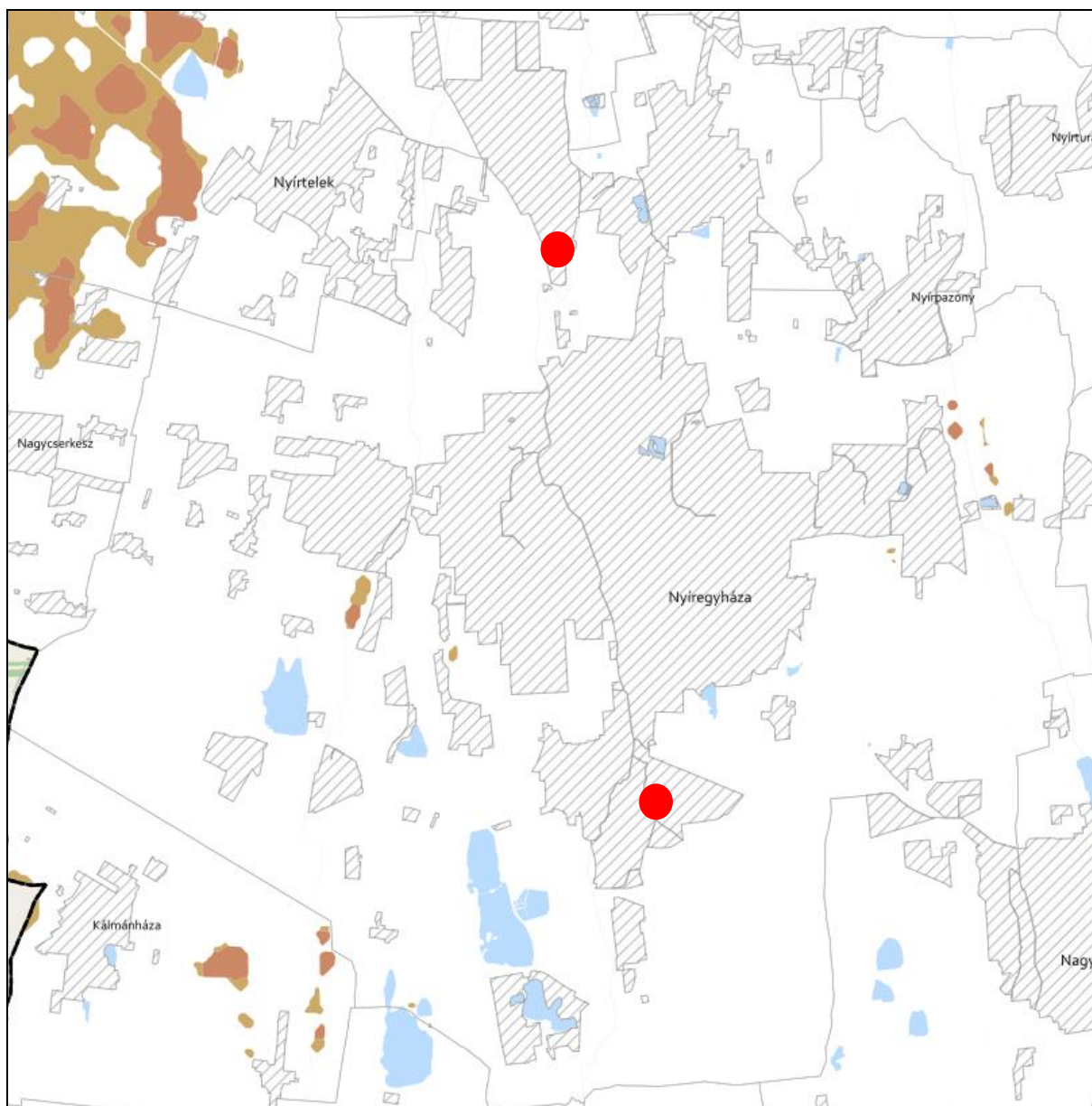
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

Tájékoztató elem



- Védett természeti területek








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



JELMAGYARÁZAT

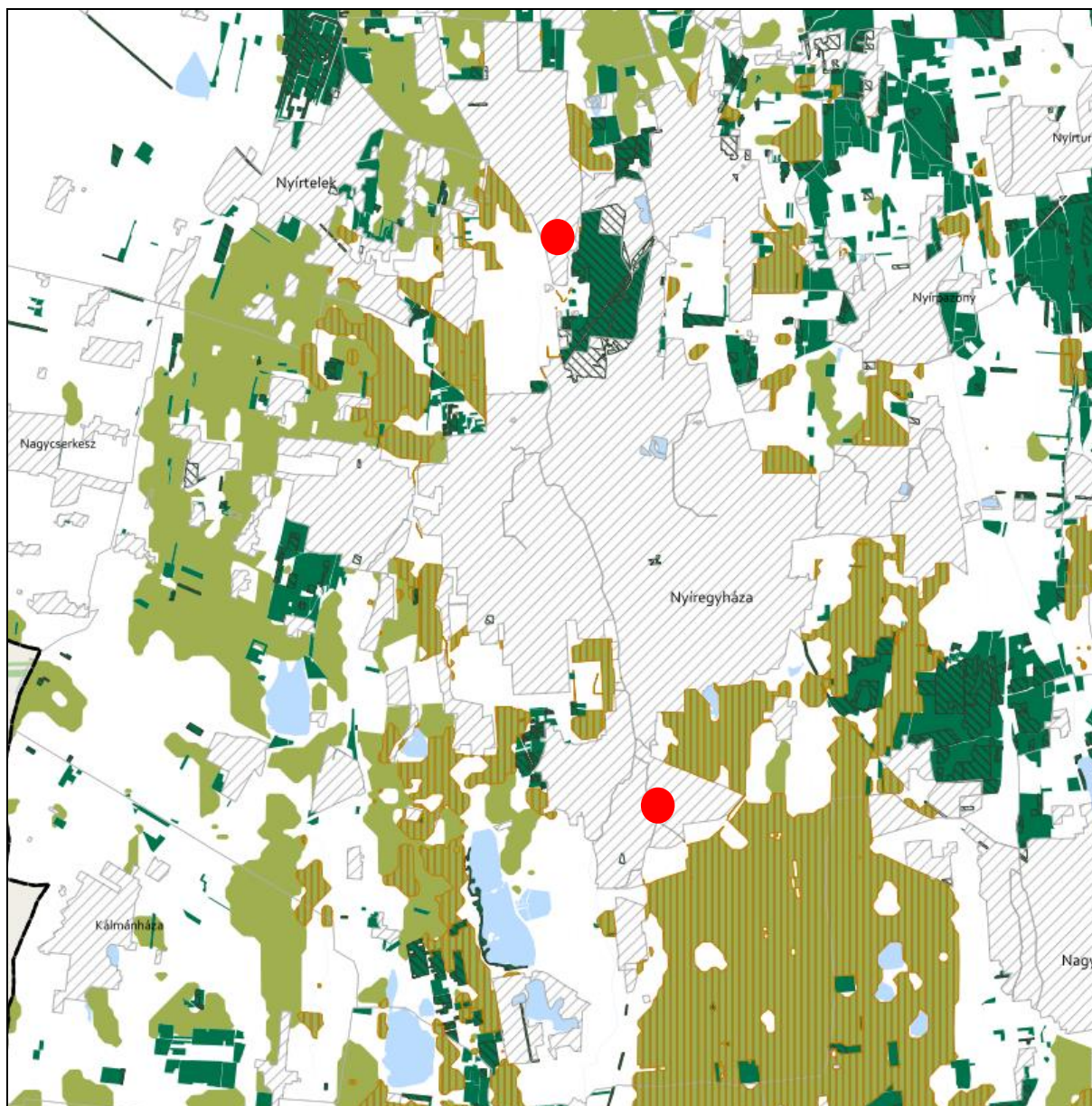
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérkép elemei



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





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








Tájékoztató elem

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

JELMAGYARÁZAT

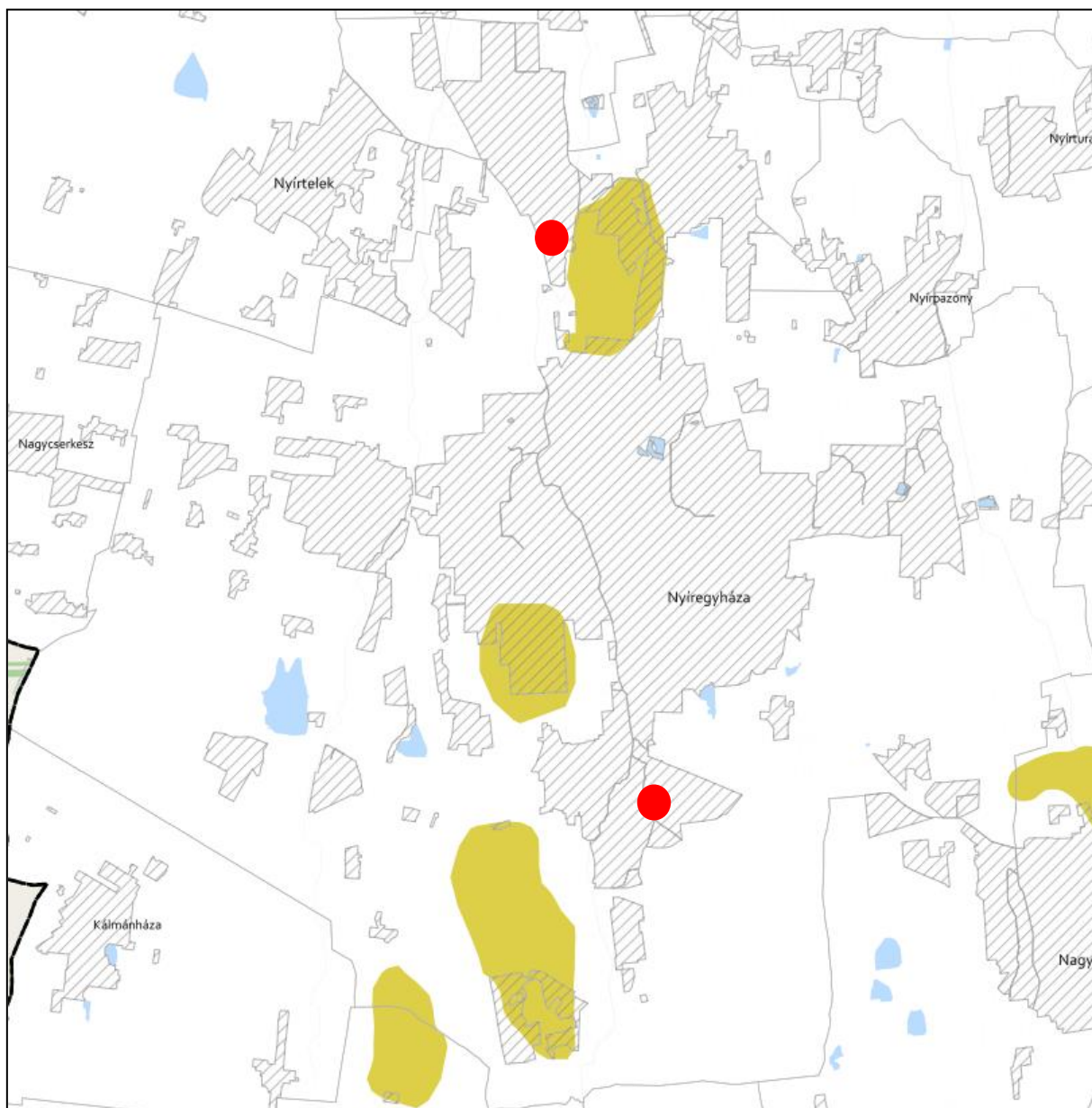
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei

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








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



JELMAGYARÁZAT

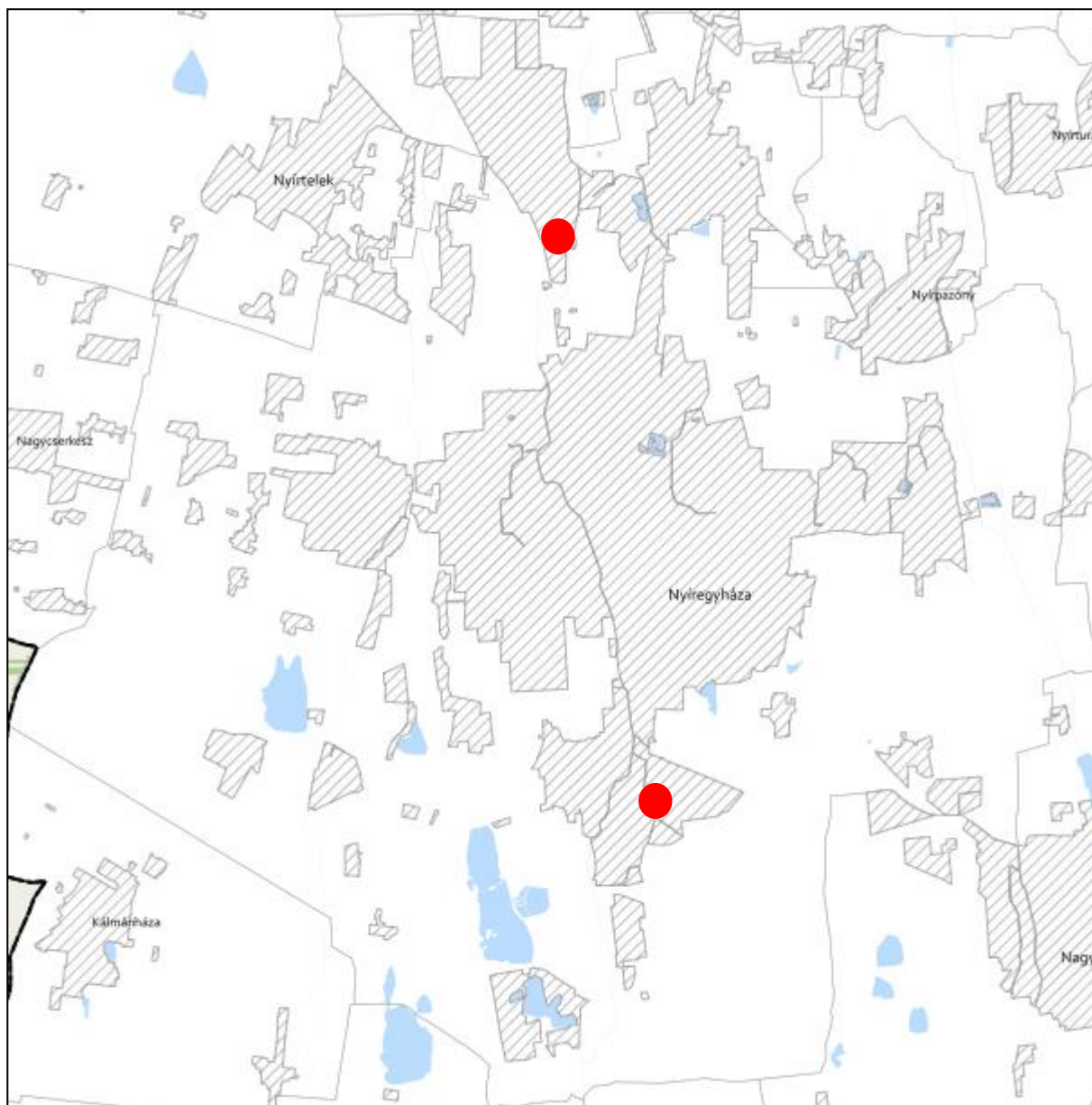
 Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérkép elemei


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








**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

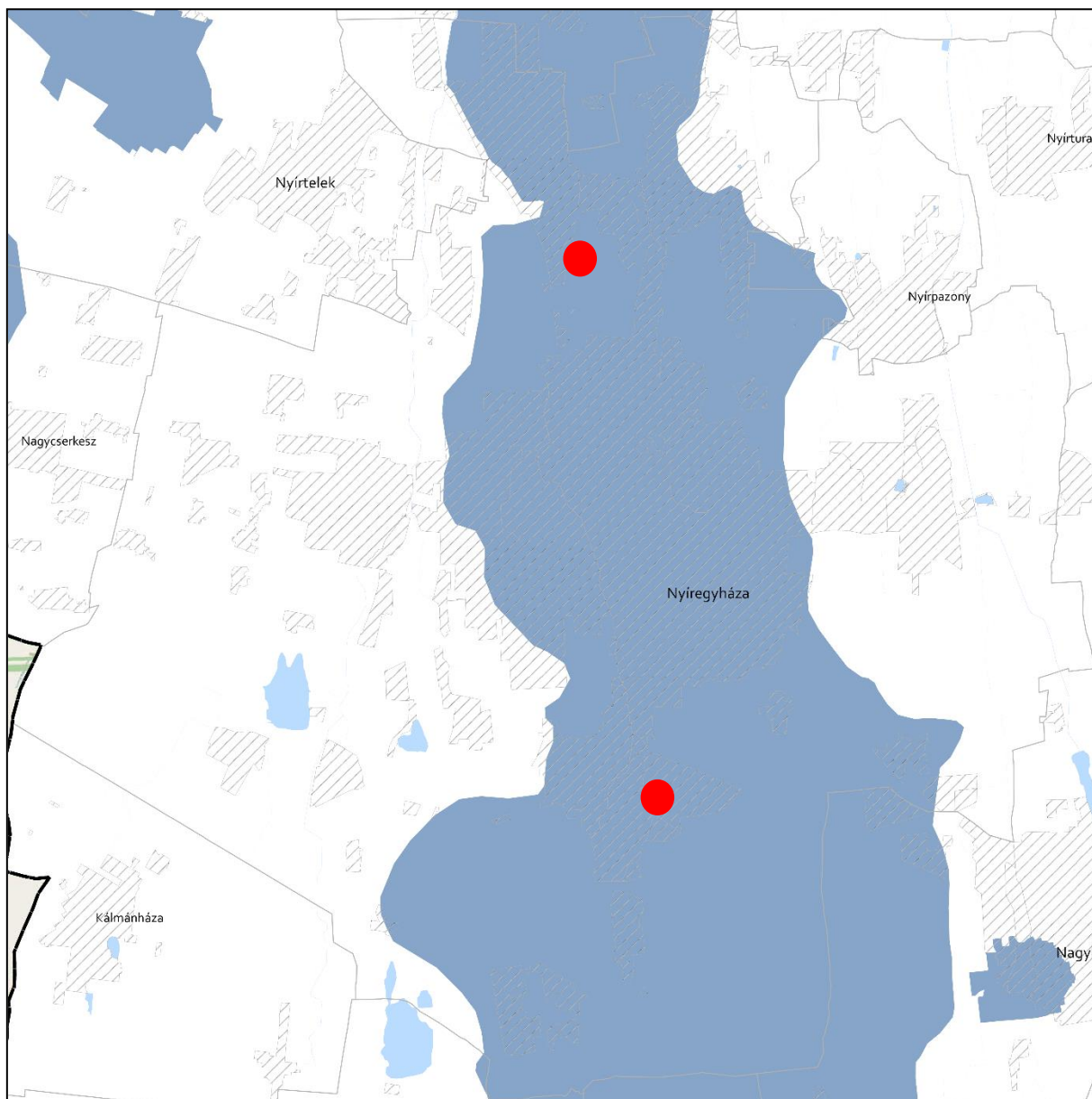
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérkép elemei

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



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



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

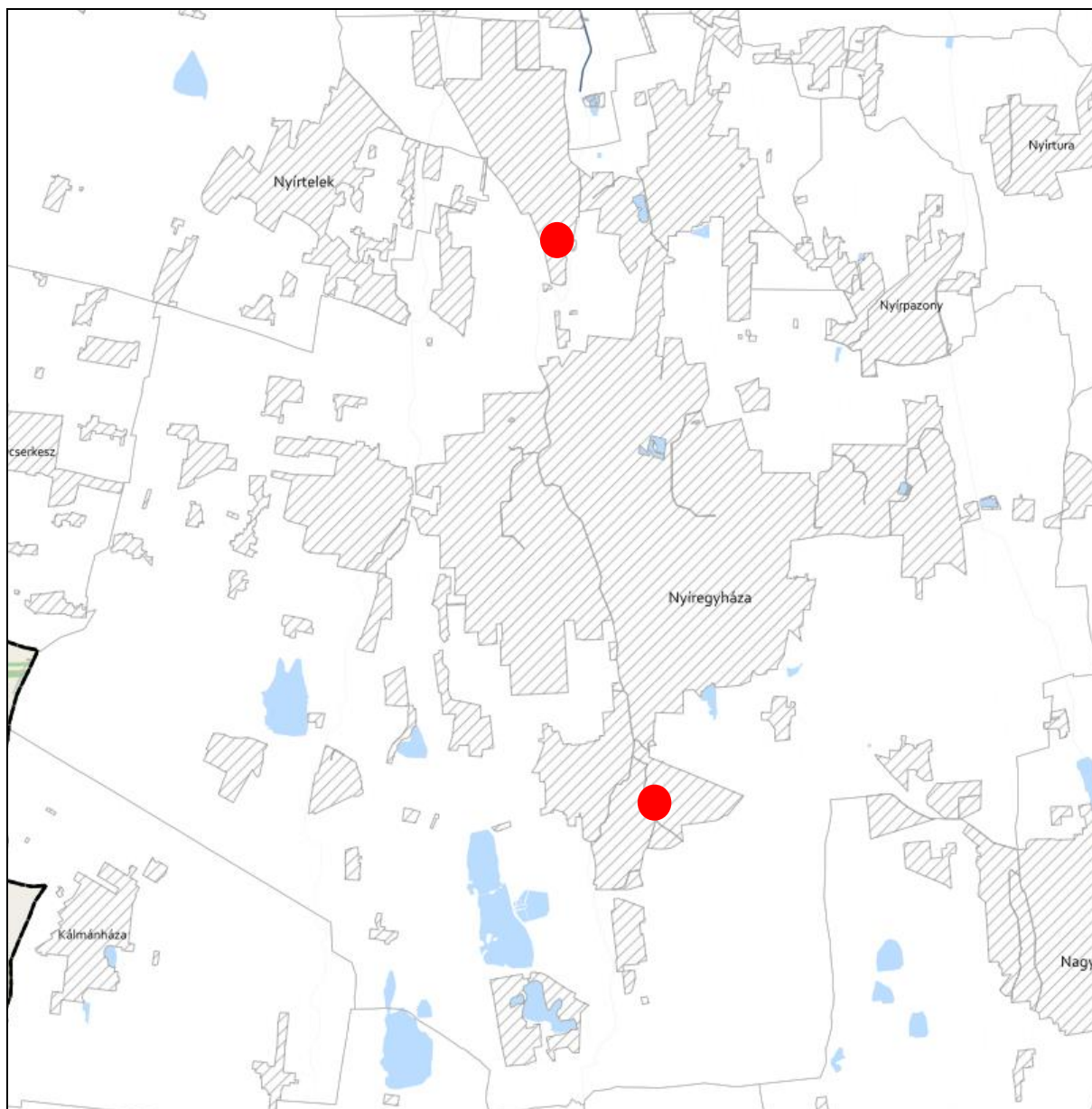
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

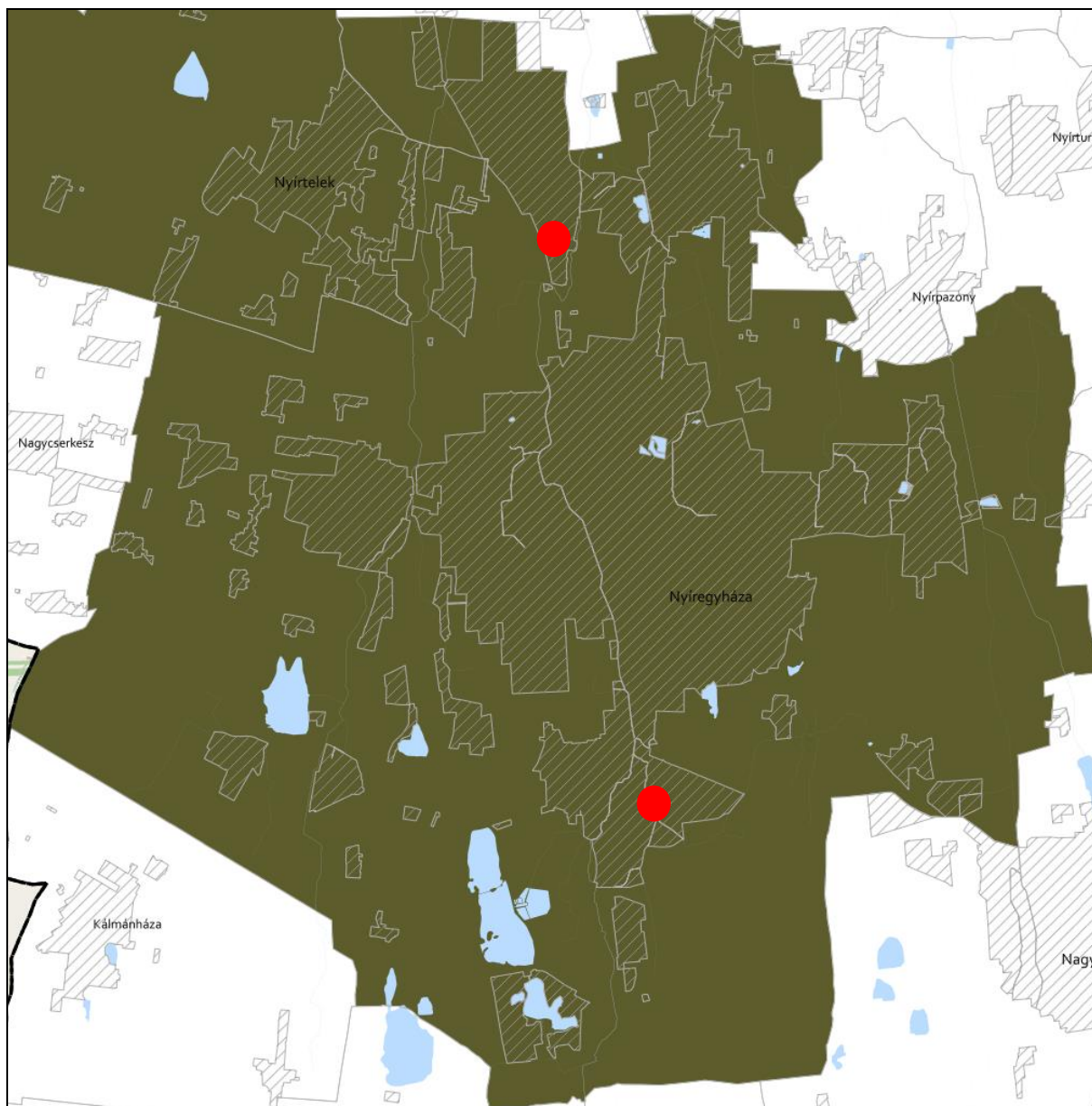
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérkép elemei

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








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



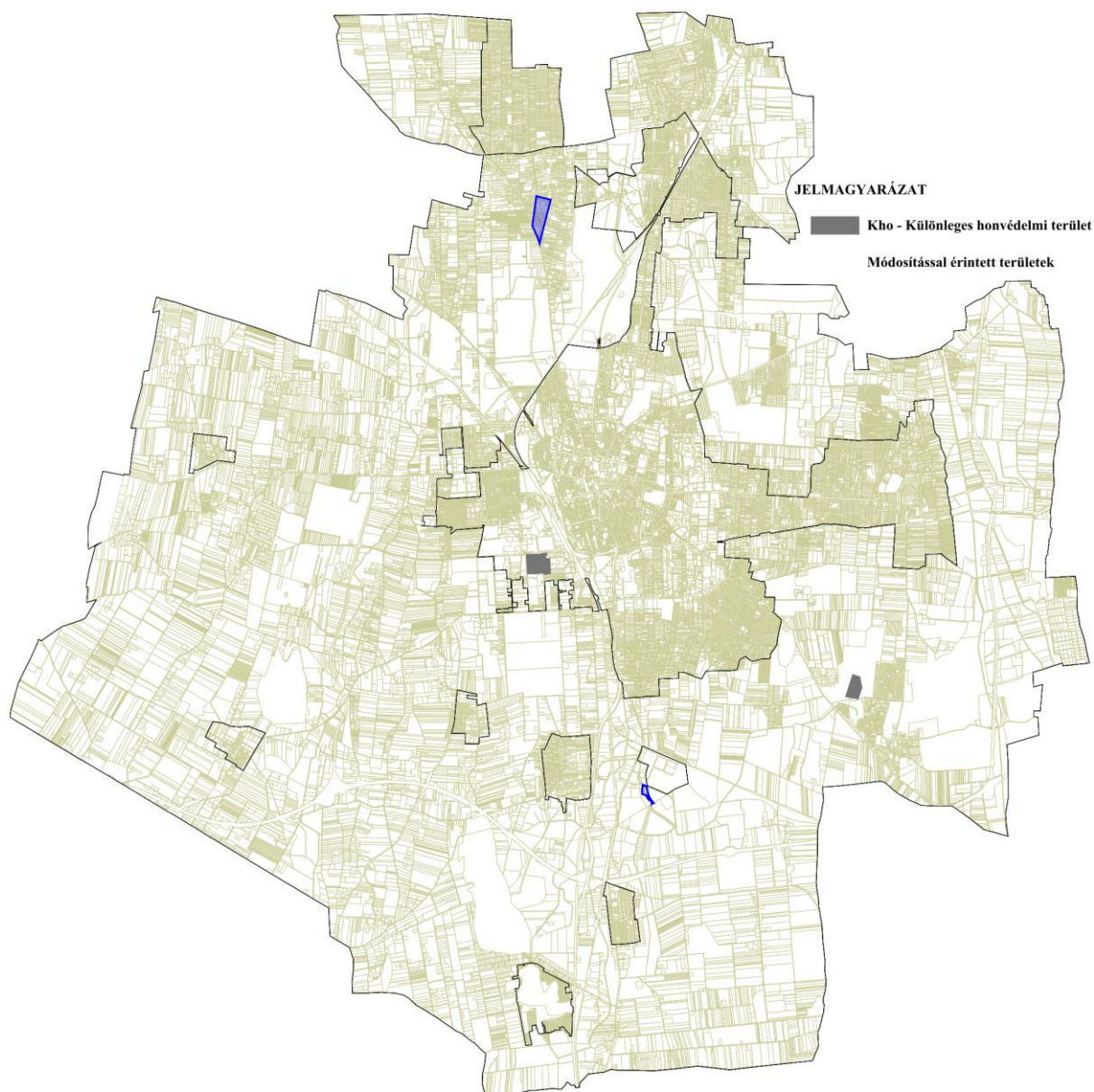
JELMAGYARÁZAT

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

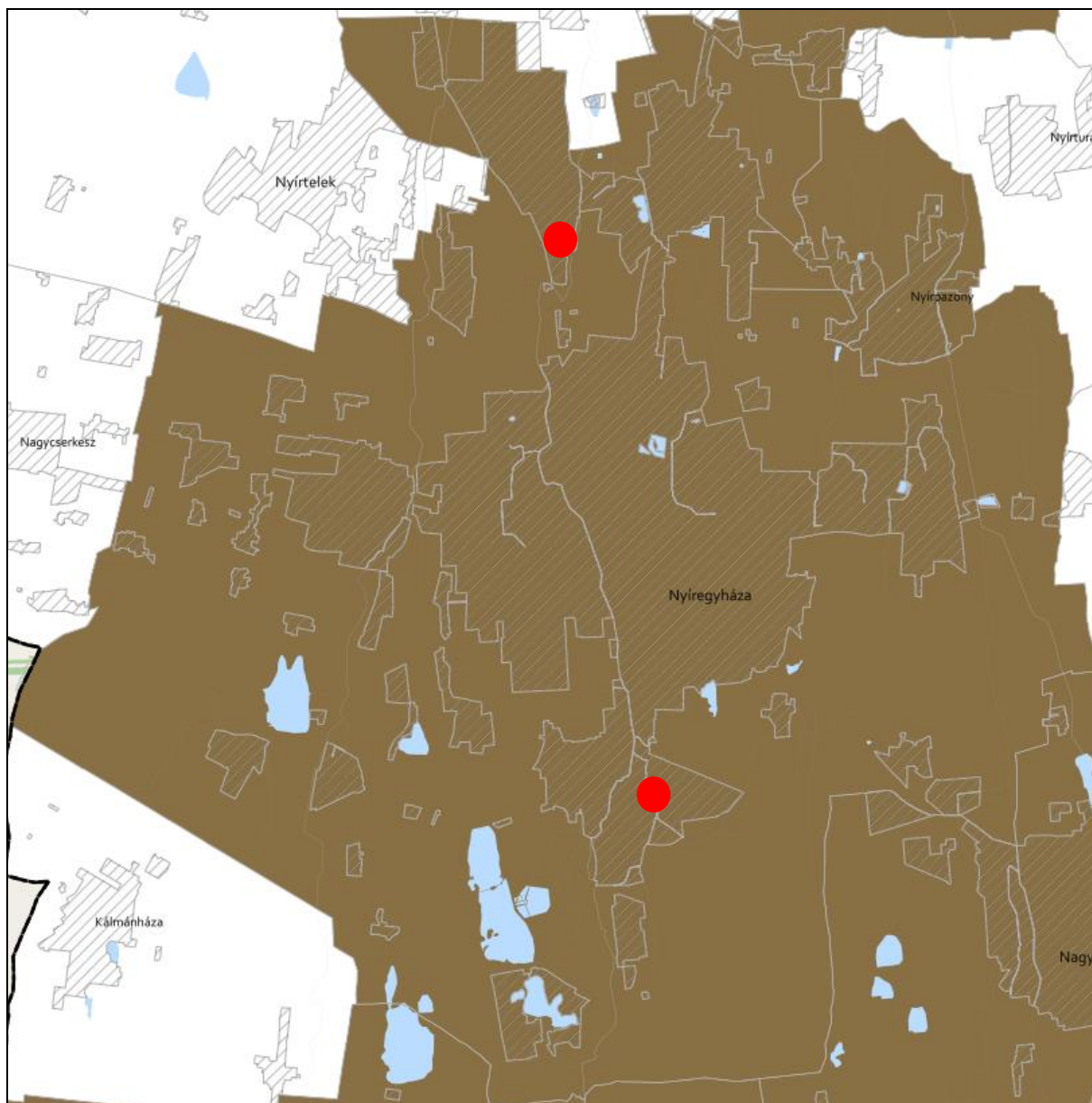
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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






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



JELMAGYARÁZAT

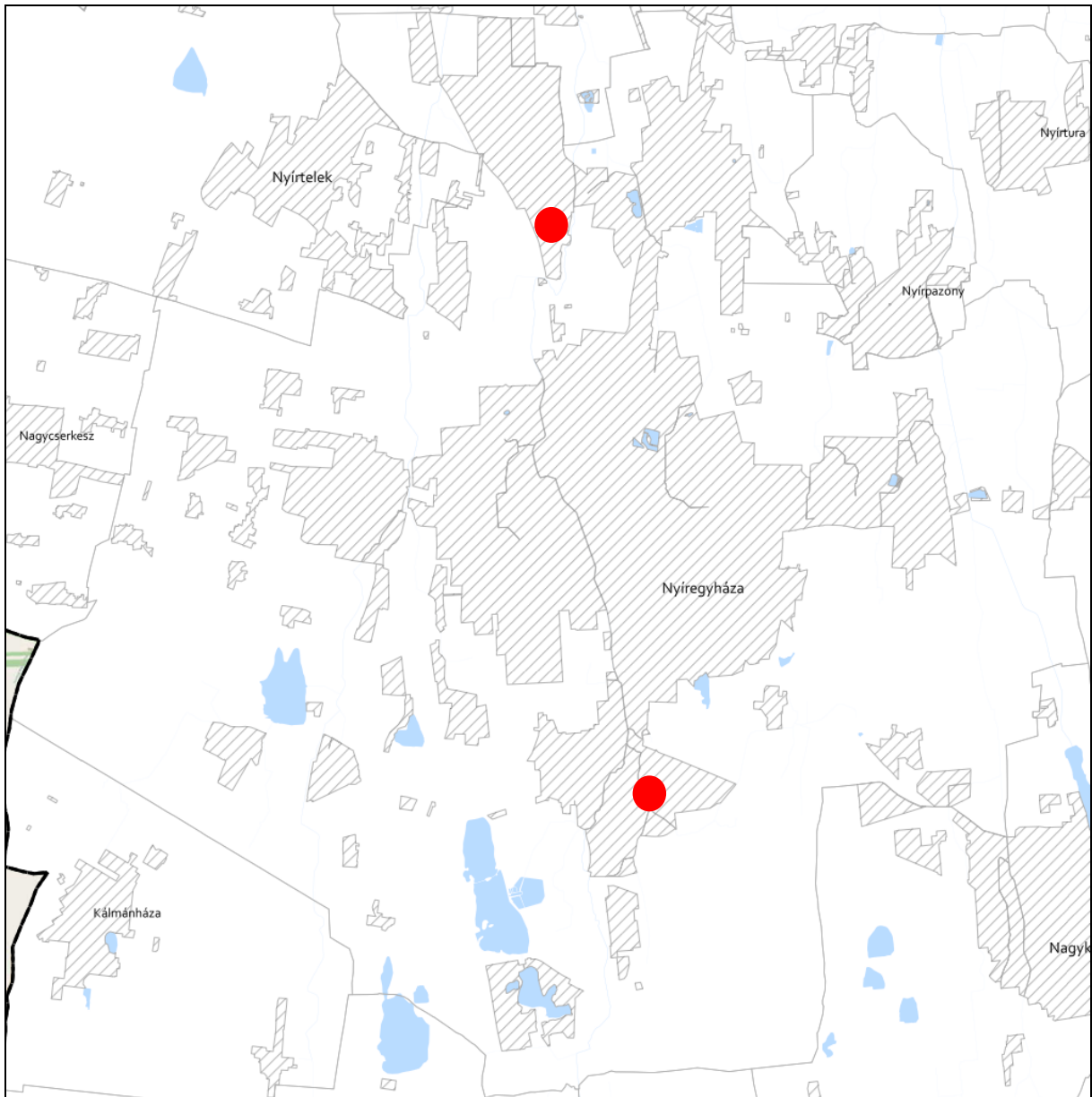
 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérkép elemei


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



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



JELMAGYARÁZAT

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

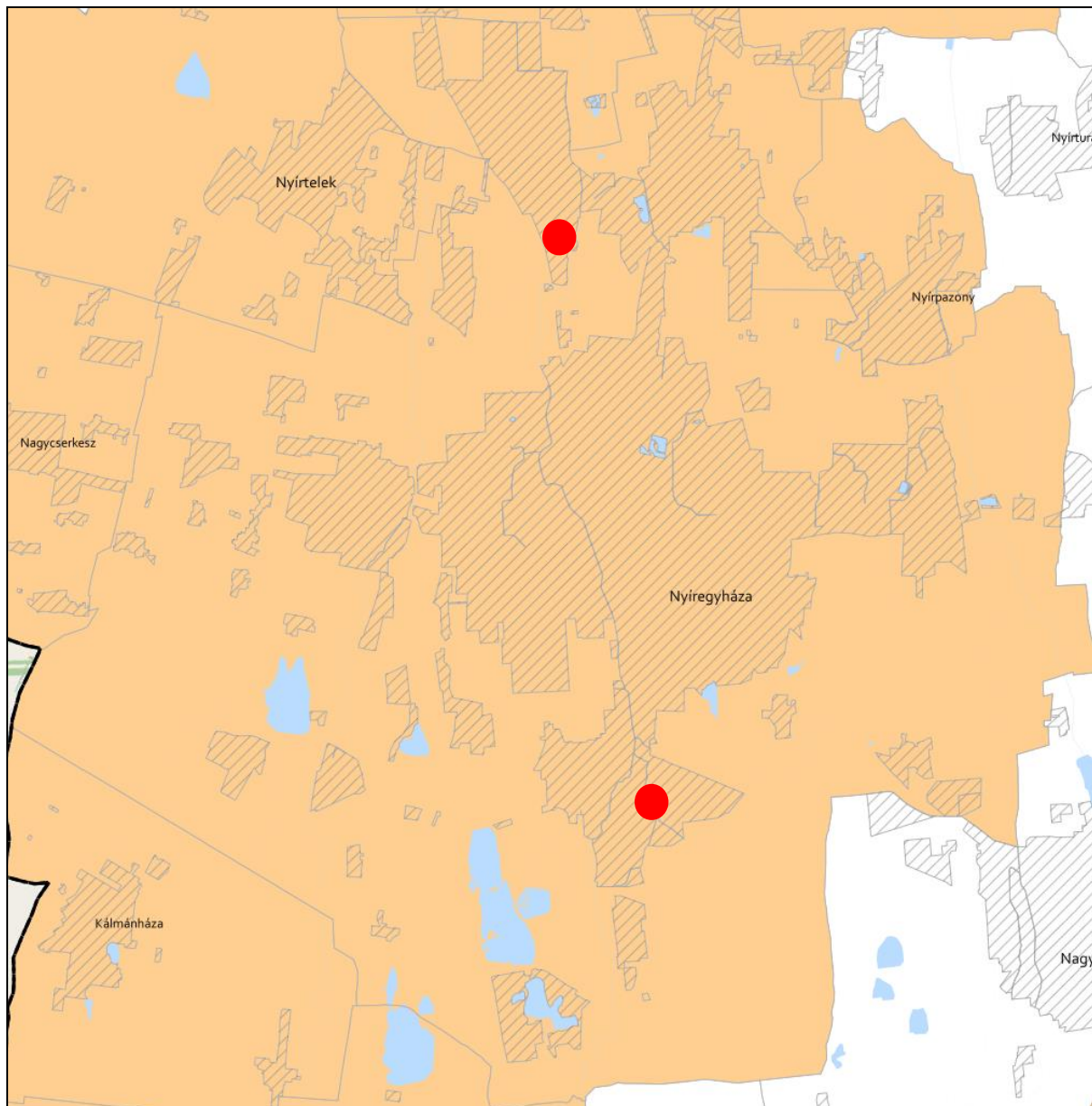
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

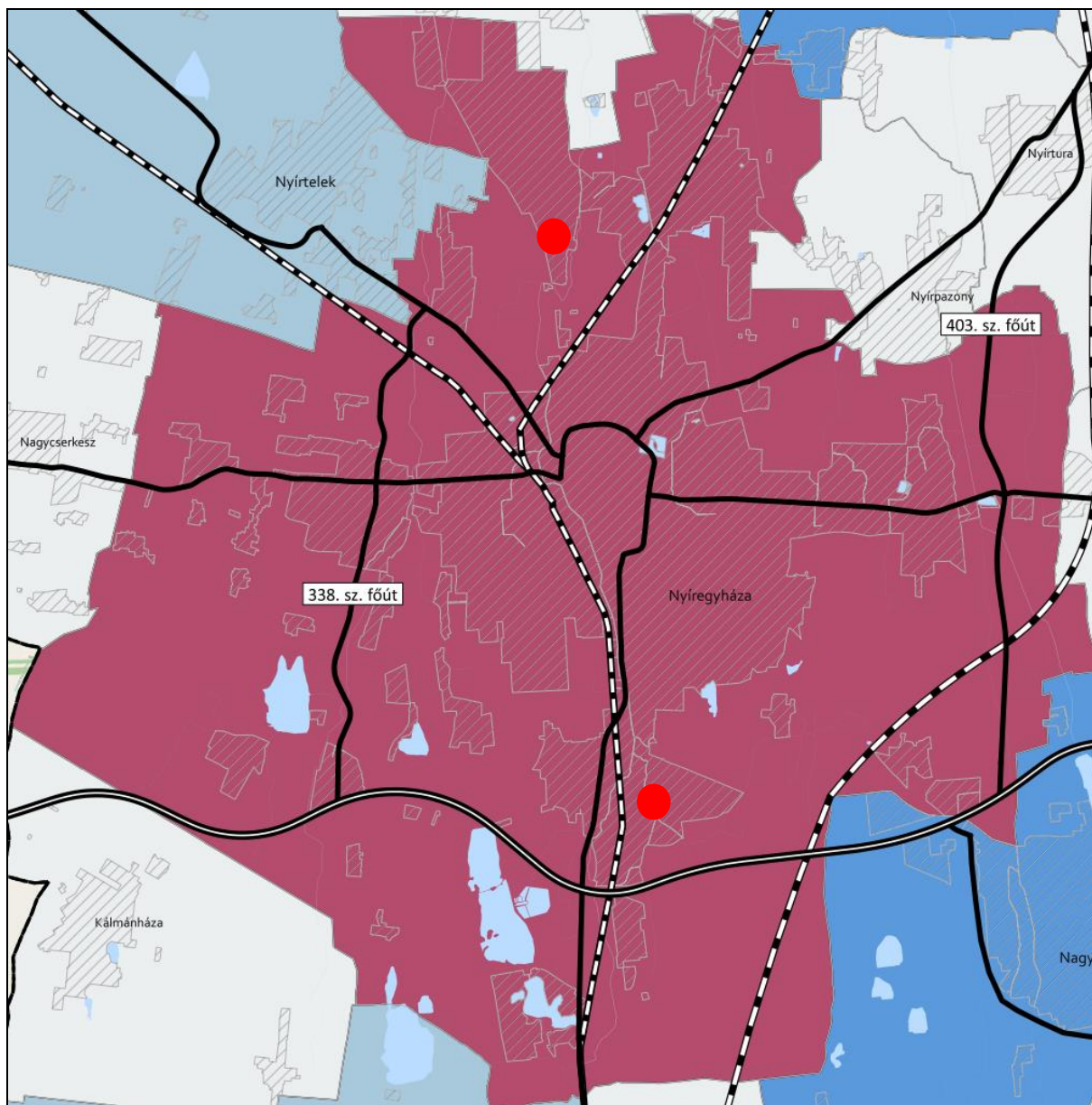
 Tanyás területek övezete

Alaptérkép elemei

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








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



JELMAGYARÁZAT

Térségi szerepkör

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

Tájékoztató elem

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

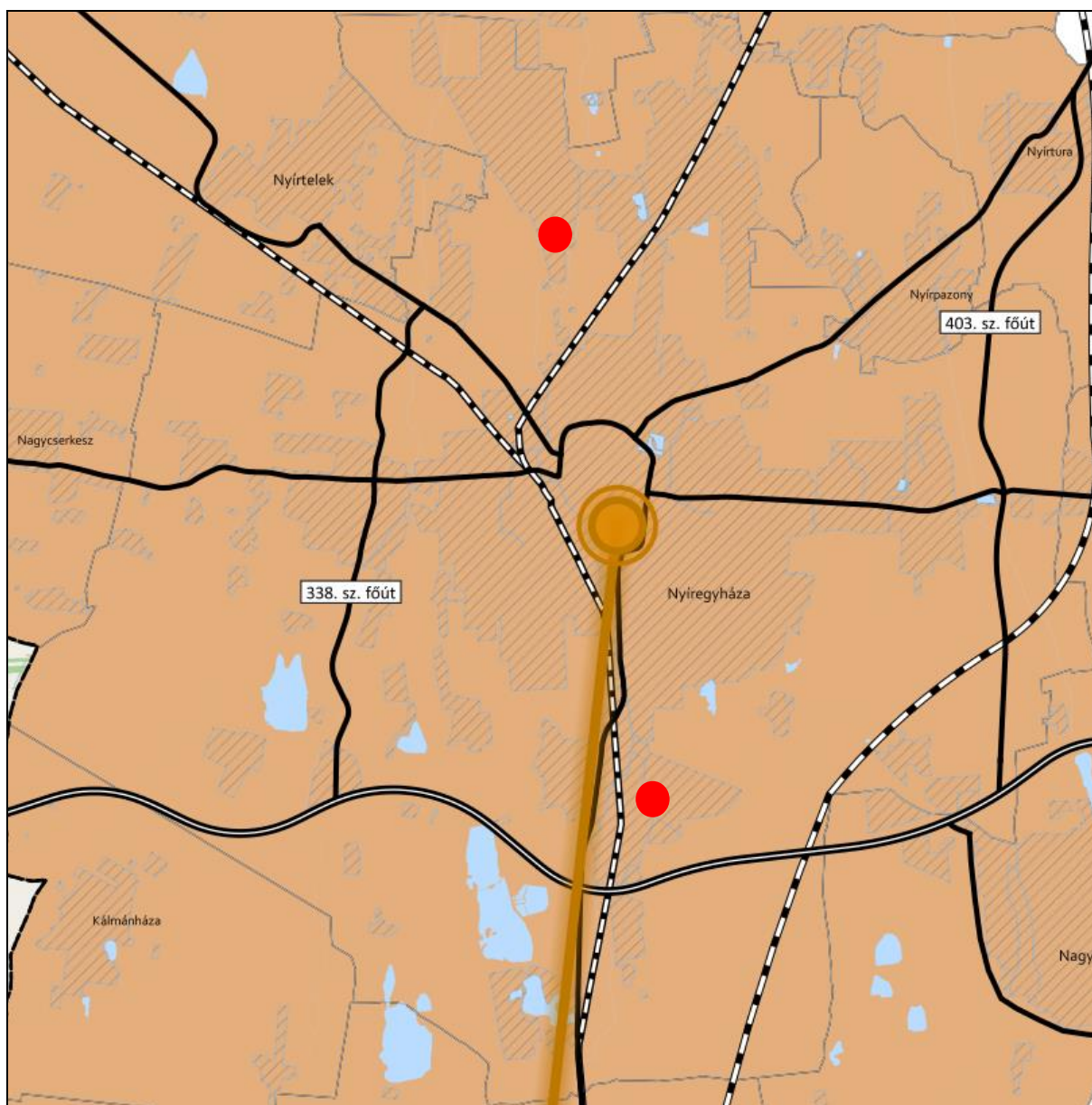
Alaptérkép elemei

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

Ügyiratszám: FŐÉP/332 /2024.
GYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



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



JELMAGYARÁZAT

Térségi együttműködések

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

Tájékoztató elem

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

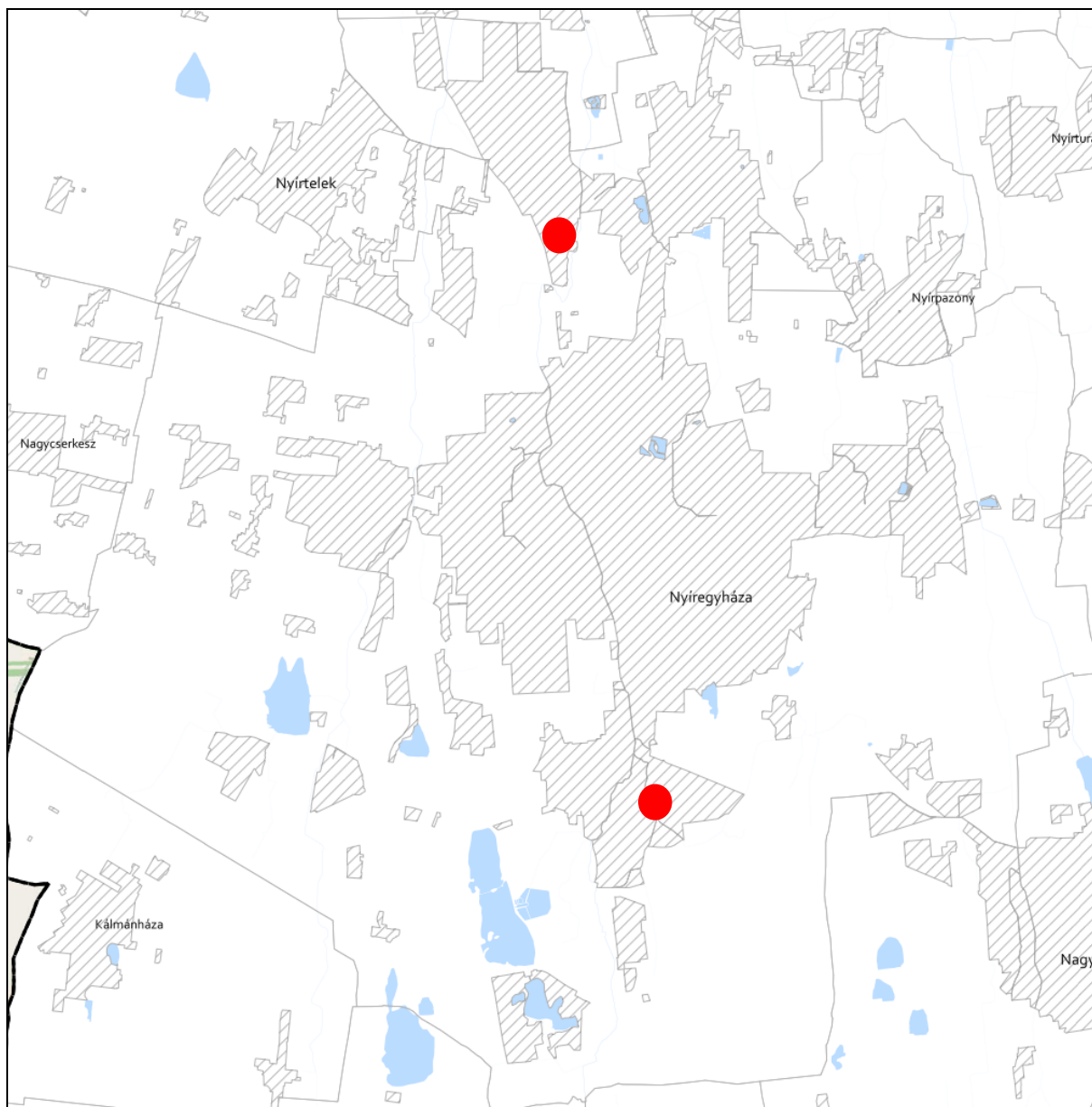
Alaptérkép elemei

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


nyiratszám: FŐÉP/332 /2024.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647



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



JELMAGYARÁZAT

 Határon átnyúló együttműködés övezete

Tájékoztató elem

 Hármashatár térsége

Alaptérkép elemei

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

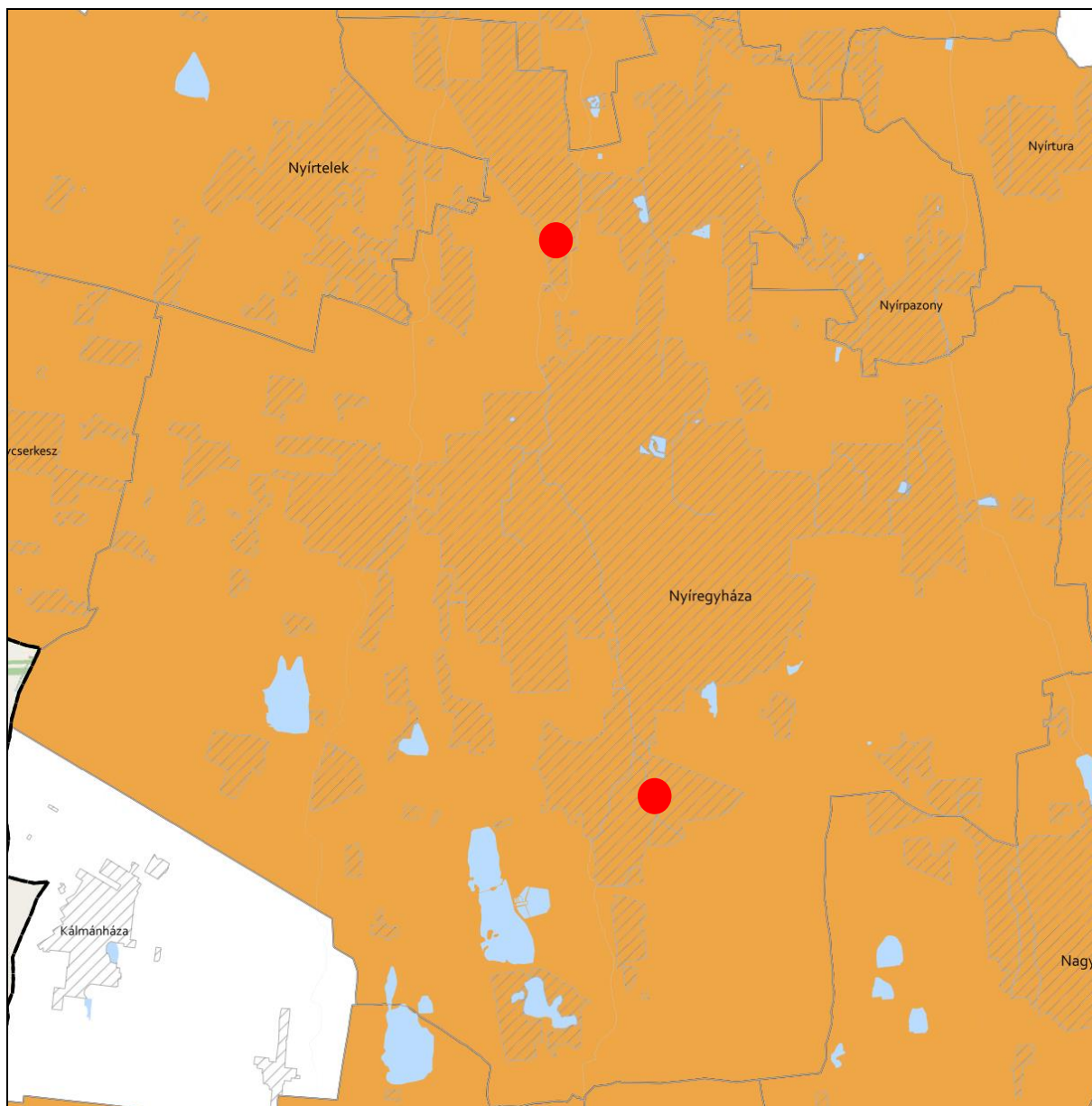
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

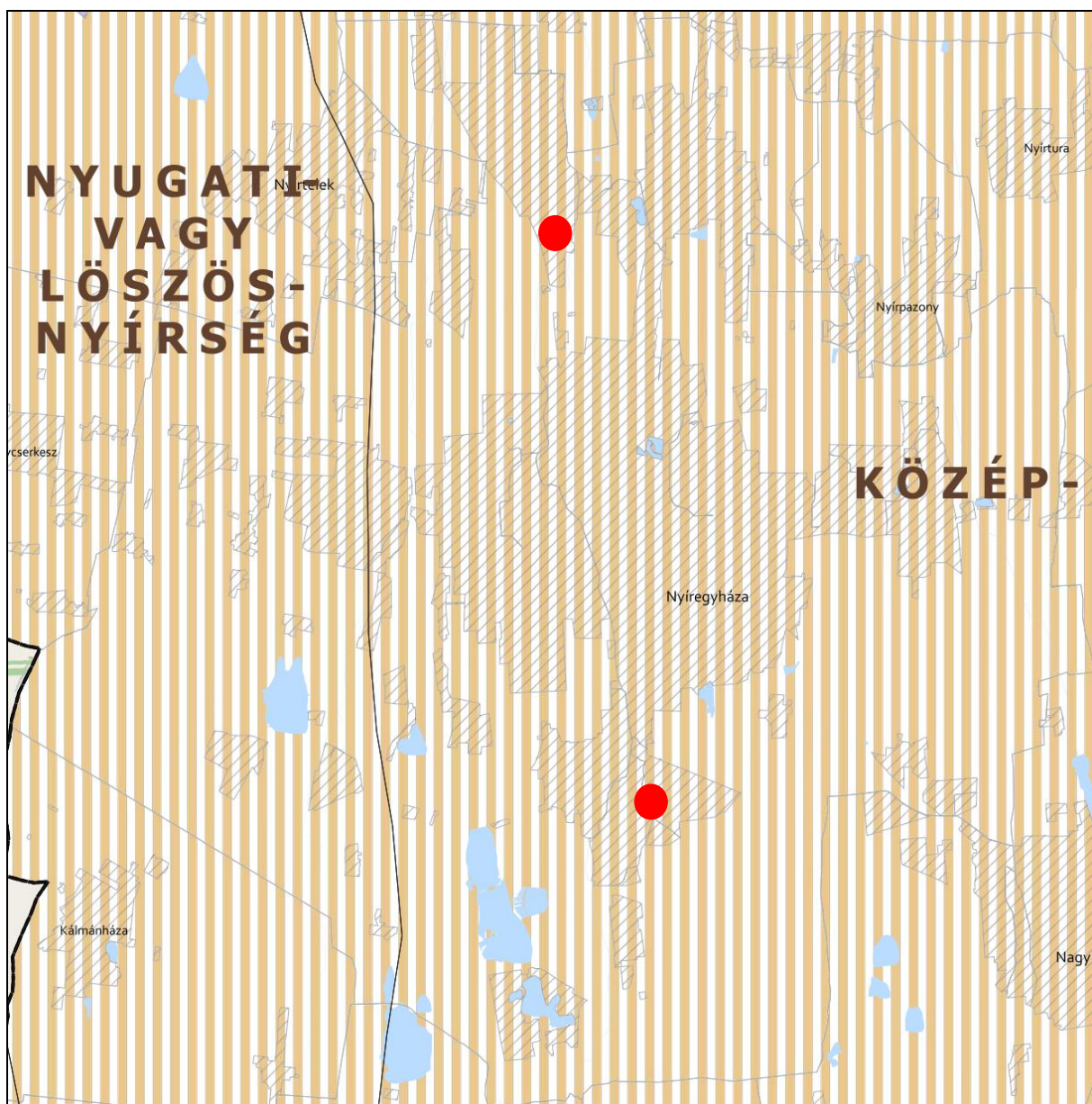
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

Alaptérkép elemei



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





FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK
3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez








JELMAGYARÁZAT

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
-  Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Tájékoztató elem

-  Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
-  Megyét érintő kistéjék

Alaptérkép elemei

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



11. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
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 kerül besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Településközpont vegyes terület- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

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 figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 vízvédellel 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 egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.
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 újraháznosítását, 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 újrahasznoítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint barnamezős területet.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során az infrastrukturális feltételek adottak.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett 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



	<i>stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:</i> <i>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,</i> <i>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,</i> <i>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl: vasútállomások, autóbusz állomások),</i> <i>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és</i> <i>e) a kerékpárút-hálózat folytonosságát tételét.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (3): <i>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.).</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (4): <i>A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (5): <i>A városspárok 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).</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26) 8.§ (6): <i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1): <i>A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcs gazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcs turizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.</i>



a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	5/2020 (VI. 26.) 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 üzemi terület 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 birtokközpontokhoz 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 szélrózsió 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.