

2026. április

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:

MÓDOSÍTÁSOK I./2026. – Kállói út – Mozsár utca szabályozása
Debreceni út szabályozása
HÉSZ módosítás

Eljárás típusa:

Egyszerűsített egyeztetési eljárás
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

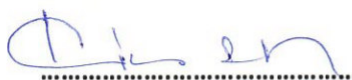
Tervező:


Vég József
településmérnök
TT/15-0124

Városi főépítész:


Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


Kovács Rita
építésmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


Mária Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Véleményezési dokumentáció

Módosítások I./2026.

Tartalomjegyzék

1.	Módosítással érintett területek.....	3
2.	Előzmény	3
2.1.	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	3
2.2.	Átnézeti térkép.....	7
2.3.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	8
	1. Beavatkozási pont	8
	2. Beavatkozási pont	10
	3. Beavatkozási pont	12
3.	Beavatkozási pontok ismertetése.....	14
4.	Településszerkezeti módosítások	17
4.1.	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat	18
4.2.	Tervezett Szerkezeti Terv	19
4.3.	Átnézeti térkép – kivágat.....	20
4.3.1.	1. Beavatkozási pont	20
4.3.2.	2. Beavatkozási pont	20
5.	Alátámasztó munkarész.....	21
5.1.	Főépítési nyilatkozat.....	21
5.2.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	21
5.3.	Környezetalakítási munkarész (1-es beavatkozási pont)	22
5.4.	Környezetalakítási munkarész (3-as beavatkozási pont)	23
5.5.	Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)	25
5.6.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	28
5.7.	Urbanisztikai vizsgálat	28
6.	Szabályozási módosítások	29
6.1.	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	29
6.2.	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	29
7.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	35
7.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	35
7.2.	Övezeti lehatárolás.....	36
7.3.	Rajzi mellékletek.....	37



1. Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindító sáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	17/2026. (II. 18.)	G5	Kállói út – Tünde utca – Lujza utca	Nyíregyháza, Kállói út 77. , Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk) övezeti határ telekhatárhoz történő igazítása. Ge → Gk
2.	26/2026. (III. 18.)	J5	M3 autópálya – Butykasor utca – 17007/1 hrsz.-ú út – 01358/14 hrsz.-ú út – MÁV 100 számú Vasút – Érpataki-főfolyás	Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokhoz (4925 sz. főút bővítése, 100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése) kapcsolódóan a környező ingatlanok feltárásához szükséges szervízutak megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosítása. Ev → KÖá
3.	149/2024. (IX.11.)	F7	41-es számú főút – 02262 hrsz.-ú Úrbéresek csatorna – 116. számú vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út)	A HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészítése szükséges a tervezési területen végzett gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemanyagtöltő állomás létesítési lehetőségeinek előírásaival.

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 továbbiakban: HÉSZ)

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el,
- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

17/2026. (II. 18.) 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 2026. 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 eszközei módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**
2. A módosítások az alábbi területet érintik:

Nyíregyháza, Kállói út 77. , Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) övezeti határ telekhatárhoz történő igazítása.

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, 2026. február 18.


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**

**26/2026. (III. 18.) 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 2026. év márciusi megindítása)

A Bizottság

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

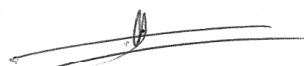
1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközei módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**
2. A módosítások az alábbi területet érintik:

Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastruktúra fejlesztése céljából a Debreceni út (4925 sz. főút) bővítése során a környező ingatlanok feltáráshoz szükséges szervizutak 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, 2026. március 18.


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**

**149/2024. (IX. 11.) 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 szeptemberi 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 módosítás az alábbi területeket érinti:

1. *Nyíregyháza, Tiszavasvári út 0672/32 és 0672/36 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,*
2. *Nyíregyháza 31570 hrsz-ú ingatlanon a Déli Ipari Park közműellátásához tervezett fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,*
3. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése üzemanyagtöltő állomás létesíthetőségével kapcsolatban,*
4. *Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén történő zöldterületi visszapótlásokhoz kapcsolódó 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. szeptember 11.

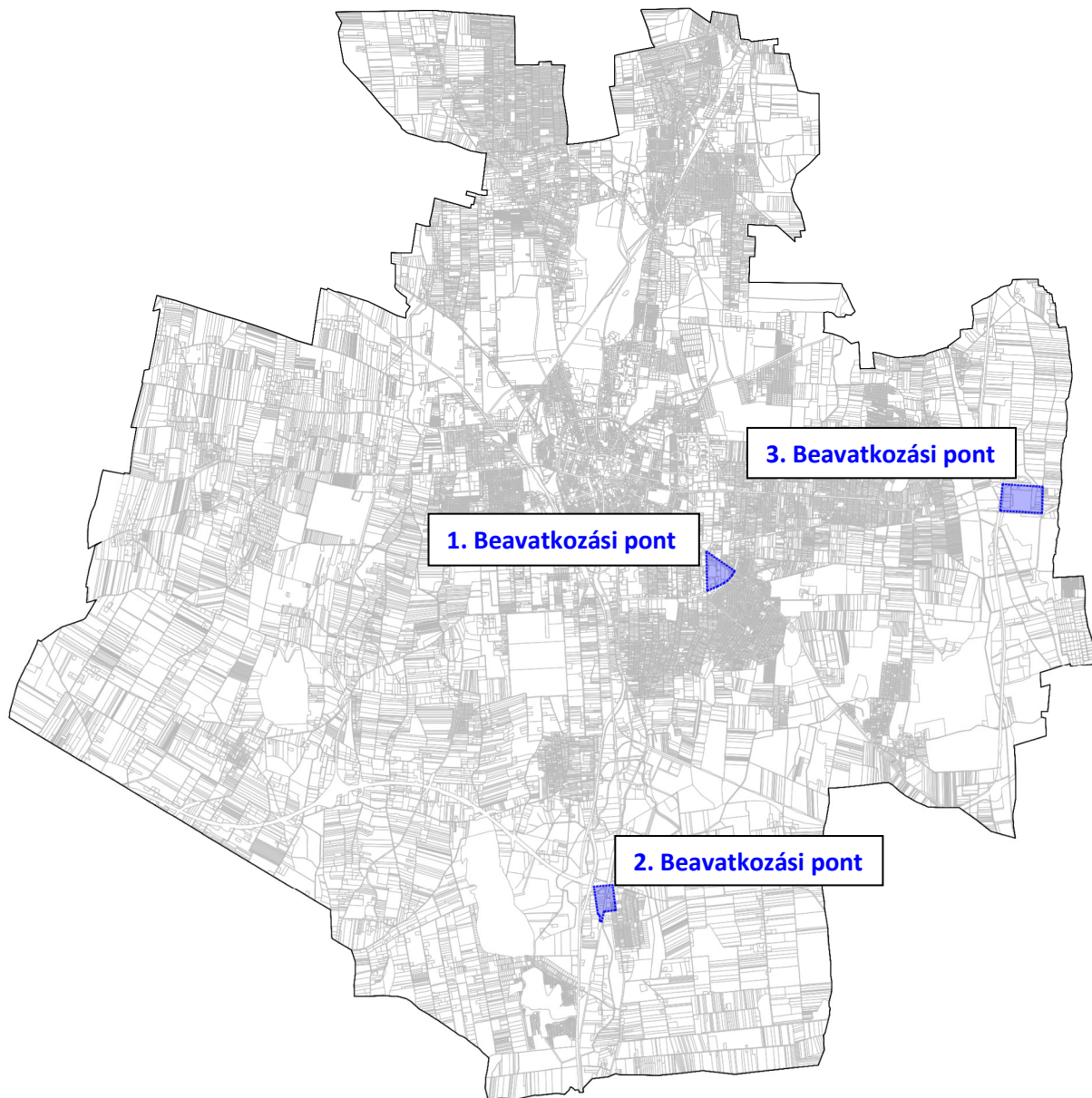
**Tormássi Géza
bizottság elnöke**

Erről értesülnek:

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



2.2.Átnézeti térkép



2.3.Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterületén a Kállói út – Tünde utca – Lujza utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap G5 szelvénye érintett.



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

A HÉSZ és a város szabályozási terve a 8538/3 és 8534/6 hrsz.-ú ingatlanokat részben Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk), részben Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) jelöli ki. A 8538/3 hrsz.-ú ingatlan a Kállói út 30m-re történő szélesítése érdekében útsabályozással is érintett. Az érintett ingatlanok egy övezeti zónába történő átsorolása történik az összevonhatóságuk érdekében.



A 8534/6 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az építési övezet jelenlegi besorolása és a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711966
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20 %

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	
Építési övezeti kód	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	9,5 m
Legkisebb zöldfelület	20 %

A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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

2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a M3 autópálya – Butykasor utca – 17007/1 hrsz.-ú út – 01358/14 hrsz.-ú út – MÁV 100 számú Vasút – Érpataki-főfolyás között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap J5 szelvényén érintett.



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

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (továbbiakban: ÉKM) (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) megbízásából a Cívus Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.) végzi a „Nyíregyháza Ipari Park bővítése – Országos közút fejlesztés” című projekt tervezési feladatait, köztük a 4925. jelű összekötő út burkolat megerősítését és szélesítését. A Nyíregyháza déli iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése a 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletének 1.2.162. pontja alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás.

Az ÉKM megbízásából a Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) végzi a „100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése” című projekt tervezési feladatait. A projekt célja a vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési



korszerűsítésének tervezése a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése, mint a 2625+70 hm. sz. Vonat utcai szintbeni átjáró tervezése. A 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletének 2.1.34. pontja alapján a 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás.

Ehhez a két projektekhez kapcsolódóan a Lechner Tudásközpont által megküldött téradatokból elkészített digitális alaptérképen a 01213/23, 01358/41, 17001/4 és 17003/10 hrsz.-ú ingatlanok út megnevezéssel szerepelnek. A város szabályozási terve az érintett ingatlanokat Védelmi rendeltetésű erdőzónaként (Ev) jelöli. Az összhang megteremtése érdekében szükséges a tárgyi ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Általános közlekedési zónára (KÖá).

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna

A helyi építési szabályzat 13. § (1) bekezdése értelmében:

„13. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna

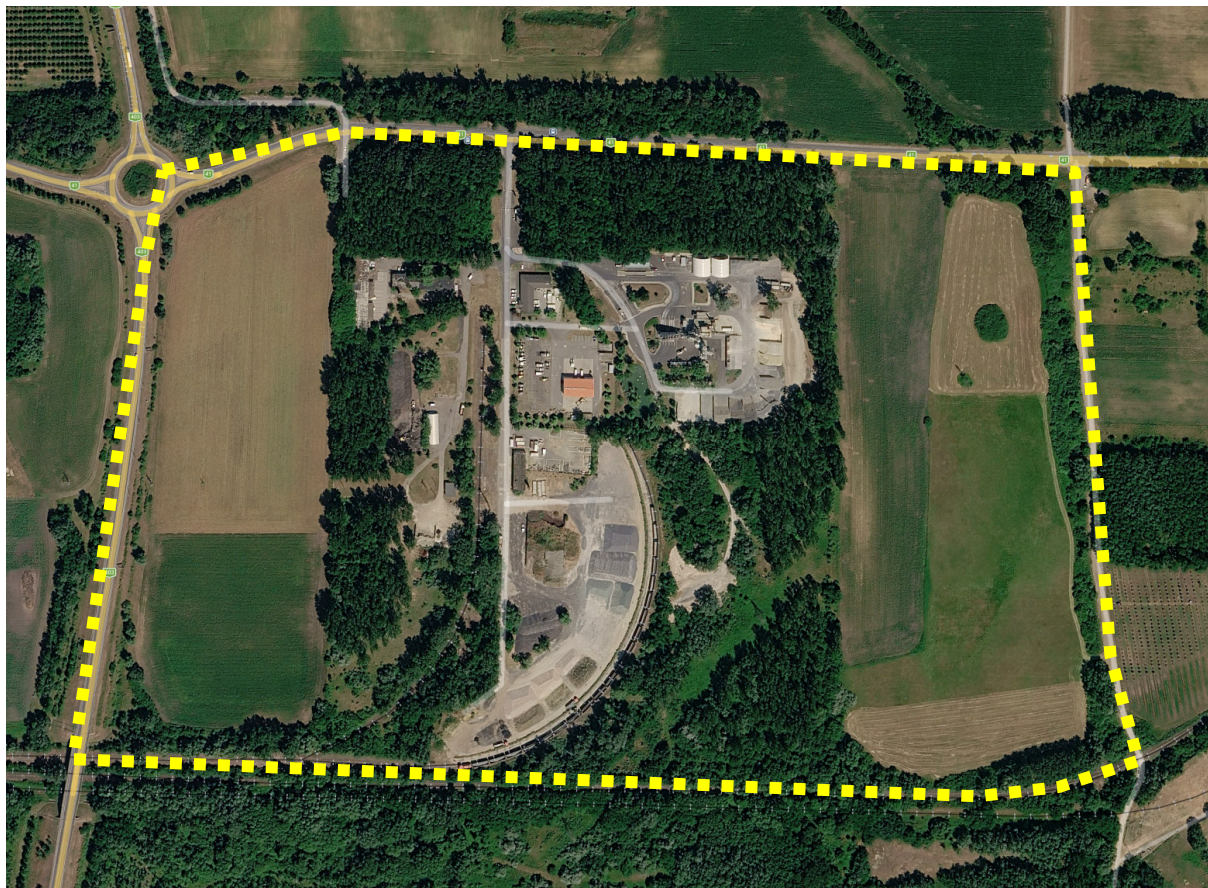
A helyi építési szabályzat 11. § (1) bekezdése értelmében:

„11. § (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
- 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.”

3. Beavatkozási pont

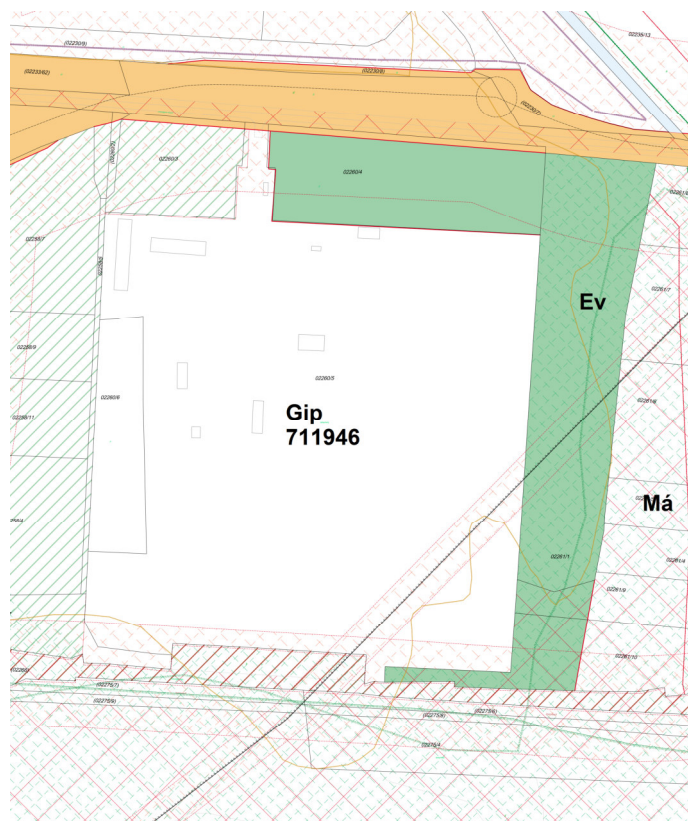
Nyíregyháza keleti határánál a 41-es számú főút - 02262 hrsz-ú Úrbéresek csatorna - 116. számú Nyíregyháza-Vásárosnamény vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út) között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap F7 szelvényén érintett.



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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított HÉSZ és szabályozási terve a 02260/5 és 02260/6 hrsz-ú ingatlan Zavaró hatású ipari gazdasági zónának (Gip) jelöli ki. A telephelynek helyet adó ingatlanon jelenleg is hulladékgyártás, aszfaltkeverés, ipari tevékenység folyik.

A HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészülnek ezen a területen végzett gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemanyag-töltő állomás létesítési lehetőségeinek előírásaival a telephelyen tárolt járművek, munkagépek folyékony üzemanyaggal történő ellátása érdekében.



A Strabag Logisztika Kft. 02260/5 és 02260/6 hrsz-ú telephelye szabályozási terv kivonat

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Gip 711946
Terület-felhasználás	Zavaró hatású ipari zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	12,5 m
Legkisebb zöldfelületi fedettség	30 %

A helyi építési szabályzat 8. § (3) bekezdése értelmében:

„ 8.§. (3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)

a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek

helyezhetők el.

c) A területen újonnan nem telepíthetők:

- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,

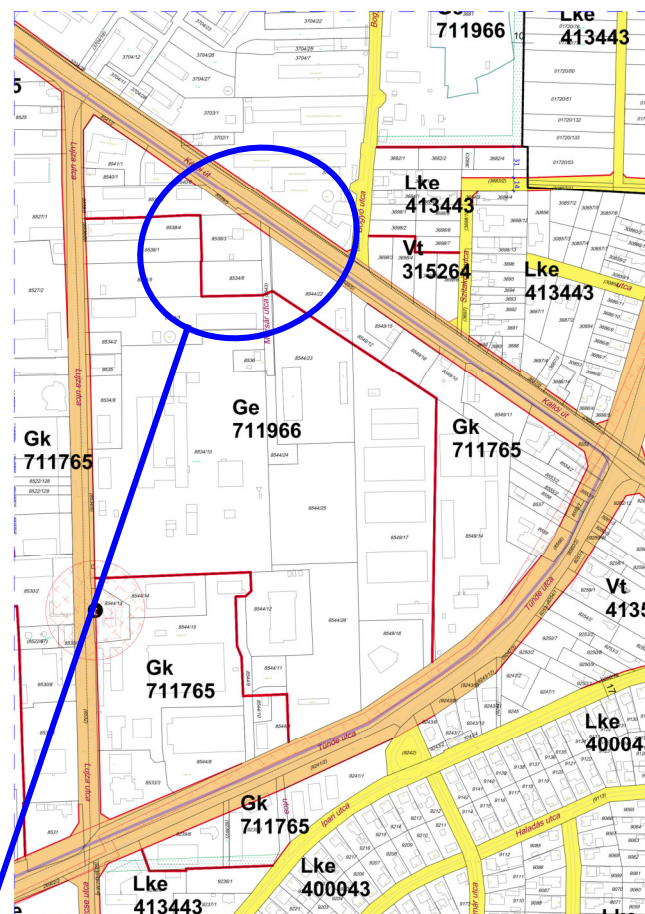
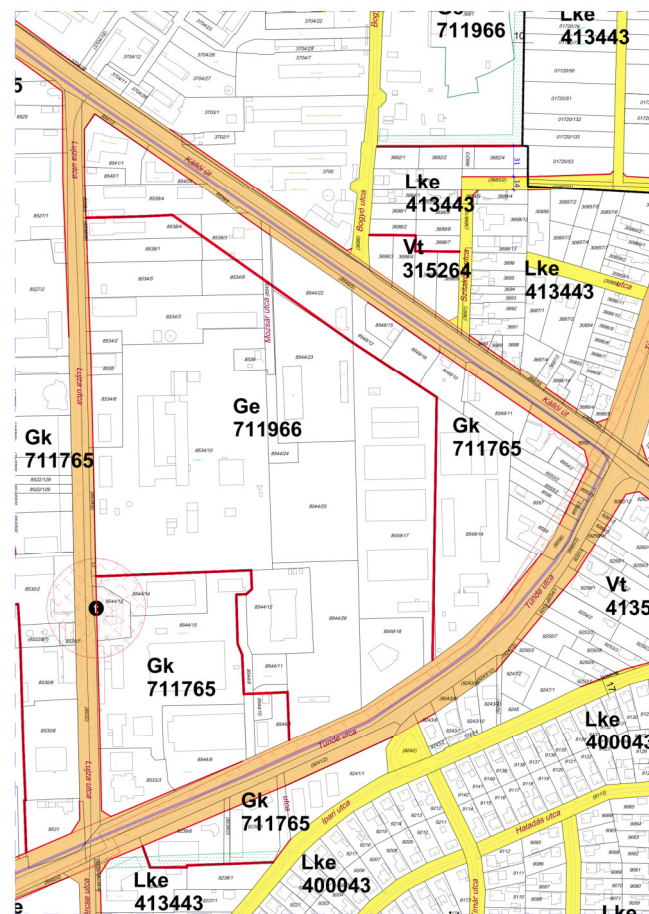
d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.”

3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

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 belterületén a Kállói út – Tünde utca – Lujza utca között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap G5 szelvénye érintett.	A HÉSZ és szabályozási terv a 8538/3 és 8534/6 hrsz.-ú ingatlanokat részben Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk), részben Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) jelöli ki. A 8538/3 hrsz.-ú ingatlan a Kállói út 30m-re történő szélesítése érdekében útsabályozással is érintett. Az érintett ingatlanok egy övezeti zónába (Gk) átsorolása történik az övezeti határ ingatlanhatárokhoz igazításával. Ge → Gk	„kivett beépítetlen terület”	Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)	0,25	-	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk)	0,25	-	az övezeti határ ingatlanhatárokhoz igazítása történik

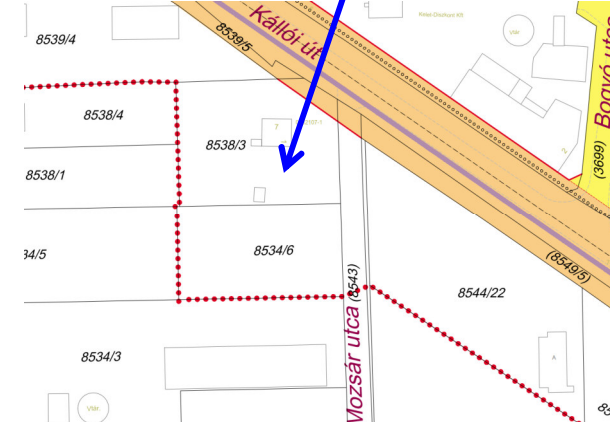
Hatályos szabályozási terv kivonata

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



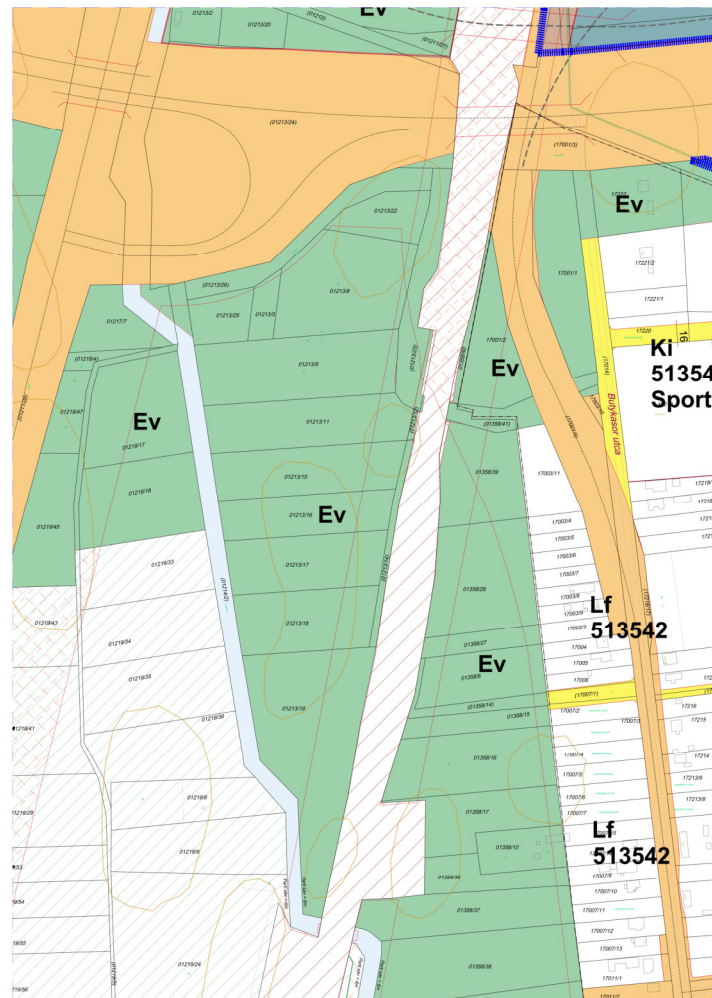
HATÁSOK

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:	Ismert régészeti örökség által nem érintett a területet.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található.
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.
Infrastukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	A tényleges használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs



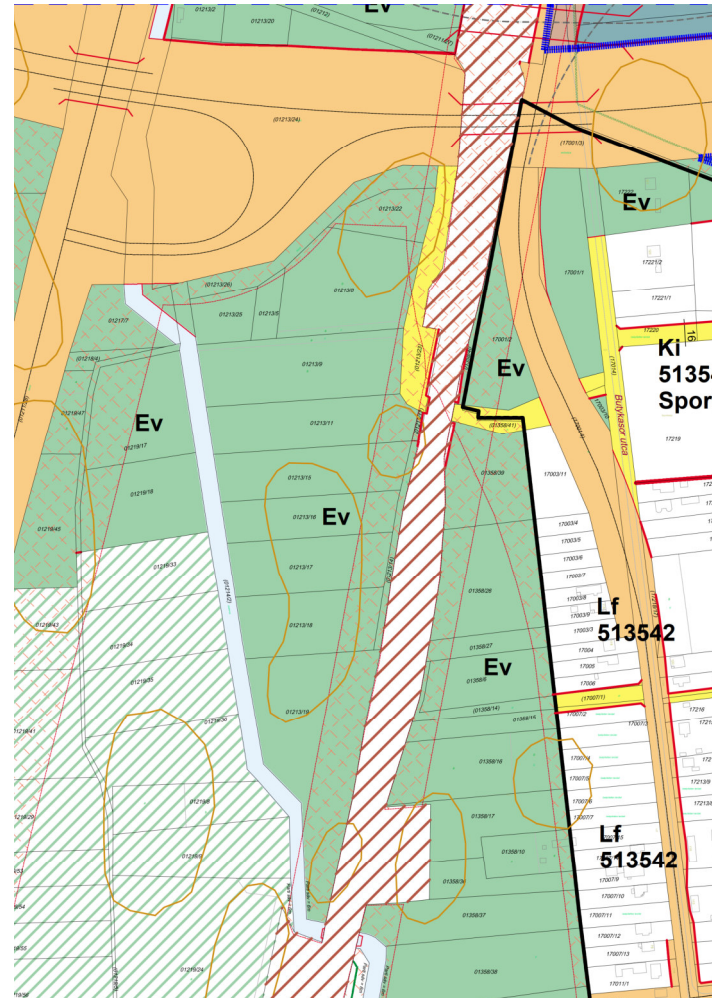
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Nyíregyháza déli részén a M3 autópálya – Butykasor utca – 17007/1 hrsz.-ú út – 01358/14 hrsz.-ú út – MÁV 100 számú Vasút – Érpataki-főfolyás között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap J5 szelvényén érintett.	Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokhoz (4925 sz. főút bővítése, 100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése) kapcsolódóan a környező ingatlanok feltáráshoz szükséges szervizutak megvalósíthatósága érdekében szükséges a településrendezési eszközök módosítása a 01213/23, 01358/41, 17001/4 és a 17003/10 hrsz.-ú ingatlanoknál. Ev → KÖá, KÖá → Ev	„kivett út, kivett terület”	Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)	0,654	-	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,654	-	- Általános közlekedési zónába (KÖá) kerülnek a valóságban is útként használt ingatlanok - A közúti vonalszakaszt érintő vízfolyások pari sávjai feltüntetésre kerültek - A nyomvonal régészeti területtel érintett.

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 pozitív változást okoz.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	A beruházás pozitív hatású lehet.
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs.
Építészeti és régészeti örökség védelme:	A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre Előzetes Régészeti Dokumentáció készült. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
Környezet-, természet- és tájvédelem:	A közelben építészeti örökség nem található.
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 használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs



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		
3.	Nyíregyháza keleti részén a 41-es számú főút - 02262 hrsz-ú Úrbéresek csatorna - 116. számú Nyíregyháza-Vásárosnamény vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út) között helyezkedik el a tervezési terület. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap F7 szelvénye érintett.	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve a 02260/5 hrsz-ú ingatlan Zavaró hatású ipari gazdasági zónának (Gip) jelöli ki. A HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészülnek a tárgyi területen végzett gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemanyagtöltő állomás létesítési lehetőségeinek előírásaival.	„Kivett / telephely gépjármű javító csarnok és 8 épület”	Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip)	-	-	-	-	HÉSZ 8. § (3) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki		
<p style="text-align: center;">Hatályos HÉSZ kivonata</p> <p>A helyi építési szabályzat 8. § (3) bekezdése értelmében:</p> <p>(3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)</p> <p>a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.</p> <p>b) A területen</p> <ul style="list-style-type: none"> - a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el. <p>c) A területen újonnan nem telepíthetők:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –, - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek, <p>d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.</p>						HATÁSOK				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
<p style="text-align: center;">Tervezett HÉSZ kivonata</p> <p>A helyi építési szabályzat 8. § (3) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:</p> <p>(3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)</p> <p>e) A 41-es számú főút - 02262 hrsz-ú csatorna - 116. számú vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út) által határolt területen belül a zavaró hatású ipari zónában a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemi üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.</p>										<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</p> <p style="text-align: right;">A módosítás a város infrastrukturális hálózatában változást nem okoz.</p>	
										<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>Lakó- és munkakörülmények:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>Építészeti és régészeti örökség védelme:</p> <p style="text-align: right;">Ismert régészeti örökség által érintett a területet.</p>	
										<p>Környezet-, természet- és tájvédelem:</p> <p style="text-align: right;">A közelben építészeti örökség nem található.</p>	
										<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</p> <p style="text-align: right;">Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p>	
										<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
										<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>	
						<p>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</p> <p style="text-align: right;">Nem változik, hatása nincs.</p>					
						<p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</p> <p style="text-align: right;">A tényleges használat változik de a településhez mérten ez nem meghatározó nagyságrendű, hatása nincs</p>					



4. Településszerkezeti módosítások

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2026. (...) önkormányzati
határozata**

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

A Közgyűlés

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

- a/2026. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítészeti Osztálya által készített FŐÉP/356/2026. törzsszámú, 3 beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

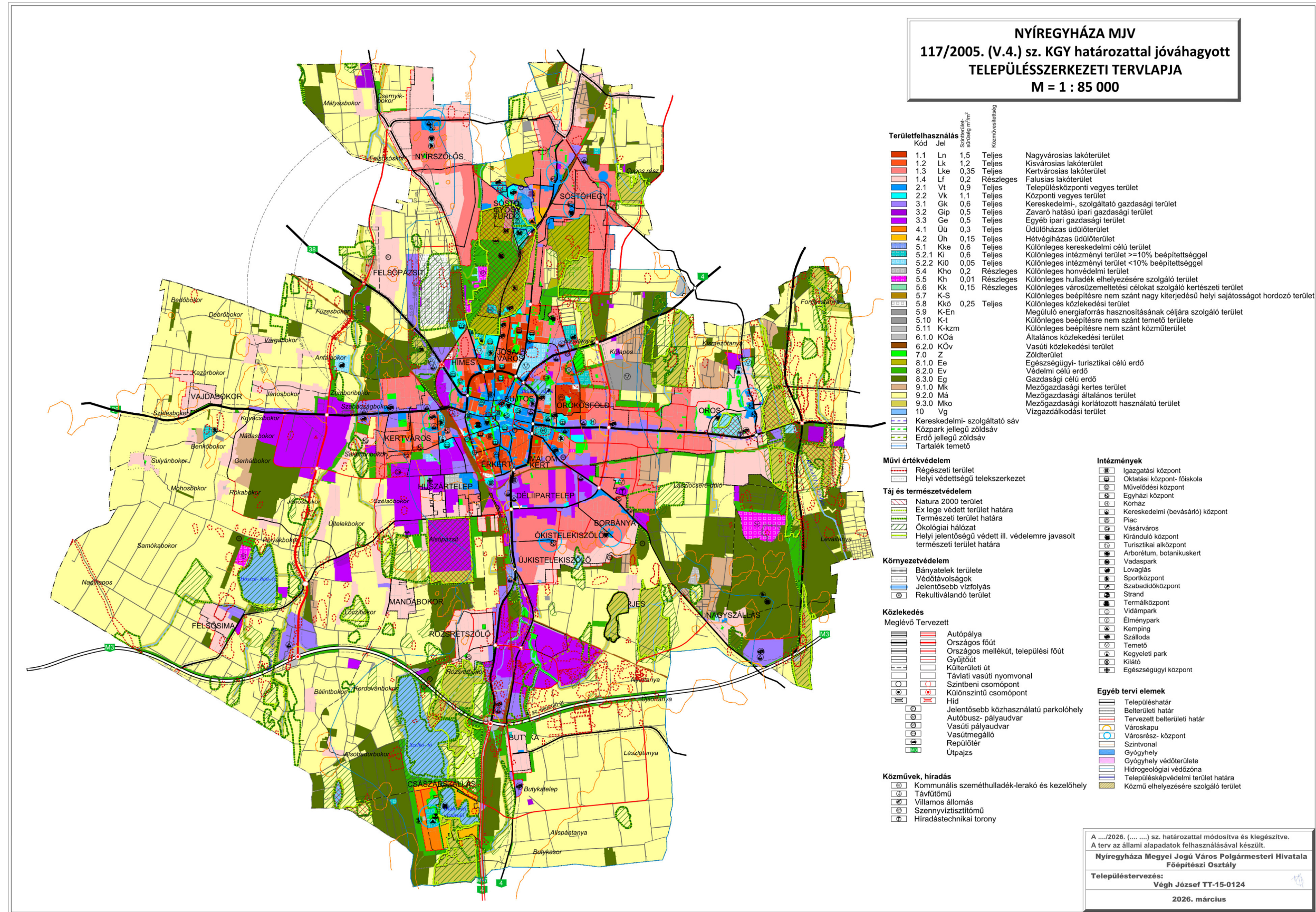
Nyíregyháza, 2026.

Erről értesülnek:

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



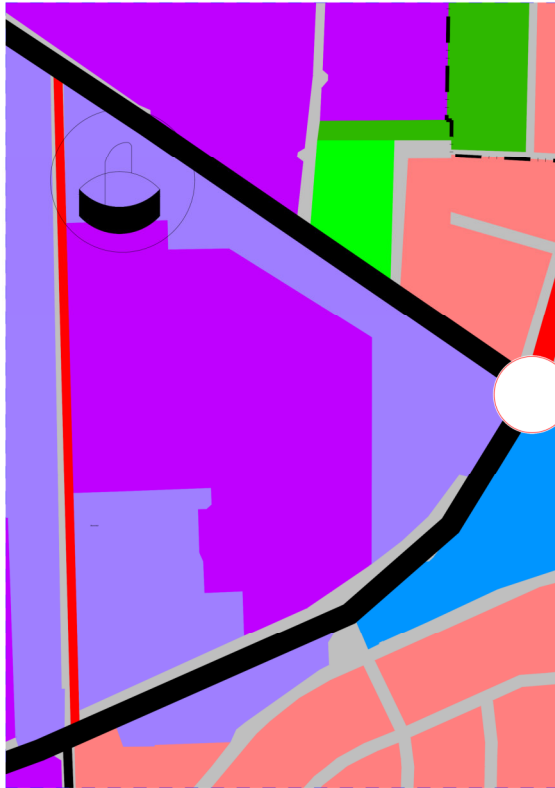
4.2. Tervezett Szerkezeti Terv



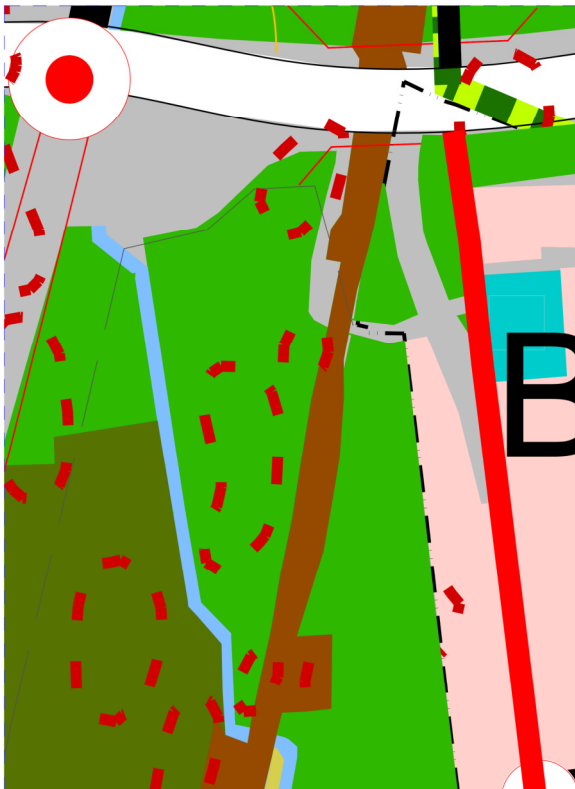
A .../2026. (... ..) sz. határozattal módosított és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály
Településtervezés:
Végh József TT-15-0124
2026. március

4.3. Átnézeti térkép – kivágat

4.3.1. 1. Beavatkozási pont



4.3.2. 2. Beavatkozási pont





5. Alátámasztó munkarész

5.1. 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 kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet az 1-es és 3-as beavatkozási ponton .
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet a 2-es beavatkozási ponton .
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 területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítások keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra , mert nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet.
8.	Új beépítésre szánt terület	A módosítás keretén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az új beépítésre szánt terület igazolás nem kerül kidolgozásra .


Kovács Rita
városi főépítész

5.2. 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 településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



A tervezési terület – hatásterület – a 4911 sz. Nyíregyháza-Nyírbátor összekötő út, szelvény: 2 km + 600 m-nél közelíthető meg, meg ténylegesen a Kállói u. szelvényezés szerinti jobb oldala, a Lujza u. csomópontját követően. A Város ezen a részén több vállalkozás telephelye is található, és a hatályos településszerkezeti terv jelentős kiterjedésű kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési területet is kijelölt itt, a környezeti adottságokra tekintettel. A terület alapvető használata, beépítése kereskedelmi szolgáltató jellegű, autószalon-, kereskedés most is található az adott tömbben.”

5.4. Környezetalakítási munkarész (3-as beavatkozási pont)

A HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészülnek ezen a területen végzett gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemanyagtöltő állomás létesítési lehetőségeinek előírásaival a telephelyen tárolt járművek, munkagépek folyékony üzemanyaggal történő ellátása érdekében.

A 02260/5 és 02260/6 hrsz-ú ingatlan nem tartozik a Hortobágyi Nemzeti Park övezeteibe, nem található rajta semmilyen védett természeti terület, érték, elem, s ivóvízbázis védőövezete sem érinti. A vizsgált terület nem érint NATURA 2000 területet, a Nemzeti Ökológiai Hálózat területét. A beruházással érintett ingatlanhoz legközelebb az Orosi gyepek NATURA 2000 terület húzódik, a telephelyet délről övező vasútvonal túloldalán, valamint a telephelyet K-i irányból határoló területen. A vizsgált beruházás közvetlen hatást a természeti környezetre nem gyakorol, a technológiák működtetése során nem történik közvetlen szennyezőanyag kibocsátás sem élővízbe, sem egyéb módon. A vizsgált beruházás a természeti környezetre nem gyakorol visszafordíthatatlan negatív hatást sem közvetlenül, sem közvetett módon. A terület régészeti területtel érintett.

Részlet Dudás Ede vezető településrendező tervező (4431 Nyíregyháza, Napfény u. 5., TT 15-0303) által készített Telepítési tanulmánytervből:

Tervezett beruházás tervdokumentációja

Előzmények

A STRABAG Logisztika Kft. (1117 Budapest, Gábor Dénes utca 2. (Infopark D épület)) a 4451 Nyíregyháza, 02260/5 hrsz. alatti telepen, az üzemanyagtöltő állomáshoz, gázolajat tároló tartályt kíván létesíteni.

A létesítéssel kapcsolatos engedélyezési tervek elkészítését és a munkák elvégzését a tulajdonos megrendelte a feladat elvégzésére szakosodott és hatósági alkalmassági bizonyítvánnyal rendelkező AK-S Kft-től.

Az engedélyezési tervdokumentáció tervezője Eichert Károly (GO-T 13-15966) okleveles gépészmérnök.

Meglévő állapot

Az újonnan telepítendő, gázolajat tároló tartály környezetének meglévő kialakítását a „Átnézeti helyszínrajz” és a „Felmérési helyszínrajz” tartalmazza.

Létesítési koncepció

Az üzemeltető az 54/2014 (XII. 05.) BM rendeletre hivatkozva büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentette, hogy a fenti telephely újonnan létesítendő T-20-1 jelű tartályában még időszakosan sem fog I-II. tűzveszélyességi fokozatú éghető folyadékot tárolni.

Ennek figyelembevételével az T-20-1 jelű gázolaj tárolóhoz gázinga vezetékét létesíteni és a lefejtő-, és szívó vezetékét gyújtóhatás-átterjedést gátló szerkezettel ellátni nem szükséges.

A gázolajat tároló tartály tűzvédelmi követelményeit az 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet, a keletkező veszélyes hulladékok kezelési feltételeit a 225/2015. Korm. Rendelet rögzíti.

A megrendelő a gázolajat tároló 20 m³-es, konténerben-, 100%-os kármentőtérben elhelyezett tartályt kíván telepíteni.

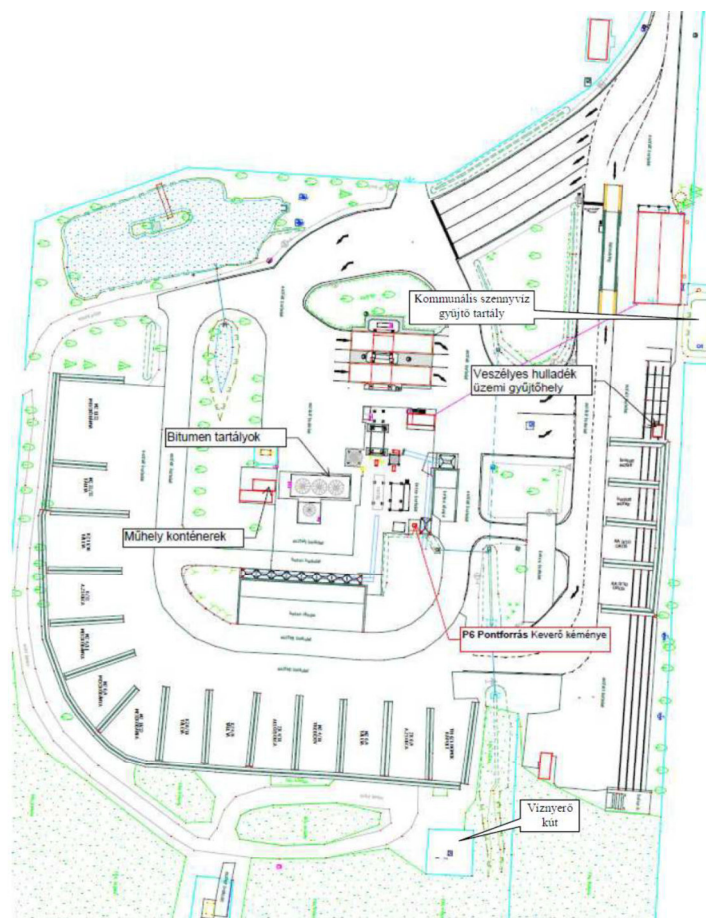
Összegzés

A benzinkút létesítése, annak a környezetre gyakorolt hatása a mai beépített, illetve fás, erdős környezeti állapothoz képest jelentős változást nem eredményez. A nagyméretű burkolt felület, építmények, földalatti üzemanyag tartályok, rendszerek kiépítése a talaj, a talajvíz a felszíni vizek, az élővilág, a biodiverzitás szempontjából további kedvezőtlen hatást nem eredményez.

A két jelentős és forgalmas közlekedési folyosó közé ékelődő, valóságban is gondozott iparterület kifejezetten alkalmas üzemanyag-töltő állomás létesítésére. Lakó- és üdülőépületektől viszonylag távol van, ugyanakkor közvetlenül a főút mellett található. A jelenlegi állapotában funkcionális értelemben nem használt terület hasznosítása ezért indokolt.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) csökkennek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan. A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint a területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik meglévő, valós zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezett módosítások az egyes módosítással érintett területekre gyakorolt környezeti hatás tekintetében a területek jelenlegi hasznosítását nem változtatja meg a vállalkozások életében, a település életében az üzleti célú felhasználás miatt, a terület hasznosítása vonatkozásában javulás várható, a környezetükre negatív hatást nem gyakorolnak.

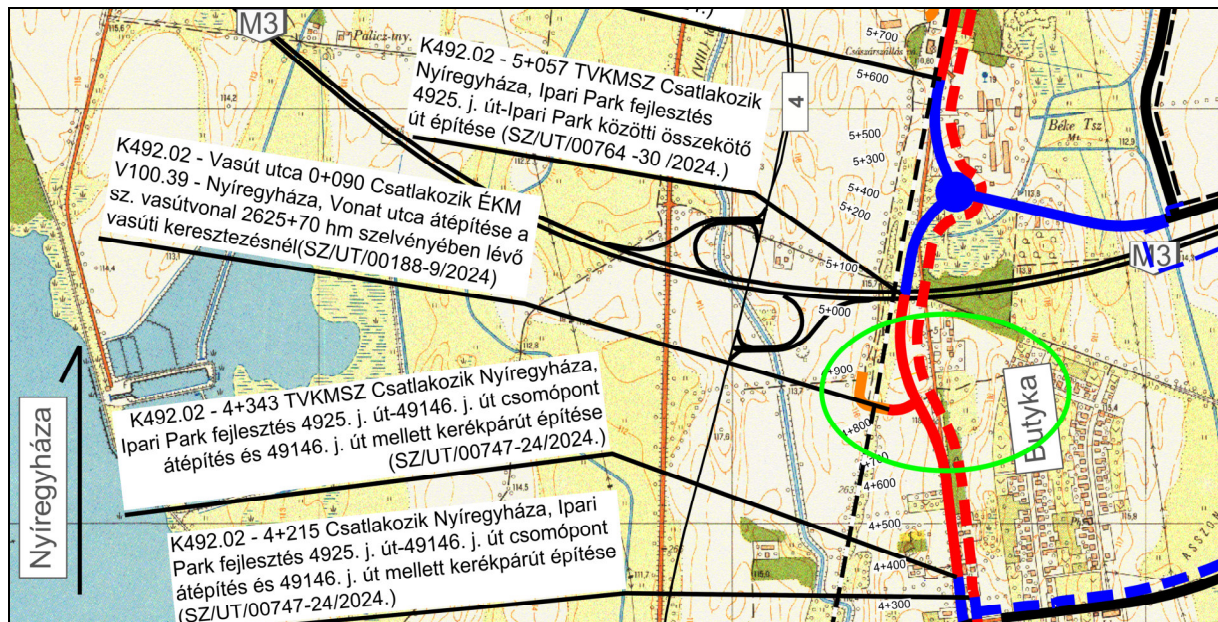


Átrazeti helyszínrajz – forrás: Előzetes vizsgálati dokumentáció

5.5. Közlekedési alátámasztó munkarész (2. Beavatkozási pont)

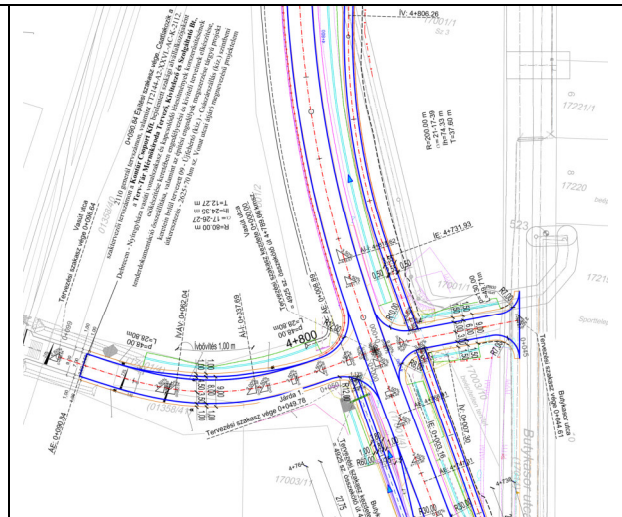
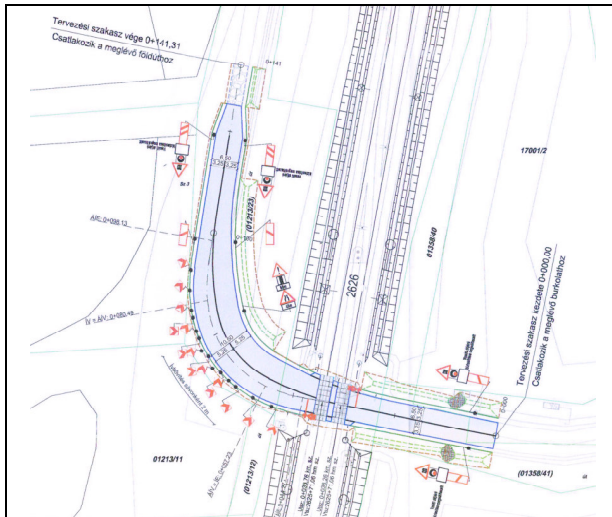
Az Építési és Közlekedési Minisztérium (továbbiakban: ÉKM) (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) megbízásából a Cívus Komplex Mérnök Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya utca 17.) végzi a „Nyíregyháza Ipari Park bővítése – Országos közút fejlesztés” című projekt tervezési feladatait, köztük a 4925. jelű összekötő út burkolat megerősítését és szélesítését. A Nyíregyháza déli iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése a 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletének 1.2.162. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás**.

Az ÉKM megbízásából a Kontúr Csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) végzi a „100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése” című projekt tervezési feladatait. A projekt célja a vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése, mint a 2625+70 hm. sz. Vonat utcai szintbeni átjáró tervezése. A 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletének 2.1.34. pontja alapján a 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése **nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás**.



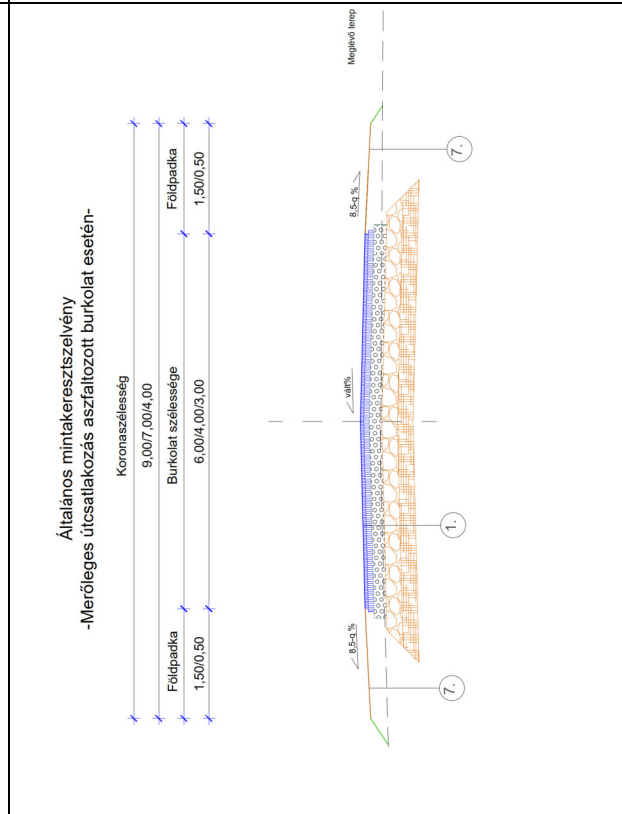
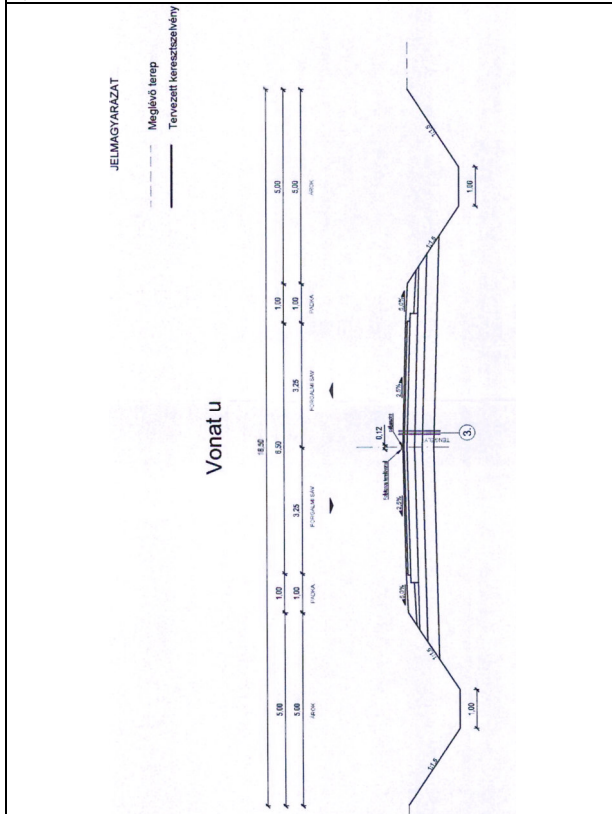
Nyíregyházi Ipari Park országos közút fejlesztések – Átnézeti helyszínrajz részlet
Tervező: CÍVUS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)

Ehhez a két projektekhez kapcsolódóan a Lechner Tudásközpont által megküldött téradatokról elkészített digitális alaptérképen a 01213/23, 01358/41, 17001/4 és 17003/10 hrsz.-ú ingatlanok út megnevezéssel szerepelnek. A város szabályozási terve az érintett ingatlanokat Védelmi rendeltetésű erdőzónaként (Ev) jelöli. Az összhang megteremtése érdekében szükséges a tárgyi ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Általános közlekedési zónára (KÖÁ).



„100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése” - Útépítési helyszínrajz részlet
Tervező: Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) és TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)

„Nyíregyházi Ipari Park országos között fejlesztések” – Útépítési helyszínrajz részlet
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



„100-as vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) szakasz korszerűsítése” - Mintakeresztmetszvény részlet
Tervező: Kontúr csoport Kft. (1146 Budapest, Hungária krt. 162-168.) és TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. (4025 Debrecen, Hatvan u. 54. fszt. 1.)

„Nyíregyházi Ipari Park országos között fejlesztések” – Általános mintakeresztmetszvény részlet
Tervező: CÍVIS KOMPLEX MÉRNÖK Kft. (4034 Debrecen, Nagybánya u. 17.)



A **4925. jelű összekötő út** fejlesztésének első fázisában a tervezési szakaszra Előzetes Vizsgálati dokumentáció készült, mely benyújtásra került a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részére. A Főosztály 156-6/2025 ügyiratszámom határozatot adott ki, ami alapján nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

A Főosztály természetvédelmi hatósági hatáskörében megállapításra került, hogy a tárgyi beruházás területei nem érintenek természetvédelmi oltalom alatt álló nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti, Natura 2000 területet, Ramsari vizes élőhelyet, valamint egyedi tájértéket, továbbá nem részei az Országos Ökológiai Hálózatnak. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat. A vizsgált vonalszakasz szilárd ásványi nyersanyag, illetve szénhidrogén és földgáz lelőhelyek területét nem érinti.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya HB/15-ERD/18405-2/2024. sz. szakkérdés vizsgálata szerint az Országos Erdőállomány Adattár adatai alapján a beruházási célterület erdőnek minősülő vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet közvetlenül nem érint.

A 4925. jelű összekötő út fejlesztése tervezéssel párhuzamosan megkeresésre került a Nemzeti Régészeti Intézet, akik 2025. évben elkészítették a területre vonatkozó egyszerűsített régészeti dokumentációt. A tervezett létesítmény vonatkozásában Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD-I.) készült. A teljes vizsgálati területen 15 régészeti lelőhelyet azonosítottak, melyekből 1 lelőhelyet érint közvetlenül a jelenlegi módosítás, illetve további 1 lelőhely található a tervezés 50 m-es övezetén belül. A beruházás keretében 6617,2 m² terület próbafeltárása javasolt. A kivitelezés megkezdése előtt és az ERD-I.-ben foglalt területelőkészítés megvalósulása után a feltárásokat el kell végezteni.

A **100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének** tervezése és kivitelezése projektnél a tervezett nyomvonal nem érint védett területet és Natura 2000 területet sem, nem sért környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket. A nyomvonal régészeti területtel érintett, a tervezési területre ERD I., Előzetes Régészeti Dokumentáció készült 2022. szeptember 20-i dátummal a Magyar Nemzeti Múzeum által. A lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A szakasz nem érint meglévő műtárgyat. A vizsgált vonalszakasz szilárd ásványi nyersanyag, illetve szénhidrogén és földgáz lelőhelyek területét nem érinti.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya a 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítéséhez a nyomvonal korábbi HB/15-ERD/16685-2/2024. sz. szakkérdés vizsgálata szerint az Országos Erdőállomány Adattár adatai alapján a beruházási célterület erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet közvetlenül nem érint.

A tervező Kontúr Csoport Kft. a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően megszerezte a környezetvédelmi engedélyt (Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 2151-37/2022), a vasúthatósági építési engedélyt (KÖFÁT/3797-3/2023/VHF), valamint a további szükséges engedélyeket.



5.6.Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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

A szabályozási terv 2. beavatkozási pontjának módosítási javaslatában a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítjuk a vasúti közlekedési terület és a II. rendű közlekedési célú közterület határáként jelölt szabályozási vonalakat. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése szerint **nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésének**, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.

5.7.Urbanisztikai vizsgálat

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



6. Szabályozási módosítások

6.1. Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) 8. § (3) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„8.§ (3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)

a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.

c) A területen újonnan nem telepíthetők:

- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,

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

e) A 41-es számú főút - 02262 hrsz-ú csatorna - 116. számú vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út) által határolt területen belül a zavaró hatású ipari zónában a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemi üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.”

6.2. Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2026. (.....) 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./2026. – 3 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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 Közgyűlése a magyar építészetéről 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

Ügyiratszám: FŐÉP/356-20/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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
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 Főépítésze,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

I. Módosító rendelkezések

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör) 8. § (3) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„8.§ (3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)

a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

Ügyiratszám: FŐÉP/356-20/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



b) A területen

- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.

c) A területen újonnan nem telepíthetők:

- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,

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

e) A 41-es számú főút - 02262 hrsz-ú csatorna - 116. számú vasútvonal - 403-as számú főút (Keleti elkerülő út) által határolt területen belül a zavaró hatású ipari zónában a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemi üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.”

2.§. Az Ör 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

3 §.(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, 2026. május

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

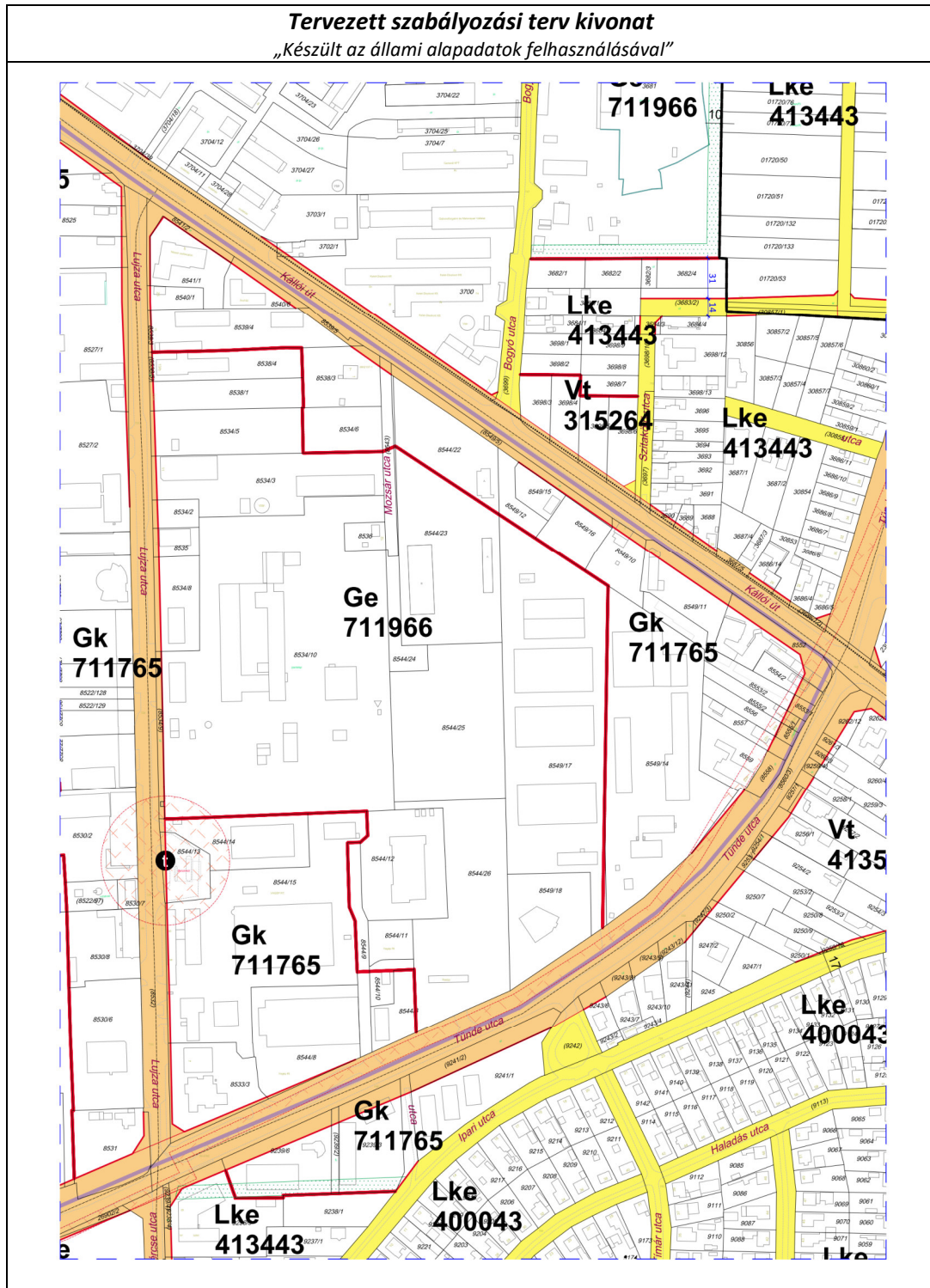
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2026. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete**

MÓDOSÍTÁSOK I./2026. – 3 terület egyszerűsített egyeztetési eljárásban

1. Beavatkozási pont





KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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 védődő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (közterület, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összsvont 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 éríthető, 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 színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településképző
	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 gépjárműparkoló 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 készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMELK

	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 ELEMELK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér 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 ELEMELK 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 ELEMELK

Ln123456 Építési övezet jele

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 hatáslás ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- Kio 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

- 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 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 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 - telepszere
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártosorú - általános
6. zártosorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

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

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

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 előírás

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 előírás

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



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

7.1.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, 2026. április



Végh József
településmérnök
TT/15-0124



7.2.Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

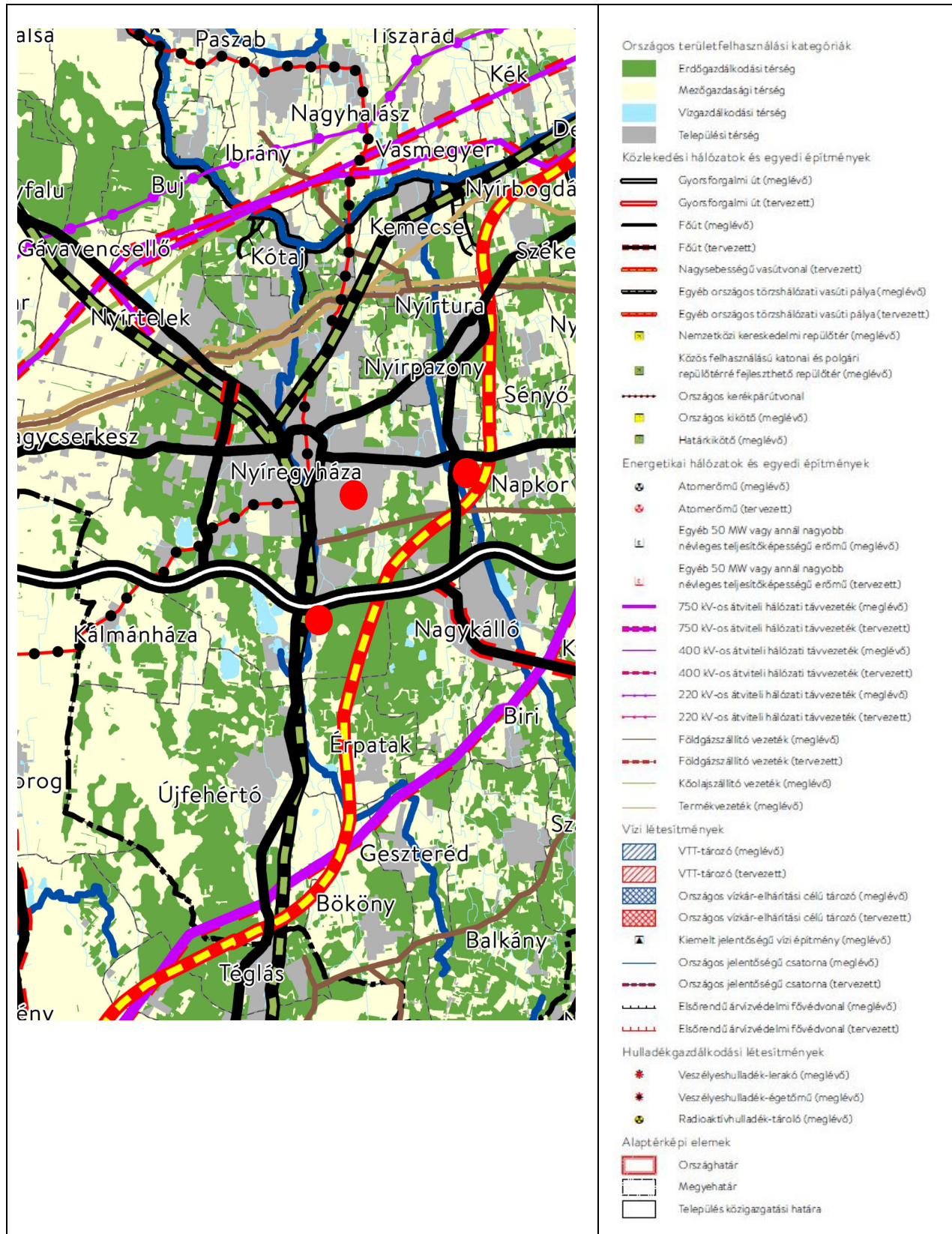
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg 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 ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9626,04	7001,929	72,73	7001,929	72,73	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	8386,80	6548,598	78,18	6548,598	78,18	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	504,89	504,89	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	8584,39	8584,39	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	nem érinti	7544,2	7519,96	99,68	0	0	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	1707,5	1707,5	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13218,5	13218,5	100	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	27,76	27,76	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	érinti	nem érinti	30,78	30,78	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – <i>Regionális jelentőségű térszervező város</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete – <i>Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
27.	Felső-Tisza menti komplex - és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek – <i>Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</i>	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-



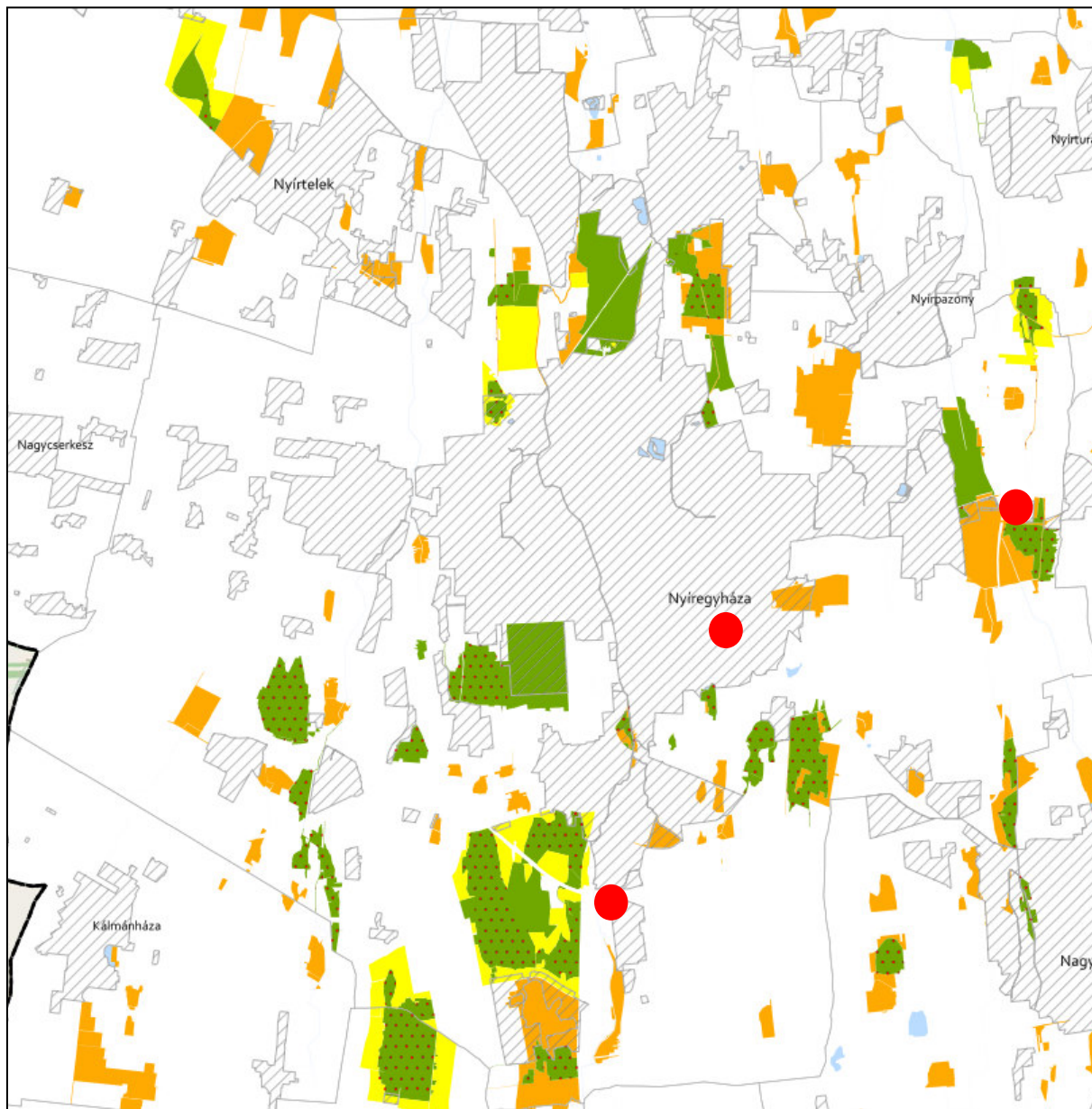
7.3.Rajzi melléletek

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













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

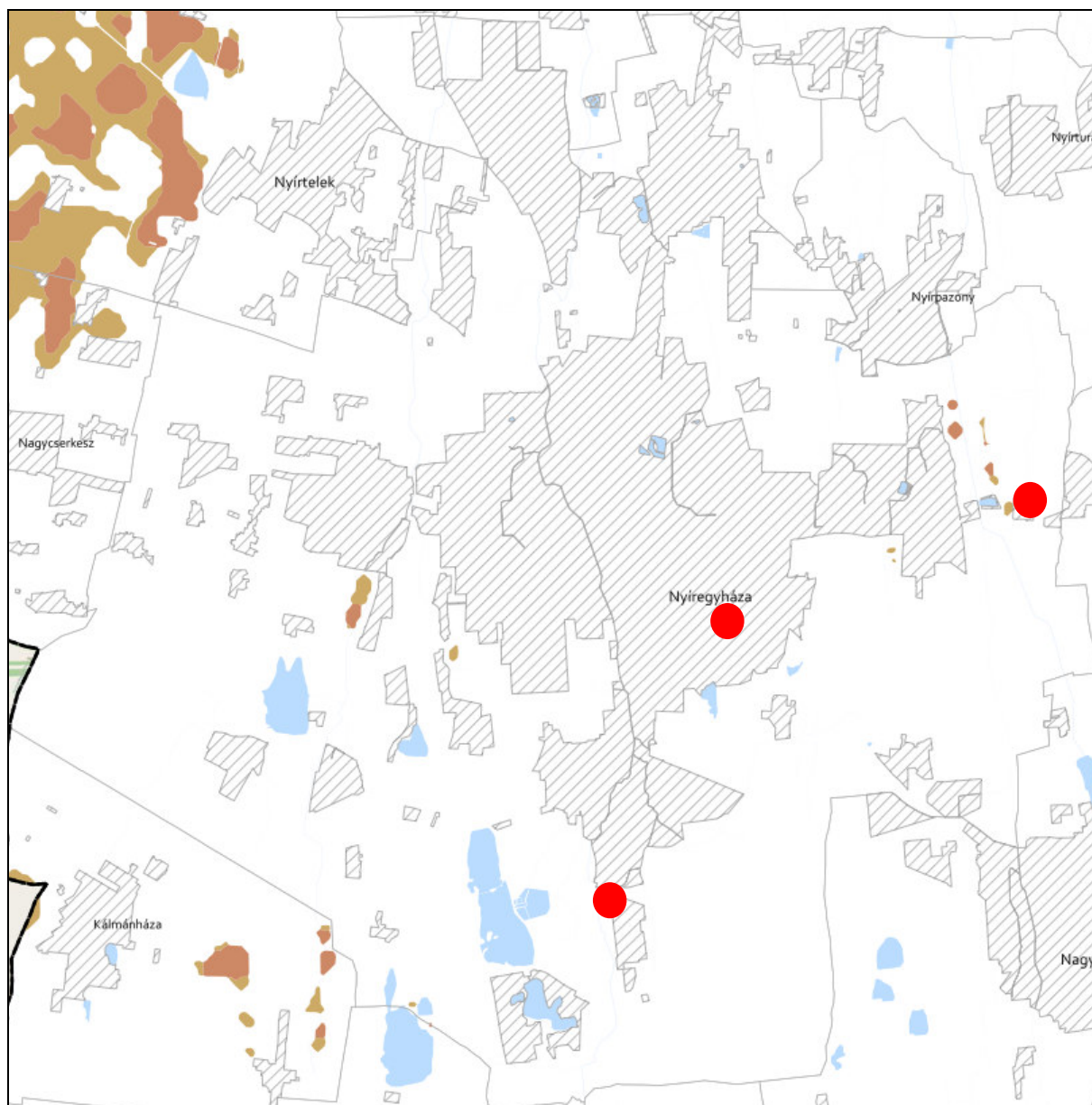
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Tájékoztató elem



-  Védett természeti területek








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



JELMAGYARÁZAT

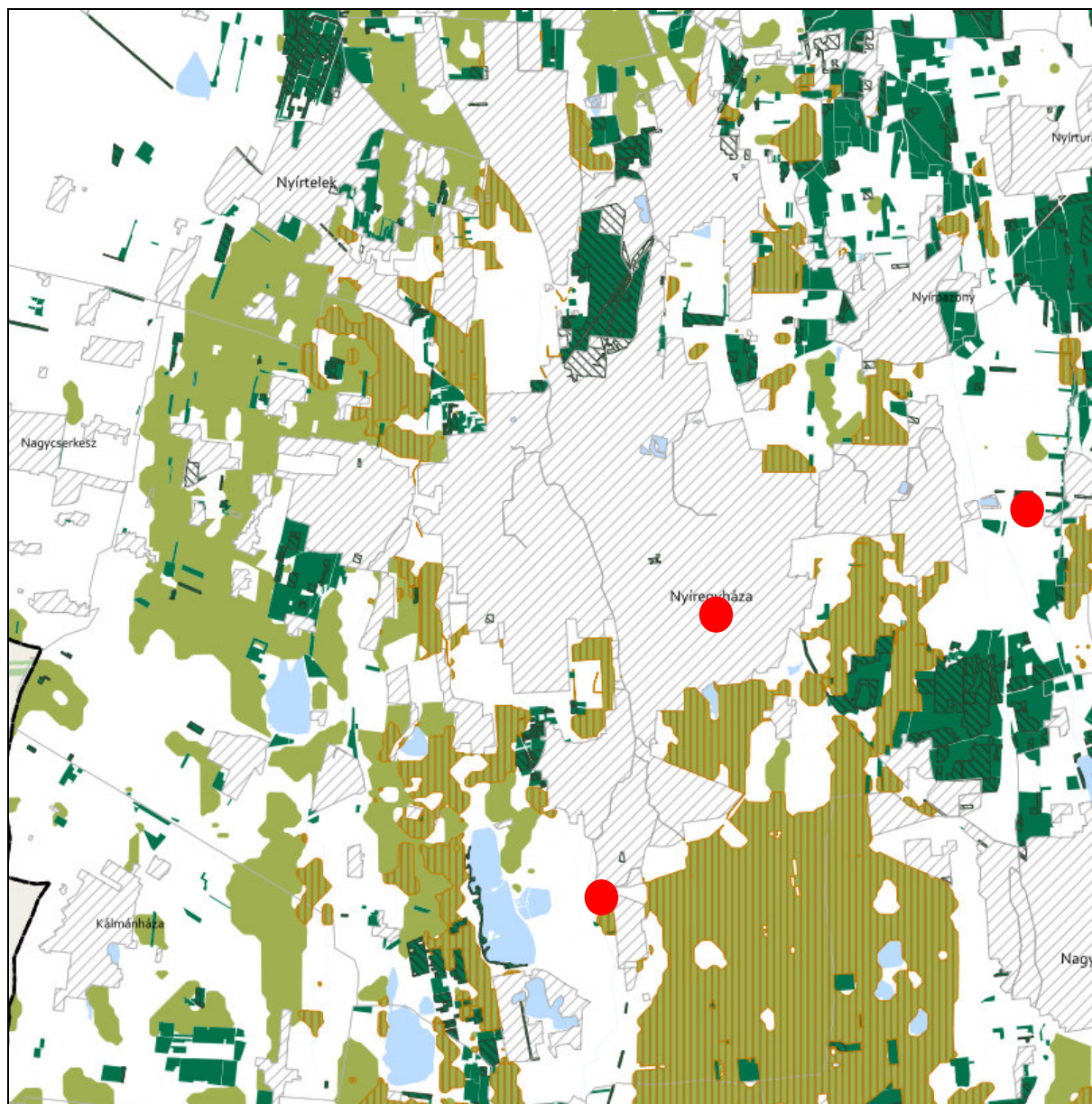
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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

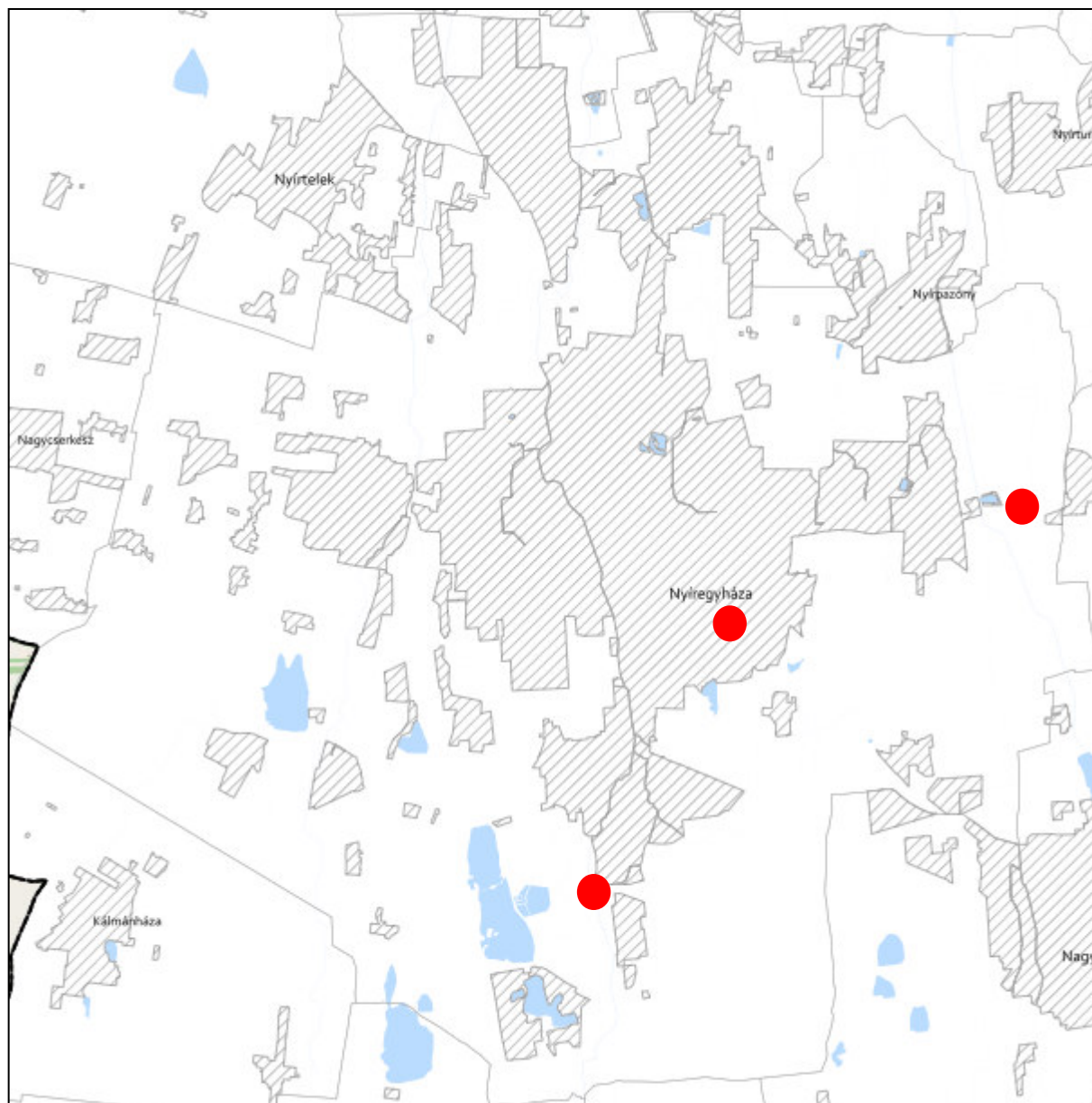
-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérkép elemei


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








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



JELMAGYARÁZAT

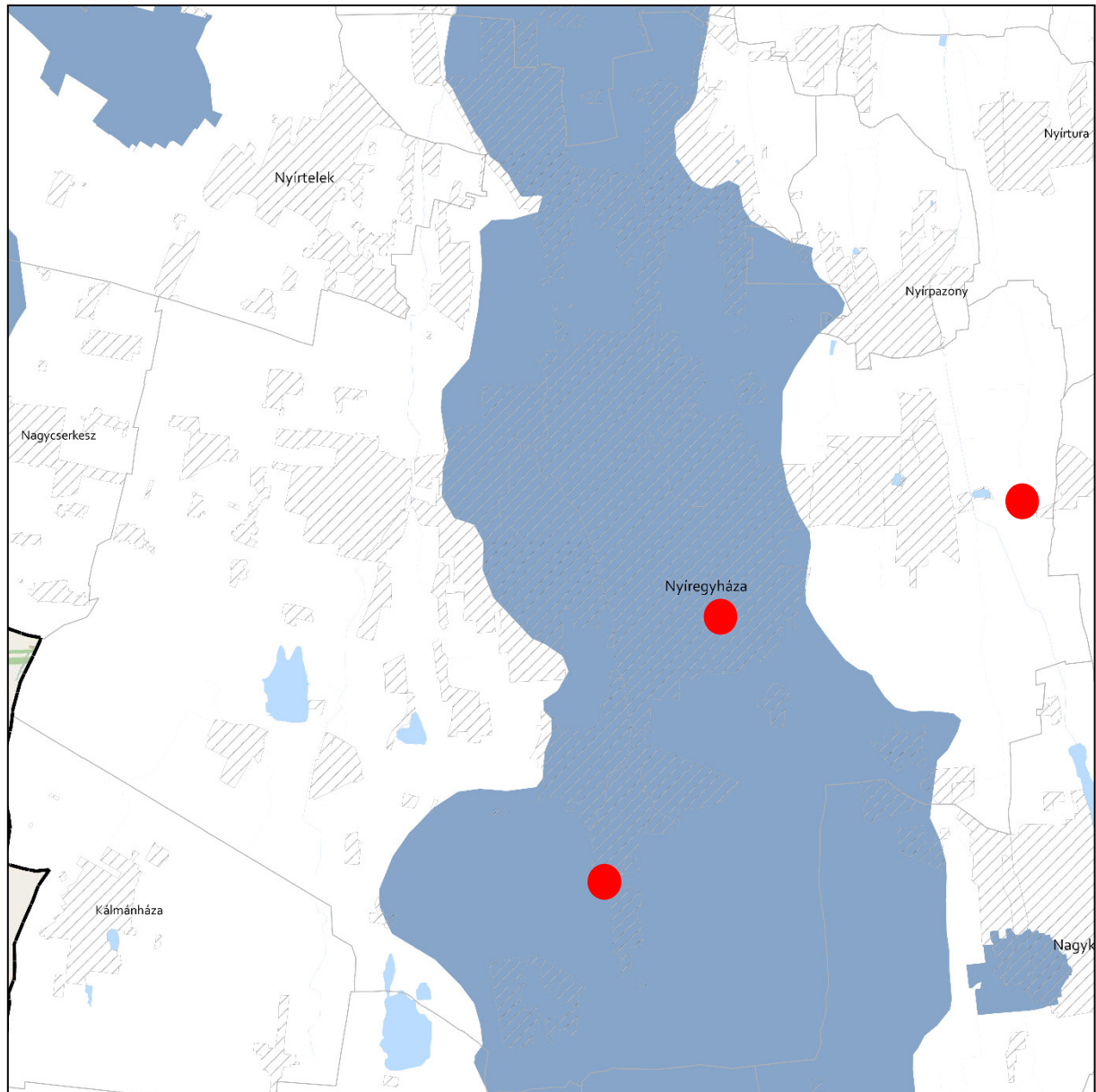
 Világörökségi várományos területek által érintett települések

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

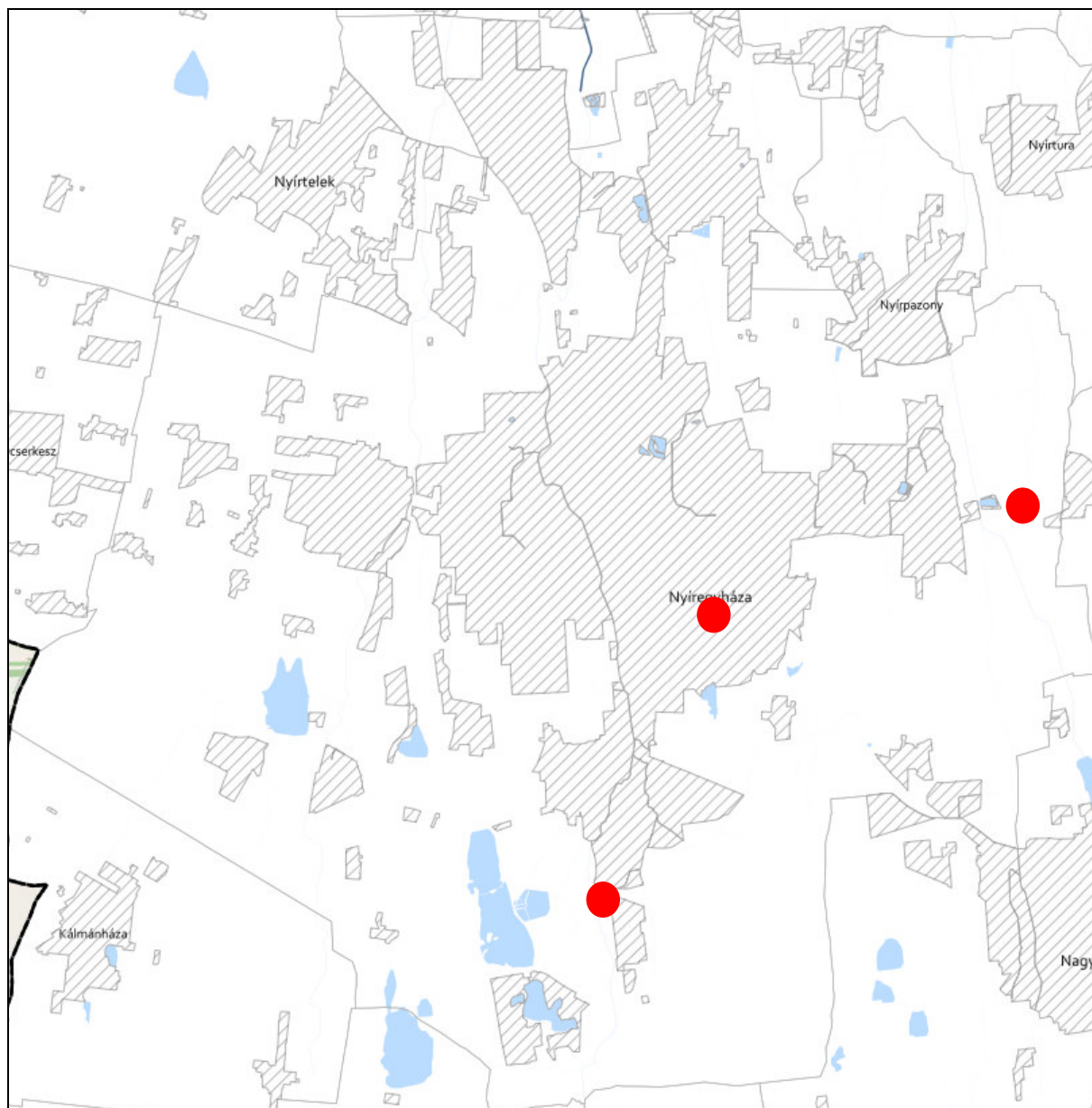
 Településhatár

 Megyehatár



 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

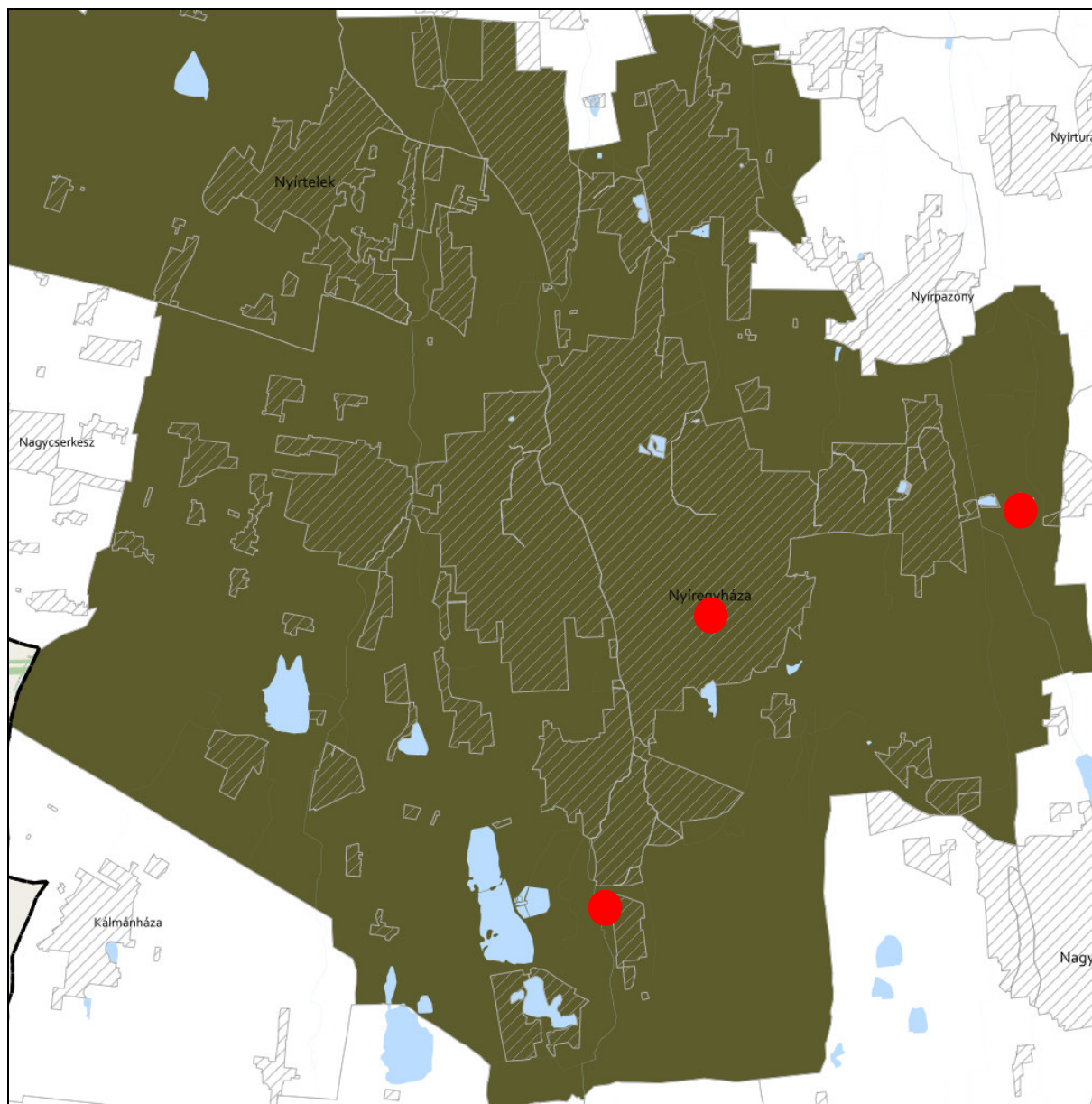
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

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

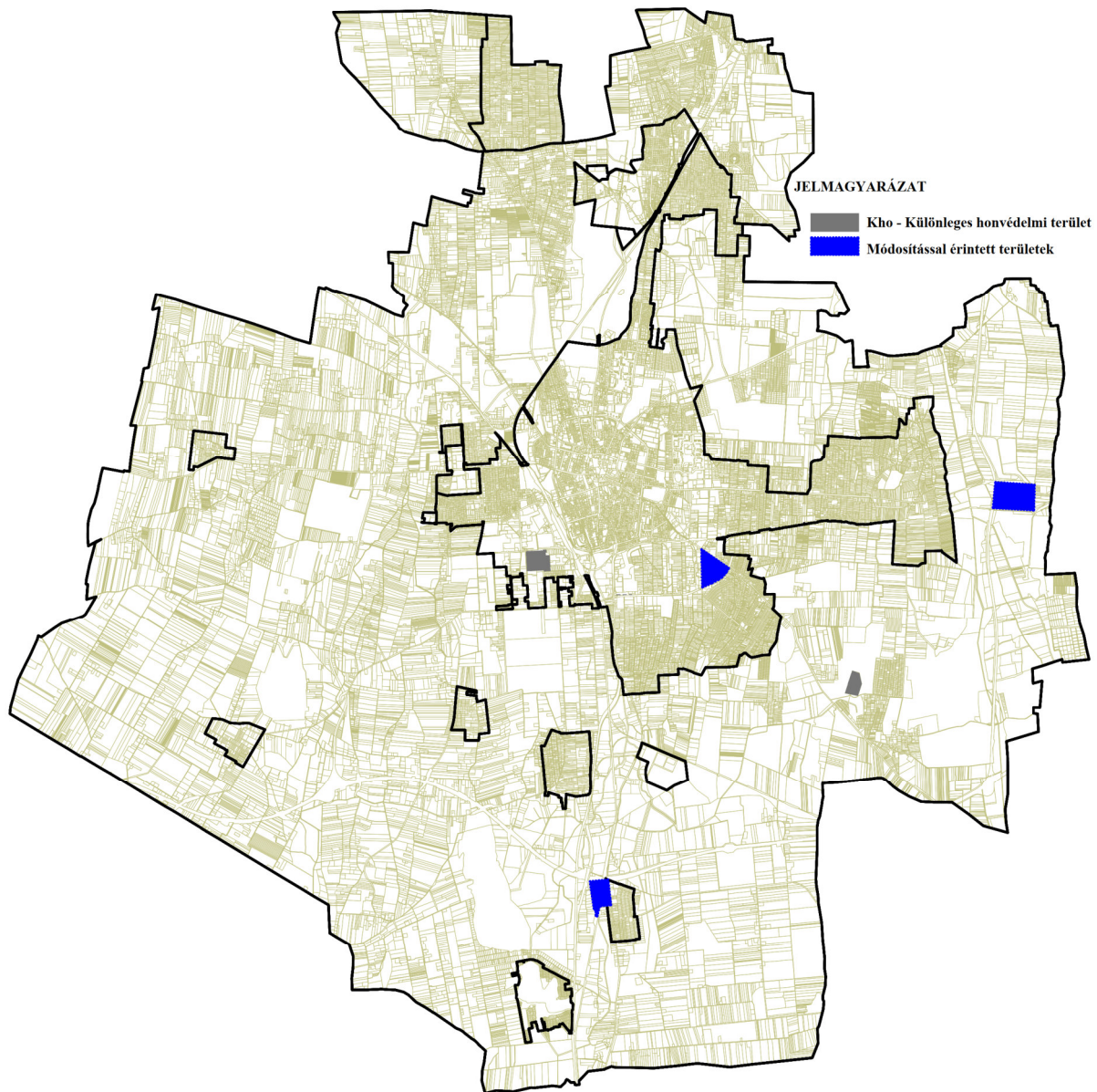
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérkép elemei

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

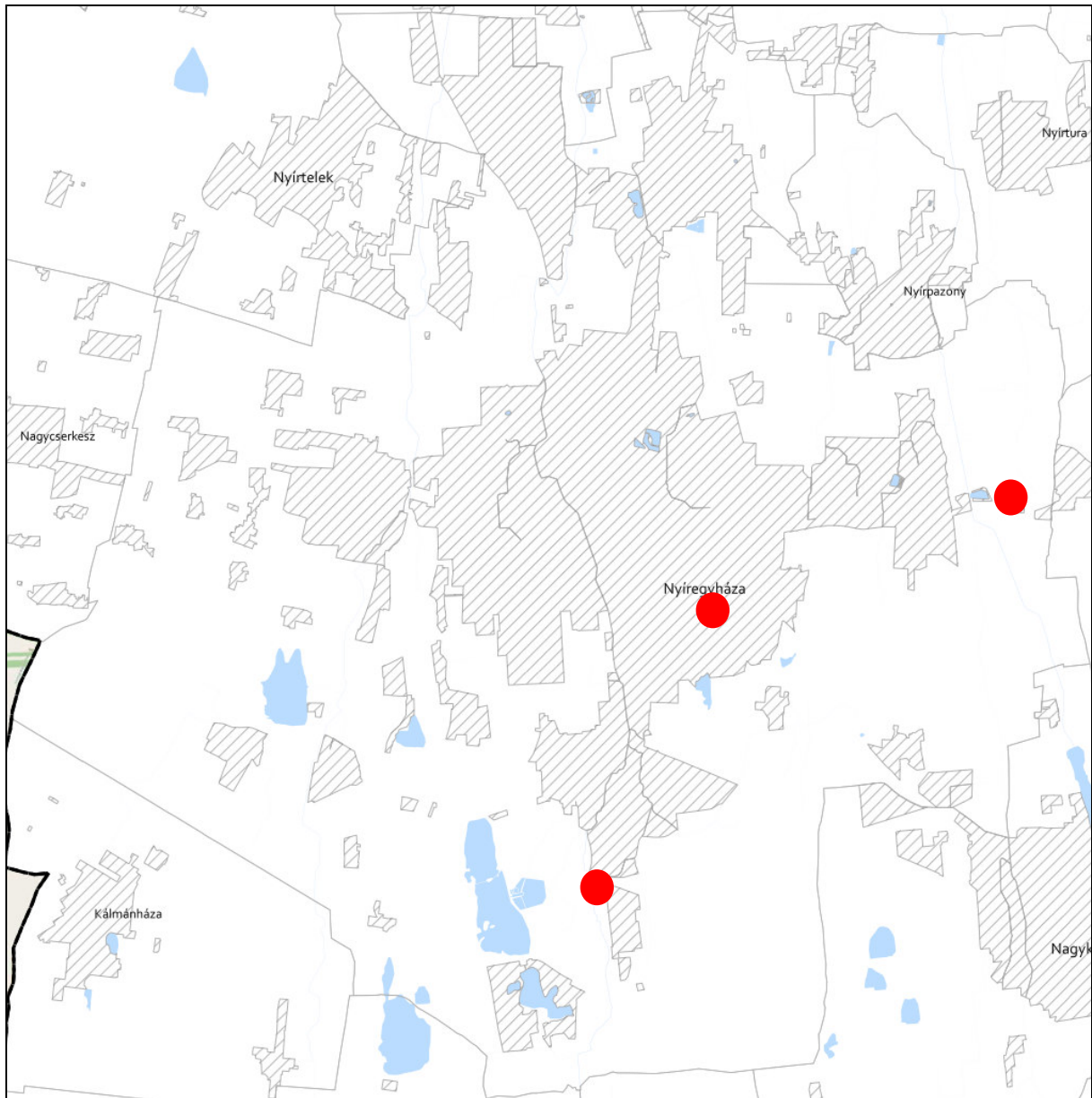


A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:











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



JELMAGYARÁZAT

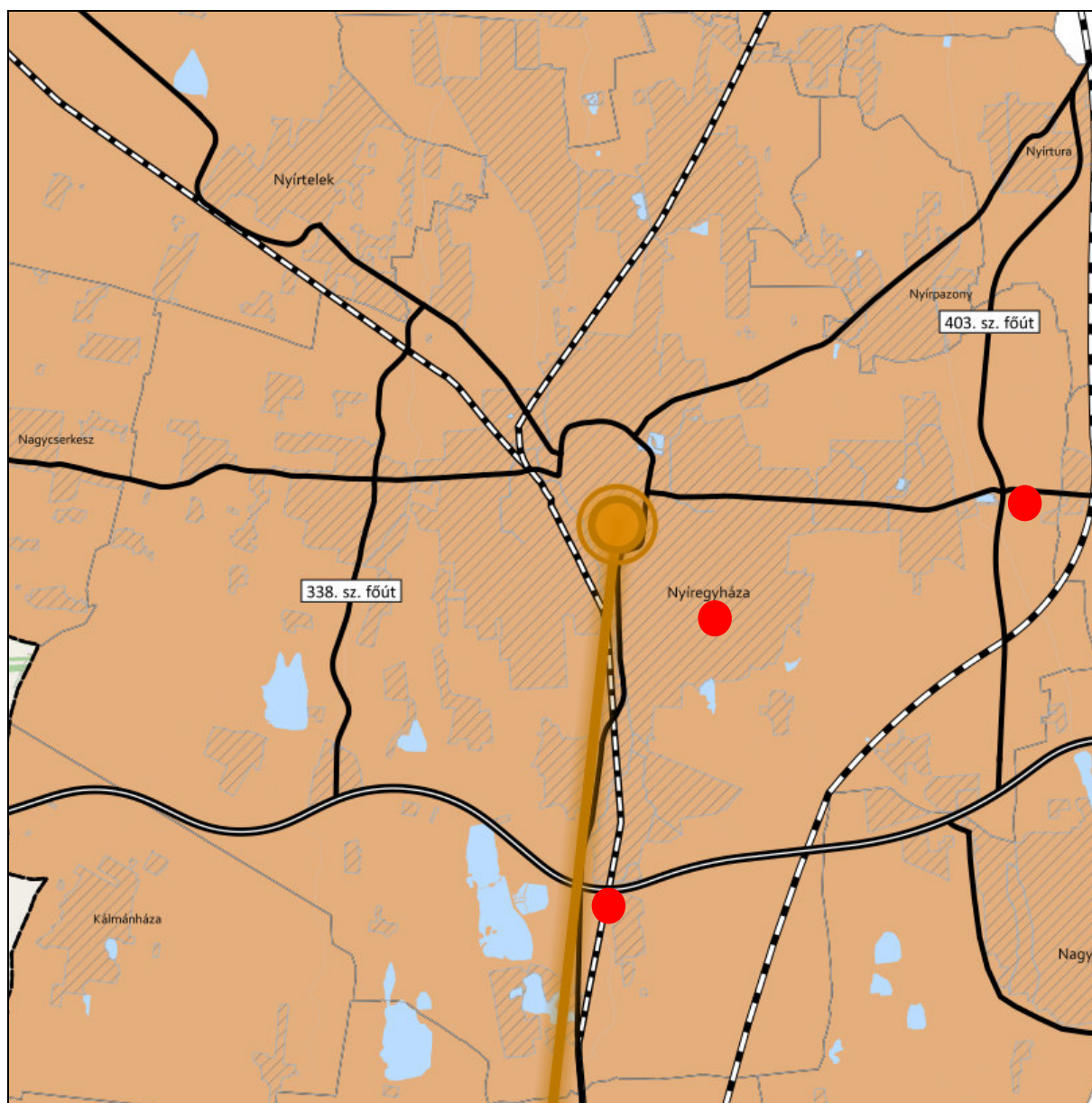
 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérkép elemei

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



**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

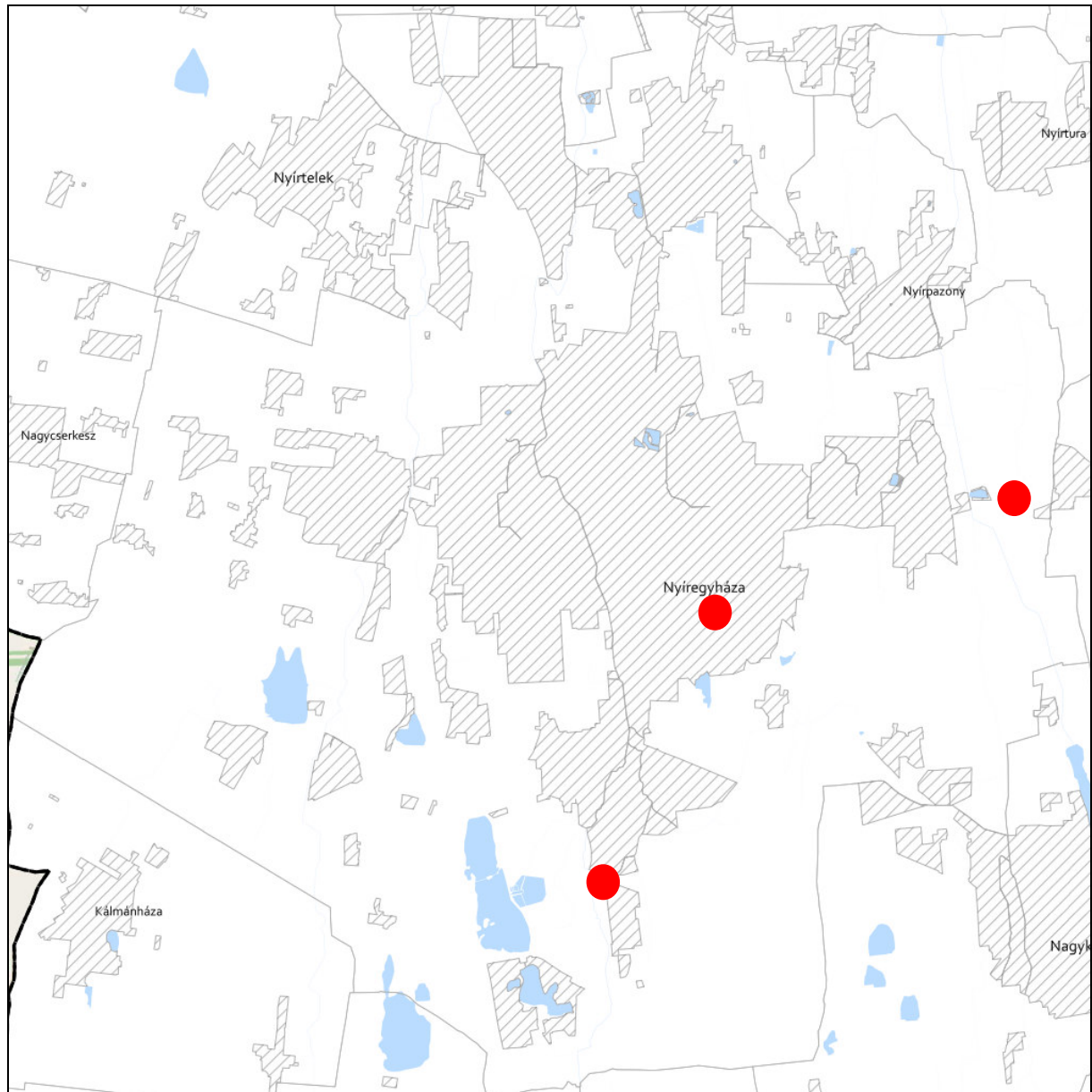
- Gyorsforgalmi út
- Tervezett főút
- Országos vasútvonal
- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelület
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

iratszám: FŐÉP/356-20/2026.


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

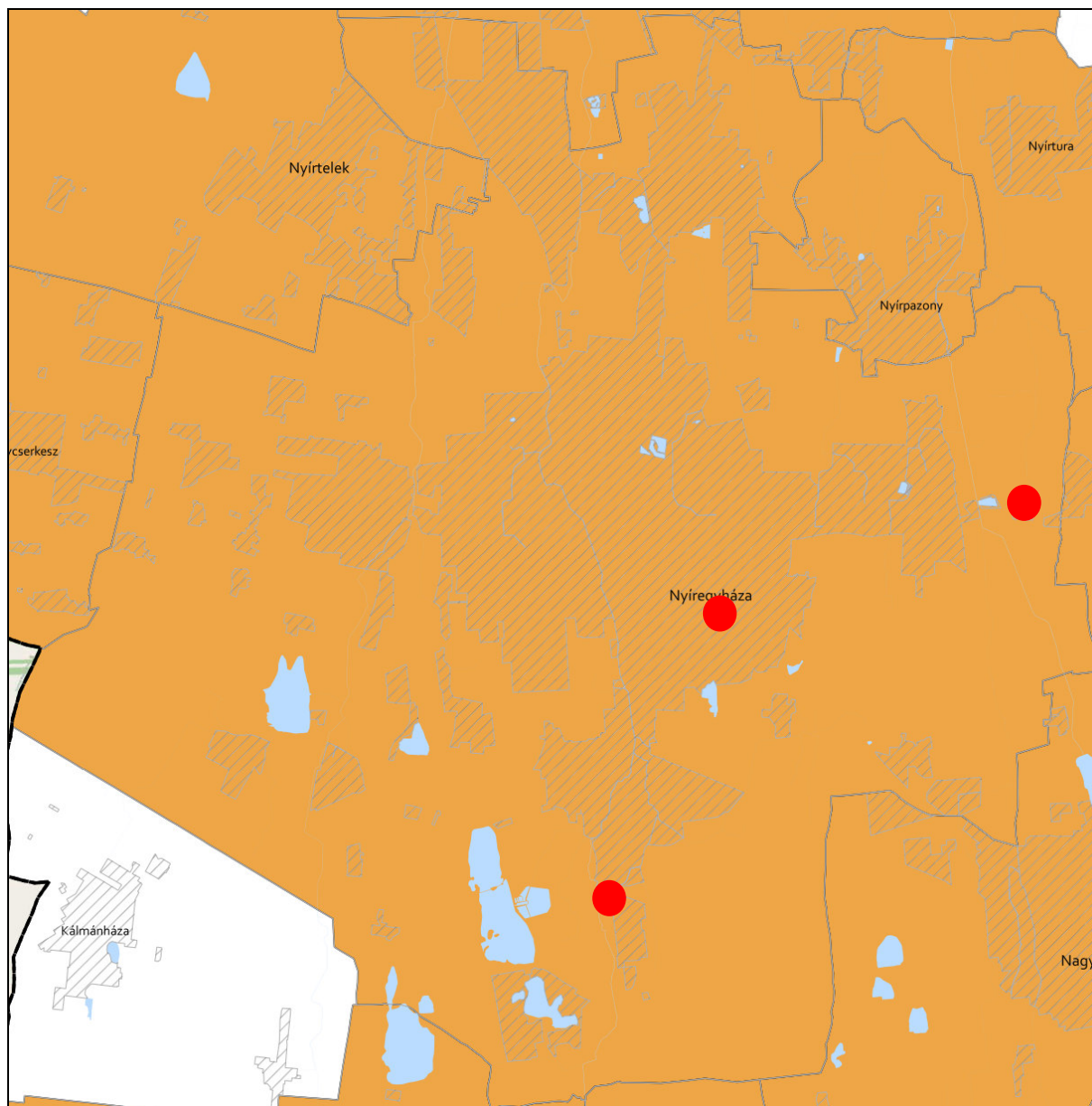
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



JELMAGYARÁZAT

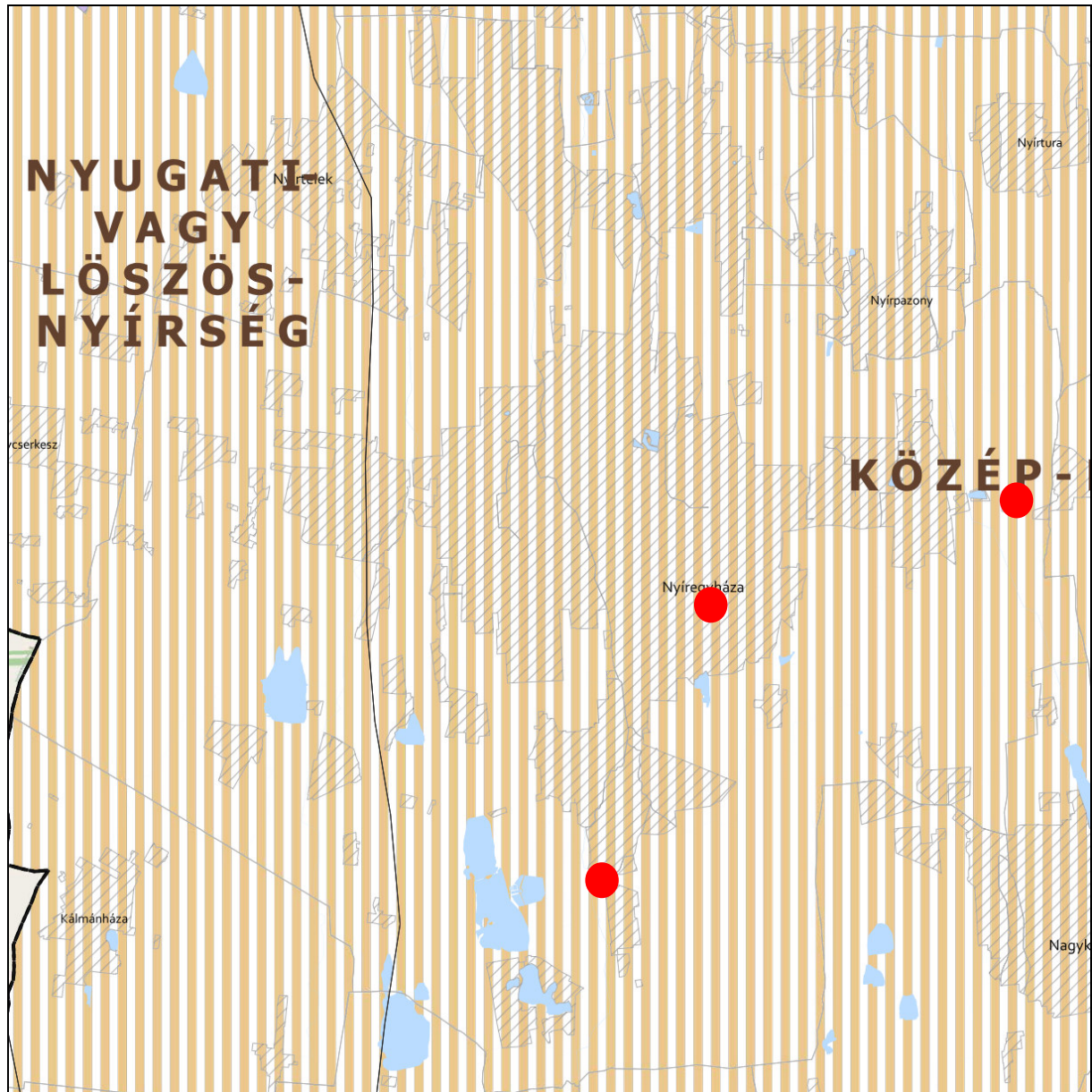
 Gyümölcsstermestés térségi jelentőségű övezete

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: <ul style="list-style-type: none">- Településközpont vegyes terület- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. Erdők övezete	
követelmény:	OTrT 29.§ (1): Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközeiben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításon kívül 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. Vízhősziget-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	<table border="1"><tr><td>területe az OTrT -ben (A)</td><td>13219,00ha</td></tr><tr><td>területe a hatályos településszerkezeti tervben</td><td>13219,00 ha</td></tr></table>	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
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 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	



	<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:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (1): <i>A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: a) regionális jelentőségű térszervező város, b) térségi jelentőségű térszervező város, c) járási jelentőségű térszervező város, d) egyéb város, vagy e) hagyományosan vidéki település a 3.12 melléklet szerint.</i>
a követelmény teljesítése:	Nyíregyháza nem a hagyományosan vidéki településhez tartozik. A településhálózatra gyakorolt hatása nem releváns.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (2): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni, b) a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (3): <i>A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor előnyben kell részesíteni a települési területen belül már kijelölt beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolását.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 5.§ (4): <i>A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében: a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni; b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.</i>
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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 újrahatszósítását, 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre



	<i>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.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 7.§ (5): A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvevett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosításra kijelölt területek nem tartoznak a „Záhony-Kisvárdai térségbe”.

8. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbussz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.
követelmény:	9/2023. (II. 24) 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:	9/2023. (II. 24) 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:	9/2023. (II. 24) 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.

Ügyiratszám: FŐÉP/356-20/2026.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



követelmény:	9/2023. (II. 24.) 8.§ (6): Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárdra térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.
a követelmény teljesítése:	Településfejlesztési koncepció, stratégia jelen módosítás keretében nem készül, mivel nem új rendezési terv készül, csak a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosulnak a kijelölt területeken.

10. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 11.§ (4): Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökölógiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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 szélrózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer



	<i>fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítások nem érintik a fentebb említett területeket.
követelmény:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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:	9/2023. (II. 24.) 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



	<p><i>honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</i></p> <p><i>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</i></p>
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.