

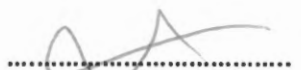


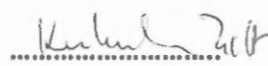
Ügyiratszám: FŐÉP/19-30/2018.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

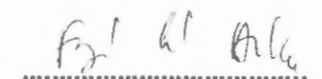
Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(8 terület rendezési tervi módosítása egyszerűsített eljárás szerint, valamint 2 terület rendezési tervi módosítása teljes eljárás szerint)


.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester


.....
Veres István
városi főépítész

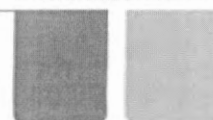
törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:


.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző


.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **9 területre és 2 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A 9 terület módosítása jellegéből adódóan az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint, a 2 terület módosítása a **teljes eljárás** szabályai szerint folytathatóak le.

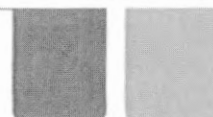
2017. év decemberében FŐÉP/1096/2017. ügyiratszámom megkerestük a jogszabályban meghatározott Államigazgatási Szerveket előzetes véleményezés céljából. Ezzel egy időben a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés is megtörtént. A beérkezett észrevételeket, megküldött adatokat továbbtervezésnél figyelembe vettük.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 29.§-a és 29/A.§-a, valamint a Nyíregyháza MJV partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében 2018. március 29-én **lakossági fórumot** tartottunk és ezután **partnerségi egyeztetést** hajtottunk végre. A fórumon és a partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény.

Véleményezés céljából a Korm. rendelet 41. § szerint FŐÉP/19-8/2018. ügyiratszámom 2018. márciusában megkerestük az érintett államigazgatási szerveket (kivéve azokat, akik jelezték az előzetes tájékoztatás során, hogy nem kívánnak az eljárás további szakaszaiban részt venni) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalt. Az eljárás során beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént, azokat a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **38/2018. (IV.12.) sz. határozatában elfogadta**. Az E.5. jelű módosítási javaslatunkat (Hulladékudvar kijelölése a 28176 és 28177 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Tüzér utca mentén) eltérő vélemények tisztázása érdekében az eljárásban későbbre elhalasztottuk.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől a véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1096-7/2017. ügyiratszámom. A megkérdezett szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **39/2018. (IV.12.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

Másik módosító eljárásunkat 2017. év augusztusában **2 területre vonatkozóan** FŐÉP/1018-2/2017. ügyiratszámom indítottunk meg teljes eljárás keretében. A beérkezett előzetes vélemények és a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerint megkapott adatok ismeretében készítettük el a véleményezési dokumentációt, amit FŐÉP/55-6/2018. ügyiratszámom 2018. februárjában küldtünk ki az érintett államigazgatási szerveknek (kivéve azokat, akik jelezték az előzetes tájékoztatás során, hogy nem kívánnak az eljárás további szakaszaiban részt venni) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak. Az eljárás során beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **40/2018. (IV.12.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket**.



A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől a véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1018-4/2017. ügyiratszámom. A megkérdezett szakigazgatási szerveknek ellenvéleménye nem volt, ezek alapján a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **9/2018. (I.23.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

Mindkét eljárásban a Korm. rendelet 40.§-a szerint a végső szakmai véleményezési szakaszban a tárgyi településrendezési eszközeink elfogadásához **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét** megkértük.

Az eljárásokban szereplő módosítások szükségessé tették a **településszerkezeti terv módosítását**, mert a terület-felhasználási zónákban változás történik. A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része módosul, a **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket az előterjesztéshez mellékeljük. A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. Tájékoztató céllal mellékeljük továbbá a rendezési terv módosításához készült alátámasztó munkarészeket is. (Lásd 4.- 7. sz. melléklet!)

A településszerkezeti terv módosítása **határozattal jóváhagyandó**, a HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. (Lásd 1.-3. sz. melléklet!)

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadástól számított 15. napon lépnek hatályba, teljes eljárás esetén az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba..

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdése alapján és a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján **a mellékelt határozat tervezet és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni** szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2018. április 16.

Tisztelettel:



Veres István
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2018. (IV.25.) számú
határozata**

Nyíregyháza településszerkezeti terve módosításának jóváhagyásáról

A közgyűlés

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

- 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016. (IX.22.) számú határozattal, a 180/2016 (VI.30.) számú határozattal, a 2/2015. (I.29.) számú határozattal, a 42/2014. (III.20.) számú határozattal, a 92/2013. (IV.25.) számú határozattal, a 331/2012. (XII.13.) számú határozattal, a 266/2012. (X.18.) számú határozattal, a 178/2012. (VI.28.) számú határozattal, a 143/2012. (V.31.) számú határozattal, a 243/2011. (XII.15.) számú határozattal, a 213/2011. (XI.24.) számú határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) számú határozattal, a 28/2011. (II.10) számú határozattal, 150/2010. (VI.28.) számú határozattal 253-2/2009. (XI.23.) számú határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal, 110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) számú határozattal, 76/2008. (III.31) számú határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal, 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/19/2018. törzsszámú és FŐÉP/55/2018. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint - a 8 terület vonatkozásában és 2 terület vonatkozásában - **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2018. április 25.

Erről értesülnek:

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

2. sz. melléklet a FŐÉP/19-30/2018. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	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 (8 terület rendezési tervi módosítása egyszerűsített eljárás szerint, valamint 2 terület rendezési tervi módosítása teljes eljárás szerint)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang. A módosításokat követően a tulajdonosok elvégezhetik a tervezett fejlesztéseket.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Tisztázhatóak egyes építési anomáliák
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			a módosítás során a kialakult állapot és a valós tervezett felhasználás összhangba kerül.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A városfejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

RENDELET-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../..... (.....) 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 jóváhagyásáról

(8 terület rendezési tervi módosítása egyszerűsített eljárás szerint, valamint
2 terület rendezési tervi módosítása teljes eljárás szerint)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ában és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium - Légi közlekedési Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Kulturális Örökségvédelmi Főosztálya
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szerve Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelt 12.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 21. § (7) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcáfronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett*
- az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,*
- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,*
- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,*
- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”*

2.§. Az Ör. 1. mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását 8 területre vonatkozóan a jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

3.§. Az Ör. 1. mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását 2 területre vonatkozóan a jelen rendelet 2. melléklete szerint jóváhagyja.

4.§. (1) Ez a rendelet a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A 2.§ 2018. május 10-én lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(3) A 3.§ 2018. május 25-én lép hatályba és az azt követő 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, 2018. április

**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**

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén az infrastruktúra-fejlesztés, vállalkozásfejlesztés, önkormányzati beruházások megindulhatnak a területeken, és a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A módosítás a Helyi Építési Szabályzat szöveges részét érinti annak érdekében, hogy azok a zárt sorú beépítési módú ingatlanok, amelyeknél az építési helyen belül a telek mélysége 70 m-t meghaladja, de a 100 m-t nem, optimálisan beépíthetők legyenek.

2. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 8 területen az egyszerűsített eljárás módosítási szabályai szerint.

3. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 2 területen a teljes eljárás módosítási szabályai szerint.

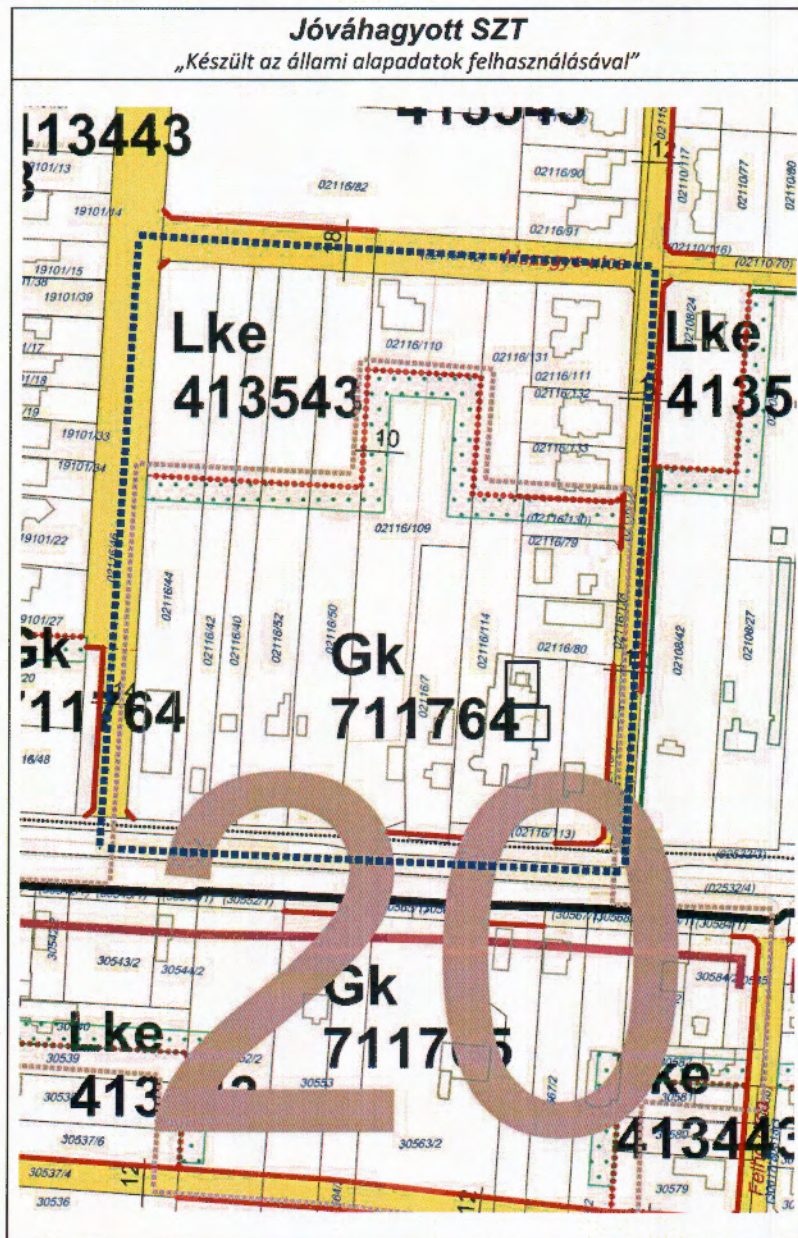
4. §-hoz

A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

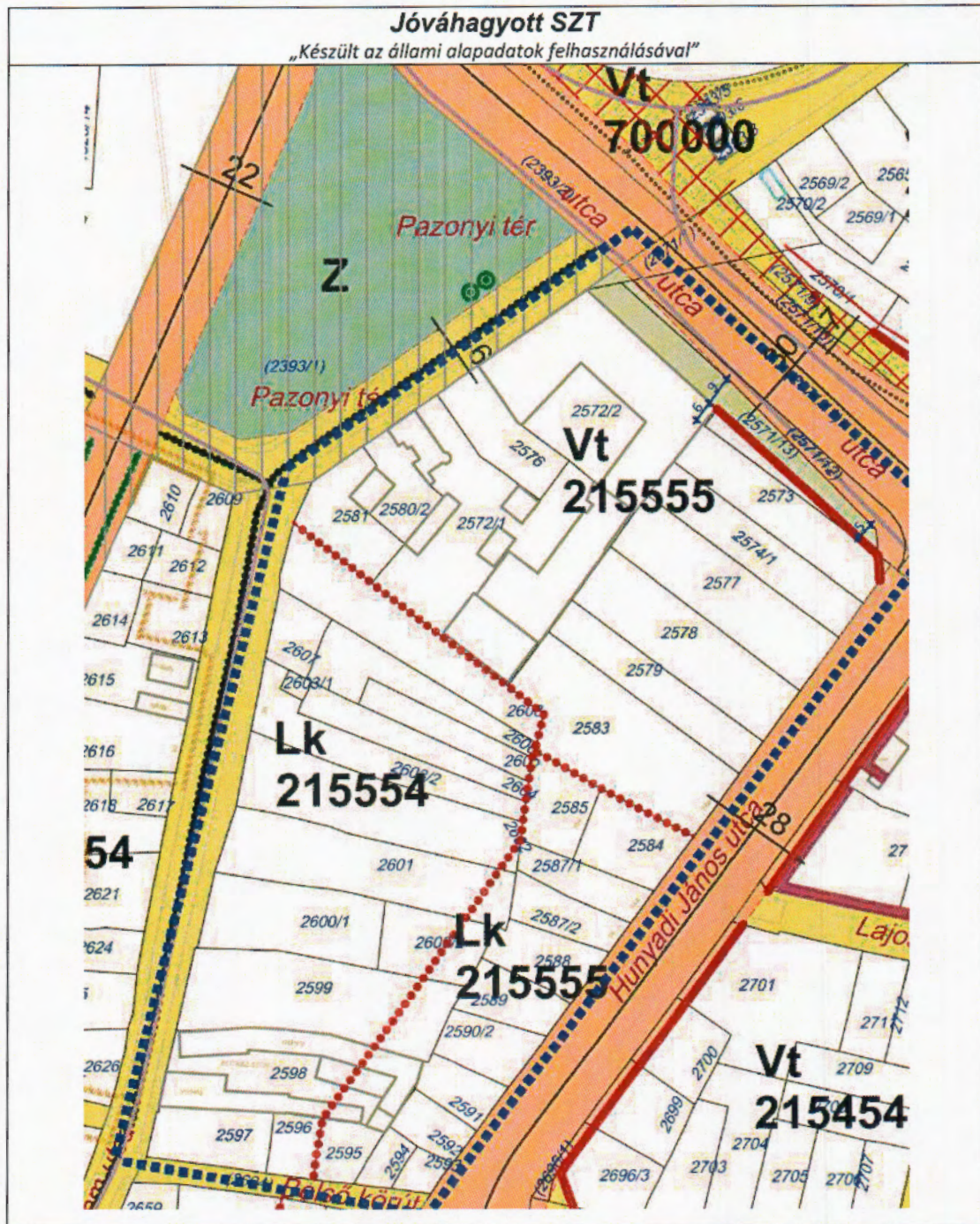
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2018. (.....) önkormányzati
rendeletének 1. melléklete

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út által határolt telektömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út tömbben.

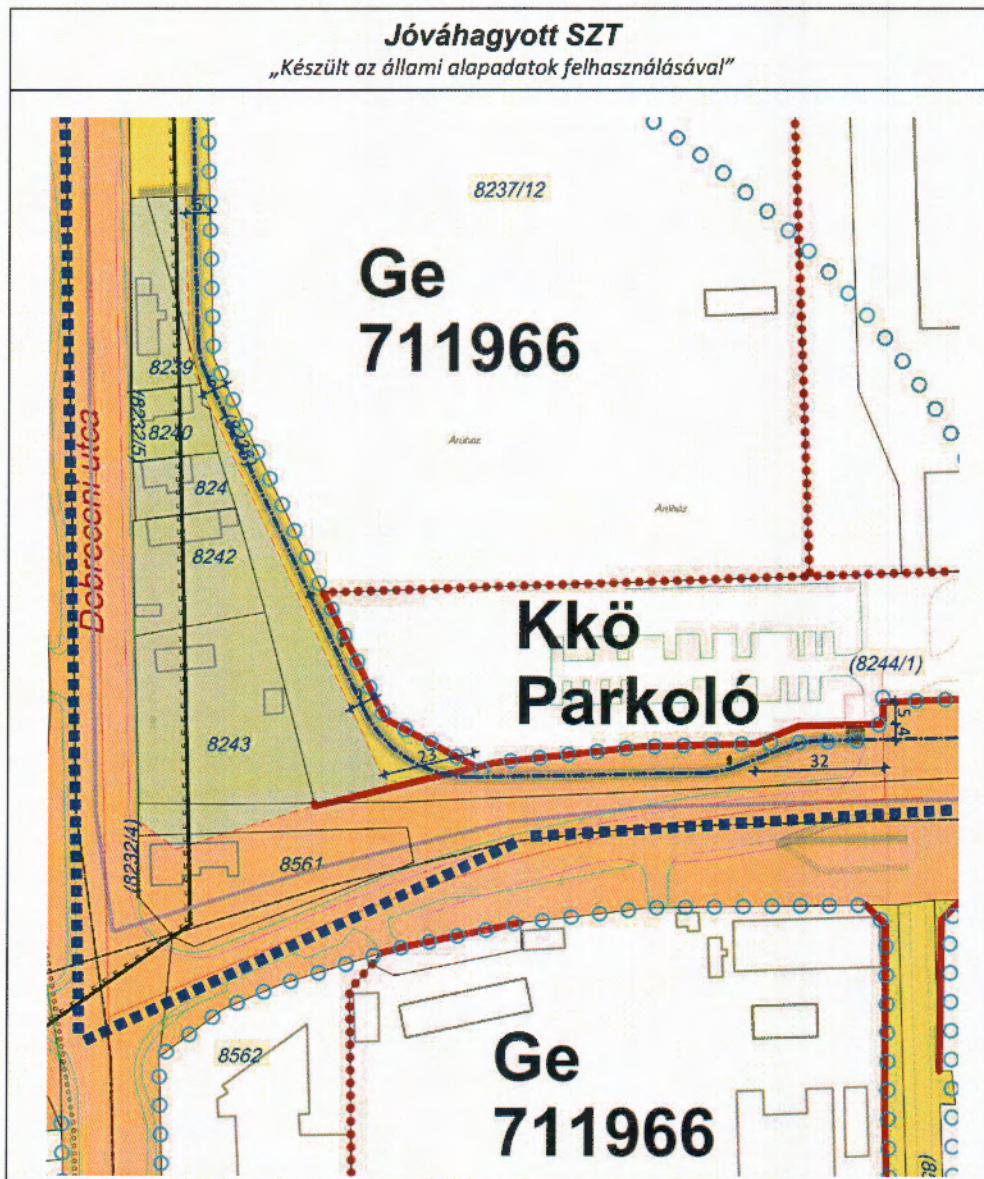


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	A Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt terület.	A Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése



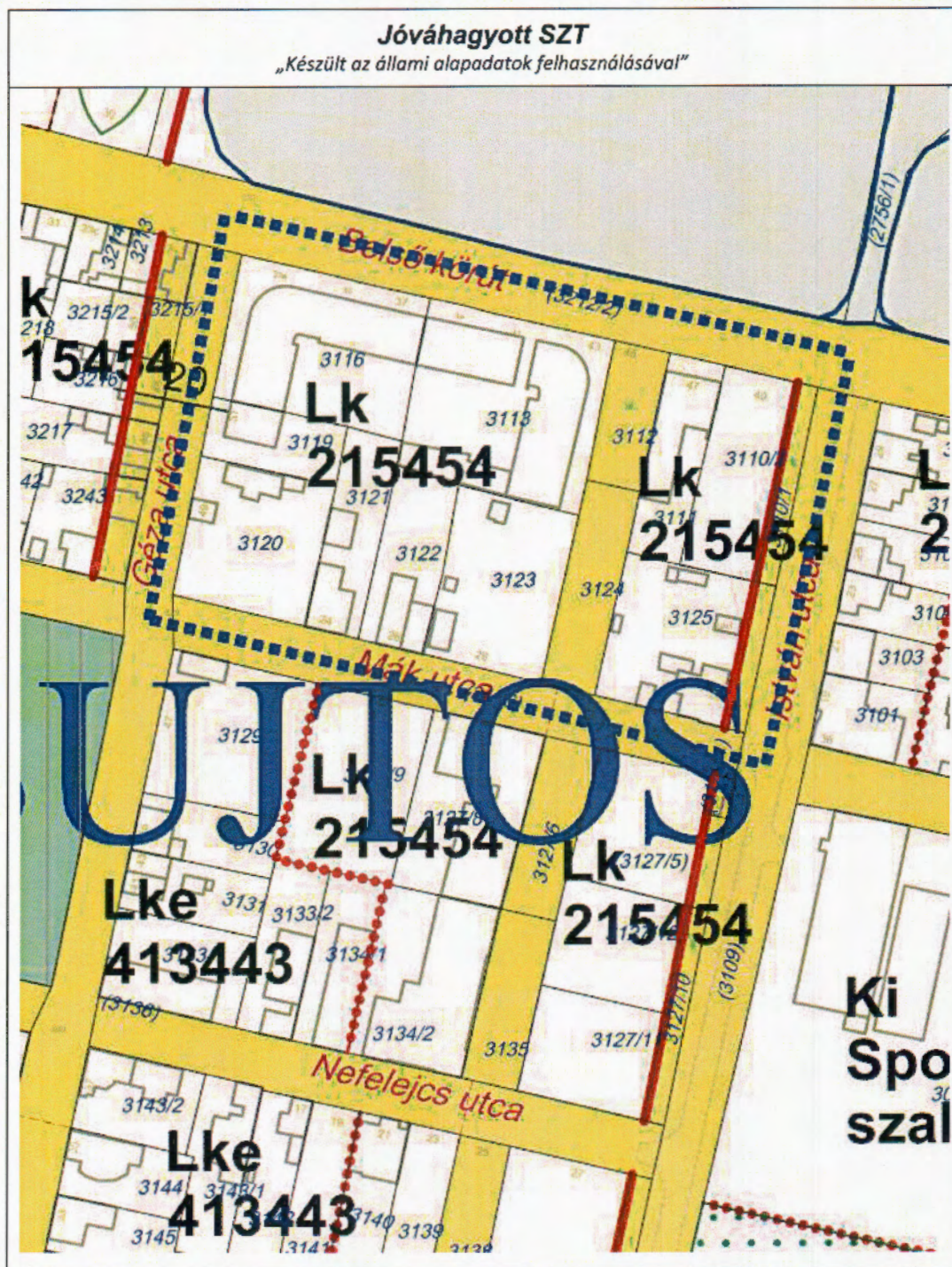
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	A Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	A Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon

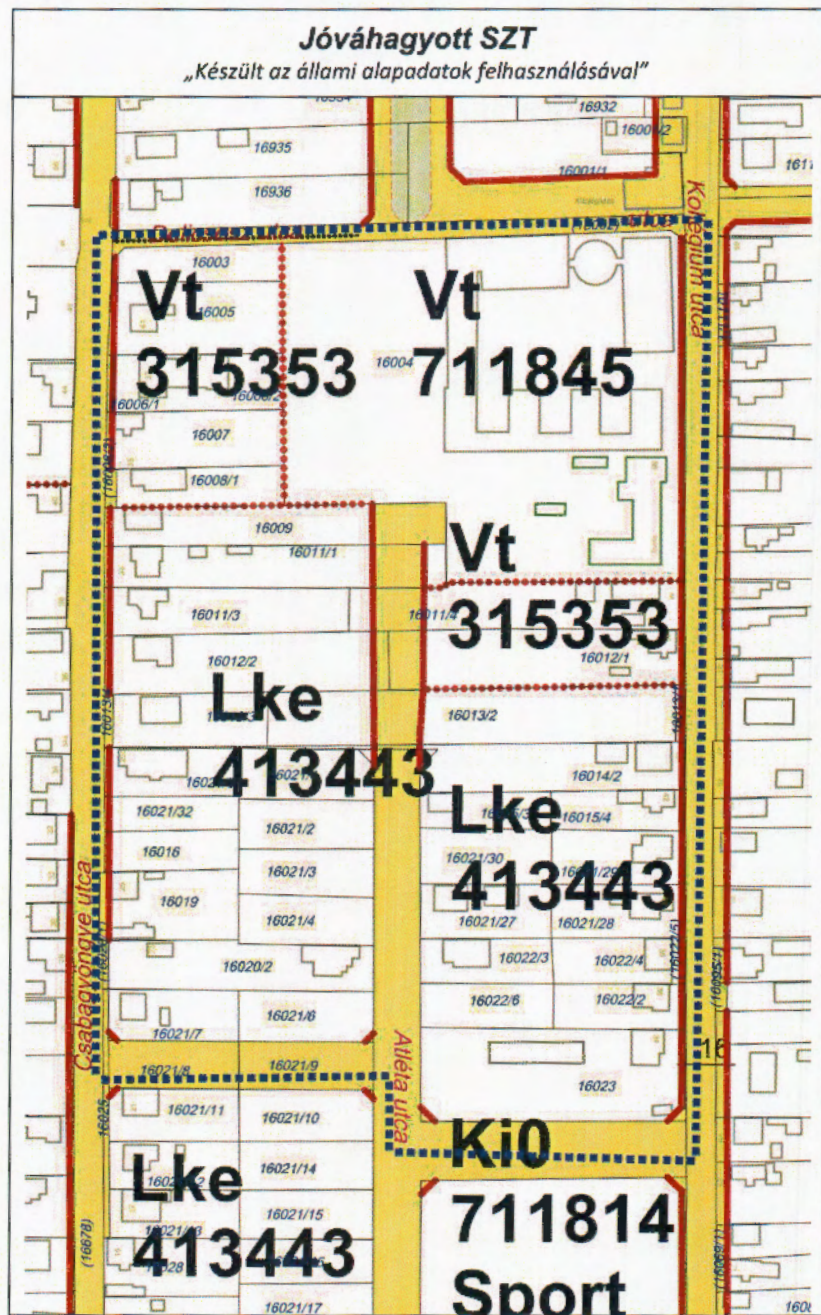


Megjegyzés: az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	A Géza utca – Belső krt. – István utca – Mák utca által határolt tömb	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) sorolása



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	A Csabagyöngye utca – Delicsesz köz – Kollégium utca - Atléta utca által határolt tömb.	A Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.8.	193/2017. (XII.12.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) zárt sorú általános beépítési módra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges annak érdekében, hogy azok a zárt sorú beépítési módú ingatlanok, amelyeknél az építési helyen belül a telek mélysége 70 m-t meghaladja, de a 100 m-t nem, optimálisan beépíthetők legyenek.

A HÉSZ 21.§ (7) bekezdése az alábbi bekezdéssel egészülne ki:

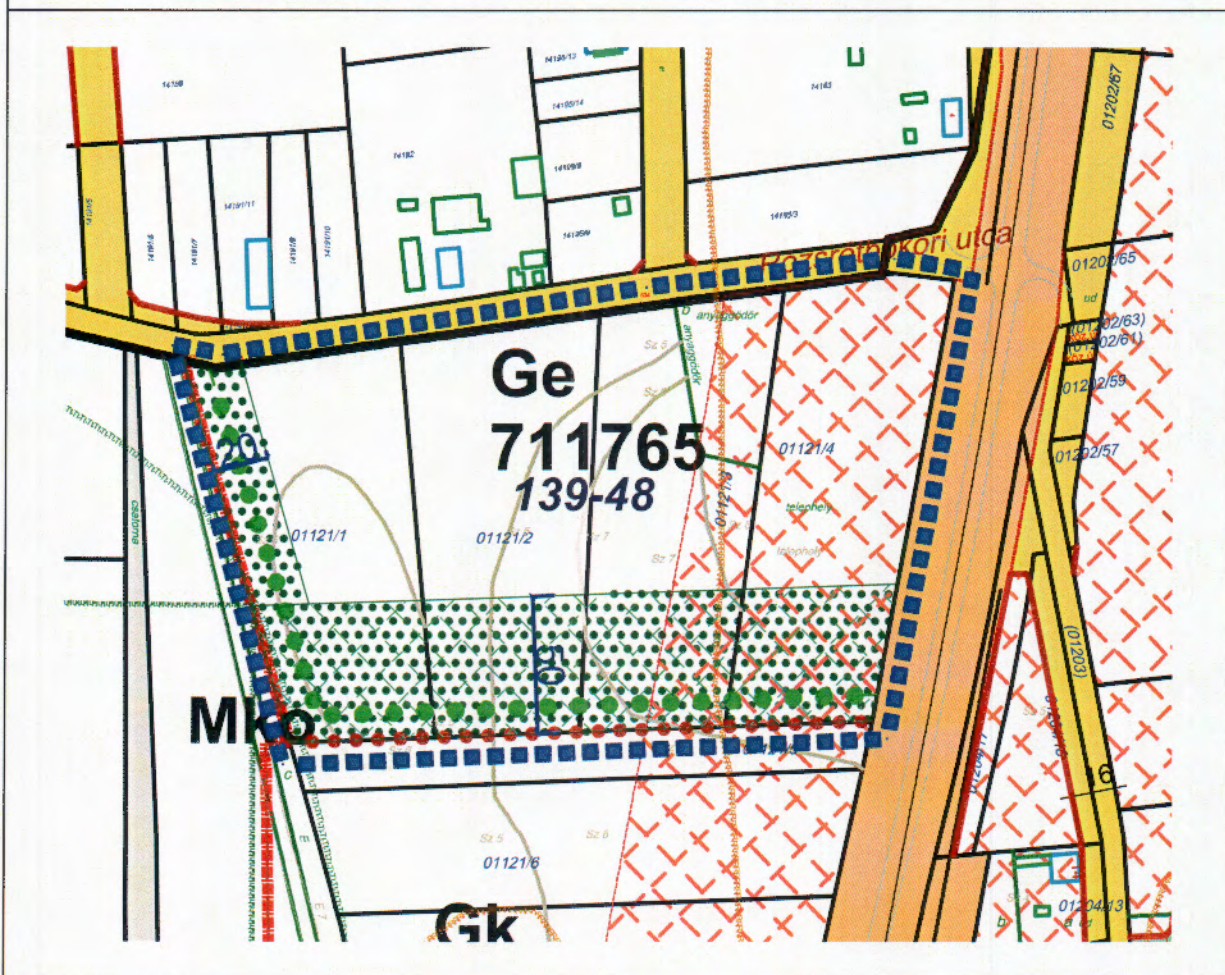
- „f) A hátsó kert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
 - az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,
 - a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
 - a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
 - az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2018. (.....) önkormányzati
rendeletének 2. melléklete**

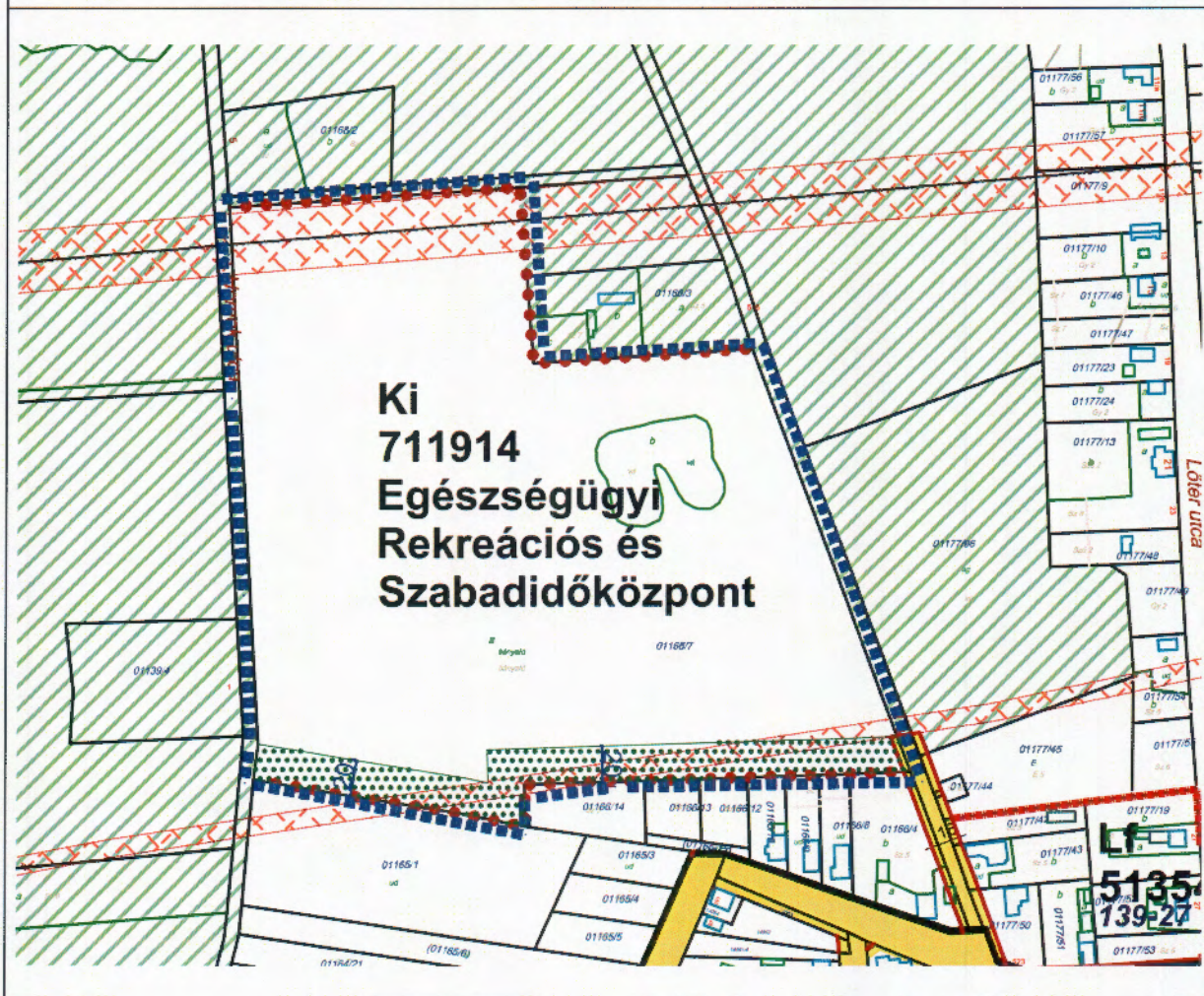
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	14-2, 15-1	4. sz. főút – Rozsárbokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Nem zavaró hatású Gazdasági (Ge) célú terület kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Gk, Lf, Ev → Ge

Módosított SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



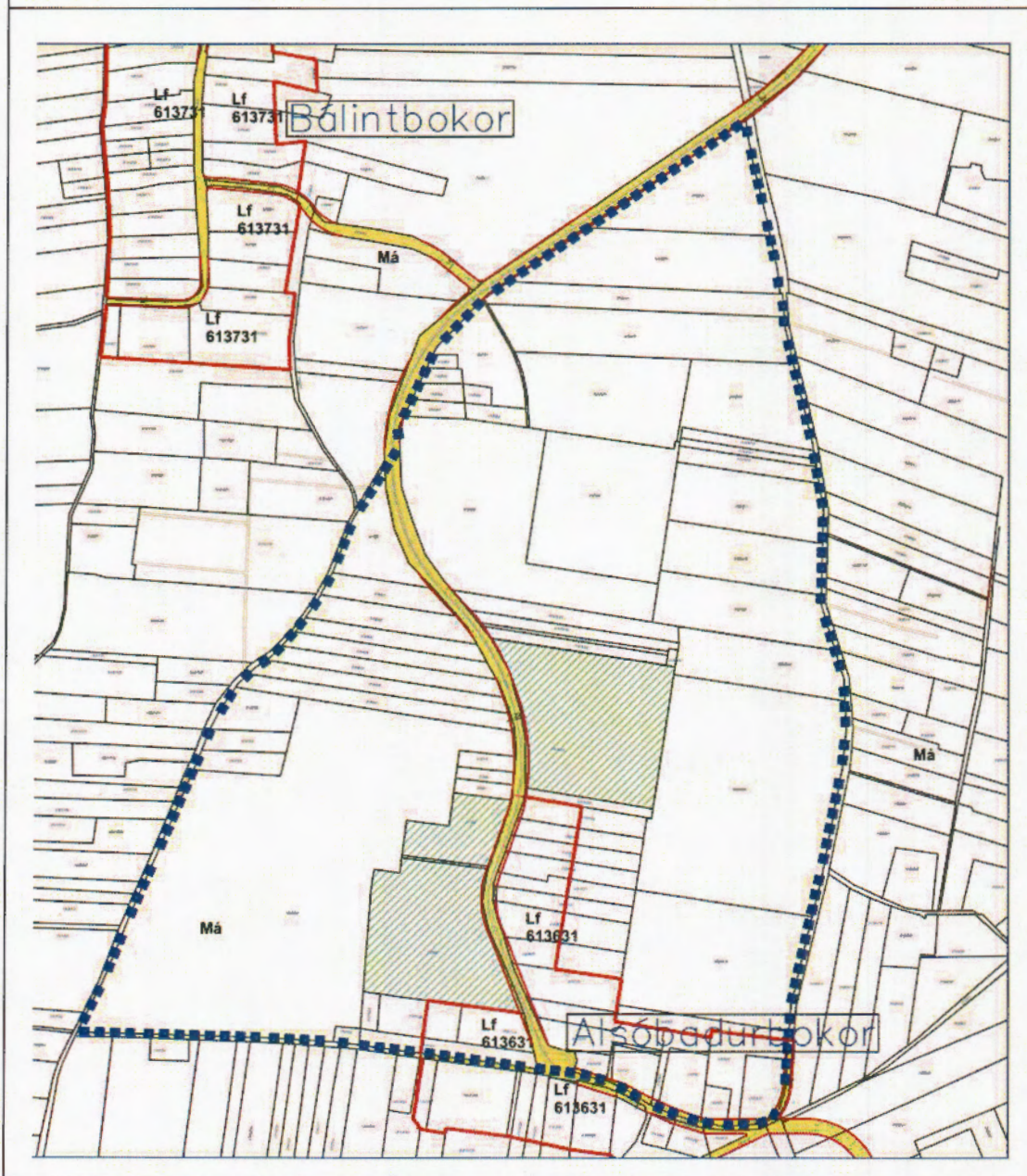
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Különleges sportolási szabadidős és rekreációs terület kijelölése a Simai úti lőtér déli oldalán a megszűnt bányaterületen, a valós állapotnak megfelelő használattal. Eg →Lf, Ki , Lf →Ki

Módosított SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
3.	-	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má → Eg

Módosított SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
végső szakmai véleményezési dokumentációja**

8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítési Osztály

2018. április



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
végső szakmai véleményezési dokumentációja

8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA
HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2018. április





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

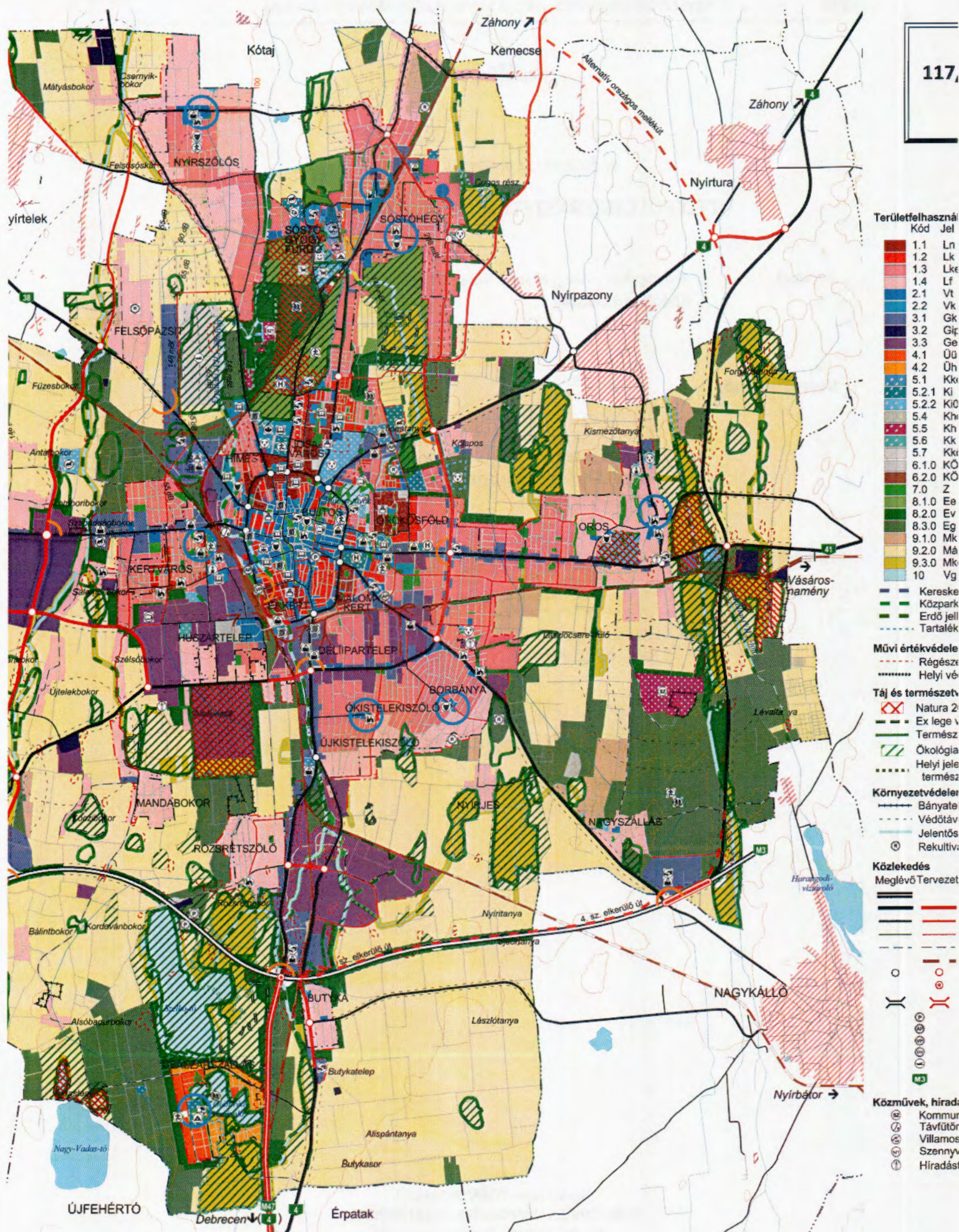
Kovácsné Tóth Krisztina
építészmérnök

Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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





Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közigyűlésének/2018. (...) számú határozata

Nyíregyháza településszerkezeti terve módosításának jóváhagyására

A közgyűlés

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

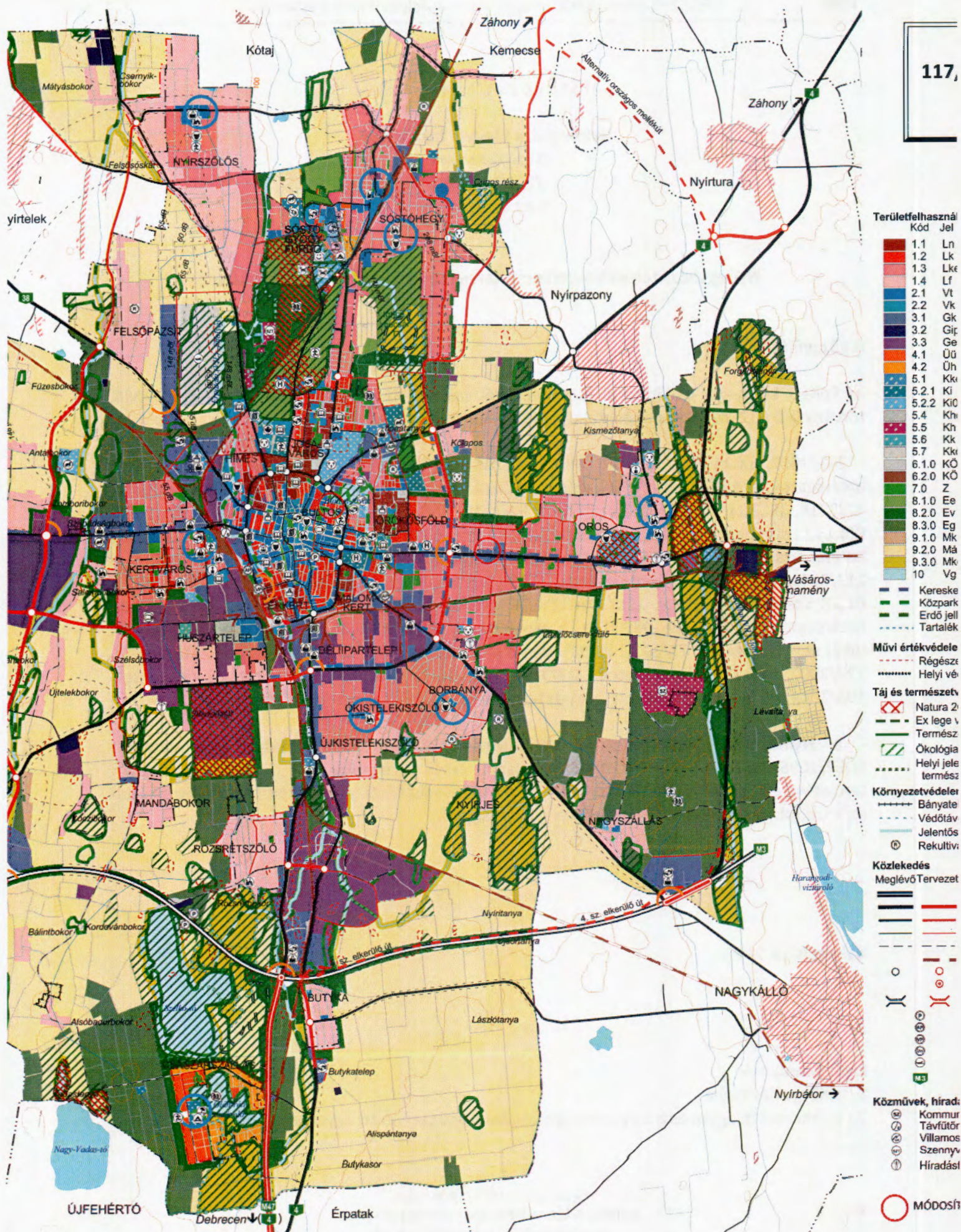
- 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016. (IX.22.) számú határozattal, a 180/2016 (VI.30.) számú határozattal, a 2/2015. (I.29.) számú határozattal, a 42/2014. (III.20.) számú határozattal, a 92/2013. (IV.25.) számú határozattal, a 331/2012. (XII.13.) számú határozattal, a 266/2012. (X.18.) számú határozattal, a 178/2012. (VI.28.) számú határozattal, a 143/2012. (V.31.) számú határozattal, a 243/2011. (XII.15.) számú határozattal, a 213/2011. (XI.24.) számú határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) számú határozattal, a 28/2011. (II.10) számú határozattal, 150/2010. (VI.28.) számú határozattal 253-2/2009. (XI.23.) számú határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal, 110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) számú határozattal, 76/2008. (III.31) számú határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal, 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1096/2017. és FŐÉP/19/2018. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint - a 8 terület vonatkozásában - **jóváhagyja.**

Nyíregyháza, 2018.

Erről értesülnek:

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





Előzmények

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **8 terület** vonatkozásában a rendezési terv módosítását tervezi, melyek mögött önkormányzati beruházások megvalósíthatósága, a jelenlegi terület-felhasználáshoz igazítás, valamint lakossági megkeresések állnak. Az alábbiakban részletezzük a beavatkozási területeket és a módosítások tárgyát. A 8 terület módosítási eljárása 2017. évben indult a FŐÉP/1096/2017. ügyiratszám az előzetes tájékoztatási szakaszával. 2018 márciusában a FŐÉP/19/2018. ügyiratszám folytatódott a véleményezési szakaszban. A szakasz végén eltérő vélemények miatt az E.5. módosítási tervet elhalasztásra került.

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

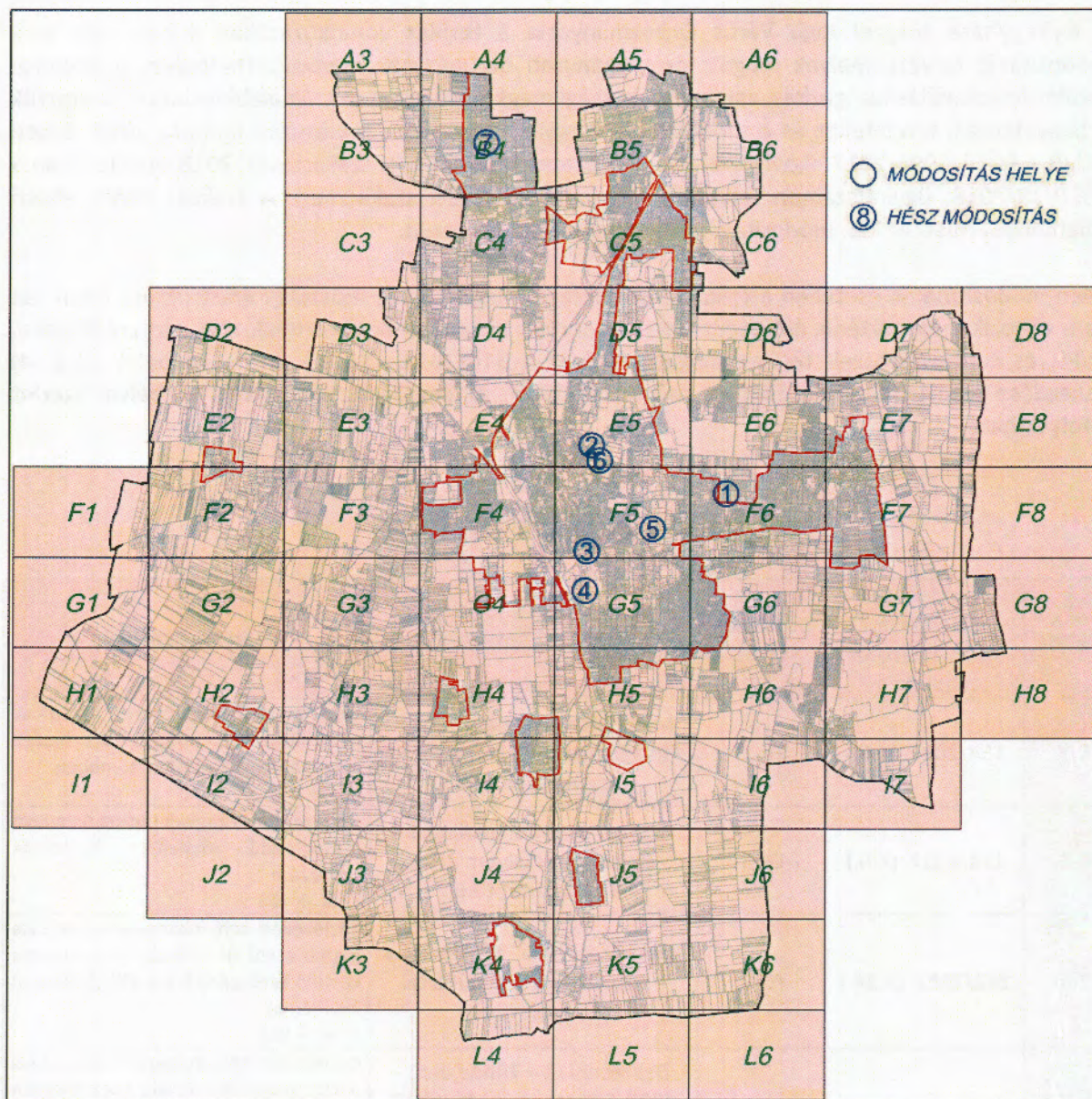
Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a 02116/80 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tömbben Lke → Gk
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	Pazoni tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb	Pazoni tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése Z-KK → Köá
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon Z-KK → Köá
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon Ge → Köá, Kk → Köá
E.5.	-	-	-	-
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb	A 3120 hrsz.-ú ingatlan tömbje kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) átsorolása Lke → Lk
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti tömb	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése
E.8.	193/2017.(XII.12.)	HÉSZ	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás

Megjegyzés: az E.5. módosítási tervet elhalasztásra került.



Áttekintő vázlat nyíregyháza közigazgatási területéről



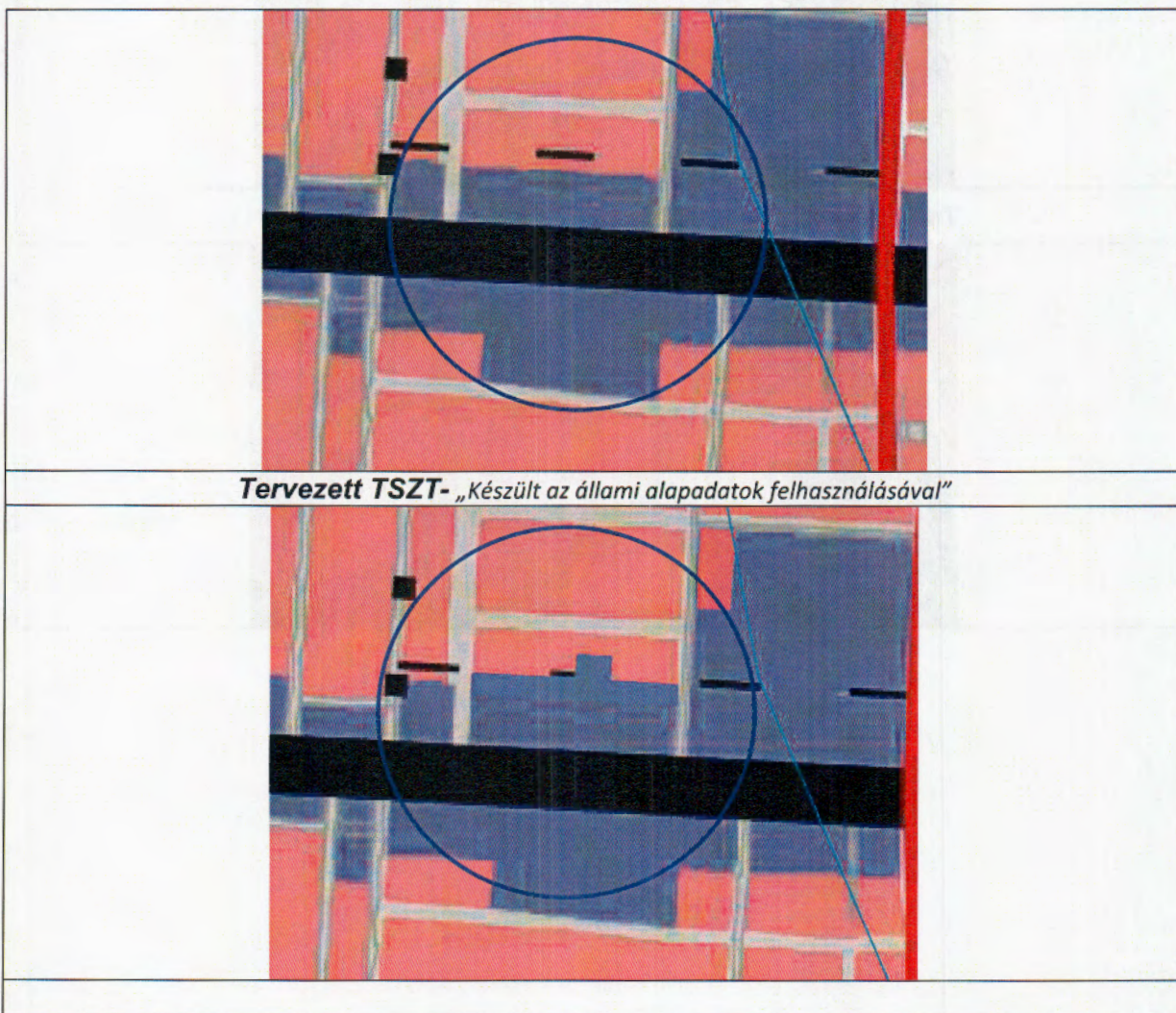
Megjegyzés: az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Településszerkezeti tervet érintő módosítási javaslatok

Megjegyzések:

- Jelmagyarázat az egybeszerkesztett településszerkezeti tervlapokon található!
- Szerkezeti terv módosítása csak az E.1., és E.6. területen vált szükségessé, az E.5. módosítási tervet elhalasztásra került.

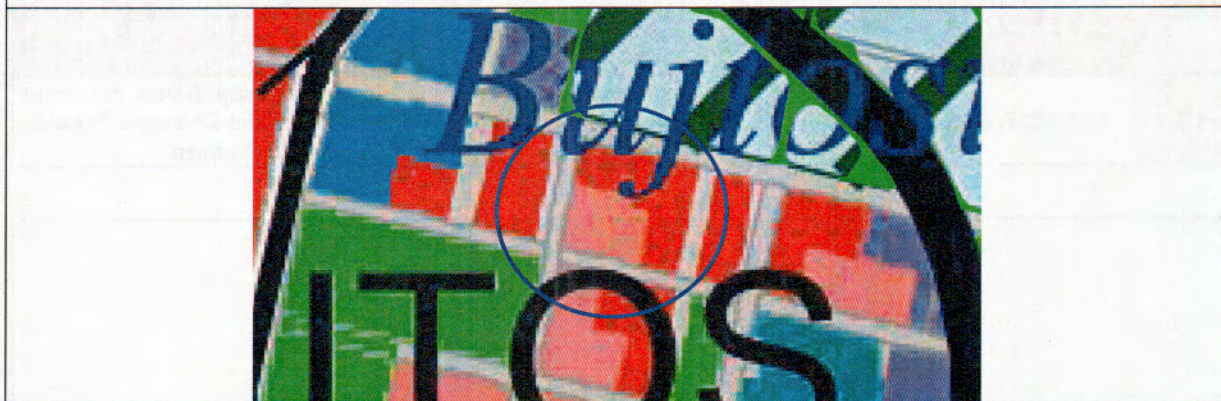
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út által határolt telektömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út tömbben.



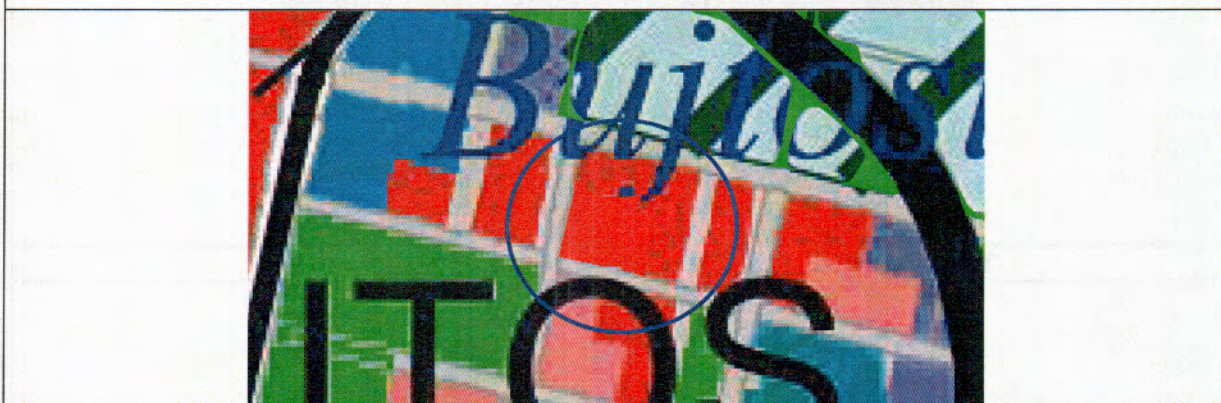


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	A Géza utca – Belső krt. – István utca – Mák utca által határolt tömb	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) sorolása

Jelenlegi TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett TSZT- „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
végső szakmai véleményezési dokumentációja

8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2018. április





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Kovácsné Tóth Krisztina
építészmérnök



RENDELET-TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../..... (.....) 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

(8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami
Főépítész

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium - Légitörzsközi Hatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és
Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság
Kulturális Örökségvédelmi Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági
Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelt 12.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 21. § (7) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„f) A hátsókerth kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- *amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett*
- *az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,*
- *a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,*
- *a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,*
- *az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”*

2.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

3.§.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. 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, 2018. április



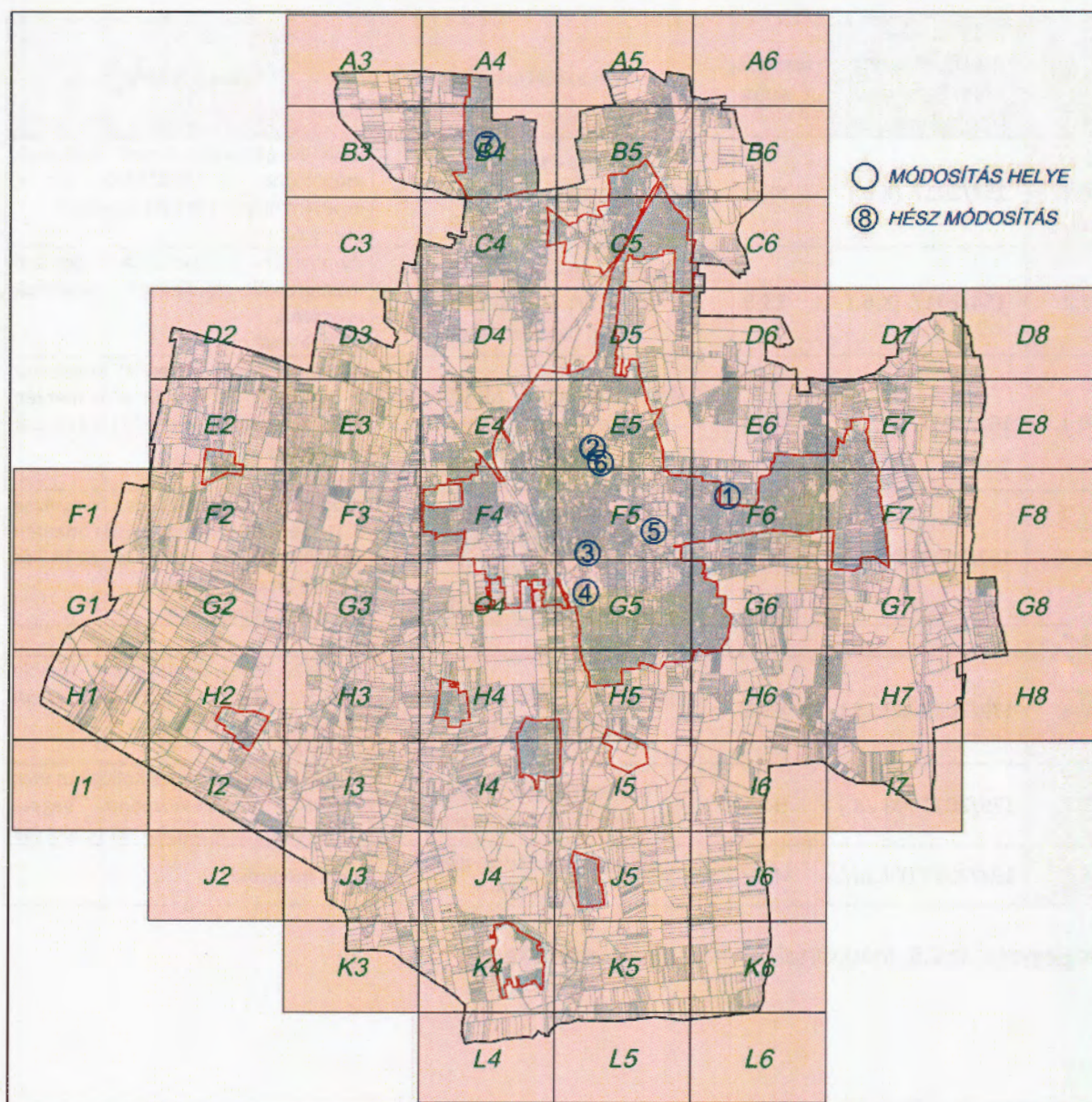
Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a 02116/80 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tömbben Lke → Gk
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb	Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése Z-KK → Köá
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon Z-KK → Köá
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon Ge → Köá, Kkő → Köá
E.5.	-	-	-	-
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb	A 3120 hrsz.-ú ingatlan tömbje kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) átsorolása Lke → Lk
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti tömb	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése
E.8.	193/2017.(XII.12.)	HÉSZ	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás

Megjegyzés: az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.



Áttekintő vázlat nyíregyháza közigazgatási területéről



Megjegyzés: az E.5. módosítási tervet elhalasztásra került.



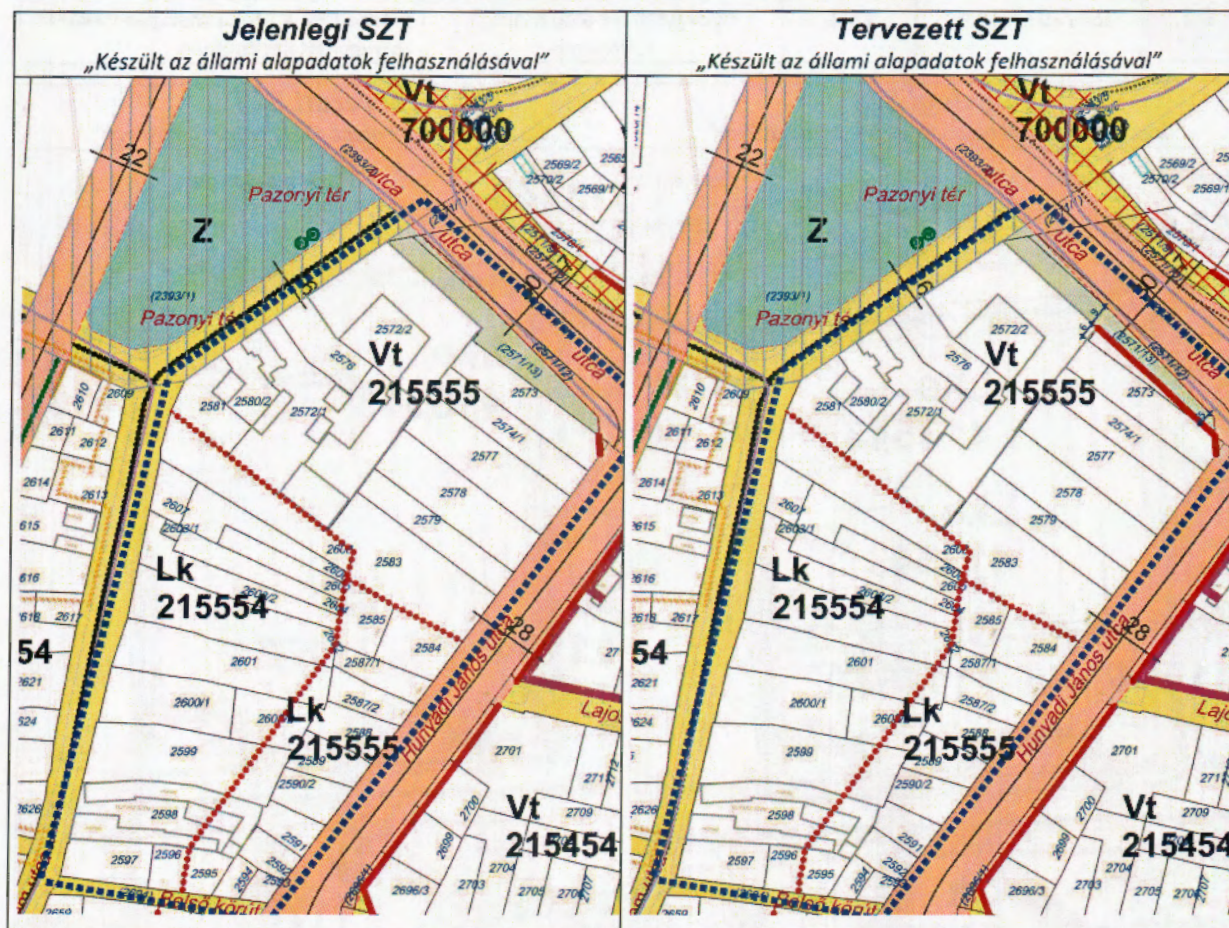
Szabályozási tervet érintő módosítási javaslatok

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út által határolt telektömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út tömbben.



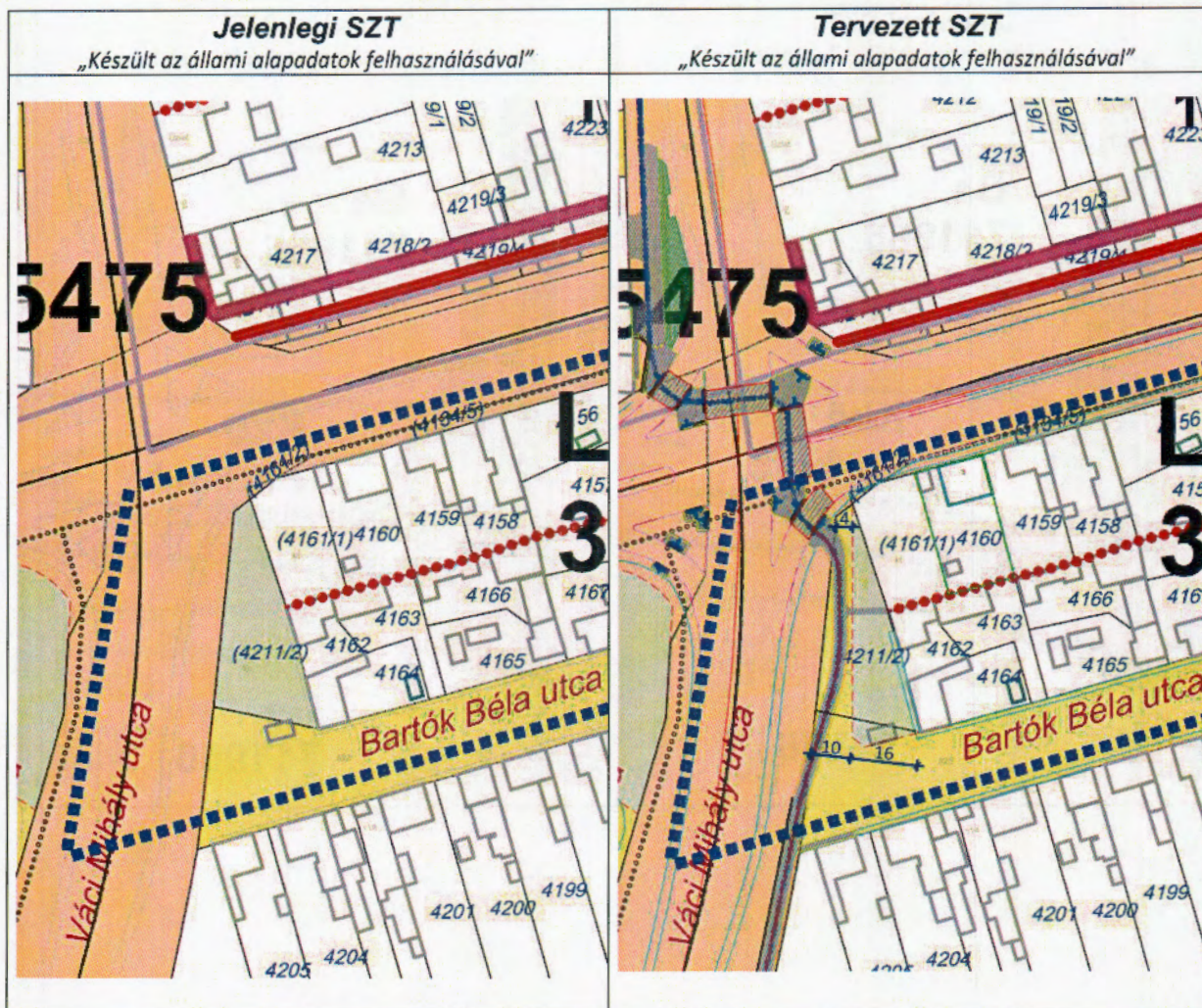


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	A Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt terület.	A Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése



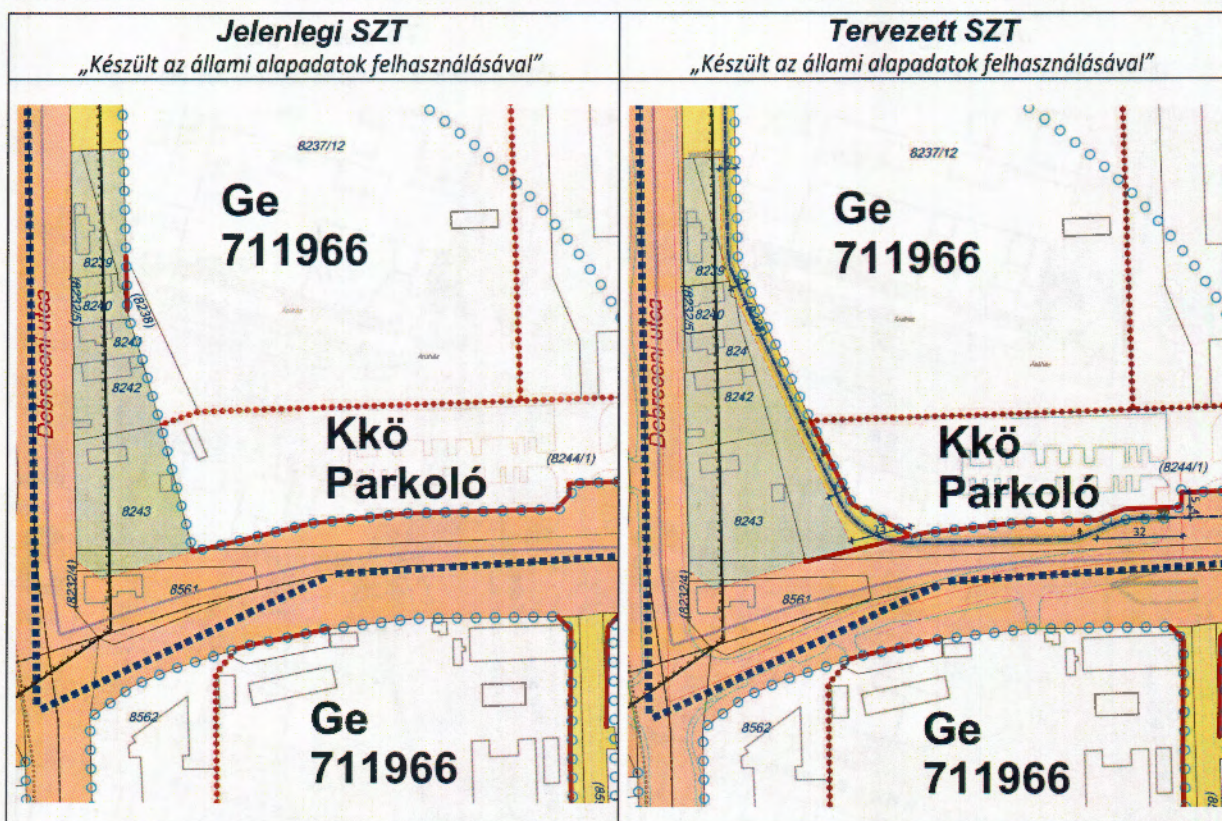


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	A Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon





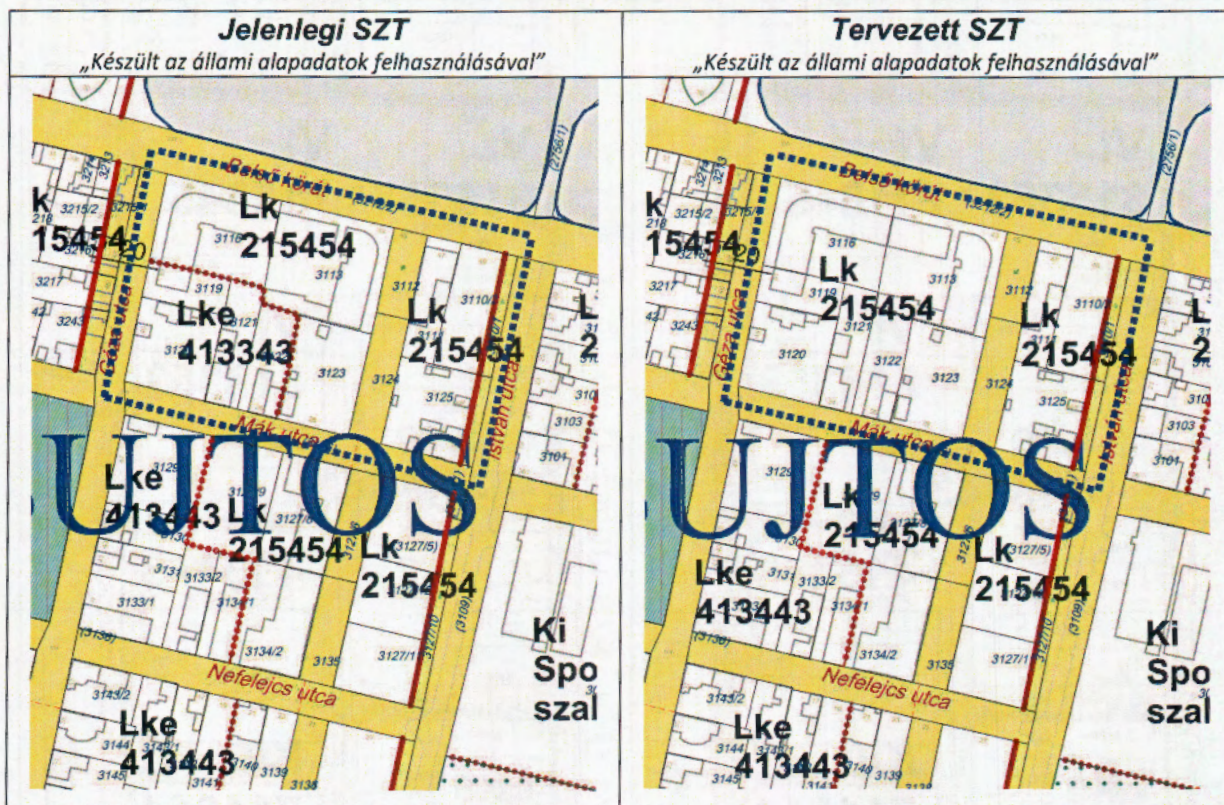
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	A Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon





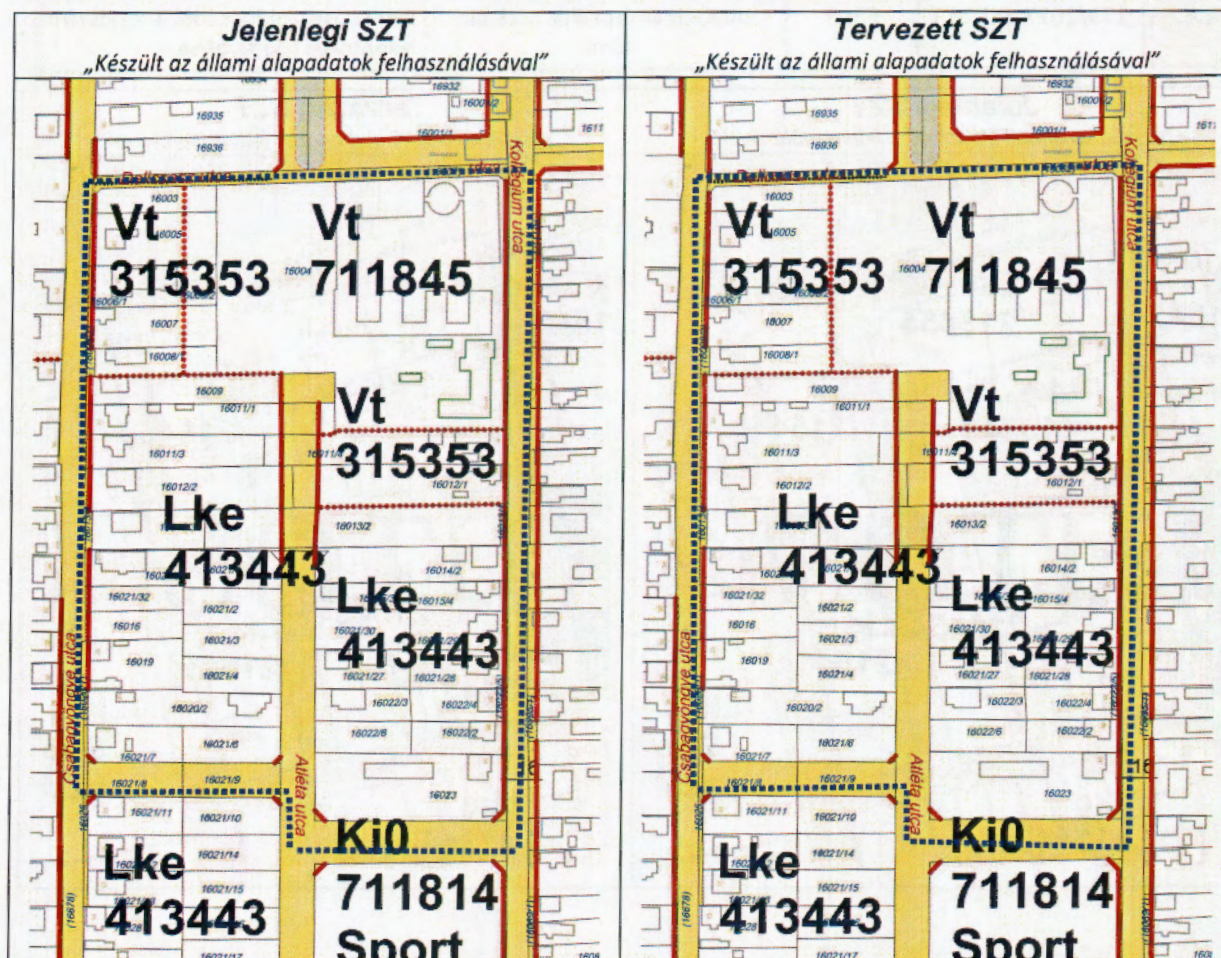
Megjegyzés: az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	A Géza utca – Belső krt. – István utca – Mák utca által határolt tömb	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) sorolása





Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	A Csabagyöngye utca – Delicesz köz – Kollégium utca - Atléta utca által határolt tömb.	A Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése





Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.8.	193/2017. (XII.12.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás

Jelenlegi SZT „Készült az állami alapadatok felhasználásával”	Tervezett SZT „Készült az állami alapadatok felhasználásával”
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) zárt sorú általános beépítési módra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges annak érdekében, hogy azok a zárt sorú beépítési módú ingatlanok, amelyeknél az építési helyen belül a telek mélysége 70 m-t meghaladja, de a 100 m-t nem, optimálisan beépíthetők legyenek. A HÉSZ 21.§ (7) bekezdése az alábbi bekezdéssel egészülne ki: „f) A hátsó kert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén: - amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett - az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni, - a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el, - a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak, - az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”	

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

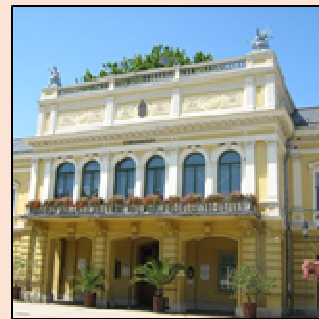
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
végső szakmai véleményezési dokumentációja

8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítési Osztály

2018. április





1. ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Kovácsné Tóth Krisztina
építésszámológép



2. BEVEZETÉS

2.1 Előzmények

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **8 terület** vonatkozásában a rendezési terv módosítását tervezi, melyek mögött önkormányzati beruházások megvalósíthatósága, a jelenlegi terület-felhasználáshoz igazítás, valamint lakossági megkeresések állnak. Az alábbiakban részletezzük a beavatkozási területeket és a módosítások tárgyát.

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

A fentiek ismeretében szakmailag támogathatók a módosítások. Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a 154/2017. (X.6.), 162/2017. (X.24.) és 179/2017. (XI.28.) határozataiban döntött a város szerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12) KGY rendelet módosításának elkészítéséről.

A véleményezési szakasz véleményezése megtörtént. A beérkezett javaslatokat, észrevételeket figyelembe vettük a végső szakmai véleményezési terv kidolgozásánál. A szakasz végén eltérő vélemények későbbi egyeztetése miatt az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

2.2 Nyíregyháza jelenleg érvényes településrendezési eszközei

- 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016.(IX.22.), a 180/2016 (VI.30.) sz., a 2/2015. (I.29.) sz. határozattal, a 42/2014. (III.20.) sz. határozattal, a 92/2013. (IV.25.) sz. határozattal, a 331/2012. (XII.13.) sz. határozattal, a 266/2012. (X.18.) sz. határozattal, a 178/2012. (VI.28.) sz. határozattal, a 143/2012. (V.31.) sz. határozattal, a 243/2011. (XII.15.) sz. határozattal, a 213/2011. (XI.24.) sz. határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) sz. határozattal, a 28/2011. (II.10) sz. határozattal, 150/2010. (VI.28.) sz. határozattal 253-2/2009. (XI.23.) sz. határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal, 110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) sz. határozattal, 76/2008. (III.31) sz. határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal és a 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. **településszerkezeti tervi leírás**

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város közgyűlésének 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelete Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) KGY rendelettel jóváhagyott **helyi építési szabályzatának** módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról. (Egységes szerkezetben a 16/2008. (IV. 1.) KGY, a 17/2008. (IV. 1.) KGY, a 11/2009. (III.3.) KGY, 16/2009. (V.26.) KGY, a 29/2009.(IX.29.) KGY, a 36/2009.(XI.24.) KGY a 36/2009.(XI.24.) KGY, a 18/2010.(VI.29.), a 7/2011.(II.11.) a 28/2011.(VIII.26.), 41/2011.(XI.25.), az 51/2011.(XII.16.), a 25/2012.(VI.6.), a 30/2012.(VI.29.), a 52/2012.(XII.14.), a 21/2013.(IV.26.), a 24/2013.(V.31.), a 29/2013.(VII.26.), a 31/2013.(VIII.30.), a 34/2013.(IX.27.), az 5/2014.(III.21.), a 17/2014.(V.30.), a 21/2014. (VIII.22.), a 22/2014.(VIII.22.), a 37/2014.(XII.19.), az 1/2015.(I.30.) és a 8/2015.(III.27.), a 13/2015.(V.29.), a 16/2015. (VI.26.), a 18/2015. (VIII.28.), a 7/2016. (II.26.), a 10/2016. (IV.1.), a 16/2016. (VII.1.), a 21/2016. (IX.23.), a 24/2016. (XII.16.), a 14/2017. (III.31.), a



17/2017. (IV.28.), a 22/2017. (VI.30.), a 24/2017.(IX.1.) és a 26/2017. (IX.29.), 30/2017.(X.27.), 2/2018. (I.26.) önkormányzati rendelettel).

2.3 A dokumentáció tartalma

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

- Határozattal jóváhagyandó munkarész

A hatályos és a tervezett Településszerkezeti Tervet (TSZT) tartalmazza. A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását, a különböző fejezetek csak a módosuló szöveges és rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerül dokumentálásra.

- Rendelettel jóváhagyandó munkarész

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályzási Terv (SZT) módosításait tartalmazza.

- Alátámasztó munkarészek

Alátámasztó munkarészek készültek a településszerkezeti terv és a szabályozási terv egészére. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelen módosításokra is érvényesek, a módosítások mértéke és jellege ezt nem indokolta, kizárólag a szükséges helyen kerülnek tárgyalásra tájvédelmi, környezetvédelmi és zöldfelületi, közlekedési kiegészítő vizsgálatok.

2.4 A módosítások célja, tárgya

E.1.

A 02116/80 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte a kertvárosi lakóövezetből (Lke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gk) történő átsorolást az ingatlanától délre lévő övezeti határ módosításával. Az övezeti határ észak felé történő eltolása során a 10 m-es telken belüli kötelező zöldsáv is követni fogja az övezeti határt a gazdasági zóna felől. A tervezett módosításokhoz kapcsolódó állami, önkormányzati és magán beruházások megvalósíthatóságánál a valós területfelhasználásokhoz igazítás megteremti az ingatlanok jobb hasznosíthatóságát.

E.2.

A Pazonyi tér mellett, a Temetővel szemben nem igazán előnyös megjelenésű, városképi szempontból zavaró hatalmas térfal és óriásplakát erdő található. Ezt hivatott megszüntetni az a módosítási javaslat, ami szerint a Ferenc körút – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezésével a 2573 hrsz.-ú ingatlan könnyebben beépíthetővé válna, igazodva a 2572/2 hrsz.-ú ingatlan épületéhez.

E.3.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a TOP-6.4.1-15-NY1-2016-00001 azonosító számú projekt keretében Nyíregyháza, Debreceni út (Kígyó utcától) –Tünde utca – Kállói út – Kert u. és Kállói út – Csárda utca közötti szakaszon kerékpáros létesítmény megvalósítását tervezi, ehhez szükségessé vált a város szabályozási tervének módosítása. A **4211/2 hrsz.-ú ingatlanon** másodrendű nem közlekedési célú zöldterületen halad a kerékpárút nyomvonala, ehhez közlekedési célú közterületet kell kijelölni.



E.4.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a TOP-6.4.1-15-NY1-2016-00001 azonosító számú projekt keretében Nyíregyháza, Debreceni út (Kígyó utcától) –Tünde utca – Kállói út – Kert u. és Kállói út – Csárda utca közötti szakaszon kerékpáros létesítmény megvalósítását tervezi, ehhez szükségessé vált a város szabályozási tervének módosítása. A kerékpárút nyomvonala a **8238 hrsz.-ú ingatlanon** Egyéb ipari gazdasági zónában (Ge), a **8244/1 hrsz.-ú ingatlanon** Különleges közlekedési zónában (Kkö) halad a szabályozási terv szerint, közlekedési célú közterületet kell kijelölni a sávjában a megfelelő területfelhasználáshoz.

Az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

E.6.

A 3120 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte, hogy tárgyi területet kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) soroljuk át. A tömb egységes kialakíthatósága érdekében szakmailag indokolt a területfelhasználási mód megváltoztatása.

E.7.

A 16003 és 16005 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérte, hogy ingatlanjai értékesíthetősége érdekében az azokat kettészelő övezeti határt az iskolával közös telekhatárra illesszük. A Nyíregyházi Tankerületi Központ nyilatkozata szerint a 16004 hrsz.-ú ingatlanon lévő iskola területét nem szándékoznak a meglévőhöz képest bővíteni, az övezeti határ a telekhatárra illeszthető.

E.8.

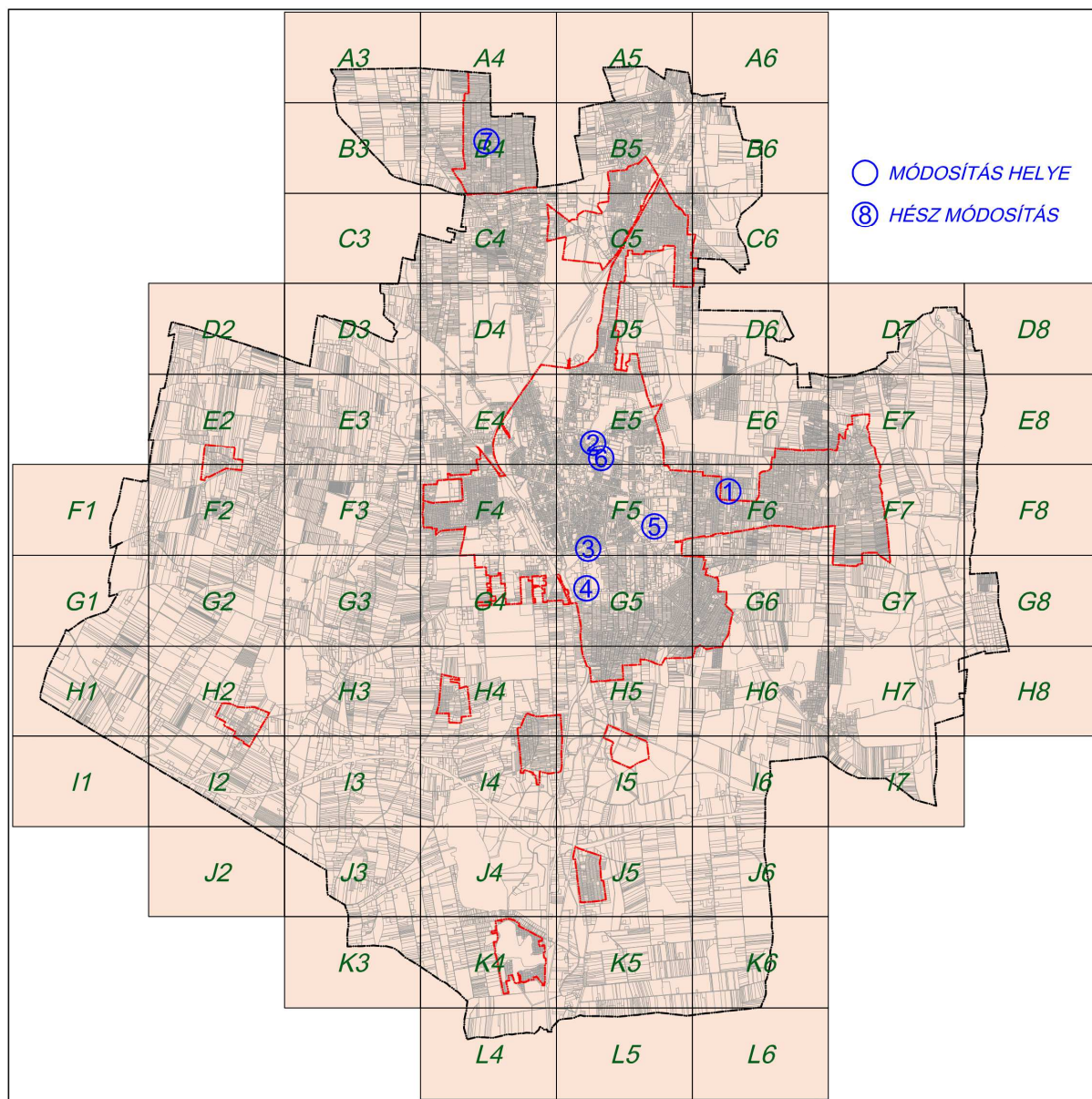
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) zárt sorú általános beépítési módra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges annak érdekében, hogy a 70 m-t meghaladó telekmélységű zárt sorú beépítési módú telkek optimálisan beépíthetőek legyenek.

2.5 A módosítások várható hatása

- E.1.** A magántulajdonosok véghezvihatják fejlesztési elképzeléseiket a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben.
- E.2.** A magántulajdonosok véghezvihatják fejlesztési elképzeléseiket. Városképi szempontból pedig rendeződik a tömb megjelenése.
- E.3.** Az Önkormányzat véghezvihatja fejlesztési elképzeléseit, a tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.
- E.4.** Az Önkormányzat véghezvihatja fejlesztési elképzeléseit, a tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.
- E.5.** -
- E.6.** A tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik, egy tömbben lévő ingatlanokra azonos előírások tarthatnak.
- E.7.** A magáningatlan tulajdonos értékesítheti telkeit, az iskola – Önkormányzat - mentesül felesleges költségektől.
- E.8.** A 70 m-t meghaladó telekmélységű zárt sorú beépítési módú telkek esetében a telkek beépíthetősége optimálisabb lehet, az övezetre vonatkozó beépítési százalék jobban kiahasználhatóvá válik, és a valóságban kialakult állapothoz igazodva – a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan - épülhetnének be a telkek.



3. Áttekintő térkép a módosítással érintett területekkel



Megjegyzés: az E.5. módosítási tervet elhalasztásra került.



4. A módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a 02116/80 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tömbben <i>Lke → Gk</i>
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb	Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése <i>Z-KK → Vt</i>
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon <i>Z-KK → Köá</i>
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon <i>Ge → Köá, Kkő → Köá</i>
E.5.	--	-	-	-
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb	A 3120 hrsz.-ú ingatlan tömbje kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) átsorolása <i>Lke → Lk</i>
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti tömb	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése
E.8.	193/2017. (XII.12.)	HÉSZ	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás

5. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT)
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény
- A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve elfogadásáról szóló 19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: MTrT)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Településrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról szóló 147/2011. (XI.30.) számú önkormányzati határozat.

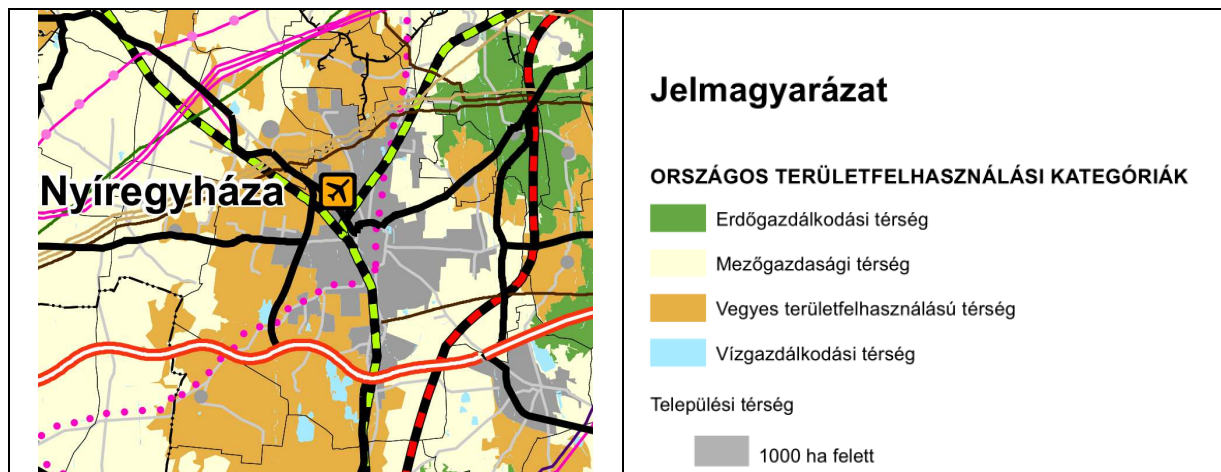
A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi elemeinek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

Az Országgyűlés 2013. december 9-én fogadta el az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosítását a 2013. évi CCXXIX. tv.-el. A településrendezési eszközök készítése során a módosított OTrT a jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv, folyamatban van a SzSzB MTrT módosítása.



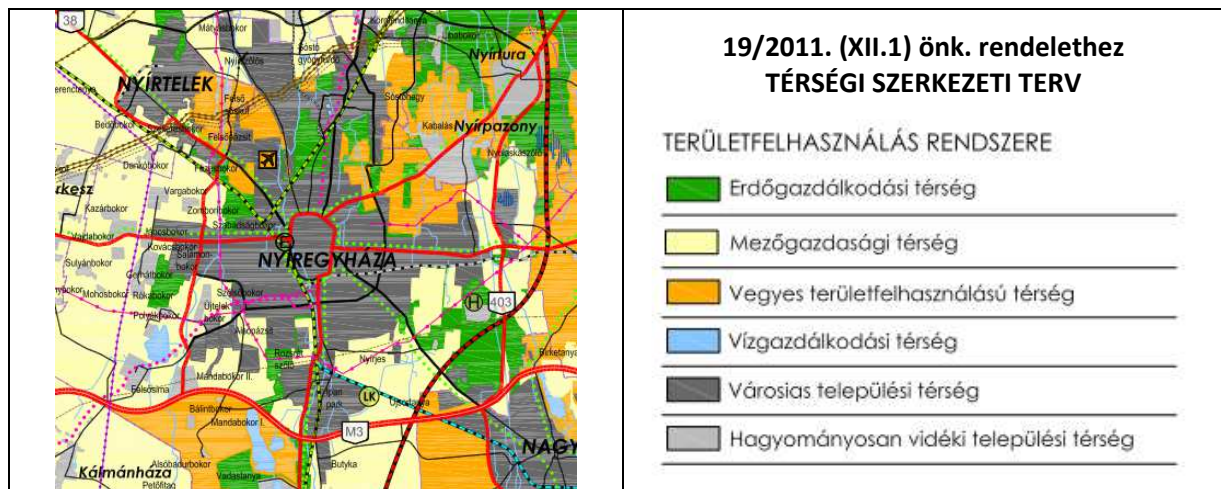
A módosításaink során a területfelhasználási zónákban változás történik határuk módosul, a szerkezeti tervünk változik, így **részletes összevetésre és területfelhasználási változás kimutatásra szükség van**. A tervezési területeink a települési térségbe tartoznak.

Az ország szerkezeti terve (részlet):

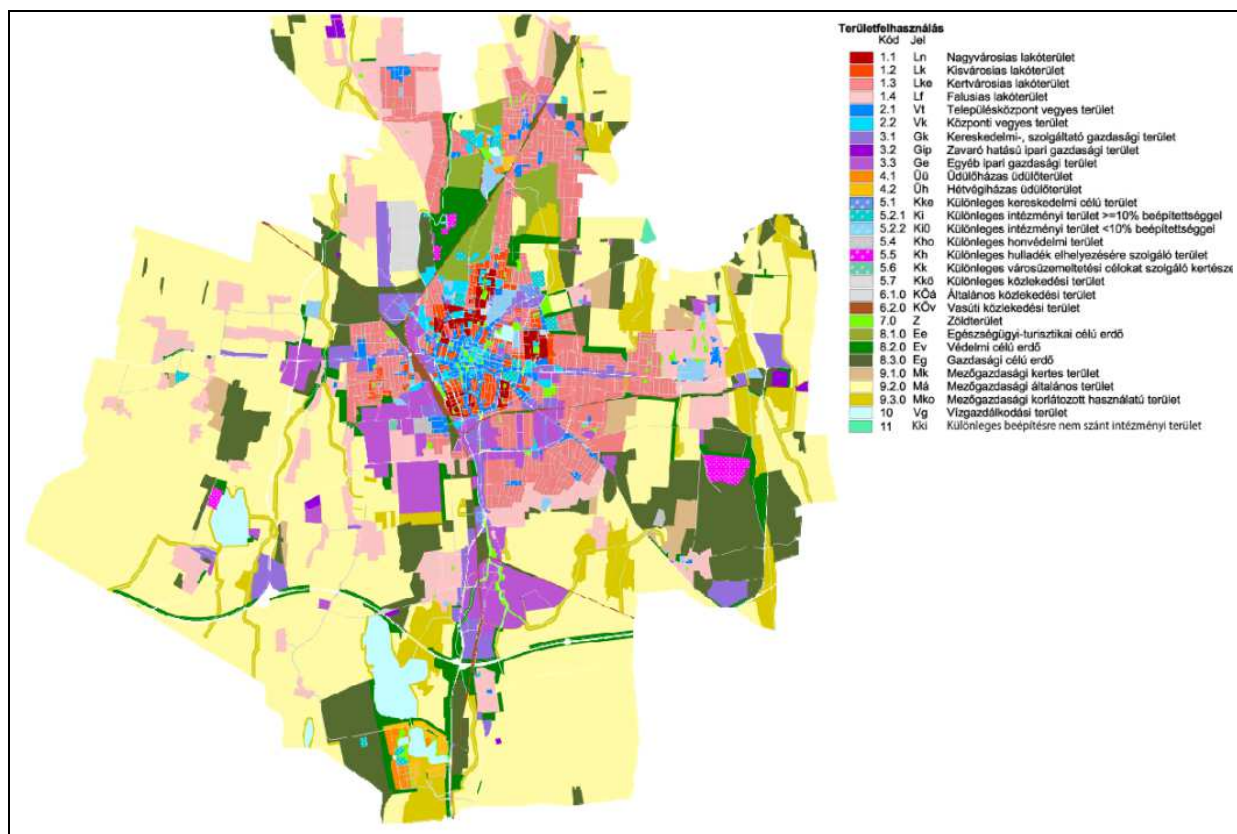




Szabolcs- Szatmár- Bereg Megye Területrendezési Terve (részlet):



Nyíregyháza MJV Településszerkezeti Terve:



Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

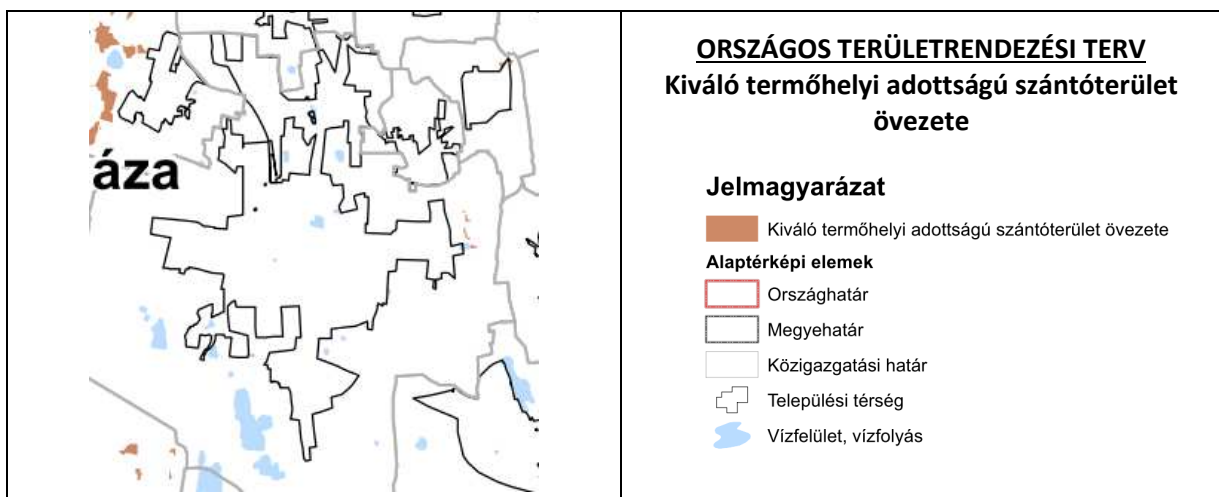
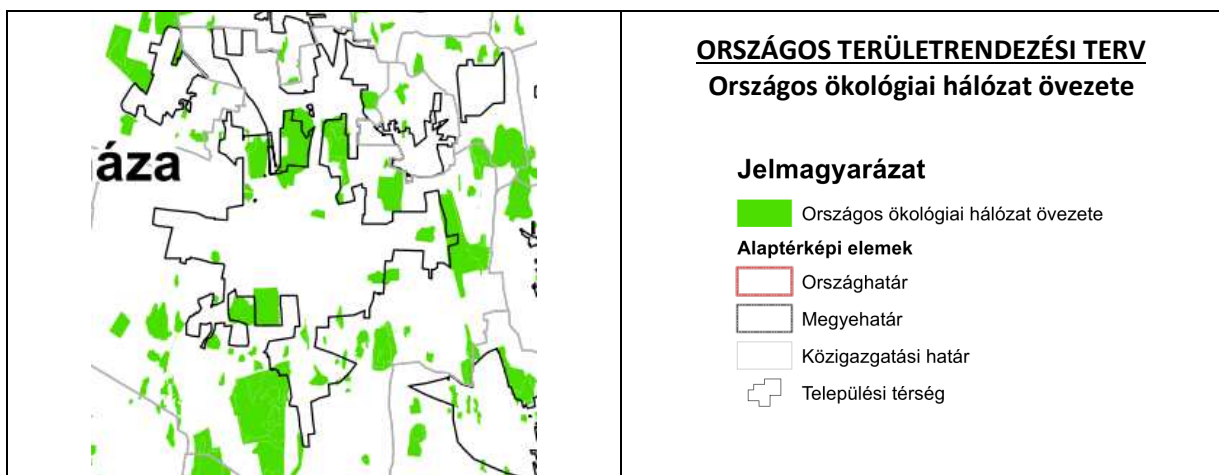


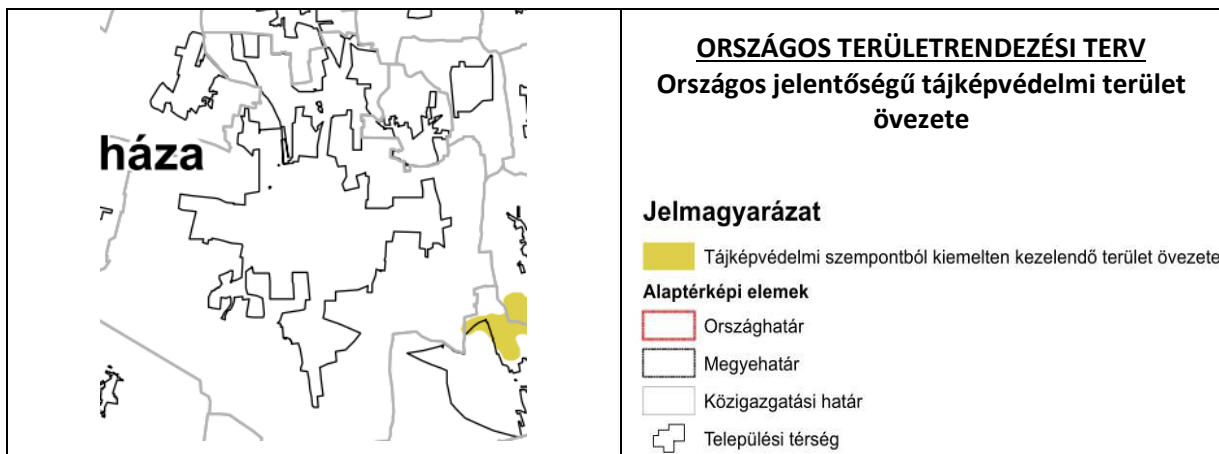
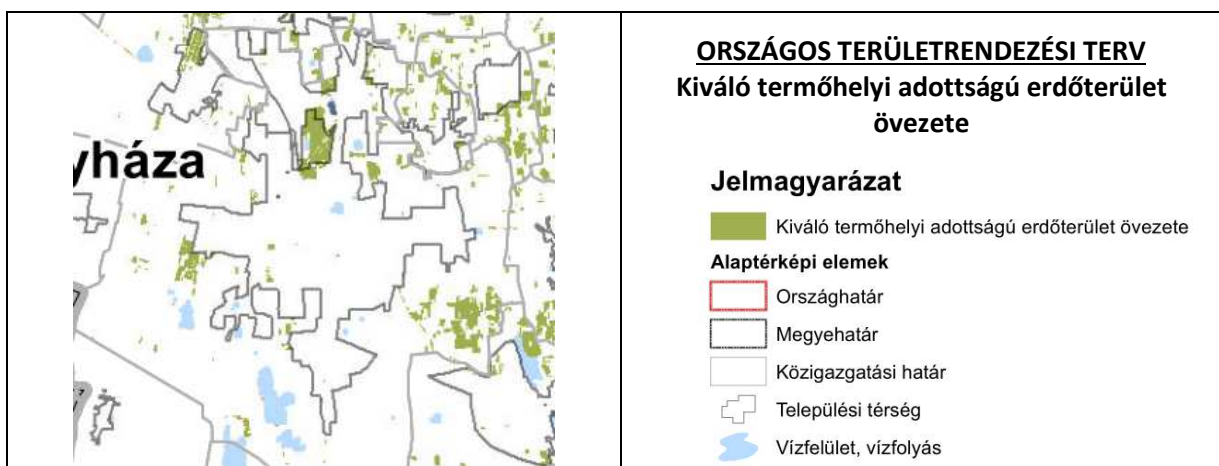
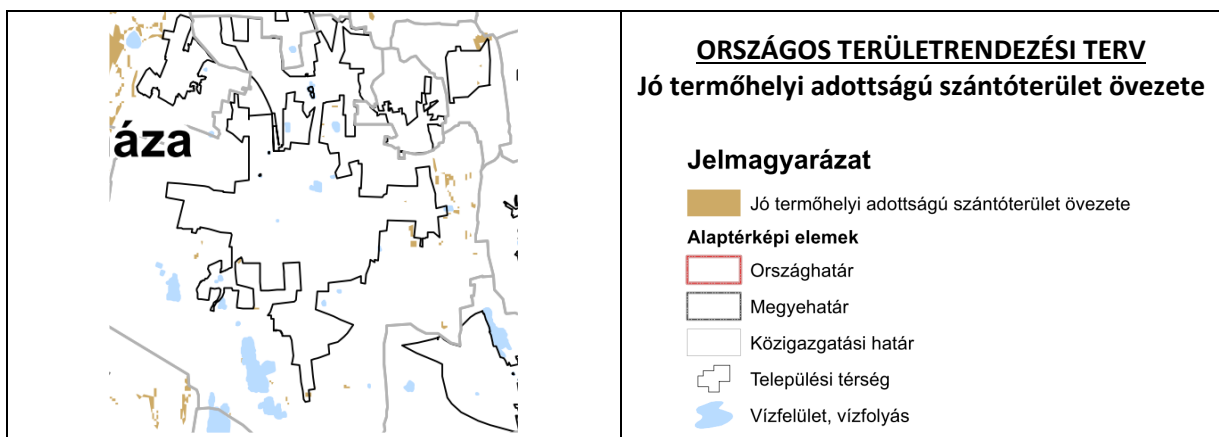
Összesítő táblázat az OTrT tv 2013. évi módosításának átmeneti rendelkezései alapján:
(2013. évi CCXXIX. törvény 1/12. melléklet)

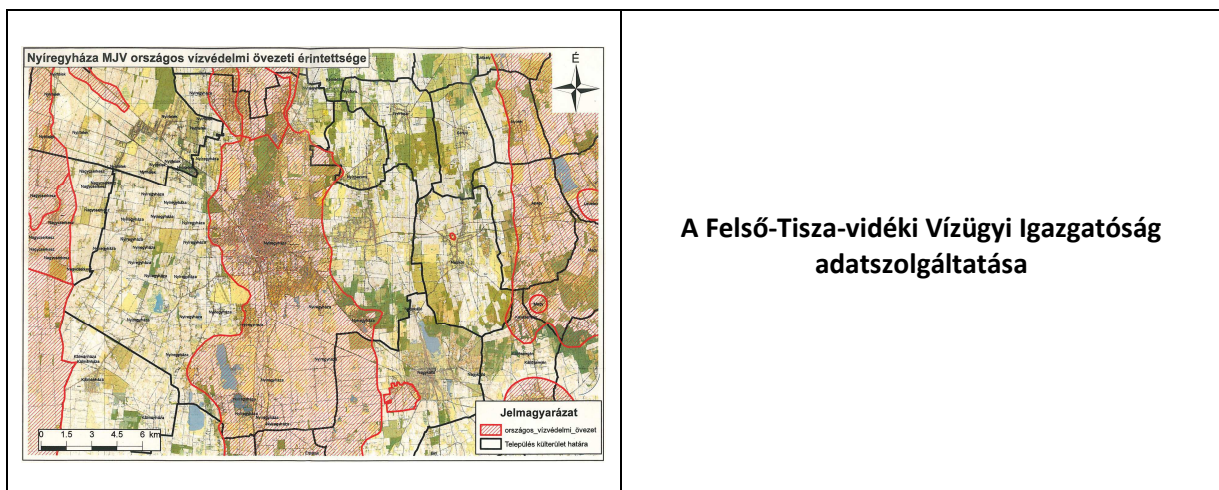
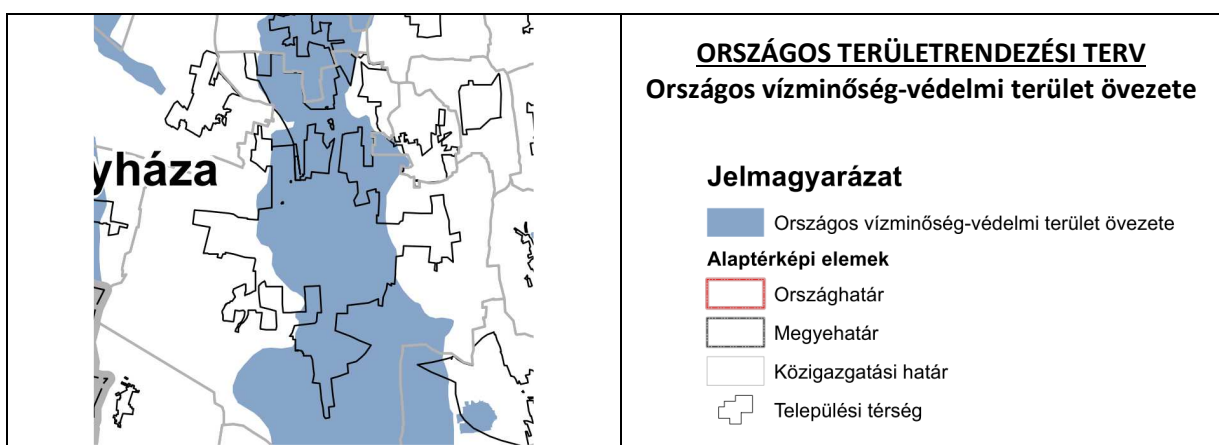
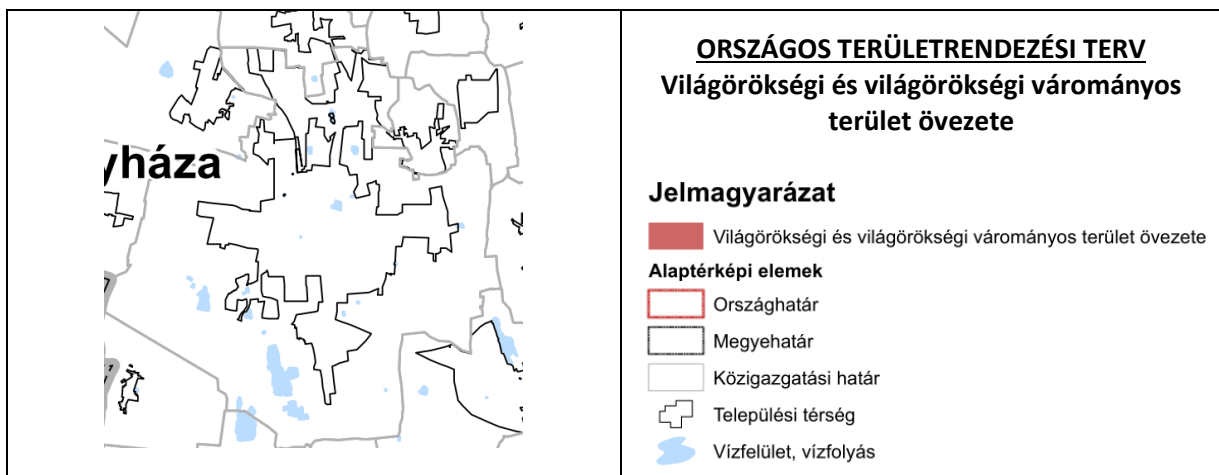
Sorsz.	Országos Területrendezési Terv (OTrT)								
	Módosítással érintett területek száma	1	2	3	4	5	6	7	8
	Övezetek megnevezése	Érintettség							
1	a) Országos ökológiai hálózat	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
2	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
3	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
4	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
5	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
6	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
7	g) Országos vízminőség-védelmi terület	nem	igen	igen	igen	-	igen	igen	n.r.
8	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
9	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.

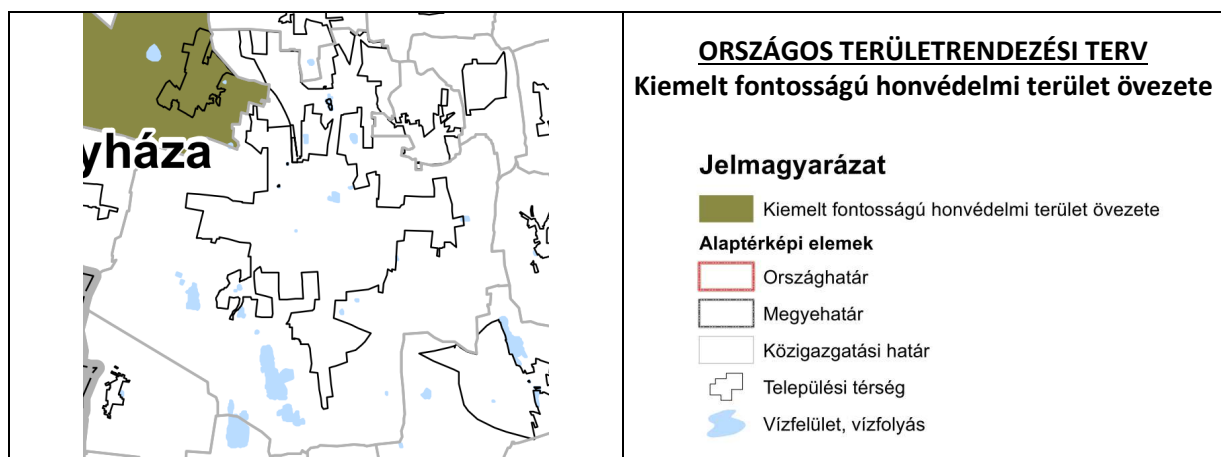
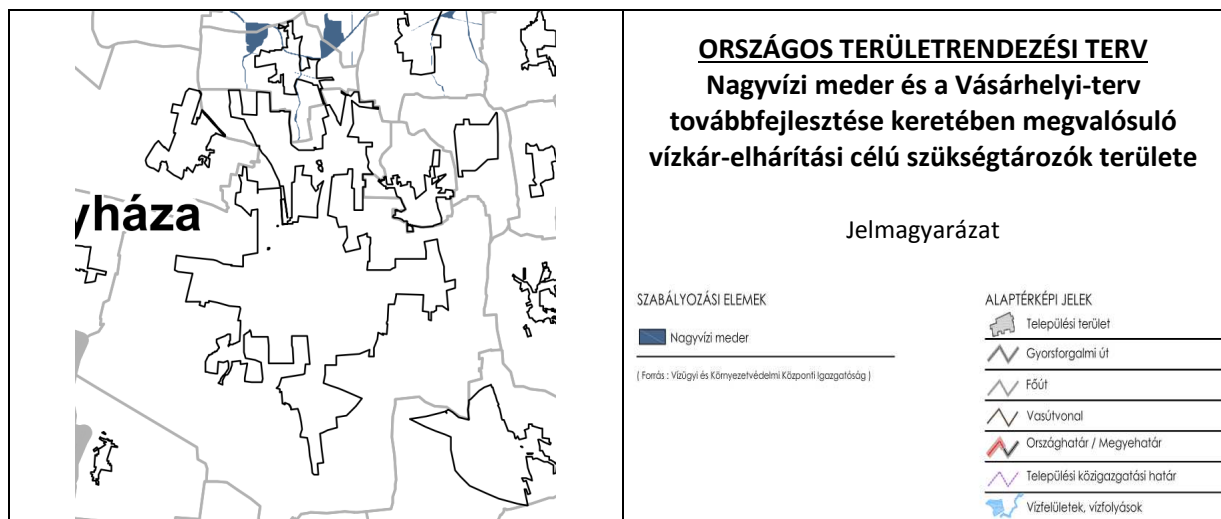
Jelenlegi módosításaink területei az országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintettek. Az OTTrT 15.§-ának megfelelően a szennyvíz elvezetése kialakult ezeken a területeken.

Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:











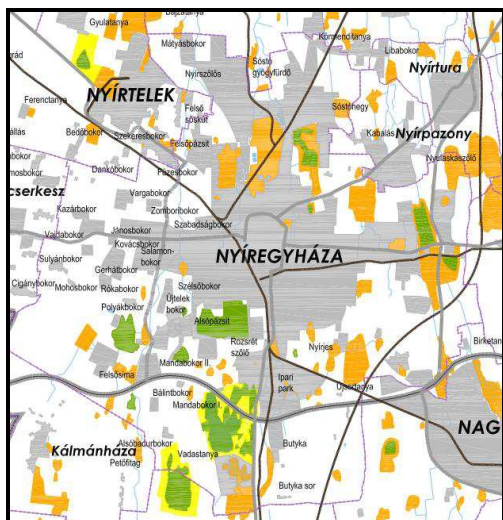
Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a Megyei Területrendezési Terv rendelkezései alapján:

(19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete)

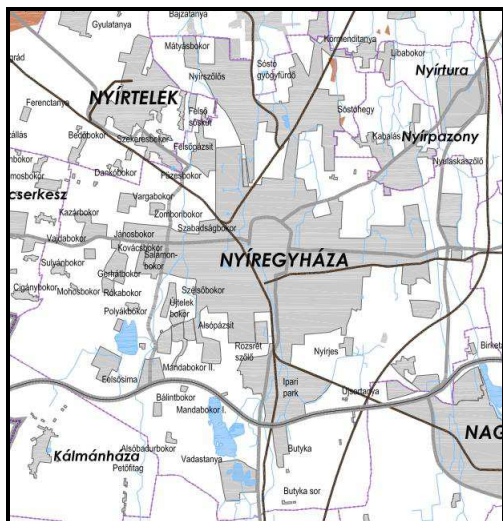
Sorsz.	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv								
	Módosítással érintett területek száma	1	2	3	4	5	6	7	8
	Övezetek megnevezése	Érintettség							
1	a) Magterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
2	b) Ökológiai folyosó	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
3	c) Pufferterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
4	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
5	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
6	d) Erdőtelepítésre javasolt terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
7	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
8	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkárelhárítási célú szükségtározók területe	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
9	e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
10	f) Rendszeresen belvízjárta terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
11	g) Földtani veszélyforrás területe	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
12	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
13	h) Honvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
14	Megyei területrendezési terv								
15	a) tanyás térség	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
16	b) tájrehabilitációt igénylő terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
17	c) szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
18	d) térségi árvízi kockázatkezelési terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.



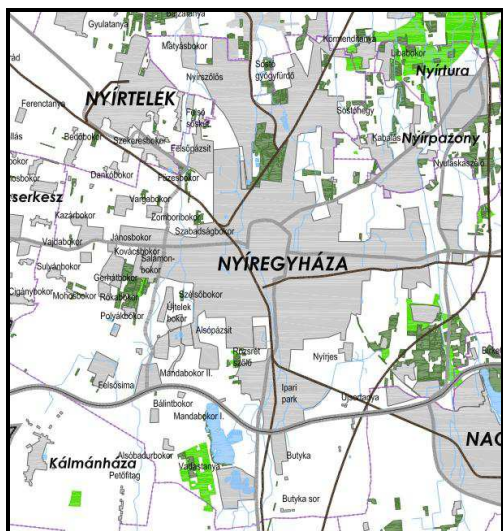
Tájékoztatásul mellékeljük a **Megyei Területrendezési Terv szerinti övezetekkel** való érintettségeket:



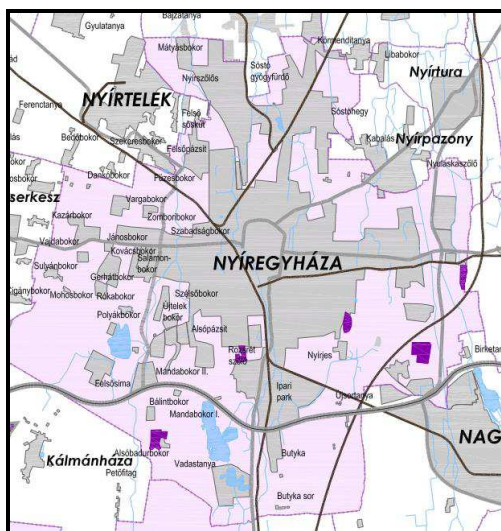
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE																
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Seszták Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI - 3. melléklet 1. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -															
	<table><tr><td>SZABALOYZÁSI ELEMKE</td><td>ALAPTERVEPI JELEK</td></tr><tr><td> Magterület övezete</td><td> Települési terület</td></tr><tr><td> Ökológiai folyosó övezete</td><td> Gyorsforgalmi út</td></tr><tr><td> Pufferterület övezete</td><td> Főút</td></tr><tr><td></td><td> Vasútvonal</td></tr><tr><td></td><td> Országúthát / Megyehatár</td></tr><tr><td></td><td> Települési közigazgatási határ</td></tr><tr><td></td><td> Vízfelületek, vízfolyások</td></tr></table>	SZABALOYZÁSI ELEMKE	ALAPTERVEPI JELEK	 Magterület övezete	 Települési terület	 Ökológiai folyosó övezete	 Gyorsforgalmi út	 Pufferterület övezete	 Főút		 Vasútvonal		 Országúthát / Megyehatár		 Települési közigazgatási határ	
SZABALOYZÁSI ELEMKE	ALAPTERVEPI JELEK															
 Magterület övezete	 Települési terület															
 Ökológiai folyosó övezete	 Gyorsforgalmi út															
 Pufferterület övezete	 Főút															
	 Vasútvonal															
	 Országúthát / Megyehatár															
	 Települési közigazgatási határ															
	 Vízfelületek, vízfolyások															
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Tecampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041																
TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041																



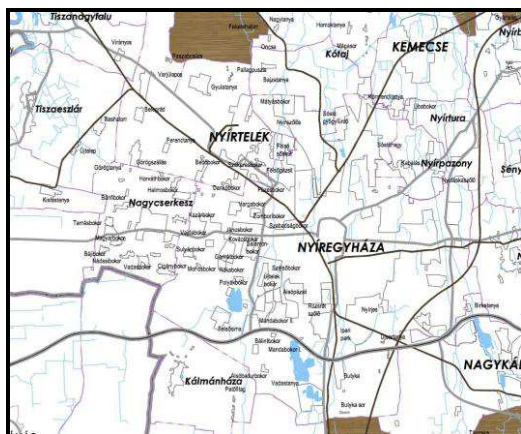
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Seszták Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 2.pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (földszíni - ÖNT)	ALAPTERVEKÉ JELEK Települési terület Gyronforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, víznyelések



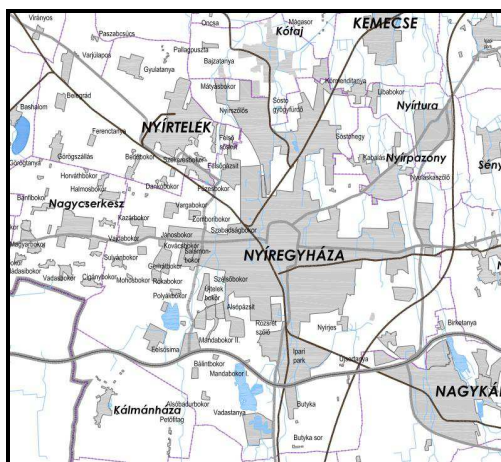
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Seszták Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE ERDŐTELEPÍTÉSE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 3. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
	SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Kiváló természeli adottságú erdőterület övezete [1.] Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (1. melléklet: Állagvédelmi és katasztrófa védelmi Kárpát-bírtokai területrendezési szabályzatok alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041	ALAPTÉRKÉPI JELEK  Gyorsforgalmi terület  Gyorsforgalmi út  Főút  Vasútvonal  Összehátár / Megyehatár  Települési közigazgatási határ  Vízfőfolyókák, vízfolyások 
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., FőútBEV.ájt. 2011.	



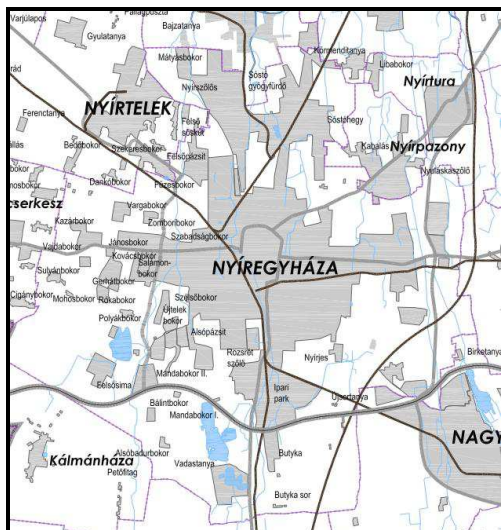
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóthai Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., TÖMTERV Zrt. 2011.	
TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE	
- 3. melléklet 4. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület	
TÁJÉKOZTATÓ ELEM Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek által érintett település (Forrás: NAIH és MBH adatbázisok alapján)	
ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások	
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóthai Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., TÖMTERV Zrt. 2011.	
ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE	
- 3. melléklet 8. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület (Forrás: OTF)	
ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások	
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóthai Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., TÖMTERV Zrt. 2011.	
RENDSZERESEN BELVÉJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE	
- 3. melléklet 10. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Rendszeresen belvjárta terület (Forrás: Városi és Környezeti Igazgatóság)	
ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások	
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE
ÖNKORMÁNYZAT

Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke
Mészáros János, mb. megyei főépítész
Dávid József, területfejlesztési és
területrendezési referens

FELELŐS TERVEZŐK
Kossuth Lajos, Város-Teampannon Kft.
TR 01-1346
Lőrinc Tibor, Környezet-Teampannon Kft.
TR 01-5041

TERVEZŐK
Sármán Katalin, Város-Teampannon Kft.
TR 01-2054
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.
TR 01-0402

Géreményesi: Város-Teampannon Kft.
Tervező: Környezet-Teampannon Kft., KÖMTEV Jrt. 2011.

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

- 3. melléklet 11. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

(Forrás: Városi és Környezetvédelmi Központ (Ispartórád))

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Települési terület
- Gyógyfürdő
- Föld
- Vasútvonal
- Országhatár / Megyei határ
- Települési közigazgatási határ
- Vízterületek, vízfolyások

1:10000



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE
ÖNKORMÁNYZAT

Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke
Mészáros János, mb. megyei főépítész
Dávid József, területfejlesztési és
területrendezési referens

FELELŐS TERVEZŐK
Kossuth Lajos, Város-Teampannon Kft.
TR 01-1346
Lőrinc Tibor, Környezet-Teampannon Kft.
TR 01-5041

TERVEZŐK
Sármán Katalin, Város-Teampannon Kft.
TR 01-2054
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.
TR 01-0402

Géreményesi: Város-Teampannon Kft.
Tervező: Környezet-Teampannon Kft., KÖMTEV Jrt. 2011.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE

- 3. melléklet 12. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -

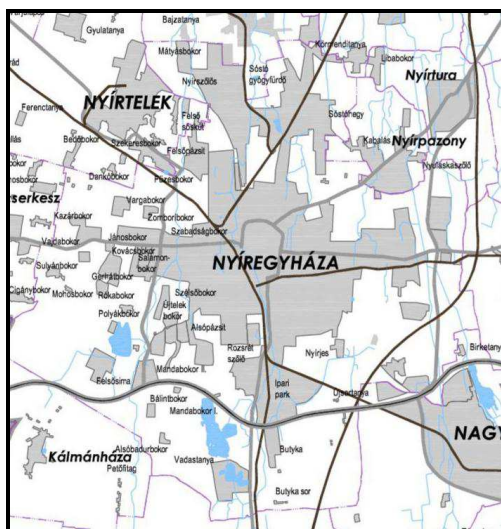
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

(Forrás: MBF)

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Települési terület
- Gyógyfürdő
- Föld
- Vasútvonal
- Országhatár / Megyei határ
- Települési közigazgatási határ
- Vízterületek, vízfolyások

1:10000



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE
ÖNKORMÁNYZAT

Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke
Mészáros János, mb. megyei főépítész
Dávid József, területfejlesztési és
területrendezési referens

FELELŐS TERVEZŐK
Kossuth Lajos, Város-Teampannon Kft.
TR 01-1346
Lőrinc Tibor, Környezet-Teampannon Kft.
TR 01-5041

TERVEZŐK
Sármán Katalin, Város-Teampannon Kft.
TR 01-2054
Tábori Attila, Város-Teampannon Kft.
TR 01-0402

Géreményesi: Város-Teampannon Kft.
Tervező: Környezet-Teampannon Kft., KÖMTEV Jrt. 2011.

HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

- 3. melléklet 15. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

(Forrás: HFA, Infrastruktúra Igazgatóság)

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Települési terület
- Gyógyfürdő
- Föld
- Vasútvonal
- Országhatár / Megyei határ
- Települési közigazgatási határ
- Vízterületek, vízfolyások

1:10000



Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a Területrendezési ajánlások alapján:

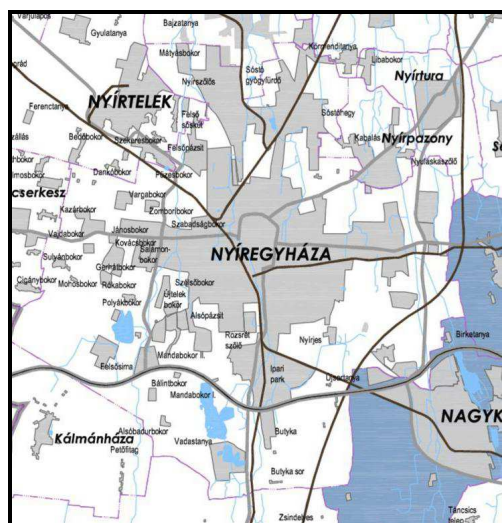
Sorsz.	Területrendezési ajánlások								
	Módosítással érintett területek száma	1	2	3	4	5	6	7	8
	Övezetek megnevezése	Érintettség							
1	Vízerózióknak kitett terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
2	Szélerózióknak kitett terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.
3	Történeti települési terület	igen	igen	igen	igen	-	igen	igen	n.r.
4	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	igen	n.r.
5	Együtt tervezhető térségek övezete	igen	igen	igen	igen	-	igen	igen	n.r.
6	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem	nem	-	nem	nem	n.r.

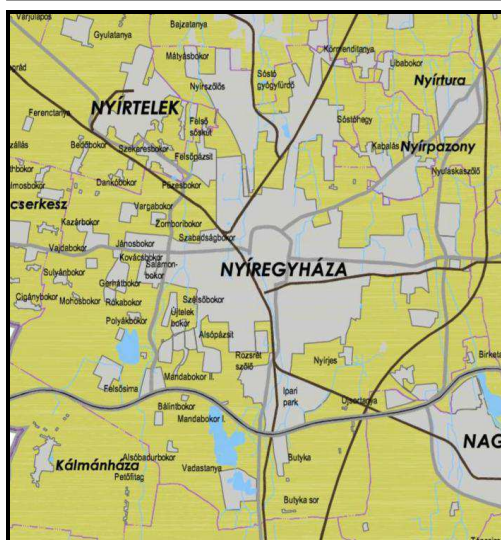
Jelenlegi módosításunk területe a szélerózióknak kitett terület övezete által nem érintett.

Jelenlegi módosításunk valamennyi területe a történeti települési terület és az együtt tervezhető térségek övezete által érintett.

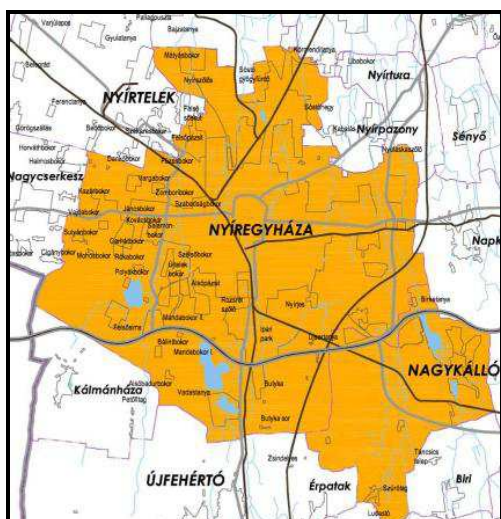
A településrendezési terv készítése során a tervezésbe a szomszédos települések nincsenek bevonva.

Tájékoztatásul mellékeljük a Területrendezési ajánlások szerinti övezetekkel való érintettségeket:

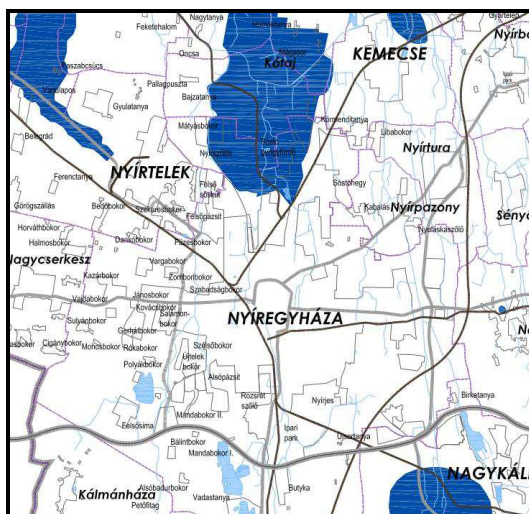




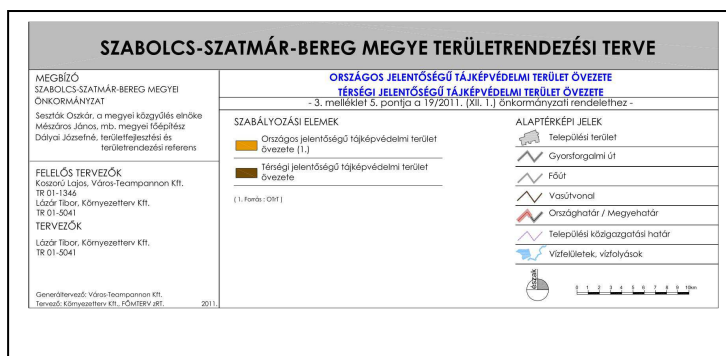
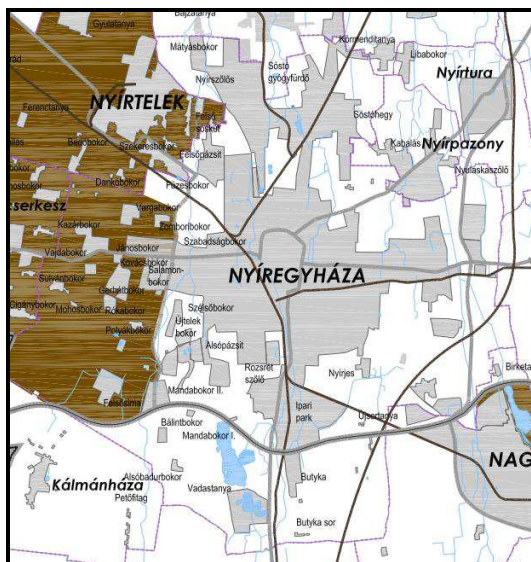
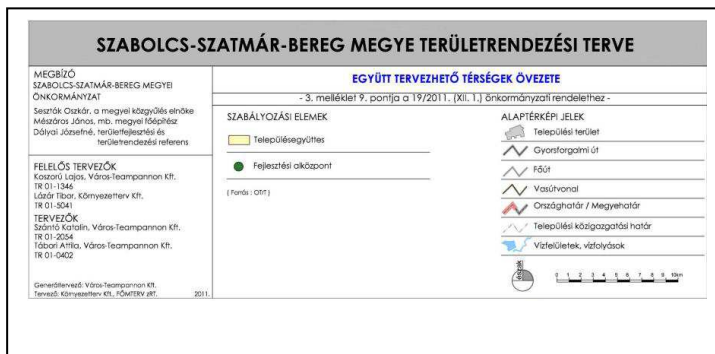
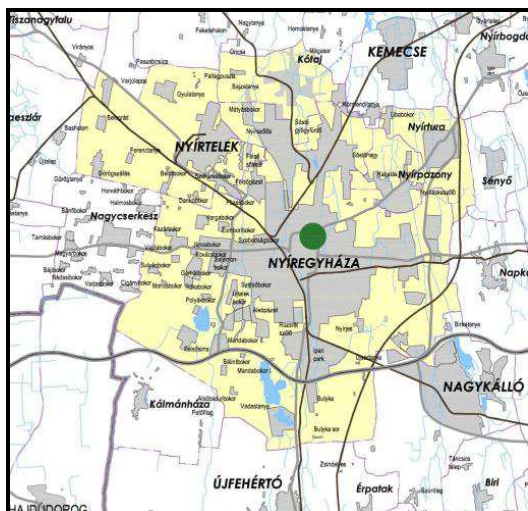
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	SZÉLERŐZŐNÁK KITETT TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 14. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
Szatmár-Osztár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Szélerőzőnák kitett terület övezete (Föld: Agrotársasági föld)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-3041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Attila, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., FÖUTERV JRT.	2011.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 6. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
Szatmár-Osztár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Történelmi települési terület (Föld: ÖH)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-3041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Attila, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., FÖUTERV JRT.	2011.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 7. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
Szatmár-Osztár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület (Föld: ÖH)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetterv Kft. TR 01-3041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Szántó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Attila, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetterv Kft., FÖUTERV JRT.	2011.



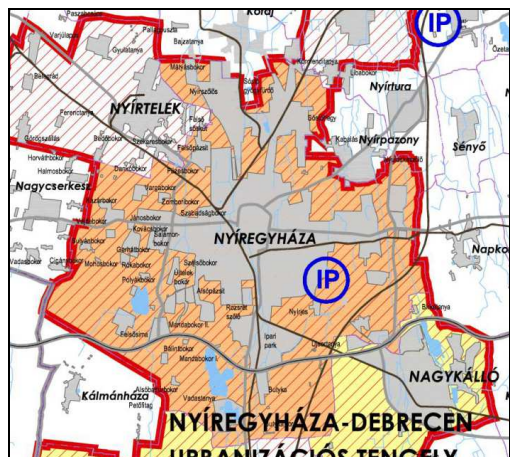


Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a 147/2011. (XI.30.) önkormányzati határozat rendelkezései alapján:

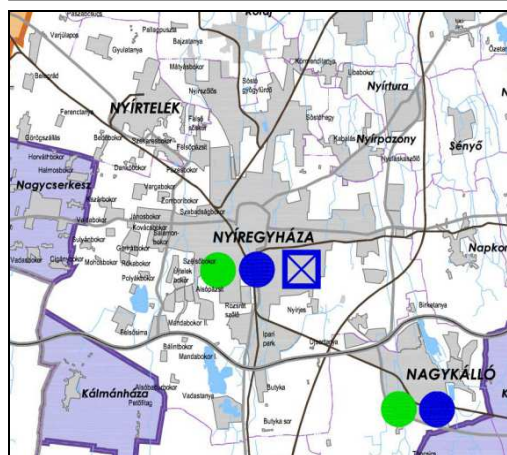
(2. melléklet – Sajátos Megyei Térségek)

A módosítással érintett területek száma	A határozat 2. mellékletének										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	pontja alapján										
	Településrendszer sajátos megyei térsége			Természet- és tájvédelem sajátos megyei térségei			Környezet- és természeti erőforrásgazdálkodás sajátos megyei térsége				
	Gazdaság-fejlesztés térségei és térségi jelentőségű központjai	Turizmus-fejlesztés térségei és térségi jelentőségű központjai	Érzékeny települési térségek	NATURA 2000 természet-megőrzési területek	NATURA 2000 madár-védelmi területek	Magas természeti értékű területek	Komplex tájgazdálkodás térségei	Nitrát-érzékeny területek	Térségi jelentőségű szántóföldi árutermelő mező-gazdaság területe	Országos gyümölcs termőhely kataszter által érintett település	Szélérőmű telepítés szempontjából vizsgálat alá vonható terület
1	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
2	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
3	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
4	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
7	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem
8	igen	igen	igen	nem	nem	nem	nem	igen	nem	igen	nem

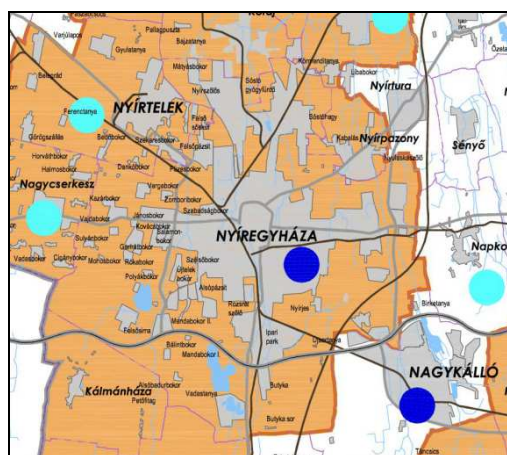
Tájékoztatásul mellékeljük a **Sajátos Megyei Térségek** szerinti övezetekkel való érintettségeket:



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
Szerkesztő: Dr. Kovács László, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei közgyűlés elnöke Dóczy József, mb. megyei közgyűlés elnöke Dóczy József, mb. megyei közgyűlés elnöke	
FELELŐS TERVEZŐK Kovács László, Város-Teampannon Kft. IR 01-1366 László Tibor, Környezetmeny Kft. IR 01-5041	
TERVEZŐK Székely Katalin, Város-Teampannon Kft. IR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. IR 01-0402	
Gépjárműtervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetmeny Kft. (KÖRNYEZETMENY)	
GAZDASÁGFEJLESZTÉS TÉRSÉGEI ÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KÖZPONTJAI - 2. melléklet 1. pontja a 147/2011. (XI.30.) önkormányzati határozathoz -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
ALAPTÉRKÉPI JELEK	
Módosított megyei és tervezett intermodális logisztikai szolgáltató központ	
Módosított és tervezett országos és térségi jelentőségű erőművek	
Nyíregyháza regionális központ	
Módosított megyei központ	
Módosított és tervezett egyéni térségi jelentőségű gazdasági központ-város-területrendezés	
Települési terület	
Gyógyfürdői út	
Főút	
Vasútvonal	
Országhatár / Megyei határ	
Települési közigazgatási határ	
Vízfelületek, vízfolyások	



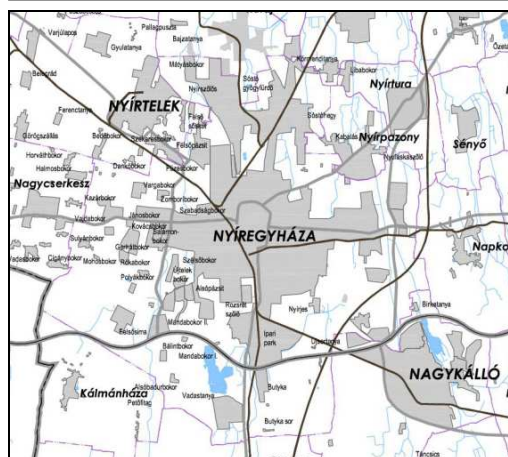
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Szerzők: Oktár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy József, területfejlesztési és területrendezési referens		
FELELŐS TERVEZŐK Kozsori Lajos, Város-Telepamponn Kft. IR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetterv Kft. IR 01-3041		
TERVEZŐK Kádár Kornél, Város-Telepamponn Kft. IR 01-2054 Tábori Attila, Város-Telepamponn Kft. IR 01-0402		
Generáltervező: Város-Telepamponn Kft. Tervező: Környezetterv Kft. - 2017.09.07.		
2011.		
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
- 2. melléklet 2. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -		
Meglévő/tervezett létesítmény történelmi építészeti központ		
Kulturális és/vagy rendezvényterületi központ		
Komplex tájgazdálkodás keretében fejlesztendő természetközeli illetve tanyás turizmus létesítménye		
Tízó-parti turizmus kiemelten fejlesztendő létesítménye		
Városi turizmus létesítményi központjai		
Személyhajó és/vagy sportkikötő		
ALAPTÉRKÉPI JELEK		
Települési terület		
Gyógyfürdői út		
Főút		
Vasútvonal		
Országhatár / Megyei határ		
Települési közigazgatási határ		
Vízlevezet, vízfolyás		



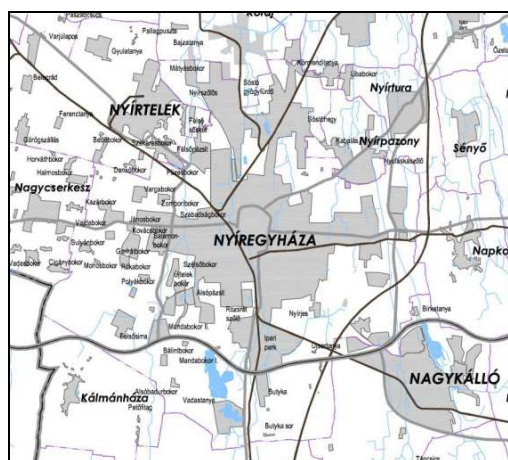
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Szerzők: Oktár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy József, területfejlesztési és területrendezési referens		
FELELŐS TERVEZŐK Kozsori Lajos, Város-Telepamponn Kft. IR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetterv Kft. IR 01-3041		
TERVEZŐK Kádár Kornél, Város-Telepamponn Kft. IR 01-2054 Tábori Attila, Város-Telepamponn Kft. IR 01-0402		
Generáltervező: Város-Telepamponn Kft. Tervező: Környezetterv Kft. - 2017.09.07.		
2011.		
ÉRZÉKENY TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEK		
- 2. melléklet 3. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -		
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
Apartházak és/vagy más létesítmények		
500 főnél kisebb lélekszámú települések		
Nyíregyháza környéki tanyás létesítmény		
Történelmi települések (OIT)		
Történelmi jelentőségű védendő szerkezeti települések		
Belterületi folyószakszakkal rendelkező települések		
ALAPTÉRKÉPI JELEK		
Települési terület		
Gyógyfürdői út		
Főút		
Vasútvonal		
Országhatár / Megyei határ		
Települési közigazgatási határ		
Vízlevezet, vízfolyás		



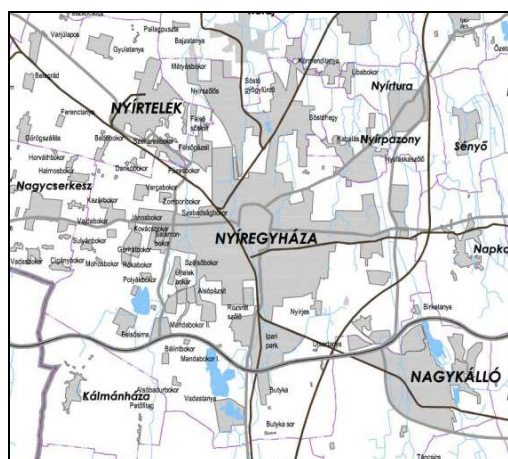
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Szerzők: Oktár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy József, területfejlesztési és területrendezési referens		
FELELŐS TERVEZŐK Kozsori Lajos, Város-Telepamponn Kft. IR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetterv Kft. IR 01-3041		
TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezetterv Kft. IR 01-3041		
Generáltervező: Város-Telepamponn Kft. Tervező: Környezetterv Kft. - 2017.09.07.		
2011.		
NATURA 2000 TERÜLET - TERMÉSZETMÉGŐRZÉSI TERÜLET		
- 2. melléklet 4. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -		
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
Natura 2000 terület - Természetmegőrzési terület		
(Készült: Választási eljárás keretében előkészítve az alábbiak alapján)		
ALAPTÉRKÉPI JELEK		
Települési terület		
Gyógyfürdői út		
Főút		
Vasútvonal		
Országhatár / Megyei határ		
Települési közigazgatási határ		
Vízlevezet, vízfolyás		



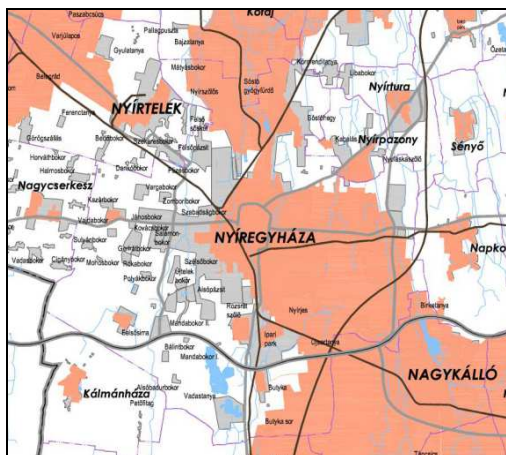
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	NATURA 2000 TERÜLET - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET - 2. melléklet 5. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMELK Natura 2000 terület - Különleges madárvédelmi terület (Készült: a Város-telep területi adatszolgáltatása alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozári Lajos, Város-telepvezető Kft. IR 01-1344 Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	ALAPTEKÉPI JELEK Települési terület Gyógyföldi út Fűt Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	
Gémesvári, Város-telepvezető Kft. Tervező, Környezetvédelem Kft. - 2017. június 14.	



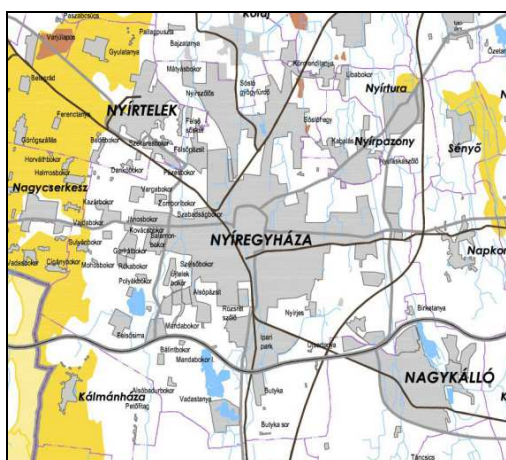
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	MAGAS TERMÉSZETI ÉRTÉKŰ TERÜLET - 2. melléklet 6. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMELK Magas Természeti Értékű Terület (Készült: a Város-telep területi adatszolgáltatása alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozári Lajos, Város-telepvezető Kft. IR 01-1344 Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	ALAPTEKÉPI JELEK Települési terület Gyógyföldi út Fűt Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	
Gémesvári, Város-telepvezető Kft. Tervező, Környezetvédelem Kft. - 2017. június 14.	



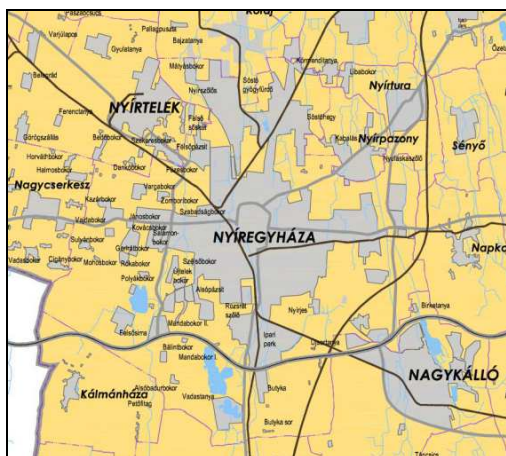
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	NATÚRPARKI KOMPLEX TÁJGAZDÁLKODÁS TÉRSÉGE - 2. melléklet 7. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
Szerzők: Oskár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	SZABÁLYOZÁSI ELEMELK Szatmár - Beregi Natúrparc települési (1.) Bőrtől és térsége tervezett Natúrparc települési (1. pont: A Szatmár - Beregi Natúrparc területi adatszolgáltatása alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozári Lajos, Város-telepvezető Kft. IR 01-1344 Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	ALAPTEKÉPI JELEK Települési terület Gyógyföldi út Fűt Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezetvédelem Kft. IR 01-3041	
Gémesvári, Város-telepvezető Kft. Tervező, Környezetvédelem Kft. - 2017. június 14.	



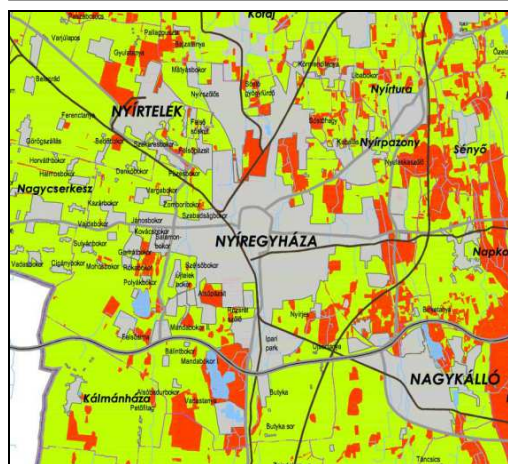
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, má. megyei főpolgármester Dávai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	NITRÁTERÉKENY TERÜLET - 2. melléklet 8. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Nitrátérékeny terület (Forrás: A Duna-vízgyűjtő magyarországi része Vízgyűjtő-tervezési terv.)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-tervező Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	
Géberőrsévi, Város-tervező Kft. Készült: 2017. május 12-én		



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, má. megyei főpolgármester Dávai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÁRUTERMELŐ MEZŐGAZDASÁG TERÜLETE - 2. melléklet 9. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Térségi jelentőségű árutermelő mezőgazdaság területe (Forrás: Agrár- és Környezet-terv Kft.) Külső termőhelyi adottságú terület az ÖH-t szelvény (Forrás: ÖH-t)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-tervező Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-tervező Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	
Géberőrsévi, Város-tervező Kft. Készült: 2017. május 12-én		



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, má. megyei főpolgármester Dávai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	ORSZÁGOS GYÜMÖLCSTERMŐHELY KATASZTER ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉS - 2. melléklet 10. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK Országos gyümölcsstermőhely kataszter által érintett település (Forrás: Érd Gyümölcs- és Diabetikus-termesztési Kutató Intézet Nagykovács Kft.)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-tervező Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	TERVEZŐK Lőrincz Tibor, Környezet-terv Kft. TR 01-3041	
Géberőrsévi, Város-tervező Kft. Készült: 2017. május 12-én		



TERÜLETI MÉRLEG

Az alábbi táblázat Nyíregyháza teljes közigazgatási területére vonatkozó térségi mérleget és az összehasonlítás alapjául szolgáló határértéket tartalmazza:

OTrT terület-felhasználási térségei	Terület-nagyság (ha)		OTrT terület-felhasználási előírásai		(megyei TRT)		Minimálisan teljesítendő területnagyság (ha)
Erdőgazdálkodási térség	6 207,25		legalább 75% erdőgazdálkodási térség		legalább 85%-ban erdőterület		3957,1218 (63,75%)
Mezőgazdasági térség	10 813,40		legalább 75% mezőgazdasági térség		legalább 85%-ban mezőgazdasági terület		6893,5425 (63,75%)
Vegyes terület-felhasználású térség	3 152,94		legalább 75% mezőgazdasági vagy erdő térség		legalább 85% mezőgazdasági vagy erdő terület		2009,9992 (63,75%)
Települési térség	6 891,75		legalább 75%-ban városias térség				5168,8125 (75%)
Vízgazdálkodási térség	385,43		legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség		legalább 90% vízgazdálkodási terület		312,1983 (81%)
Összesen:	24 750,77						

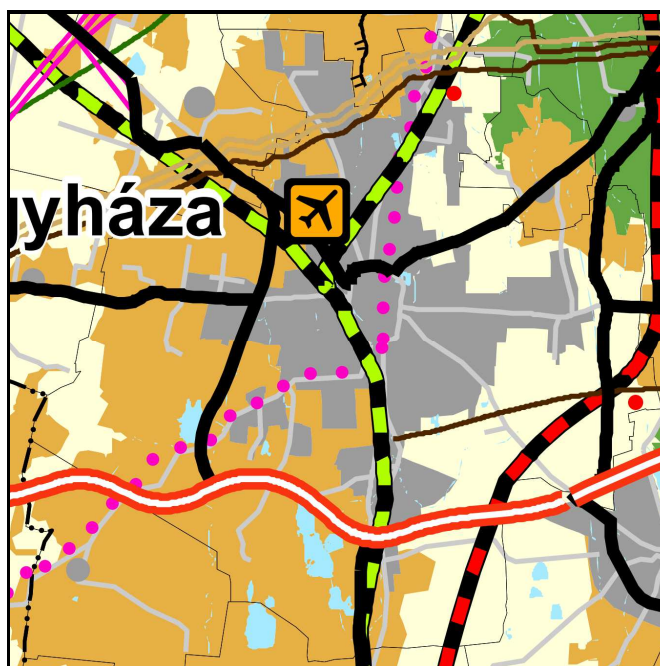
A területi mérleg összehasonlítási alapját Nyíregyháza MJV településrendezési tervének 2018. évi teljes eljárás szerinti 2 terület módosítása adja (FŐÉP/55/2018.)



Az alábbiakban a terület-felhasználás változással járó módosítások tételes felsorolása alapján összesítésre kerül a területi mérleg változása:

Településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználás változásai a módosítási helyeken												
Módosítással érintett beavatkozási helyek	Változtatással érintett terület nagysága (ha)	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Lakó terület (ha)	Gazdasági terület (ha)	Különleges terület (ha)	Zöldterület (ha)	Vegyes terület (ha)	Közülekedési terület (ha)	Erdő terület (ha)	Mezőgazdasági terület (ha)	Vízgazdálkodási terület (ha)
1	1,1640	Lke	Gk	-1,6640	1,6640							
2	0,0207	Zkk	Vt				-0,0207	0,0207				
3	0,0060	Köá	Zkk				0,0060		-0,0060			
	0,0319	Zkk	KÖá				-0,0319		0,0319			
4	0,0285	Zkk	KÖá				-0,0285		0,0285			
	0,0345	Ge	KÖá		-0,0345				0,0345			
	0,0261	Ge	Zkk		-0,0261		0,0261					
	0,0706	Kkö	Zkk			-0,0706	0,0706					
	0,0471	Kkö	KÖá			-0,0471			0,0471			
	0,0096	Kkö	KÖá			-0,0096			0,0096			
5	-	-	-	-		-						
6	0,3058	Lke	Lk	0,0000								
7	1,1910	Vt	Vt					0,0000				
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Összesen:				-1,6640	1,6034	-0,1273	0,0216	0,0207	0,1456	0,0000	0,0000	0,0000
Mindösszesen:				-0,1663				0,0207	0,1456	0,0000	0,0000	0,0000

Településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználás változásai			
Terület-felhasználási kategória	Jelenlegi TSZT szerinti kategóriák nagysága (ha)	Területfel-használás változás (ha)	Tervezett TSZT szerinti terület-felhasználás (ha)
Erdő terület	3963,937	0	3963,937
Mezőgazdasági terület	14330,079	0	14330,079
Vegyes terület	258,74	0,0207	258,7607
Települési terület	7004,544	-0,1663	7004,3777
Vízgazdálkodási terület	619,022	0	619,022
Út, vasút	1784,214	0,1456	1784,3596



A tervezési területeket az OTRT területfelhasználási kategóriái alapján valamennyi kategóriára vizsgálni kell.

Erdőgazdálkodási térség

OTRT szerinti területnagyság: 6 207,25 ha

TSZT szerinti területnagyság: 3963,937 ≥ 63,75% ⇒ **nem változott, megfelel!**

Mezőgazdasági térség:

OTRT szerinti területnagyság: 10 813,40 ha

TSZT szerinti területnagyság: 14330,079 ≥ 63,75%) ⇒ **nem változott, megfelel!**

Vegyes terület- felhasználású térség:

OTRT szerinti területnagyság: 3 152,94 ha

TSZT szerinti területnagyság: 258,7607ha ⇒ **megfelel!**

Települési térség:

OTRT szerinti területnagyság: 6 891,75 ha

TSZT szerinti területnagyság: 7004,3777ha ≥ 75% ⇒ **megfelel!**

Vízgazdálkodási térség:

OTRT szerinti területnagyság: 385,43 ha

TSZT szerinti területnagyság: 619,022ha ≥ 81% ⇒ **nem változott, megfelel!**

Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.

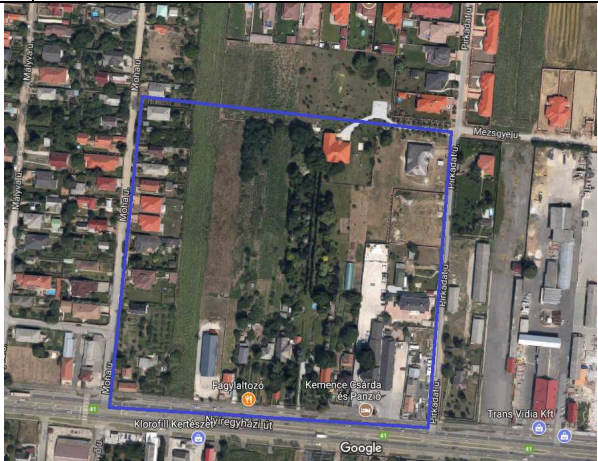
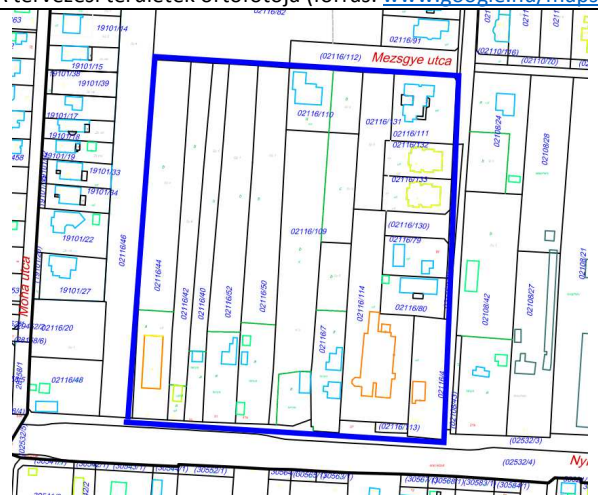
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

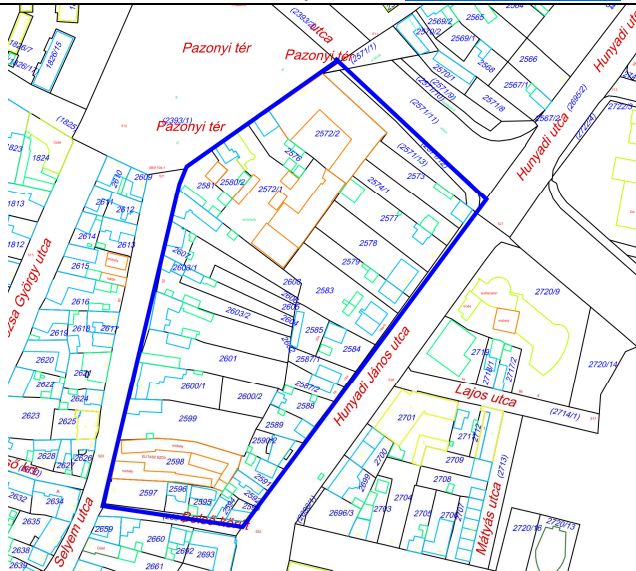
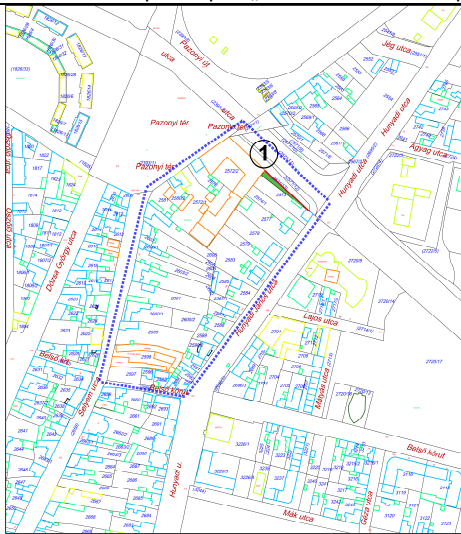
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

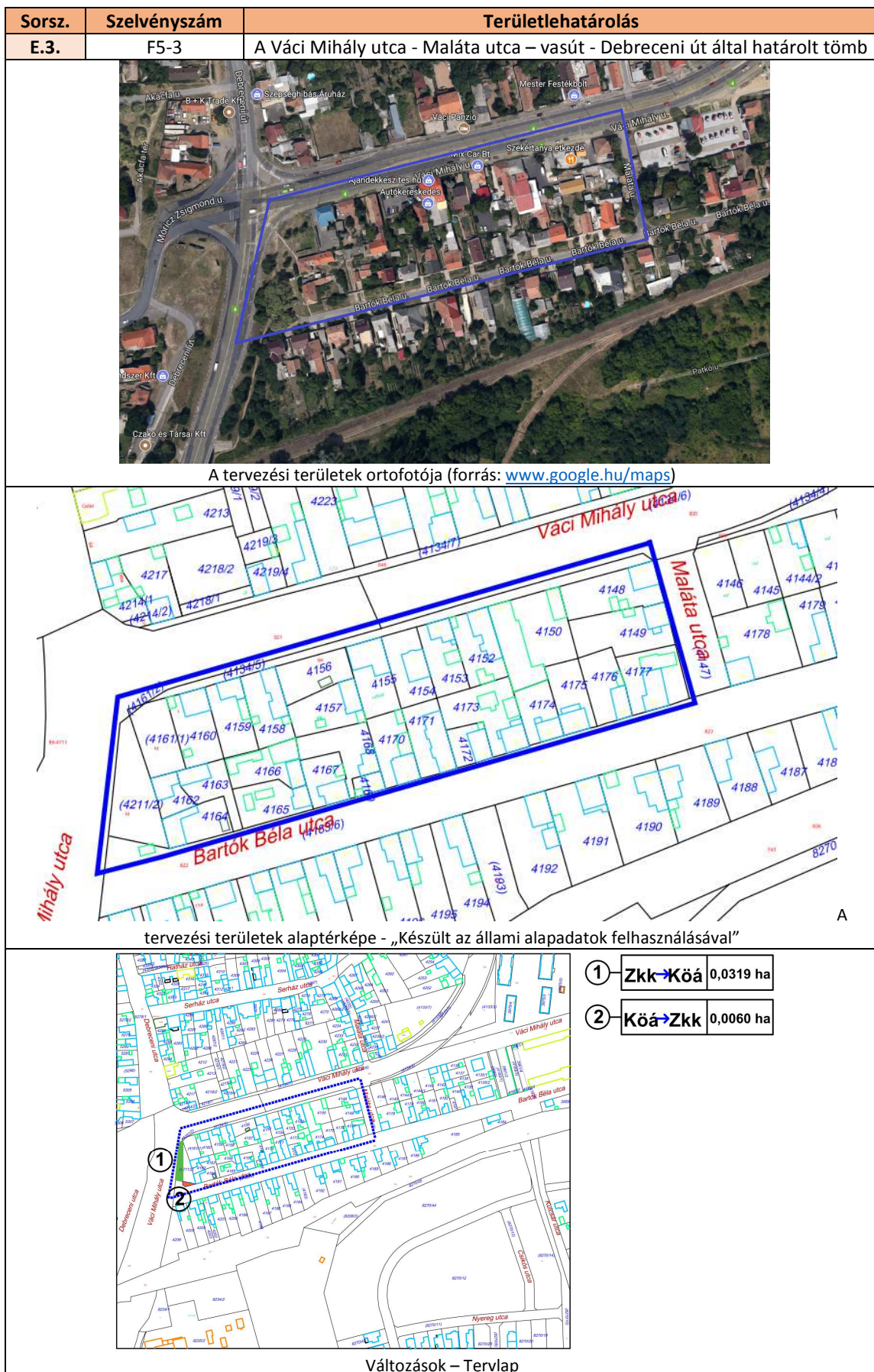


6. Módosítással érintett területek lehatárolása

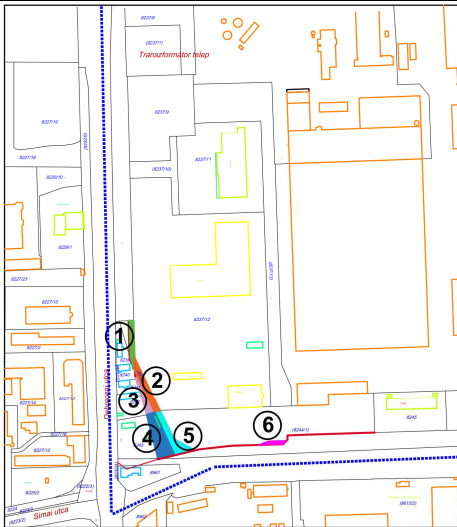
Sorsz.	Szelvénytípus	Területlehatárolás
E.1.	F6-1	Moha utca – Mezőgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb
		
		A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)
		
		A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”
		
		Változások – Tervlap



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.2.	E5-3	Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb
		
A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)		
		
A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”		
 1 Z-kk→Vt 0,0207 ha		
Változások – Tervlap		

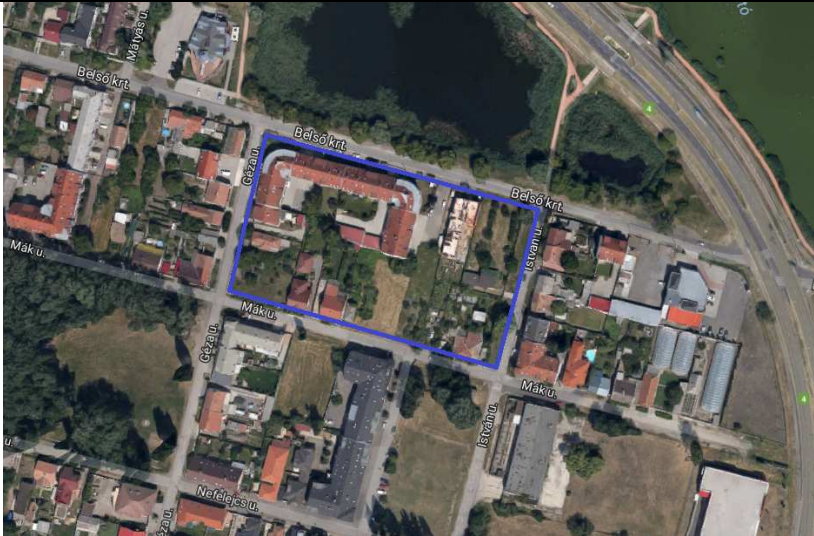




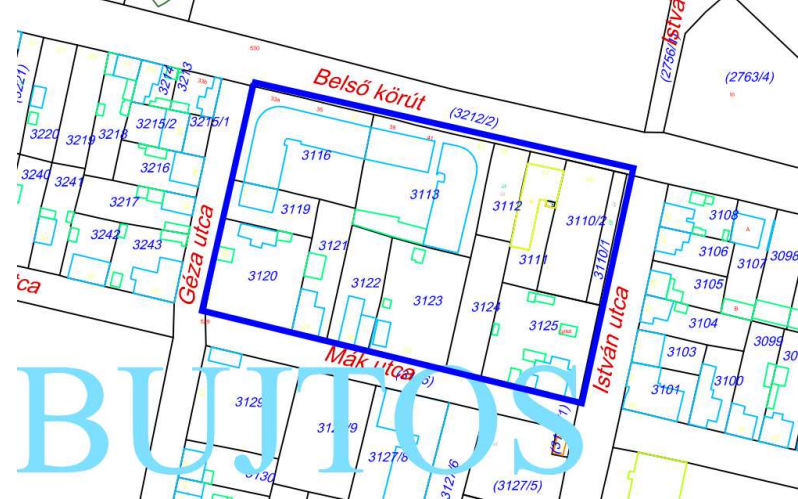
Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás																		
E.4.	G5-1	A Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb																		
																				
A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)																				
																				
A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”																				
 <table><tr><td>1</td><td>Zkk → Köá</td><td>0,0285 ha</td></tr><tr><td>2</td><td>Ge → Köá</td><td>0,0345 ha</td></tr><tr><td>3</td><td>Ge → Zkk</td><td>0,0261 ha</td></tr><tr><td>4</td><td>Kkö → Zkk</td><td>0,0706 ha</td></tr><tr><td>5</td><td>Kkö → Köá</td><td>0,0471 ha</td></tr><tr><td>6</td><td>Kkö → Köá</td><td>0,0096 ha</td></tr></table>			1	Zkk → Köá	0,0285 ha	2	Ge → Köá	0,0345 ha	3	Ge → Zkk	0,0261 ha	4	Kkö → Zkk	0,0706 ha	5	Kkö → Köá	0,0471 ha	6	Kkö → Köá	0,0096 ha
1	Zkk → Köá	0,0285 ha																		
2	Ge → Köá	0,0345 ha																		
3	Ge → Zkk	0,0261 ha																		
4	Kkö → Zkk	0,0706 ha																		
5	Kkö → Köá	0,0471 ha																		
6	Kkö → Köá	0,0096 ha																		
Változások – Tervlap																				



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.6.	E5-3	A Géza utca – Belső krt. – István utca – Mák utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



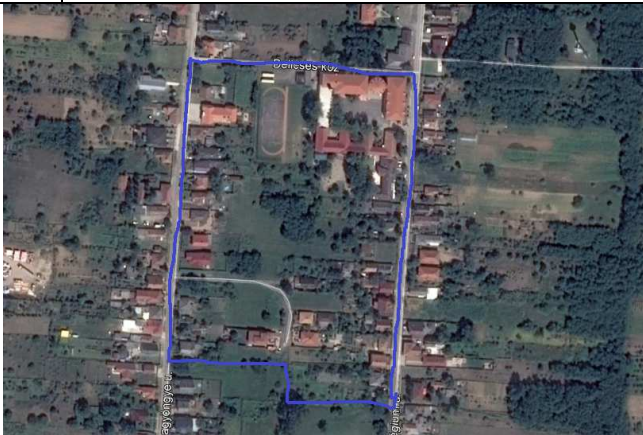
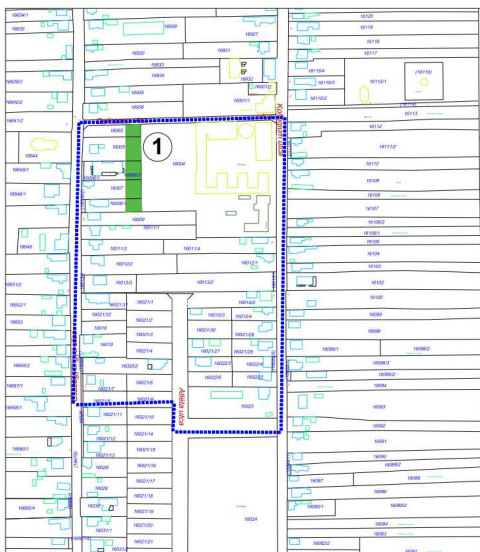
A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



1 Lke → Lk 0,3058 ha

Változások – Tervlap



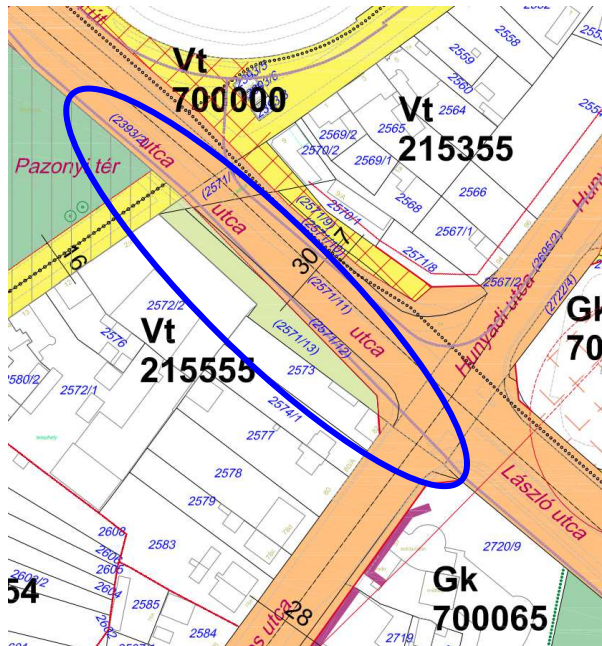
Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.7.	B4-1	A Csabagyöngye utca – Delices köz – Kollégium utca – Atléta utca által határolt tömb.
		
		A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)
		
		A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”
		 ① $V_t \rightarrow V_t$ 0,1431 ha
		Változások – Tervlap



7. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

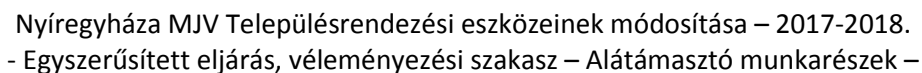
E.1.	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út tömbben		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás		Megindító bizottsági határozat: 154/2017. (X.6.)	Szelvénytípus: F6-1
Módosítás célja:			
A 02116/80 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte a kertvárosi lakóövezetből (Lke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gk) történő átsorolást az ingatlanától délre lévő övezeti határ módosításával. Az övezeti határ észak felé történő eltolása során a 10 m-es telken belüli kötelező zöldsáv is követni fogja az övezeti határt a gazdasági zóna felől.			
Módosítás várható hatása:			
A magántulajdonosok véghezvihetik fejlesztési elképzeléseiket a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. Az átsorolásra kerülő ingatlanok tulajdonosai megrendelői megkeresés alapján írásban hozzájárultak a határvonal módosításához. A megrendelővel településrendezési szerződést kötünk, melyhez a telepítési tanulmány elkészült.			
			
Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:			
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413543	Gk 711764	
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna	Egyéb ipari gazdasági zóna	
Építészeti karakter	belső kertségi	egyéb	
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult	
Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadonálló teletszerű	
Megengedett legkisebb telekméret	1000m2	2500m2	
Megengedett legkisebb telekszélesség	18m	35 m	
Megengedett legkisebb telekmélység	35m	50 m	
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	50%	
Legkisebb zöldfelületi fedettség	50%	20%	
Megengedett építménymagasság	6,5m /2 szint terepszint felett/	7,5m /fsz.+1em+tetőtér/	



E.2.	A Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 154/2017. (X.6.)	Szelvénytípus: E5-3	
Módosítás célja:			
A Pazonyi tér mellett, a Temetővel szemben nem igazán előnyös megjelenésű, városképi szempontból zavaró hatalmas térfal és óriásplakát erdő található. Ezt hivatott megszüntetni az a módosítási javaslat, ami szerint a Ferenc körút – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezésével a 2573 hrsz.-ú ingatlan könnyebben beépíthetővé válna, igazodva a 2572/2 hrsz.-ú ingatlan épületéhez.			
Módosítás várható hatása:			
A magántulajdonosok véghezvihatják fejlesztési elképzeléseiket, a szabályozás után fennmaradó Vt övezeti ingatlanrészeket összevonhatják. Városképi szempontból pedig rendeződik a tömb megjelenése.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.			
			



E.3.	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás		Megindító bizottsági határozat: 162/2017. (X.24.)	Szelvénytípus: F5-3
Módosítás célja:			
Nyíregyháza MJV Önkormányzata a TOP-6.4.1-15-NY1-2016-00001 azonosító számú projekt keretében Nyíregyháza, Debreceni út (Kígyó utcától) –Tünde utca – Kállói út – Kert u. és Kállói út – Csárda utca közötti szakaszon kerékpáros létesítmény megvalósítását tervezi, ehhez szükségessé vált a város szabályozási tervének módosítása. A 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon másodrendű nem közlekedési célú zöldterületen halad a kerékpárút nyomvonala, ehhez közlekedési célú közterületet kell kijelölni.			
Módosítás várható hatása:			
Az Önkormányzat véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, a tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzati beruházás érdekében történik, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			



Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Megjegyzés: az E.5. módosítási tervezet elhalasztásra került.

E.6.		Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) sorolása	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás		Megindító bizottsági határozat: 179/2017. (XI.28.)	Szelvénytípus: E5-3
Módosítás célja:			
A 3120 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte, hogy tárgyi területet kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) soroljuk át. A tömb egységes kialakíthatósága érdekében szakmailag indokolt a területfelhasználási mód megváltoztatása.			
Módosítás várható hatása:			
A tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik, egy tömbben lévő ingatlanokra azonos előírások tarthatnak.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. Az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			
Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:			
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413343	Lk 215454	
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna	Kisvárosias lakózóna	
Építészeti karakter	belső kertségi	polgárvárosi	
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult	
Beépítési mód	oldalhatáron álló	zárt sorú-általános	
Megengedett legkisebb telekméret	600m ²	720m ²	
Megengedett legkisebb telekszélesség	14m	14m	
Megengedett legkisebb telekmélység	30m	30m	
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	40%	
Legkisebb zöldfelületi fedettség	50%	20%	
Megengedett építménymagasság	6,5m /2 szint terepszint felett/	7,5m /3 szint terepszint felett/	



E.7.		A Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás		Megindító bizottsági határozat: 179/2017. (XI.28.)	Szelvénytípus: B4-1
Módosítás célja:			
A 16003 és 16005 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérte, hogy ingatlanjai értékesíthetősége érdekében az azokat kettészelő övezeti határt az iskolával közös telekhatárra illesszük. A Nyíregyházi Tankerületi Központ nyilatkozata szerint a 16004 hrsz.-ú ingatlanon lévő iskola területét nem szándékoznak a meglévőhöz képest bővíteni, az övezeti határ a telekhatárra illeszthető.			
Módosítás várható hatása:			
A magáningatlan tulajdonos értékesítheti telkeit, az iskola mentesül felesleges költségektől.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzati érintettsége révén annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			



E.8.	HÉSZ MÓDOSÍTÁS		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 193/2017. (XII.12.)	Szelvénytípus: -	
Módosítás célja:			
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) zártosorú általános beépítési módra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges annak érdekében, hogy azok a zártosorú beépítési módú ingatlanok, amelyeknél az építési helyen belül a telek mélysége 70 m-t meghaladja, de a 100 m-t nem, optimálisan beépíthetők legyenek. A HÉSZ 21.§ (7) bekezdése az alábbi bekezdéssel egészülne ki:			
„f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén: - amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártosorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártosorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett - az ingatlan két végén zártosorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni, - a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el, - a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak, - az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.”			
Módosítás várható hatása:			
Az építési helyen 70 m-t meghaladó, de a 100 m-t nem meghaladó telekmélységű zártosorú beépítési módú telkek esetében a telkek beépíthetősége optimálisabb lehet, az övezetre vonatkozó beépítési százalék jobban kiahasználhatóvá válik, és a valóságban kialakult állapothoz igazodva – a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan - épülhetnének be a telkek.			
Megjegyzés:			
A HÉSZ módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.			
A teljes Nyíregyháza közigazgatási területére vonatkozik a módosítási javaslat.			

8. Természetvédelmi, tájvédelmi vizsgálat, javaslat

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

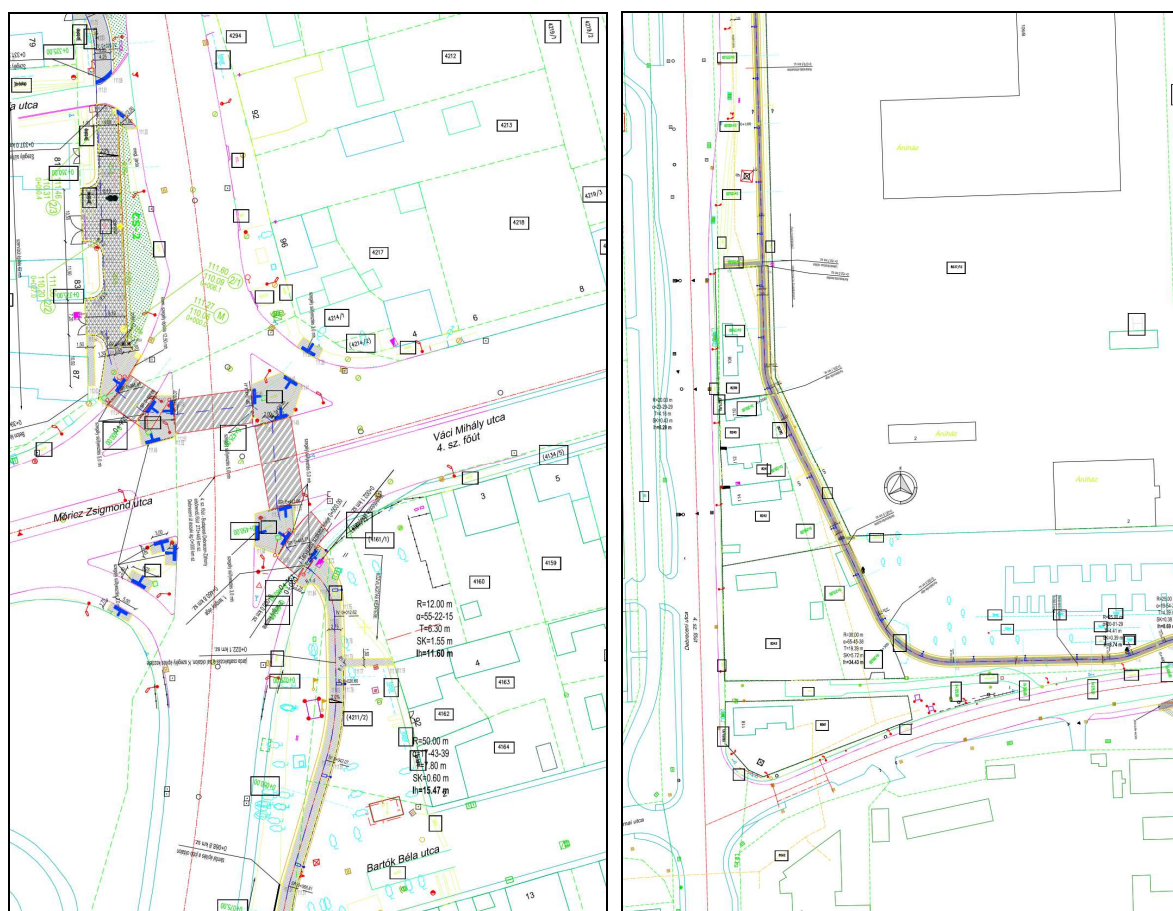
Mivel a tervezési területek Natura 2000 területtel, ökológiai hálózati elemmel, természeti területtel, illetve egyéb országos és helyi jelentőségű védett területtel nem érintettek, így az övezetek nem ütköznek természetvédelmi előírásokkal.

BIA érték változás:

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az övezeti jel változásából adódó biológiai aktivitás érték változást az építési hatósági eljárás során az eljárás keretében a telken belül kell igazolni.

9. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai. A kerékpárút további szakaszainak megépülése ösztönző hatással lehet e közlekedési forma további népszerűsítésére.



A tervezett kerékpárút nyomvonala

Tervező: CREATE VALUE KFT. (1135 Budapest XIII. Jász utca 66. III. emelet)

Ügyiratszám: FŐÉP/19-26/2018.

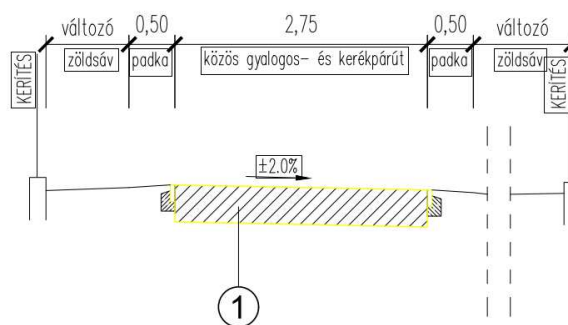
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

5 - 5 METSZET

Debreceni út - elválásztás nélküli közös gyalog- és kerékpárút



A tervezett kerékpárút minta-kereszttszelvénye

Tervező: CREATE VALUE KFT. (1135 Budapest XIII. Jász utca 66. III. emelet)

10. Közműellátási vizsgálat

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja. A területek felszíni vízelvezetését úgy kell megoldani, hogy az a szélsőséges csapadékvízviszonyok esetén se okozzon belvízproblémát. A tiszta, vagy előkezelte csapadékvizek elvezetése, illetve a racionális vízgazdálkodás a beépítésre szánt területeken megoldandó.

A talaj- és vízvédő alapvető követelménye, hogy a környezethasználat és a területen működő létesítmények a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentsék a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.

11. A fenntartható fejlődés biztosítása

A településrendezési terv tárgyi módosításaival bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel nem járnak. A beépíthető területek átsorolása, ill. kijelölése esetén a meglévő infrastruktúra jobb kihasználása kapott prioritást. A terület-felhasználási lehetőségek meglévő adottságokhoz, jelenlegi felhasználásához történő igazításával a fejlődés előremozdítása és a befektetési szempontból még vonzóbbá tétele a cél.

12. Urbanisztikai vizsgálat

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

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§-a szerinti teljes eljárás
véleményezési dokumentációja

2 terület módosítása
Rozsrétkokori utca – Fenyő utca

Tervező:
Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítész Osztály
2018. április



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§-a szerinti teljes eljárás
véleményezési dokumentációja

2 terület módosítása

Rozsrétbokori utca – Fenyő utca

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítész Osztály



ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatársak:

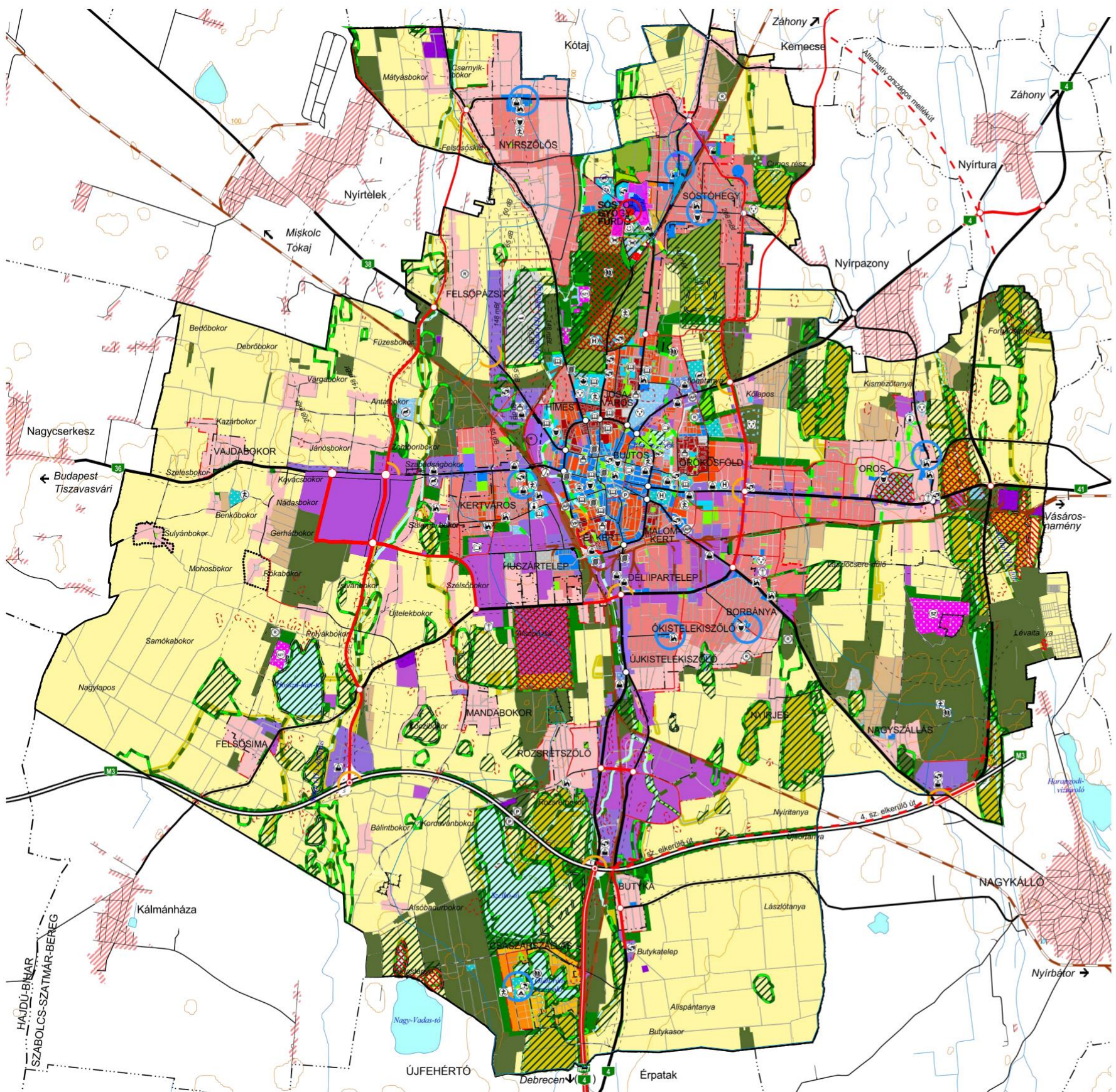
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Kovácsné Tóth Krisztina
építészmérnök

Telekfiné Bódi Mária
települmérnök

Pankotainé dr. Pristyák Anita
jogász

Hatályos Szerkezeti Terv



NYÍREGYHÁZA MJV
117/2005. (V.4.) sz. KGY határozattal jóváhagyott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJA
M = 1 : 85 000

Területfelhasználás		Sűrűség m ² /m ²	Közművelítettség
Kód	Jel		
1.1	Ln	1,5	Teljes
1.2	Lk	1,2	Teljes
1.3	Lke	0,35	Teljes
1.4	Lf	0,2	Részleges
2.1	Vt	0,9	Teljes
2.2	Vk	1,1	Teljes
3.1	Gk	0,6	Teljes
3.2	Gip	0,5	Teljes
3.3	Ge	0,5	Teljes
4.1	Üü	0,3	Teljes
4.2	Üh	0,15	Teljes
5.1	Kke	0,6	Teljes
5.2.1	Ki	0,6	Teljes
5.2.2	Ki0	0,05	Teljes
5.4	Kho	0,2	Részleges
5.5	Kh	0,01	Részleges
5.6	Kk	0,15	Részleges
5.7	Kk0	0,25	Teljes
6.1.0	KÖá		
6.2.0	KÖv		
7.0	Z		
8.1.0	Ee		
8.2.0	Ev		
8.3.0	Eg		
9.1.0	Mk		
9.2.0	Má		
9.3.0	Mko		
10	Vg		

Kereskedelmi-szolgáltató sáv
Közpark jellegű zóldsáv
Erdő jellegű zóldsáv
Tartálek temető

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

Közeledés
Meglévő Tervezett
- - - Autópálya
- - - Országos főút
- - - Országos mellékút, települési főút
- - - Gyűjtőút
- - - Külsőterületi út
- - - Távtávvasúti nyomvonal
- - - Szintbeni csomópont
- - - Külsőszintű csomópont
- - - Hid
- - - Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- - - Autóbusz-pályaudvar
- - - Vasúti pályaudvar
- - - Vasútmegálló
- - - Repülőtér
- - - Útpajzs

Közművek, híradás
- - - Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- - - Távfűtőmű
- - - Villamos alállomás
- - - Szennyvíztisztítómű
- - - Híradástechnikai torony

MÓDOSÍTÁSBAN ÉRINTETT TERÜLET

Intézmények
- - - Igazgatási központ
- - - Oktatási központ - főiskola
- - - Művelődési központ
- - - Egyházi központ
- - - Kórház
- - - Kereskedelmi (bevásárló-) központ
- - - Piac
- - - Vásárváros
- - - Kiránduló központ
- - - Turisztikai alközpont
- - - Arborétum, botanikus kert
- - - Vadaspark
- - - Lovaglás
- - - Sportközpont
- - - Szabadidőközpont
- - - Strand
- - - Termálközpont
- - - Vidámpark
- - - Elmenyipark
- - - Kemping
- - - Szálloda
- - - Temető
- - - Kegeleti park

Egyéb tervi elemek
- - - Belterületi határ
- - - Tervezett belterületi határ
- - - Városkapu
- - - Városrész-központ

Alaptérképi elemek
- - - Megyehatár
- - - Településhatár
- - - Tömbhatár
- - - Vasút
- - - Út, utca
- - - Szintvonal
- - - Vízfelület
- - - Vízfolyás
- - - Települési terület

Kilátó
- - - Gyógyhely
- - - Gyógyhely védőterülete
- - - Hidrogeológiai védőzóna
- - - Településképvédelmi terület határa
- - - Gyógyhely védőterülete
- - - Gyógyhely

Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Községi Önkormányzatának/2018. (...) számú határozata

Nyíregyháza településszerkezeti terve módosításának jóváhagyására

A közgyűlés

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

- 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016. (IX.22.) számú határozattal, a 180/2016 (VI.30.) számú határozattal, a 2/2015. (I.29.) számú határozattal, a 42/2014. (III.20.) számú határozattal, a 92/2013. (IV.25.) számú határozattal, a 331/2012. (XII.13.) számú határozattal, a 266/2012. (X.18.) számú határozattal, a 178/2012. (VI.28.) számú határozattal, a 143/2012. (V.31.) számú határozattal, a 243/2011. (XII.15.) számú határozattal, a 213/2011. (XI.24.) számú határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) számú határozattal, a 28/2011. (II.10) számú határozattal, 150/2010. (VI.28.) számú határozattal 253-2/2009. (XI.23.) számú határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal, 110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) számú határozattal, 76/2008. (III.31) számú határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal, 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

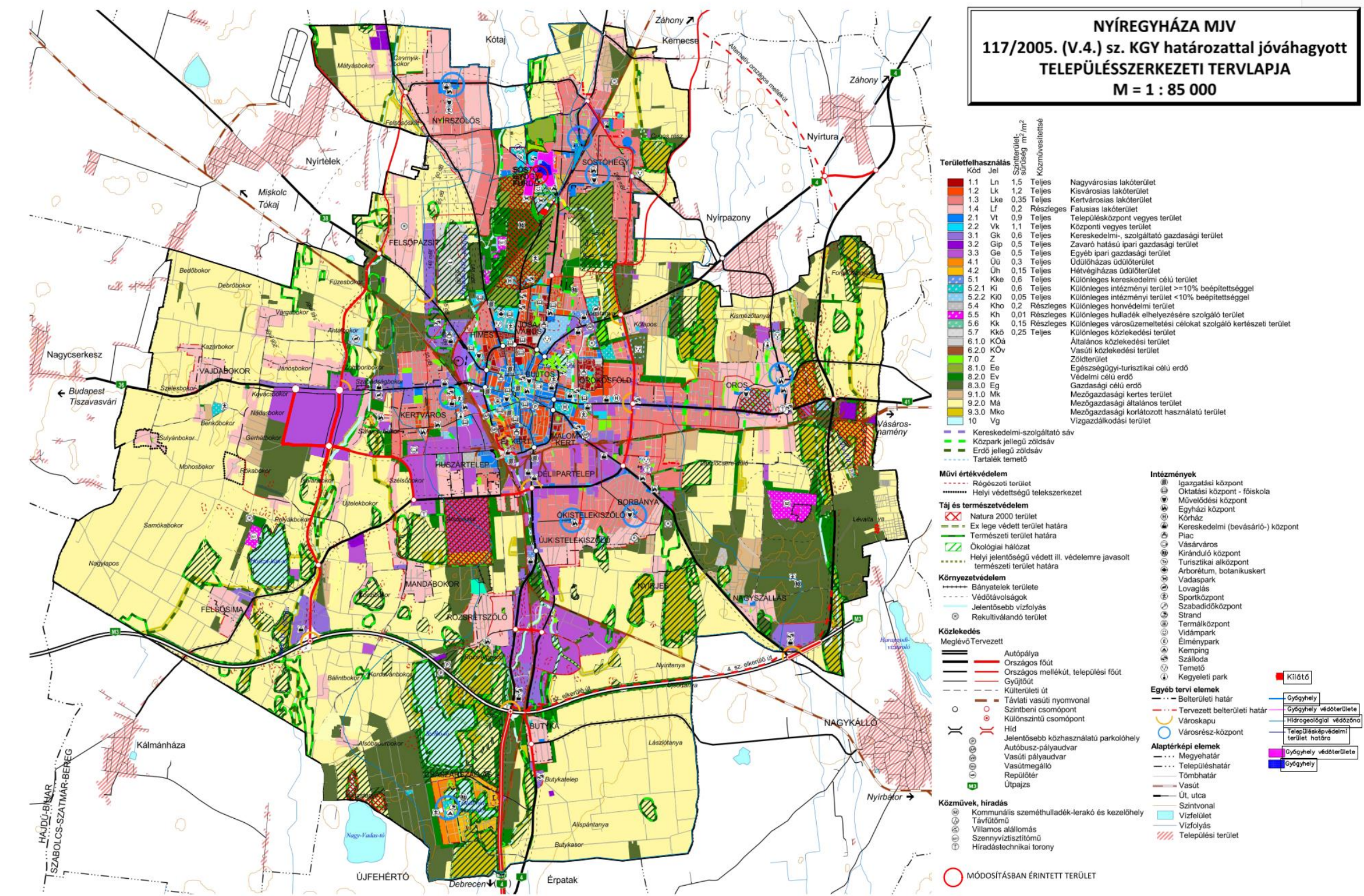
- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/1018/2017. és FŐÉP/55/2018. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint - a 2 terület vonatkozásában - **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2018.

Erről értesülnek:

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

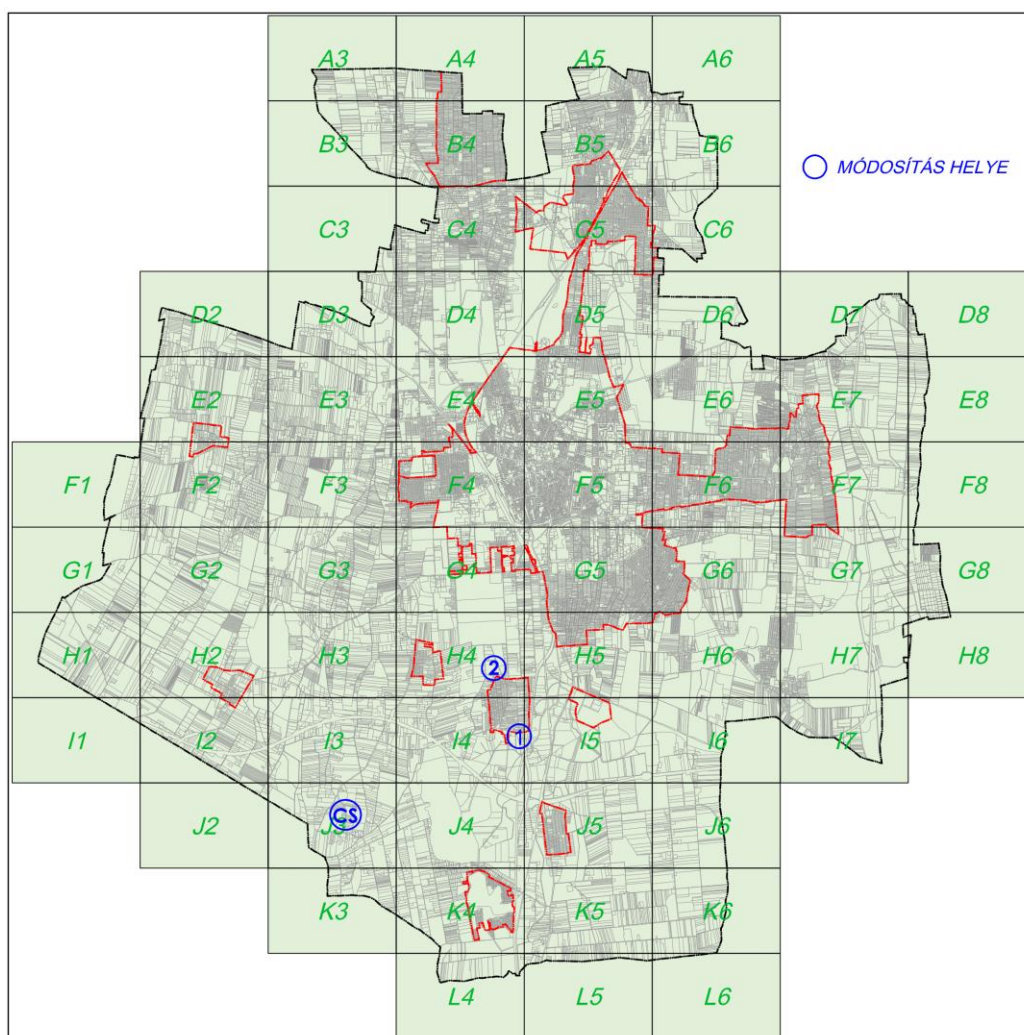
TERVEZETT ÁLLAPOT!



Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsrétkokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Gk, Lf, Ev → Ge
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezete a jelenlegi, valós állapotnak megfelelő használat feltüntetése. Eg → Lf, Ki , Lf → Ki
CS	154/2017. (X.6.)	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapotlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má → Eg

Áttekintő vázlat Nyíregyháza közigazgatási területéről a beavatkozási területek megjelölésével



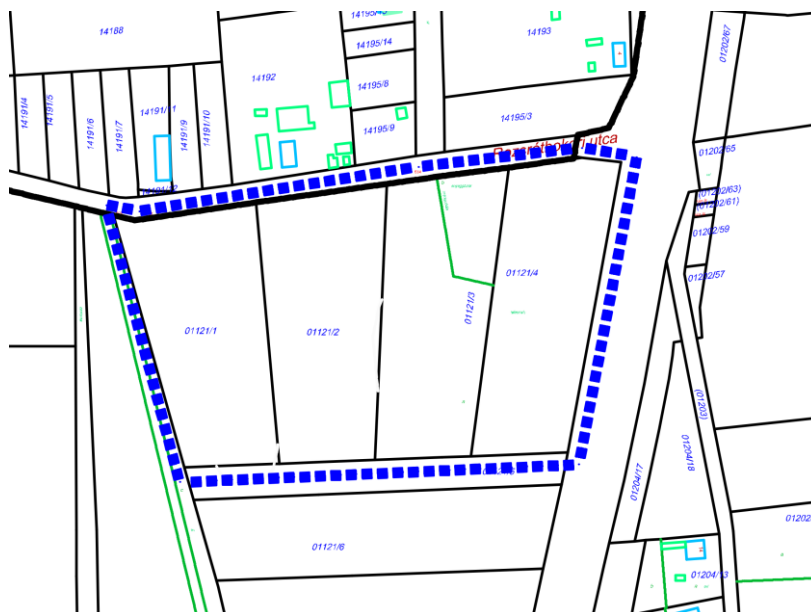


Módosítással érintett területek lehatárolása

Sorsz.	Szelvény-szám	Területlehatárolás
1.	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsrétkokori utca – 01120 hrsz.-ú csatorna által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”

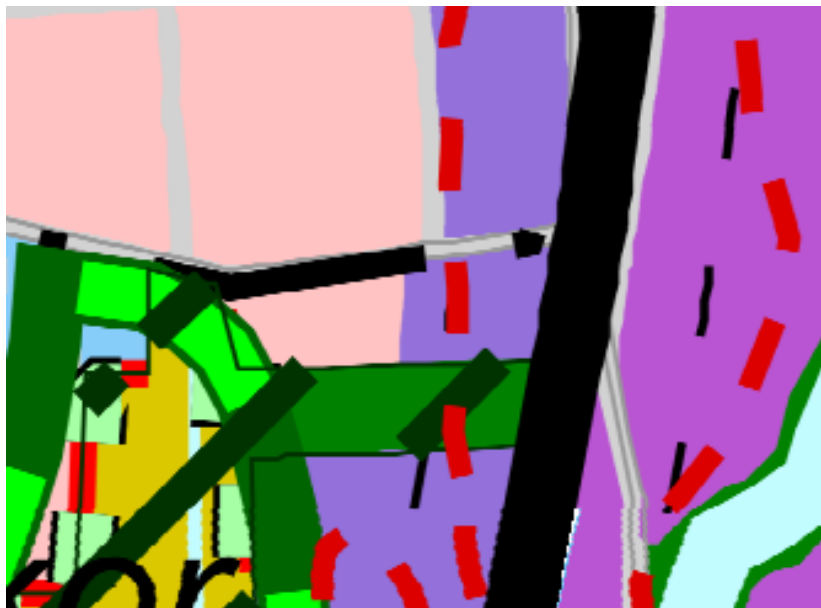


Sorsz.	Szelvény-szám	Változások – Tervlap
1.	I4-2, I5-1	 ① Lf → Ge ② Gk → Ge ③ Ev → Ge

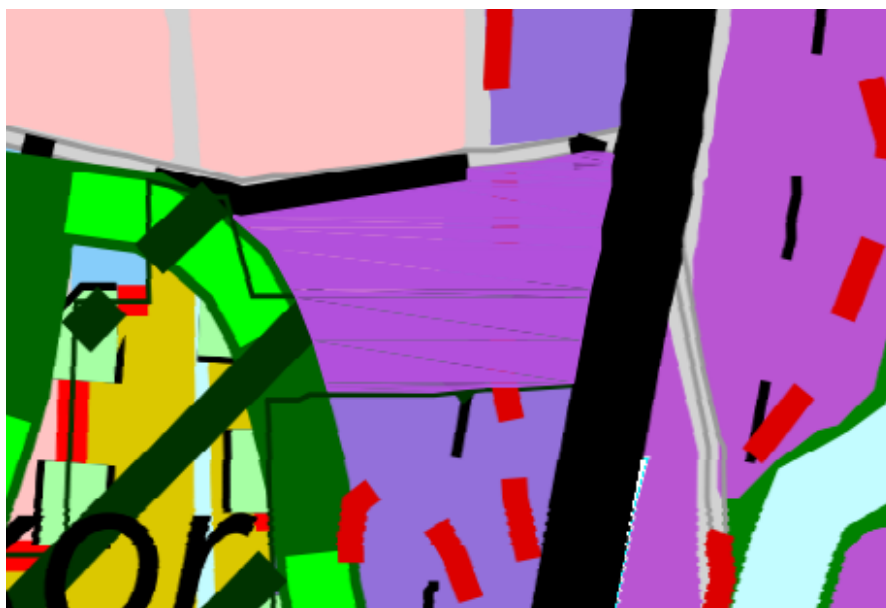


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsrétkori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Nem zavaró hatású Gazdasági (Ge) célú terület kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Gk, Lf, Ev → Ge

Jelenlegi TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett TSZT- „Készült az állami alapadatok felhasználásával”





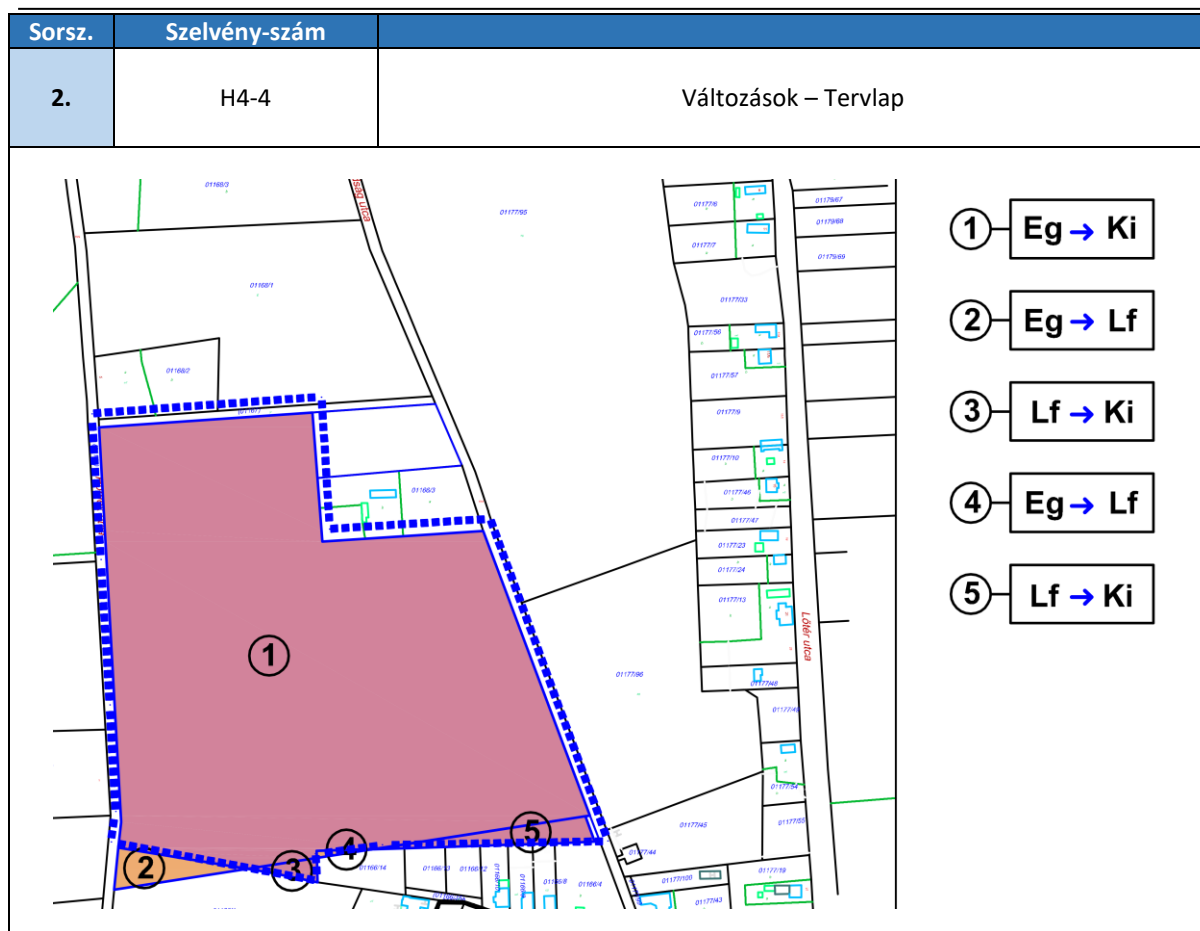
Sorsz.	Szelvény-szám	Területlehatárolás
2.	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



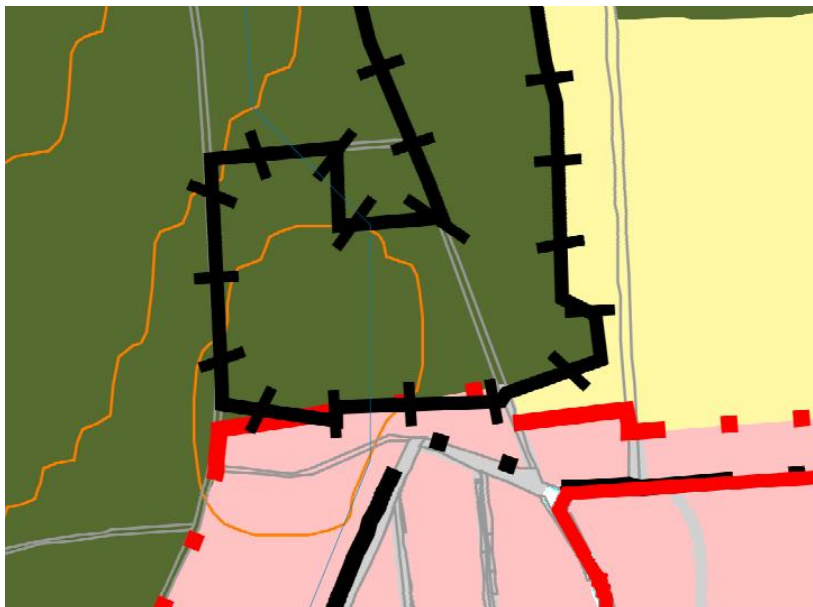
A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



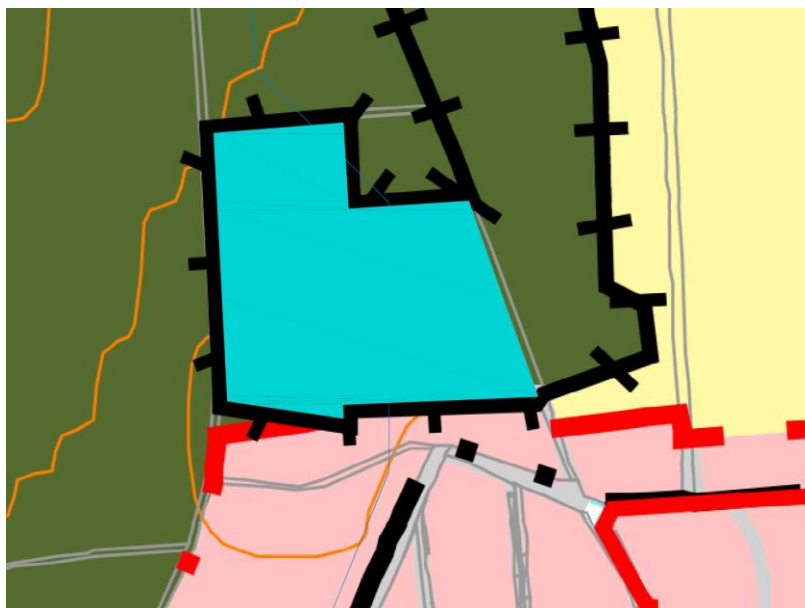


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Különleges sportolási szabadidős és rekreációs terület kijelölése a Simai úti lőtér déli oldalán a megszűnt bányaterületen, a valós állapotnak megfelelő használattal. Eg →Lf, Ki, Lf →Ki

Jelenlegi TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”

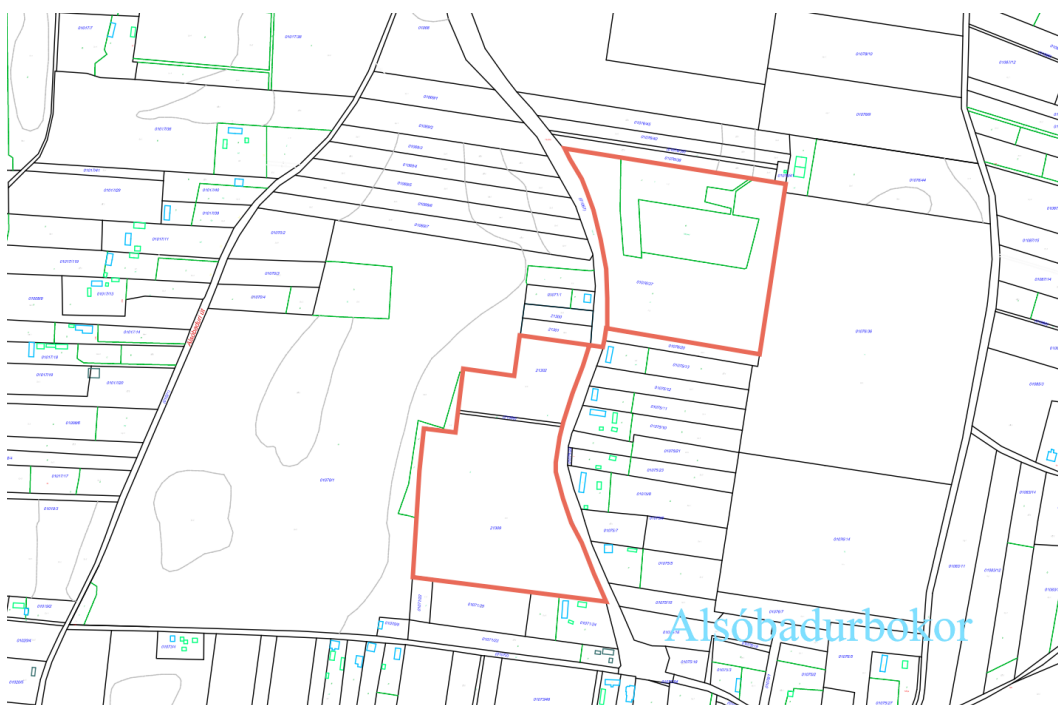




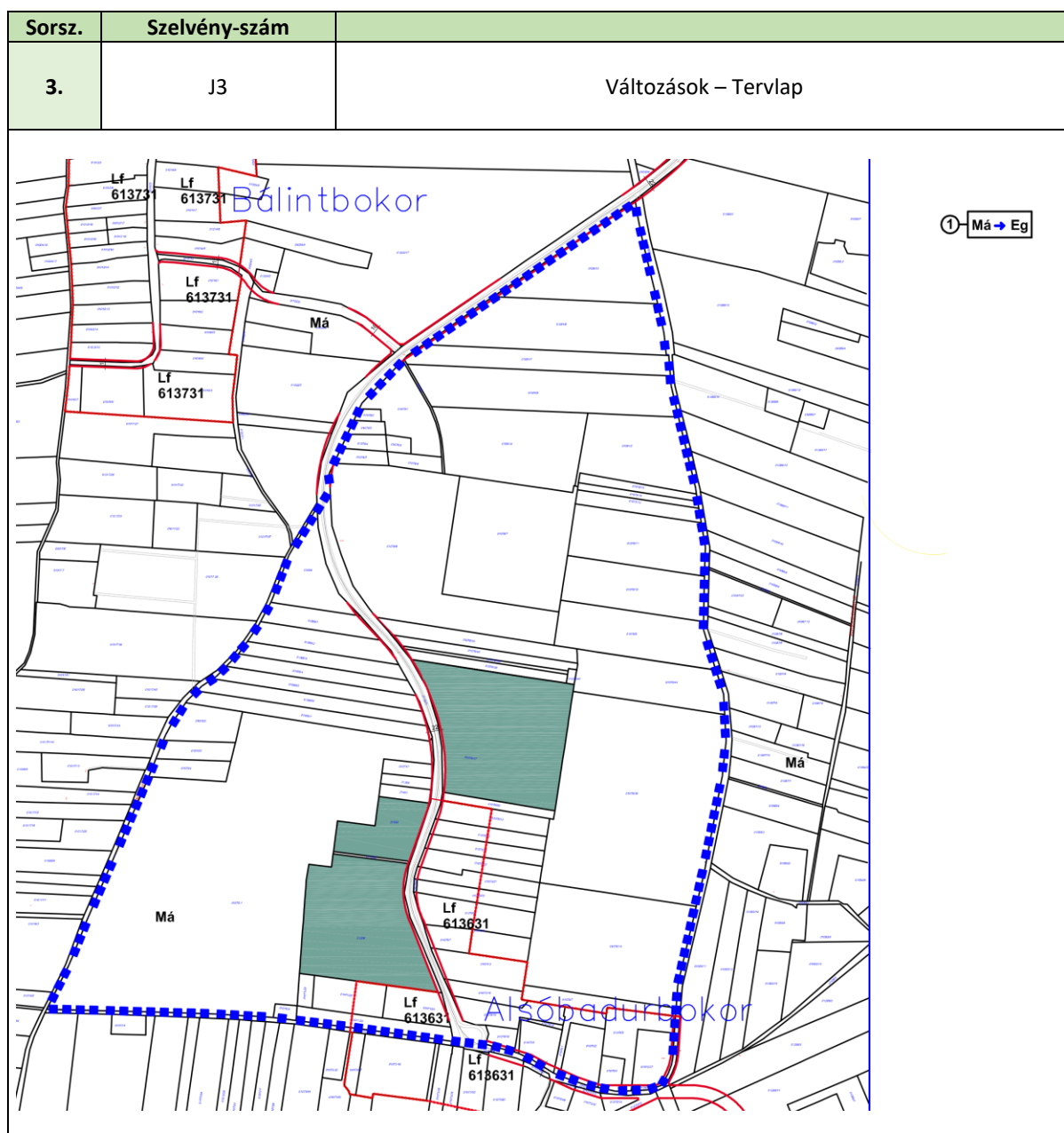
Sorsz.	Szelvény-szám	Területlehatárolás
3.	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



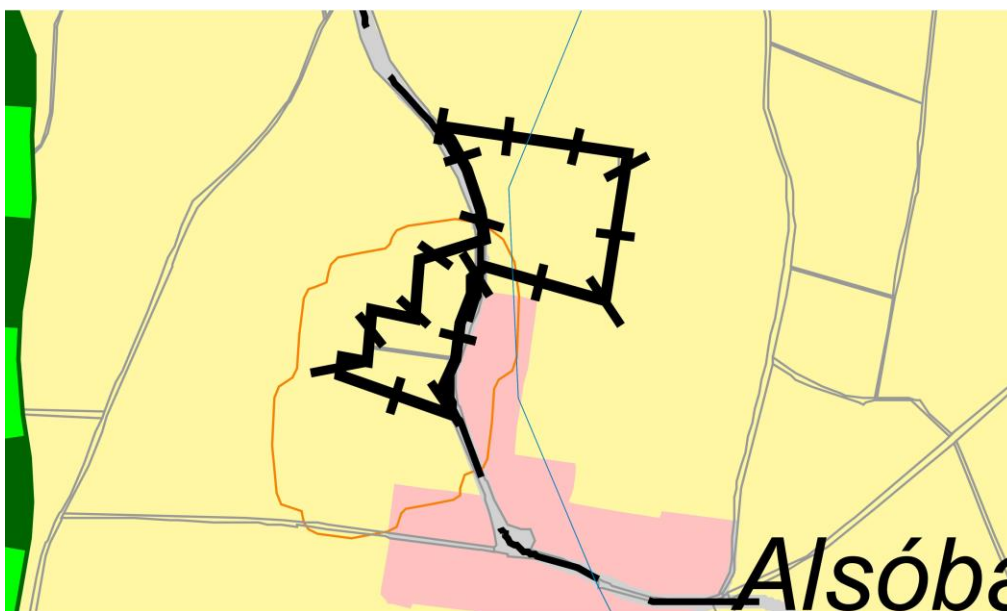
A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



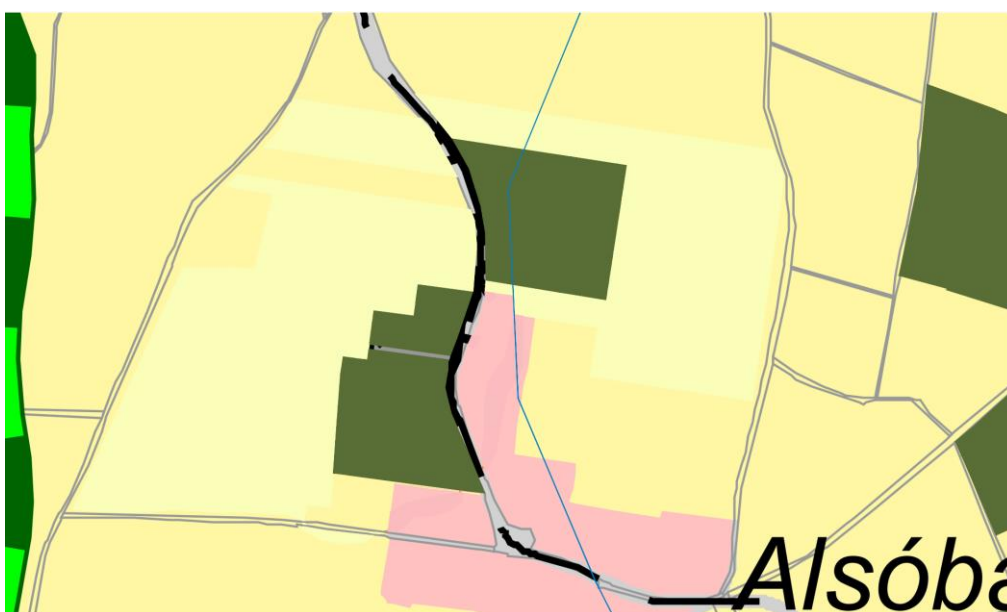


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
3.	-	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má → Eg

Jelenlegi TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett TSZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”





NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§-a szerinti teljes eljárás
véleményezési dokumentációja

2 terület módosítása

Rozsrétkokori utca – Fenyő utca

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítész Osztály



ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatársak:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Kovácsné Tóth Krisztina
építészmérnök

Telekfiné Bódi Mária
települmérnök

Pankotainé dr. Pristyák Anita
jogász



RENDELET - TERVEZET
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2018. () 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 módosítása
(2 terület módosítása)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés b) pontjában, a 62 §. (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésre figyelemmel az Állami Főépítész Úr szakmai véleményének megadásával – és a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

2. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. 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.

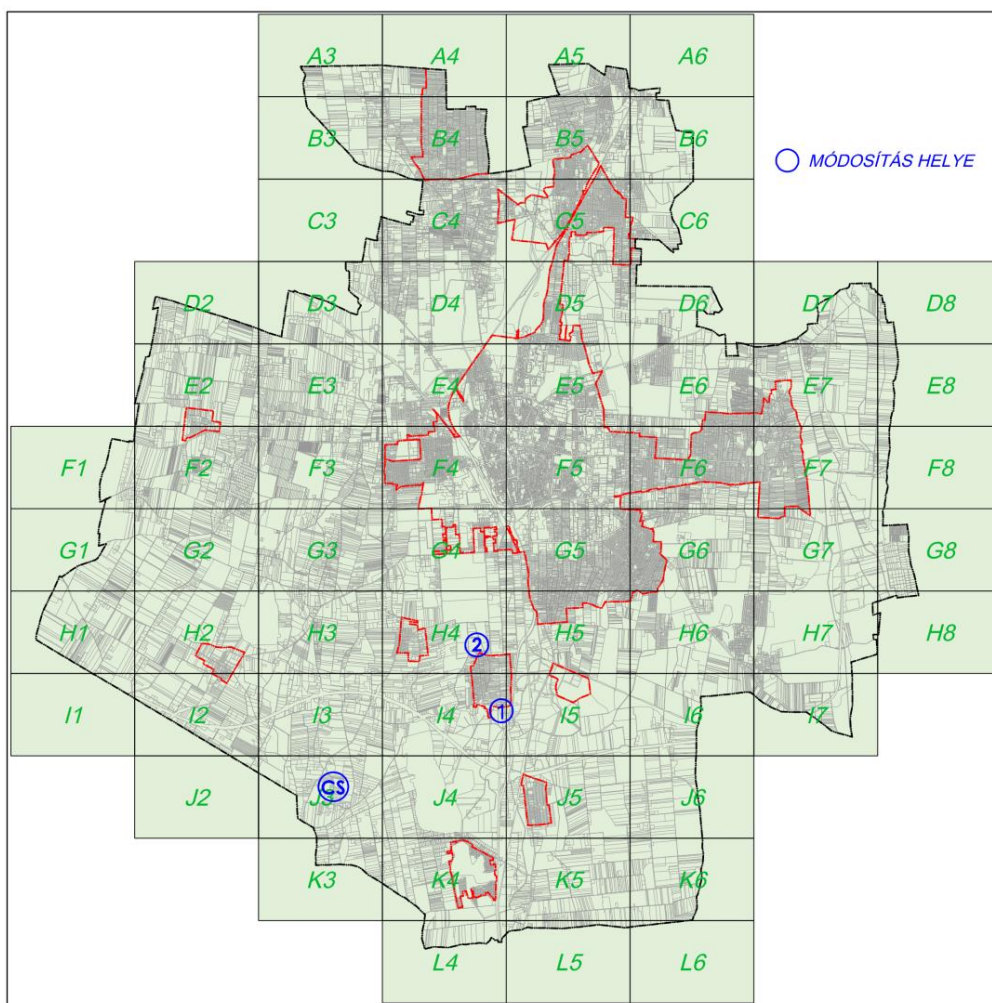
Nyíregyháza, 2018.



Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsrétkorki utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Gk, Lf, Ev → Ge
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezete a jelenlegi, valós állapotnak megfelelő használat feltüntetése. Eg → Lf, Ki, Lf → Ki
CS	-	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má → Eg

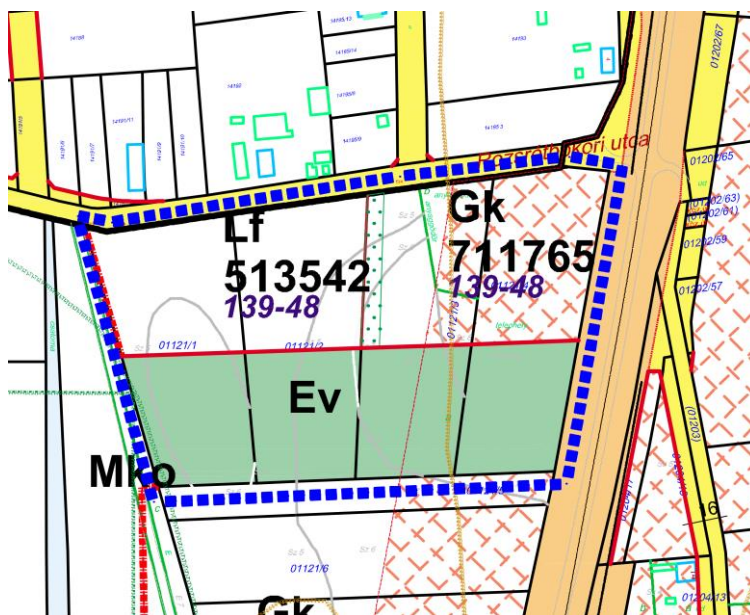
Áttekintő vázlat Nyíregyháza közigazgatási területéről a beavatkozási területek megjelölésével



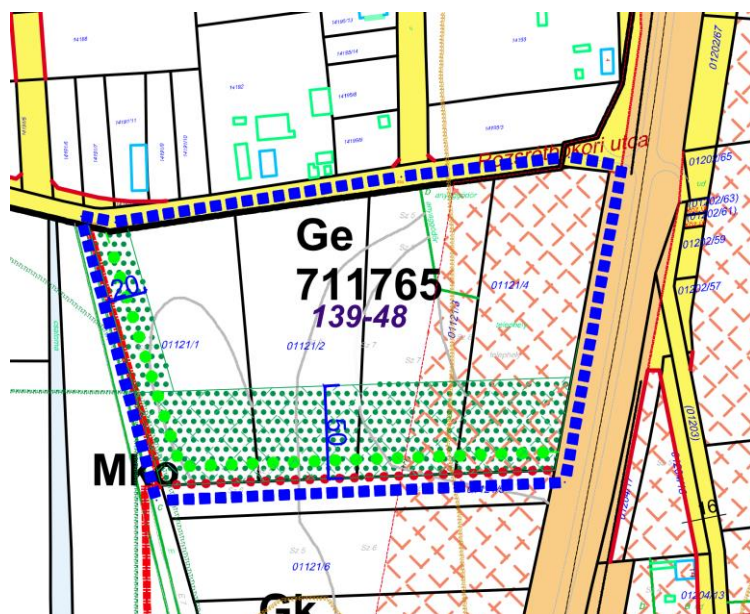


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsárbokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Nem zavaró hatású Gazdasági (Ge) célú terület kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Gk, Lf, Ev → Ge

Jelenlegi SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Tervezett SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



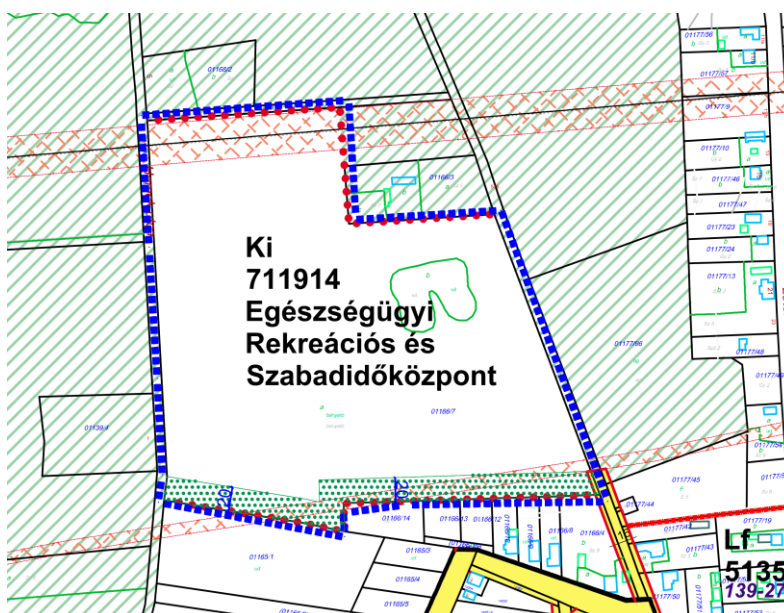


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Különleges sportolási szabadidős és rekreációs terület kijelölése a Simai úti lőtér déli oldalán a megszűnt bányaterületen, a valós állapotnak megfelelő használattal. Eg →Lf, Ki, Lf →Ki

Jelenlegi SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”

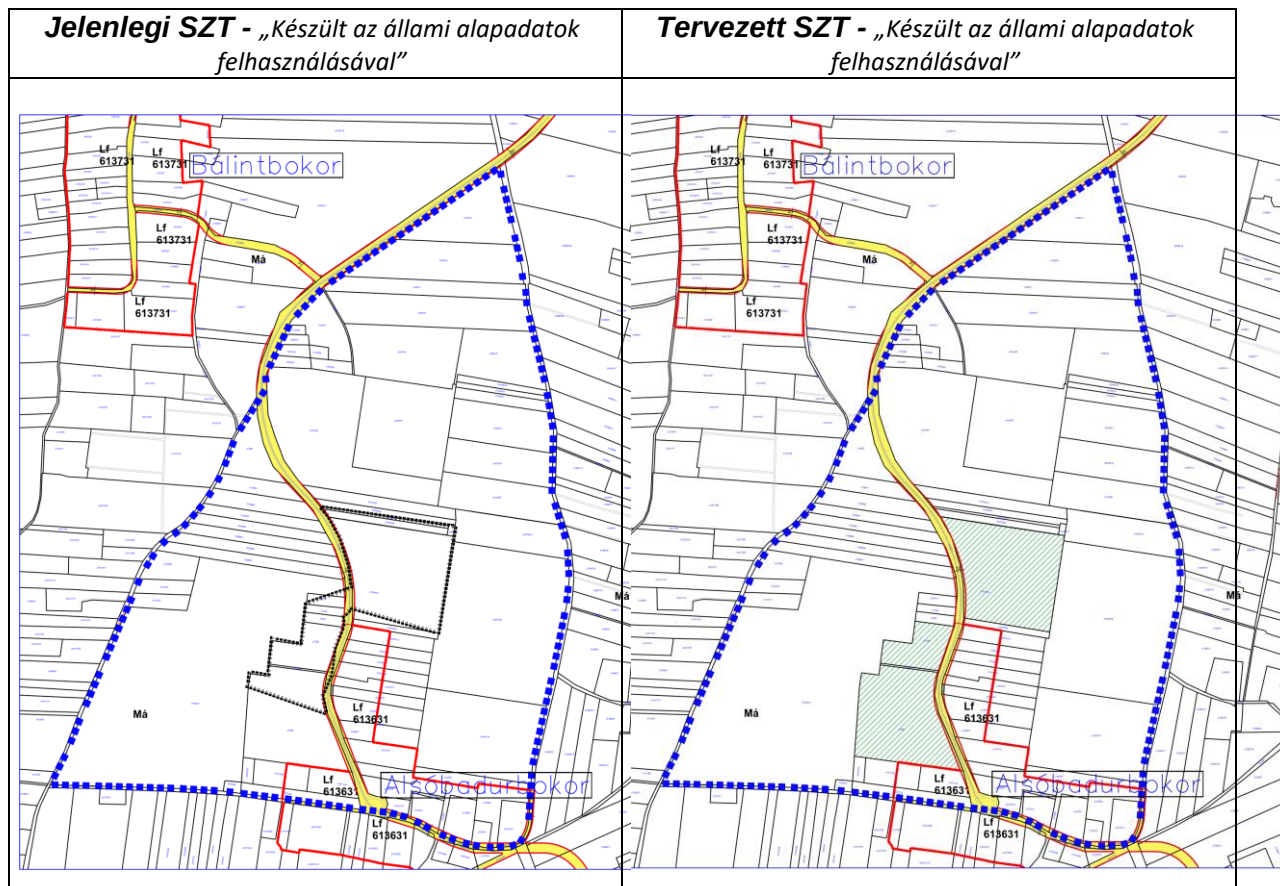


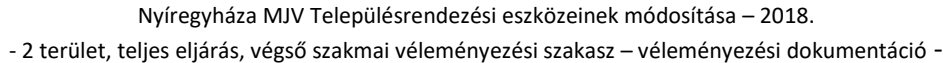
Tervezett SZT - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”





Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
3.	-	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má → Eg





Készült az állami alapadatok felhasználásával

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Készült az állami alapadatok felhasználásával

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2018 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§-a szerinti teljes eljárás
véleményezési dokumentációja

2 terület módosítása
Rozsrétkokori utca – Fenyő utca

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Tervező:
Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítész Osztály
2018. április





1. ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök

Kovácsné Tóth Krisztina
építészmérnök

Telekfiné Bódi Mária
települmérnök

Pankotainé dr. Pristyák Anita
jogász



2. BEVEZETÉS

Előzmények

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a rendezési terv módosítását tervezi 2 területen. A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás lakossági kérelemre településrendezési szerződéssel történik.

Az alábbiakban részletezzük a beavatkozási területeket és a módosítások tárgyát.

1. A módosítás célja a helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével, a nem zavaró hatású Gazdasági (Ge) célú terület kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. A módosítást követően rendeződik a kialakult állapot, mely szerint a terület jelenleg gazdasági célú területfelhasználása összhangba kerül a tervezett gazdasági övezettel. Gazdaságösztönző, munkahelyteremtő hatás várható.

2. A megszünt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezetében feltüntetésre kerül a jelenlegi, valós állapotnak megfelelő használat. A módosítás célja Különleges közhasználatú építményi zóna (Ki) kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Nő a szabadidős tevékenységek eltöltésre szánt területek nagysága és a területi eloszlása és ezáltal a városlakók igénybevételi lehetősége. Turisztikai kínálati paletta színesítése és a településrész adottságainak különlegesebb felhasználása.

Nyíregyháza jelenleg érvényes településrendezési eszközei

- 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016.(IX.22.), a 180/2016 (VI.30.) sz., a 2/2015. (I.29.) sz. határozattal, a 42/2014. (III.20.) sz. határozattal, a 92/2013. (IV.25.) sz. határozattal, a 331/2012. (XII.13.) sz. határozattal, a 266/2012. (X.18.) sz. határozattal, a 178/2012. (VI.28.) sz. határozattal, a 143/2012. (V.31.) sz. határozattal, a 243/2011. (XII.15.) sz. határozattal, a 213/2011. (XI.24.) sz. határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) sz. határozattal, a 28/2011. (II.10) sz. határozattal, 150/2010. (VI.28.) sz. határozattal 253-2/2009. (XI.23.) sz. határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal, 110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) sz. határozattal, 76/2008. (III.31) sz. határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal és a 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. **településszerkezeti tervi leírás**

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város közgyűlésének 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelete Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) KGY rendelettel jóváhagyott **helyi építési szabályzatának** módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról. (Egységes szerkezetben a 16/2008. (IV. 1.) KGY, a 17/2008. (IV. 1.) KGY, a 11/2009. (III.3.) KGY, 16/2009. (V.26.) KGY, a 29/2009.(IX.29.) KGY, a 36/2009.(XI.24.) KGY a 36/2009.(XI.24.) KGY, a 18/2010.(VI.29.), a 7/2011.(II.11.) a 28/2011.(VIII.26.), 41/2011.(XI.25.), az 51/2011.(XII.16.), a 25/2012.(VI.6.), a 30/2012.(VI.29.), a 52/2012.(XII.14.), a 21/2013.(IV.26.), a 24/2013.(V.31.), a 29/2013.(VII.26.), a 31/2013.(VIII.30.), a 34/2013.(IX.27.), az 5/2014.(III.21.), a 17/2014.(V.30.), a 21/2014. (VIII.22.), a 22/2014.(VIII.22.), a 37/2014.(XII.19.), az 1/2015.(I.30.) és a 8/2015.(III.27.), a 13/2015.(V.29.), a 16/2015. (VI.26.), a 18/2015. (VIII.28.), a 7/2016. (II.26.), a 10/2016. (IV.1.), a 16/2016. (VII.1.), a 21/2016. (IX.23.), a 24/2016. (XII.16.), a 14/2017. (III.31.), a 17/2017. (IV.28.), a 22/2017. (VI.30.), a 24/2017.(IX.1.) és a 26/2017. (IX.29.), 30/2017.(X.27.), 2/2018. (I.26.) önkormányzati rendelettel).



A dokumentáció tartalma

A dokumentáció három fő fejezetből áll:

- **Határozattal jóváhagyandó munkarész**

A hatályos és a tervezett Településszerkezeti Tervet (TSZT) tartalmazza. A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását, a különböző fejezetek csak a módosuló szöveges és rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerül dokumentálásra.

- **Rendelettel jóváhagyandó munkarész**

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályzási Terv (SZT) módosításait tartalmazza.

- **Alátámasztó munkarészek**

Alátámasztó munkarészek készültek a településszerkezeti terv és a szabályozási terv egészére. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelen módosításokra is érvényesek, a módosítások mértéke és jellege ezt nem indokolta, kizárólag a szükséges helyen kerülnek tárgyalásra tájvédelmi, környezetvédelmi és zöldfelületi, közlekedési vizsgálatok.

A módosítás célja, tárgya

A módosítás célja a helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével.

A módosítás tárgya a megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezete a jelenlegi, valós állapotnak megfelelő használat feltüntetése.

A módosítás várható hatása

A módosítást követően rendeződik a kialakult állapot, mely szerint a terület jelenleg gazdasági célú területfelhasználása összhangba kerül a tervezett gazdasági övezettel. Gazdaságösztönző, munkahelyteremtő hatás várható.

3. A módosítandó területek teljes eljárás keretében

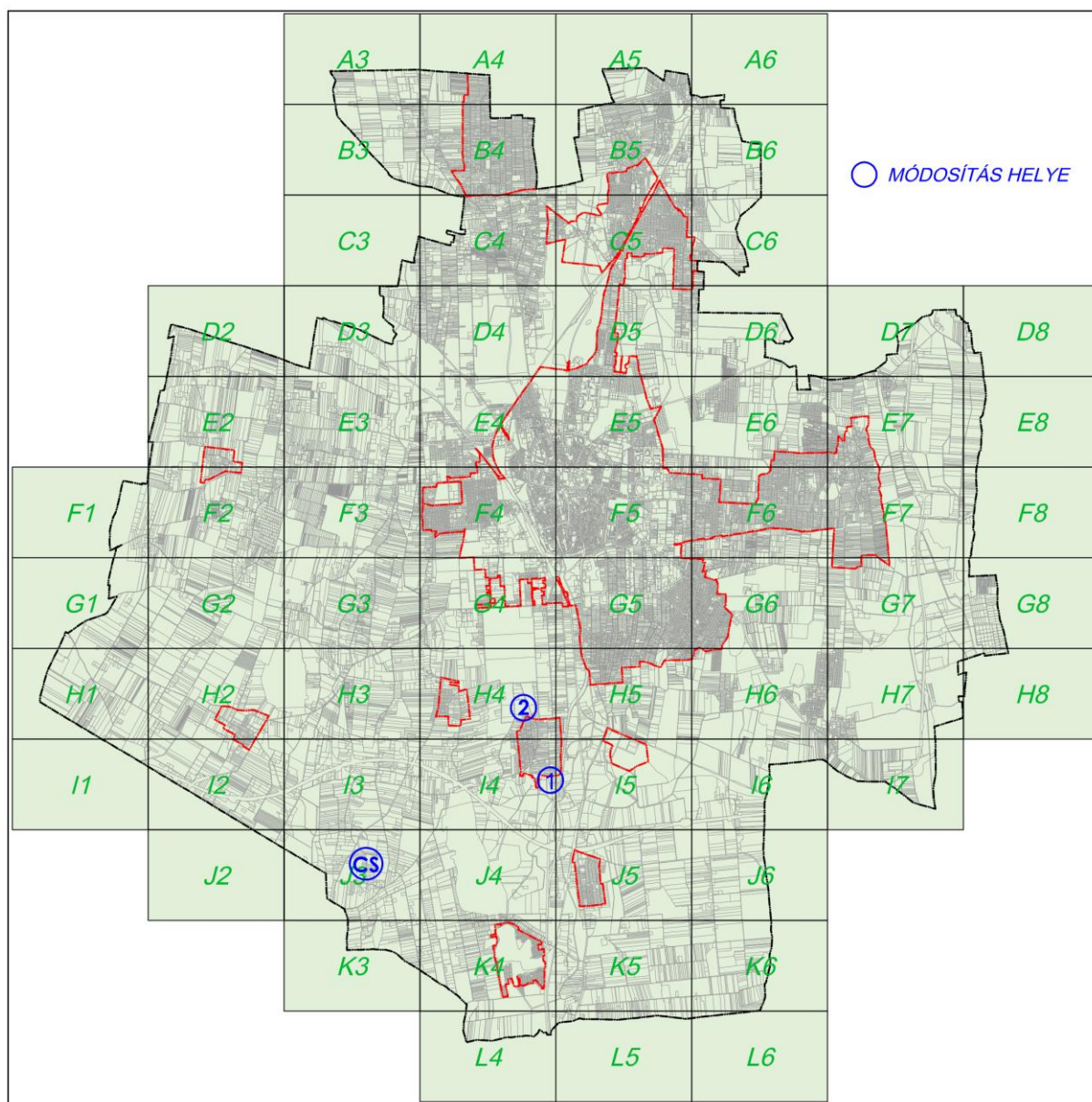
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	154/2017. (X.6.)	I4-2, I5-1	4. sz. főút – Rozsrétbokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével.
2.	154/2017. (X.6.)	H4-4	Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezete a jelenlegi, valós állapotnak megfelelő használat feltüntetése.
CS	-	J3	Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanokon. Má →Eg



A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, így a *településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (3) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a **teljes eljárás szabályai szerint folytatható le.**



Áttekintő vázlat Nyíregyháza közigazgatási területéről a beavatkozási területek megjelölésével



4. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

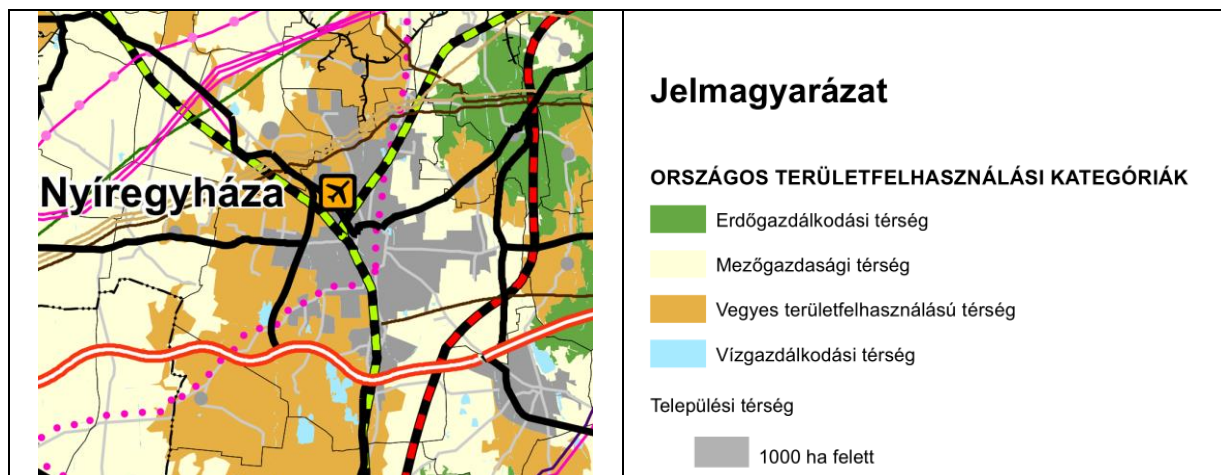
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT)
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény
- A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve elfogadásáról szóló 19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: MTrT)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Településrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról szóló 147/2011. (XI.30.) számú önkormányzati határozat.

A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi elemeinek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

Az Országgyűlés 2013. december 9-én fogadta el az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosítását a 2013. évi CCXXIX. tv.-el. A településrendezési eszközök készítése során a módosított OTrT a jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv, folyamatban van a SzSzB MTrT módosítása.

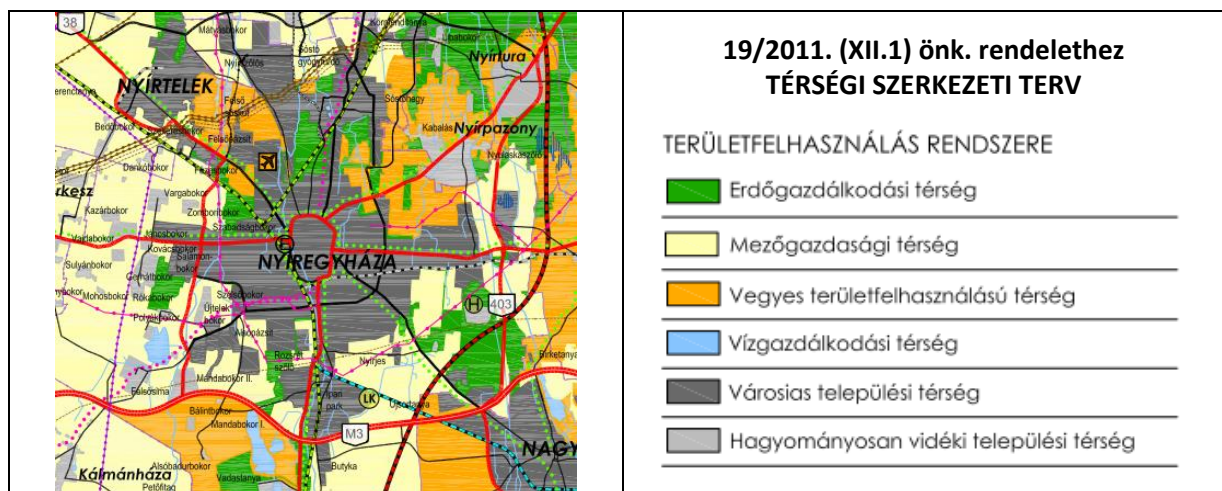
A módosításaink során a területfelhasználási zónákban változás történik határuk módosul, a szerkezeti tervünk változik, így **részletes összevetésre és területfelhasználási változás kimutatásra szükség van**. A tervezési területeink a települési térségbe tartoznak.

Az ország szerkezeti terve (részlet):

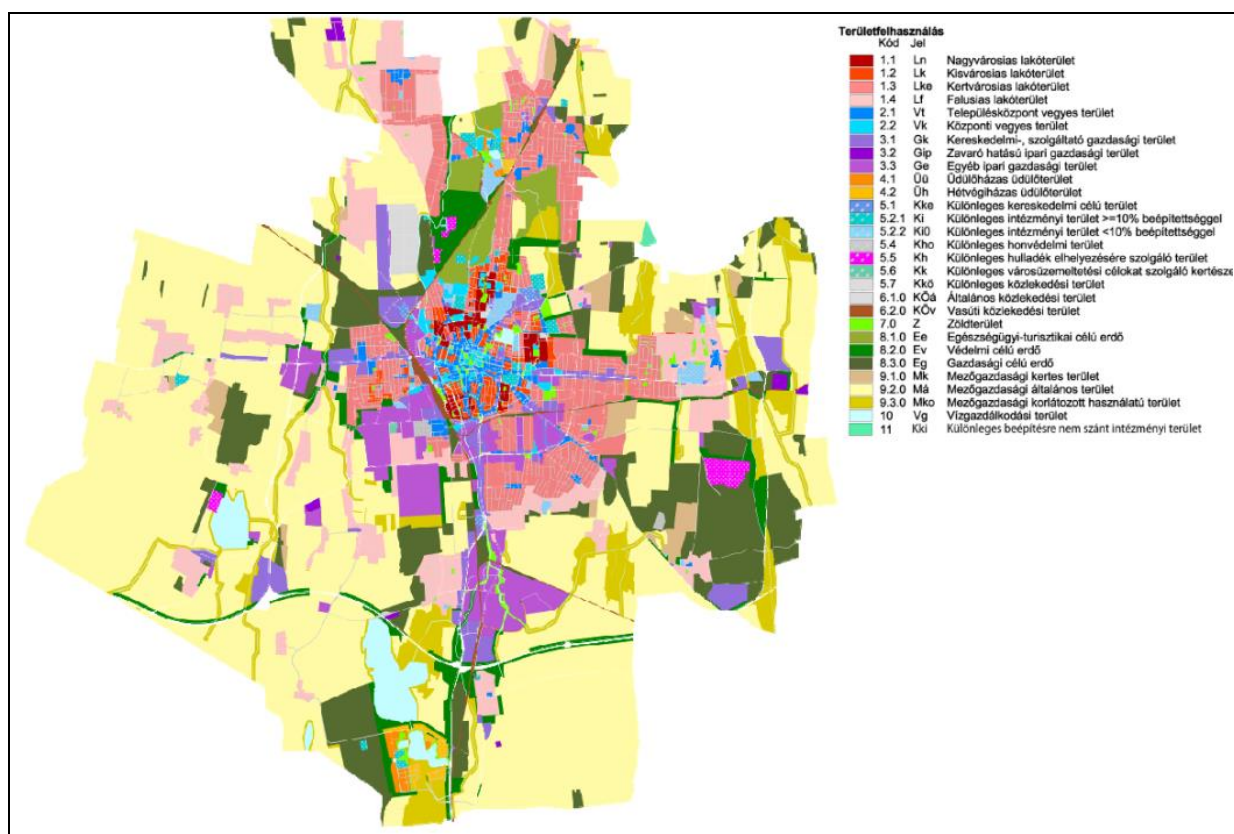




Szabolcs- Szatmár- Bereg Megye Területrendezési Terve (részlet):



Nyíregyháza MJV Településszerkezeti Terve:



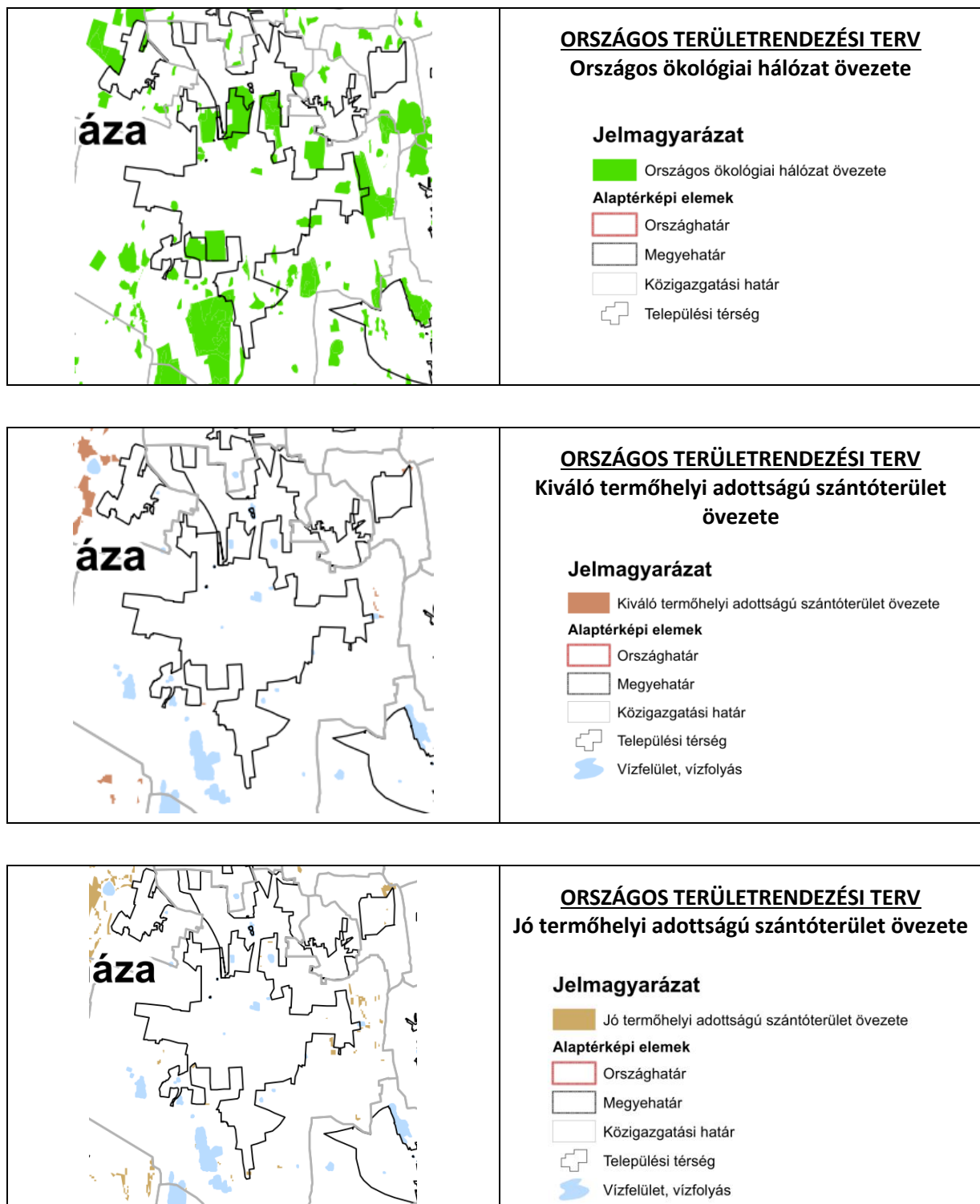


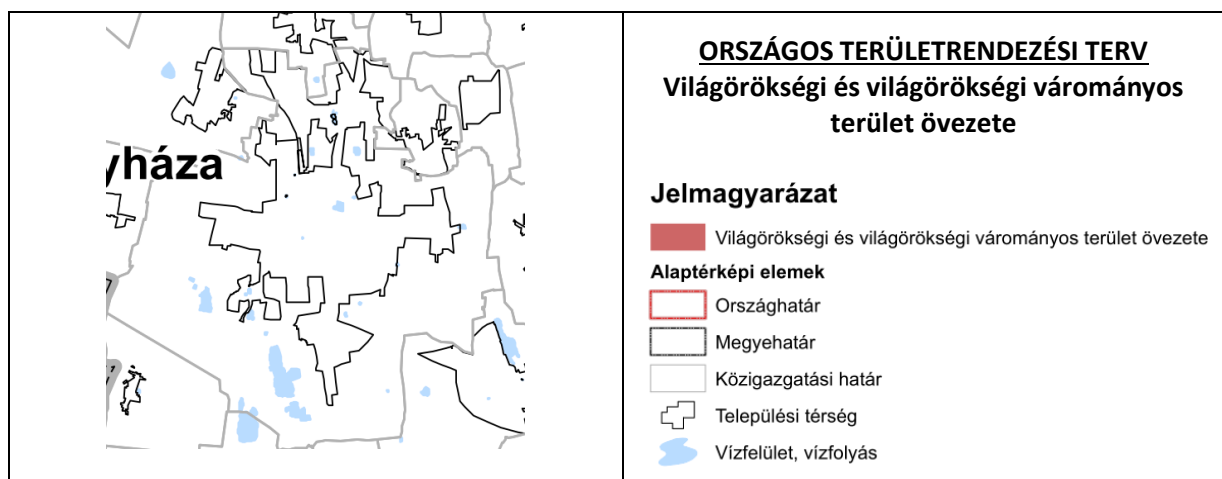
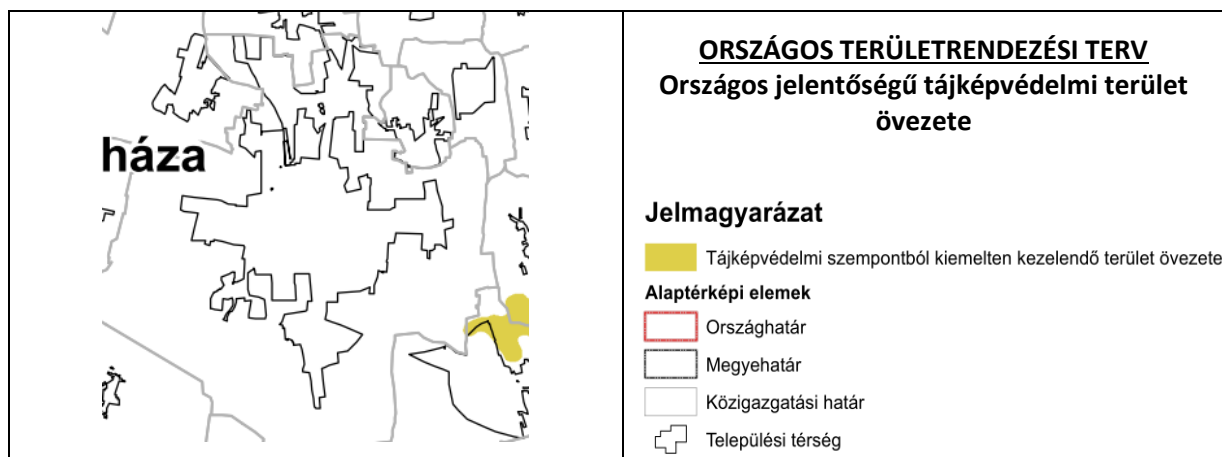
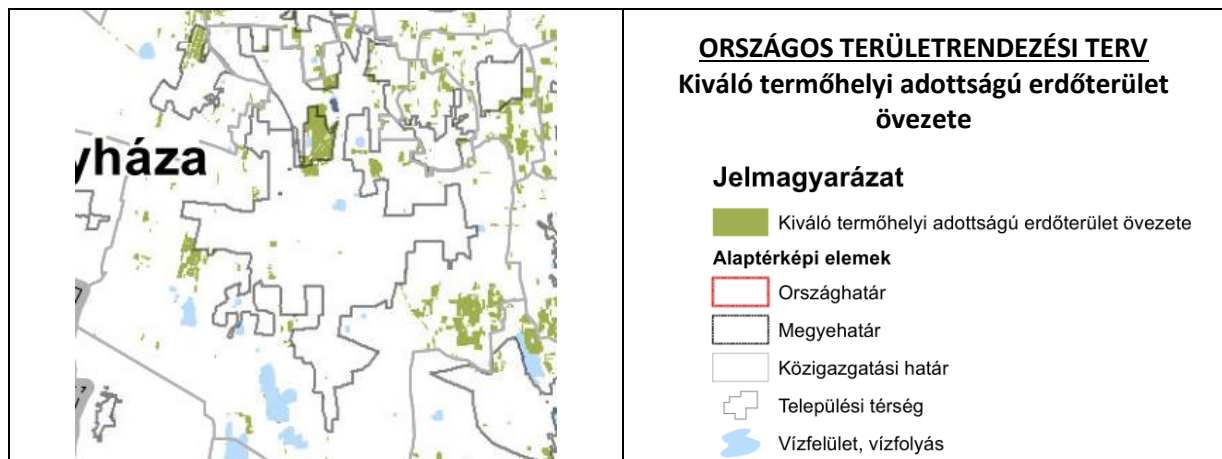
Összesítő táblázat az OTrT tv 2013. évi módosításának átmeneti rendelkezései alapján:
(2013. évi CCXXIX. törvény 1/12. melléklet)

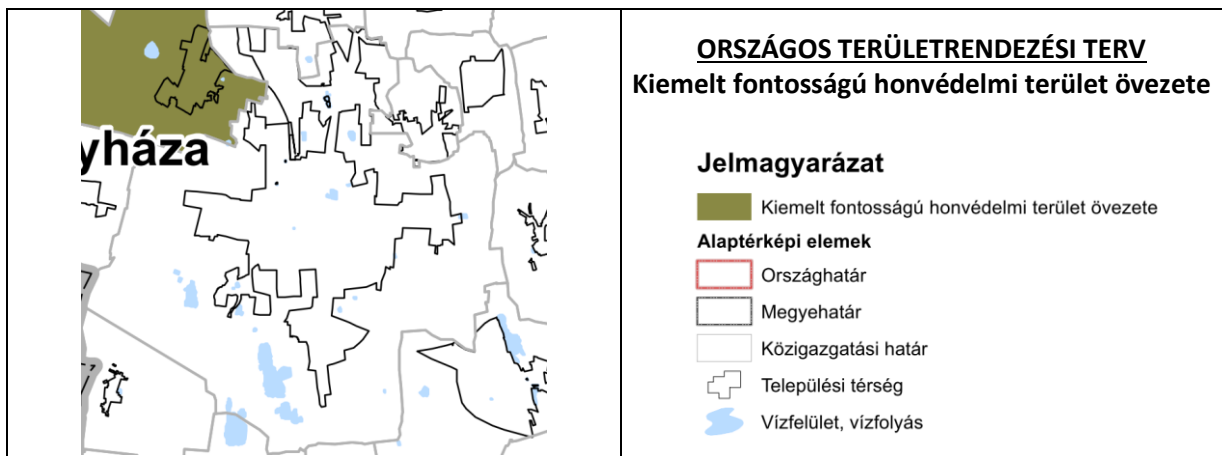
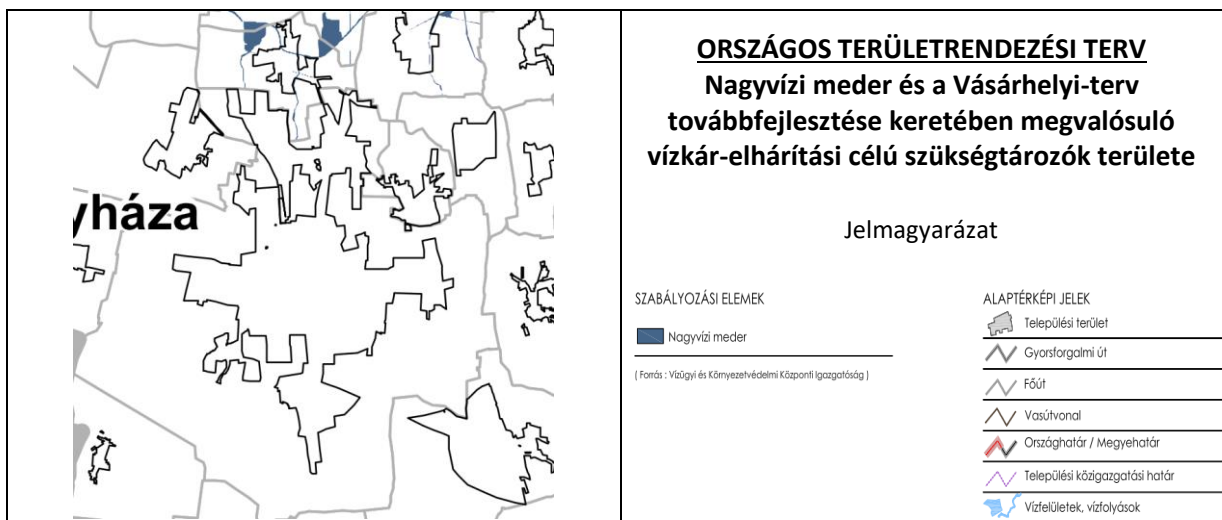
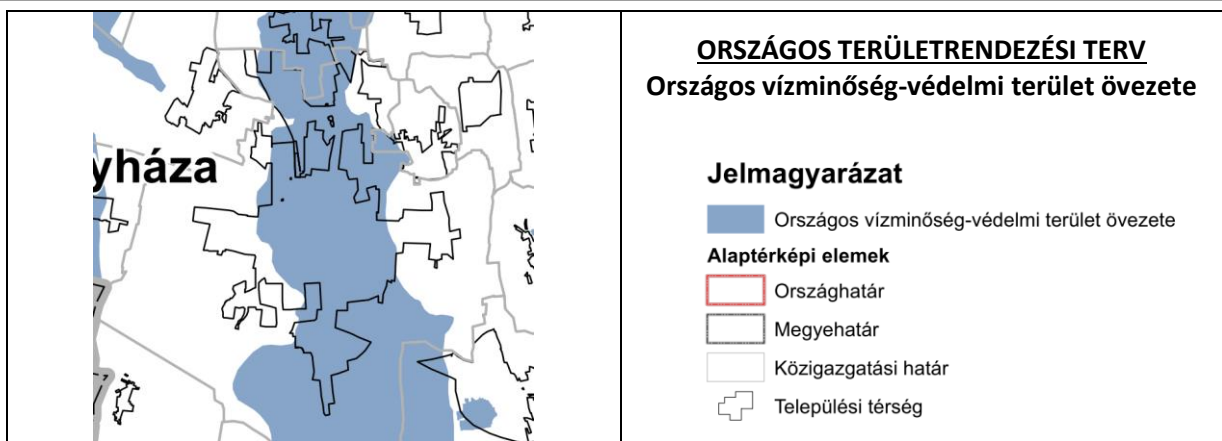
Sorsz.	Országos Területrendezési Terv (OTrT)			
	Módosítással érintett területek száma	1	2	CS
	Övezetek megnevezése	Érintettség		
1	a) Országos ökológiai hálózat	nem	nem	nem
2	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem
3	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem
4	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem	nem	nem
5	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem
6	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület	nem	nem	nem
7	g) Országos vízminőség-védelmi terület	igen	igen	nem
8	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem	nem	nem
9	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem	nem	nem



Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:









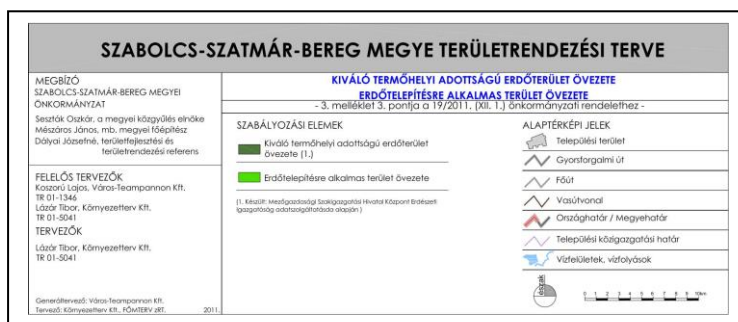
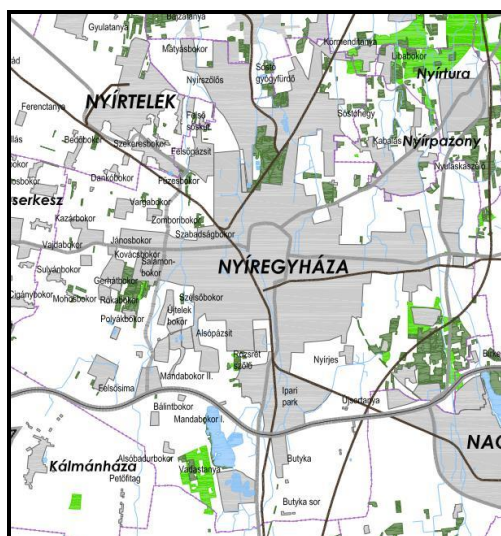
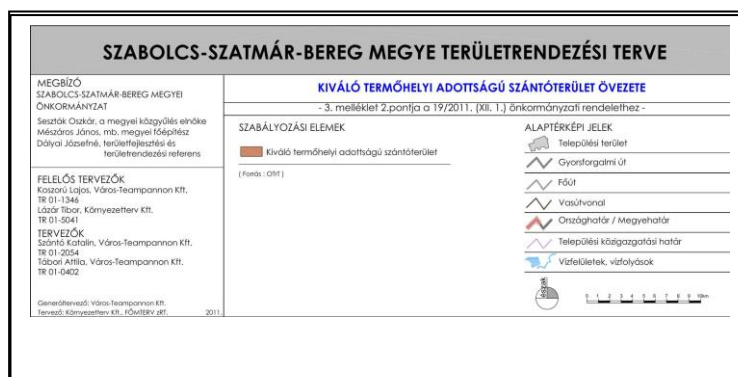
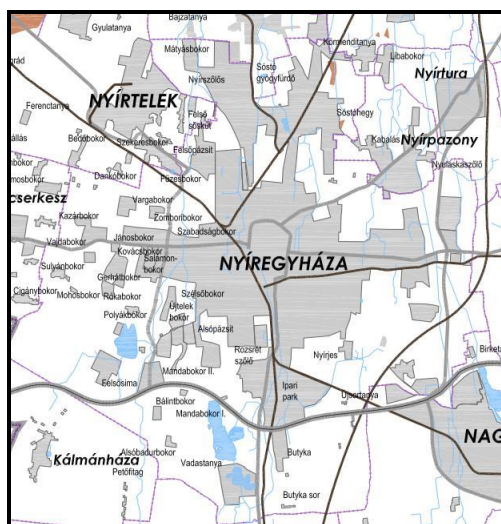
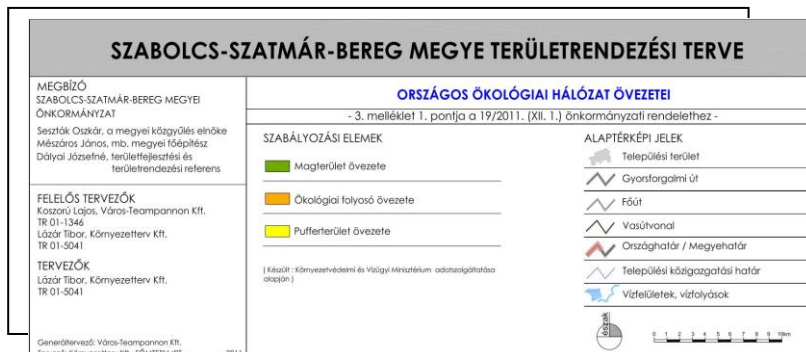
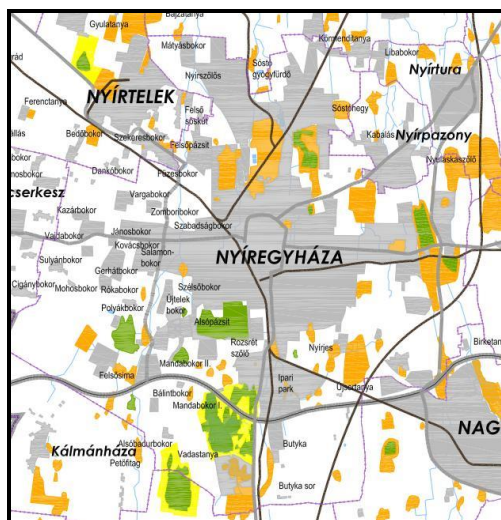
Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a Megyei Területrendezési Terv rendelkezései alapján:

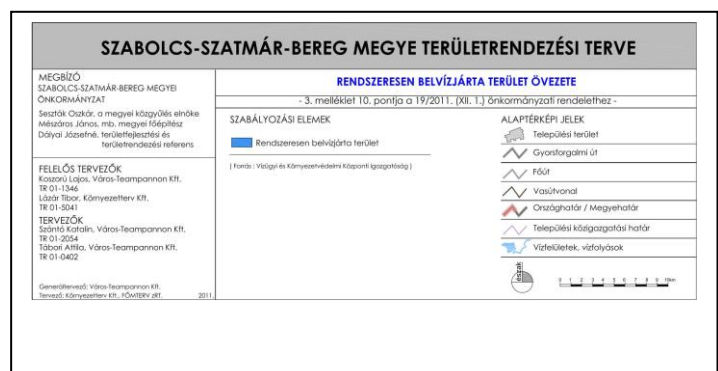
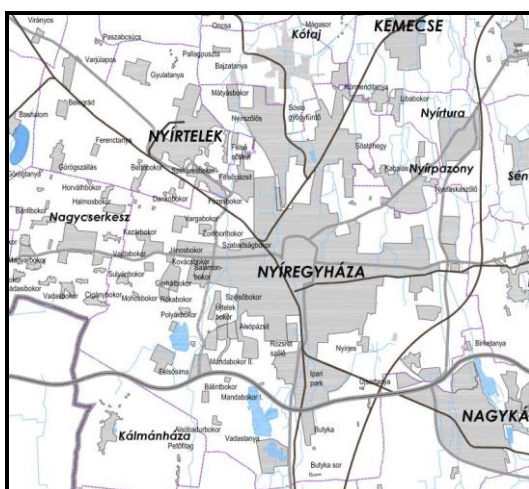
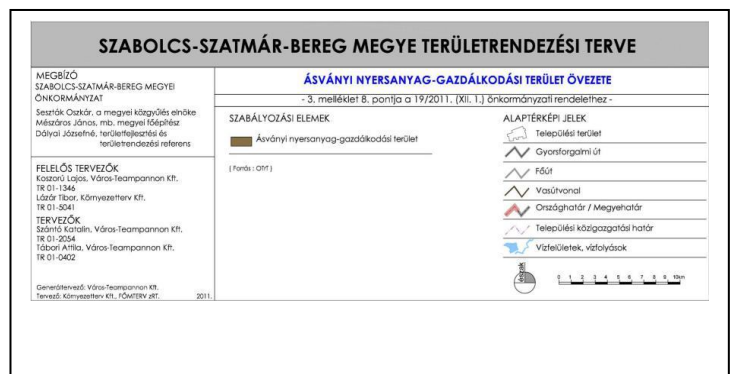
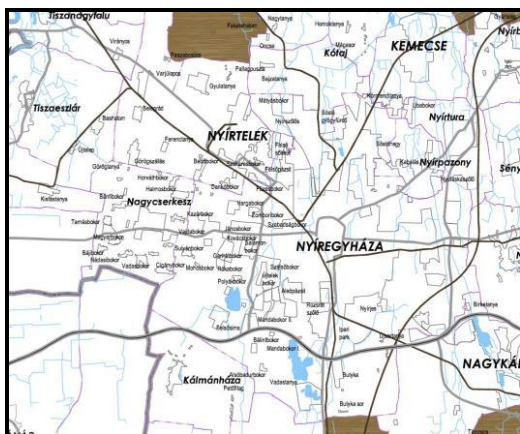
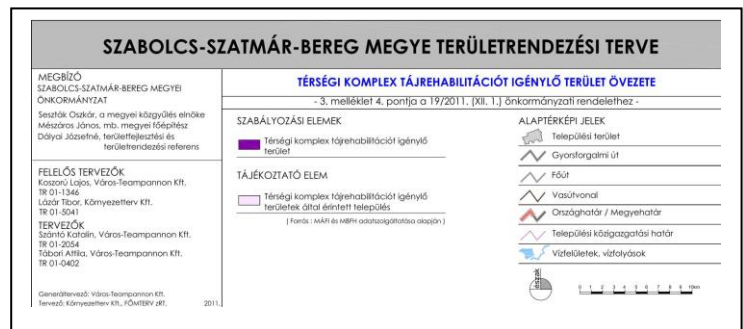
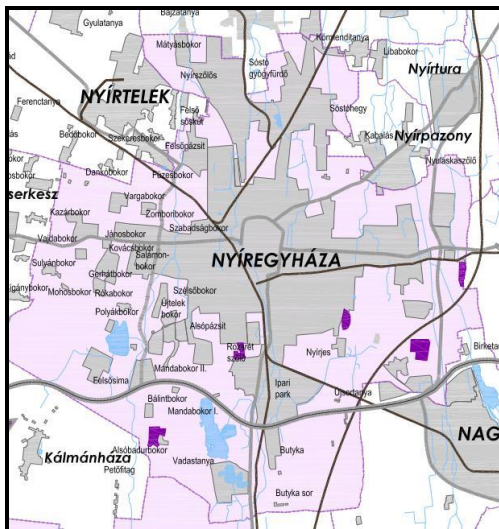
(19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete)

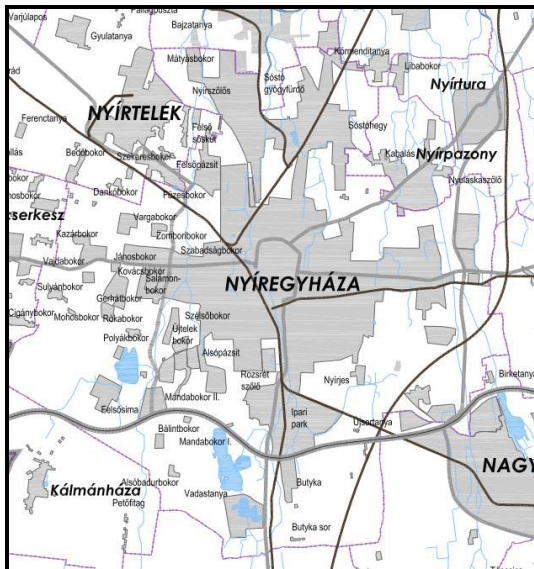
Sorsz.	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv			
	Módosítással érintett területek száma	1	2	CS
	Övezetek megnevezése	Érintettség		
1	a) Magterület	nem	nem	nem
2	b) Ökológiai folyosó	nem	nem	nem
3	c) Pufferterület	nem	nem	nem
4	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem	nem	nem
5	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem	nem	nem
6	d) Erdőtelepítésre javasolt terület	nem	nem	nem
7	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem
8	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkárelhárítási célú szükségtározók területe	nem	nem	nem
9	e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület	nem	nem	nem
10	f) Rendszeresen belvízjárta terület	nem	nem	nem
11	g) Földtani veszélyforrás területe	nem	nem	nem
12	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem	nem	nem
13	h) Honvédelmi terület	nem	nem	nem
14	Megyei területrendezési terv			
15	a) tanyás térség	nem	nem	nem
16	b) tájrehabilitációt igénylő terület	nem	nem	nem
17	c) széléróműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület	nem	nem	nem
18	d) térségi árvízi kockázatkezelési terület	nem	nem	nem



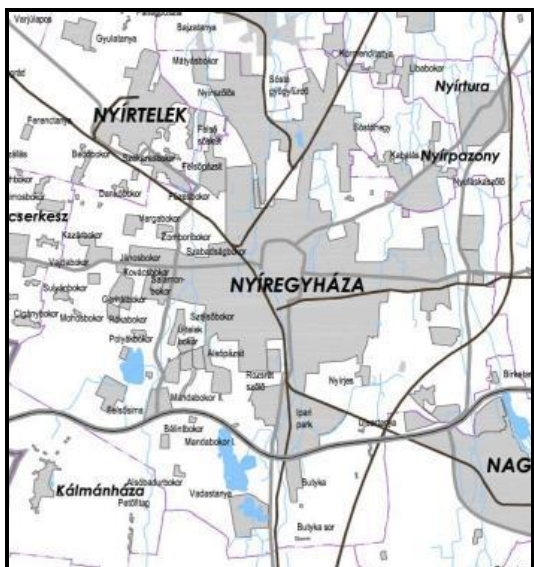
Tájékoztatásul mellékeljük a **Megyei Területrendezési Terv szerinti övezetekkel** való érintettségeket:



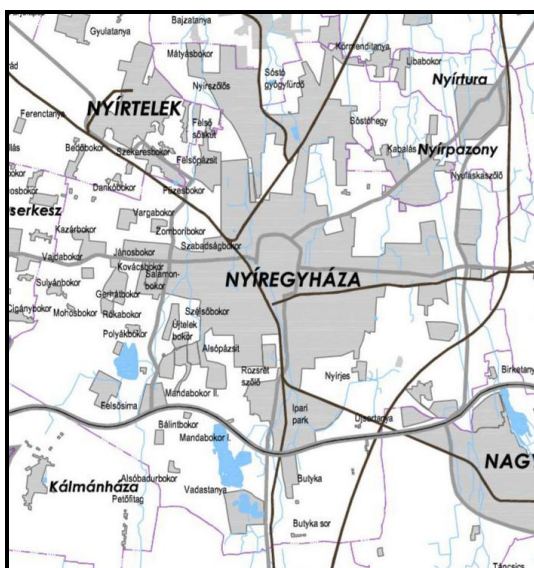




SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dolgozói Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELÉLŐS TERVEZŐK Koszóné Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetstúdió Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szabó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetstúdió Kft., FÖVETÉV Zrt. 2011.	
NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE	
- 3. melléklet 11. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Nagyvízi meder	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
(Forrás: Vízgyűlési és Környezetvédelmi Készítési Igazgatóság)	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dolgozói Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELÉLŐS TERVEZŐK Koszóné Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetstúdió Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szabó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetstúdió Kft., FÖVETÉV Zrt. 2011.	
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE	
- 3. melléklet 12. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Földtani veszélyforrás területe	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
(Forrás: MBFI)	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dolgozói Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELÉLŐS TERVEZŐK Koszóné Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetstúdió Kft. TR 01-5041 TERVEZŐK Szabó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Géneráltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetstúdió Kft., FÖVETÉV Zrt. 2011.	
HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE	
- 3. melléklet 15. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Honvédelmi terület	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
(Forrás: MMA, Honvédelmi Készítési Igazgatóság)	



Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a Területrendezési ajánlások alapján:

Sorsz.	Területrendezési ajánlások			
	Módosítással érintett területek száma	1	2	CS
	Övezetek megnevezése	Érintettség		
1	Vízerózióknak kitett terület	nem	nem	nem
2	Szélérozióknak kitett terület	igen	igen	igen
3	Történeti települési terület	igen	igen	igen
4	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület	nem	nem	nem
5	Együtt tervezhető térségek övezete	igen	igen	igen
6	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	nem	nem	nem

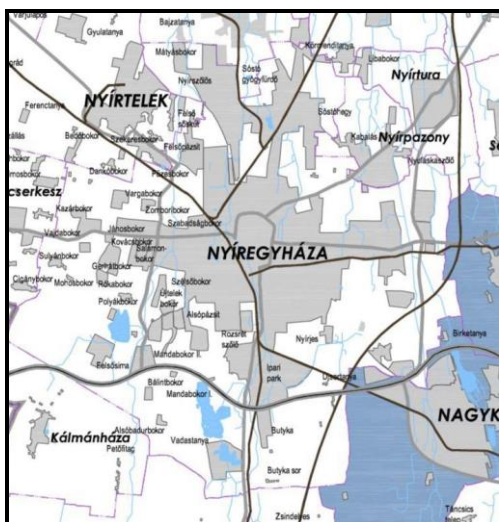
Jelenlegi módosításunk területe a szélérozióknak kitett terület övezete által érintett, a szélérozióval kitett területeken a lakóterületen a zöldfelület aránya nagyobb, mint 50% a talajmegkötés érdekében.

Jelenlegi módosításunk valamennyi területe a történeti települési terület és az együtt tervezhető térségek övezete által érintett.

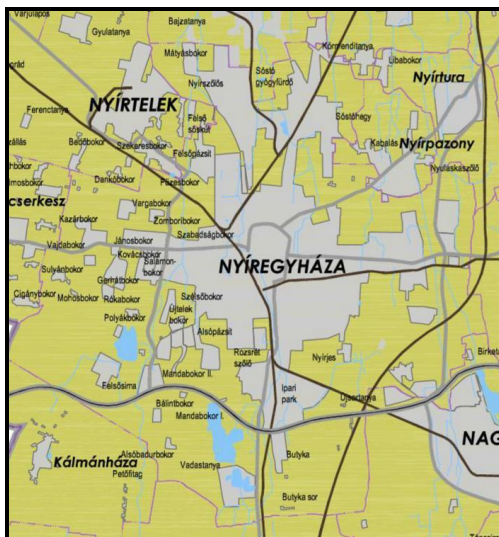
A településrendezési terv készítése során a tervezésbe a szomszédos települések nincsenek bevonva.



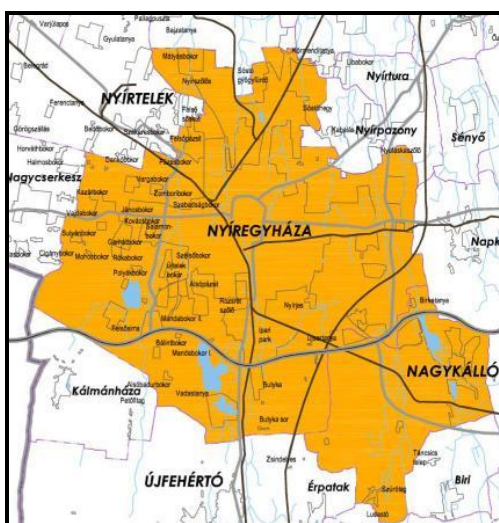
Tájékoztatásul mellékeljük a **Területrendezési ajánlások** szerinti övezetekkel való érintettségeket:



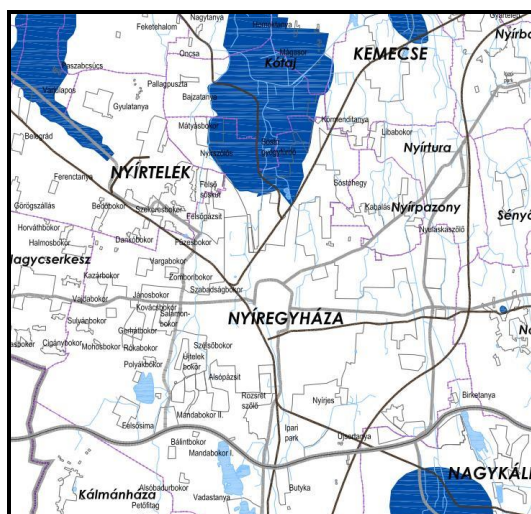
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetsterv Kft. TR 01-3041 TERVEZŐK Sztornó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402 Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetsterv Kft., FÖUTERV Zrt. 2011.	
VÍZTERÜLETI ÖVEZET - 3. melléklet 13. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
szabályozási elemek Vízterületi övezet (Forrás: DTA-50 topográfiai térkép)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyúrforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások



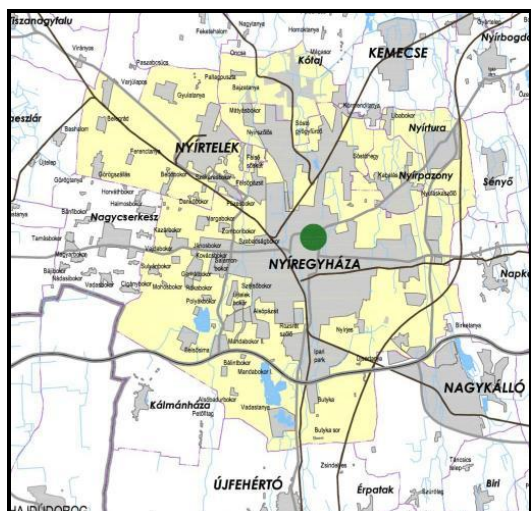
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetsterv Kft. TR 01-3041 TERVEZŐK Sztornó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402 Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetsterv Kft., FÖUTERV Zrt. 2011.	
SZÉLERŐZÓNAI ÖVEZET - 3. melléklet 14. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
szabályozási elemek Szélerőzónai övezet (Forrás: Agrophotogrammetria térkép)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyúrforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások



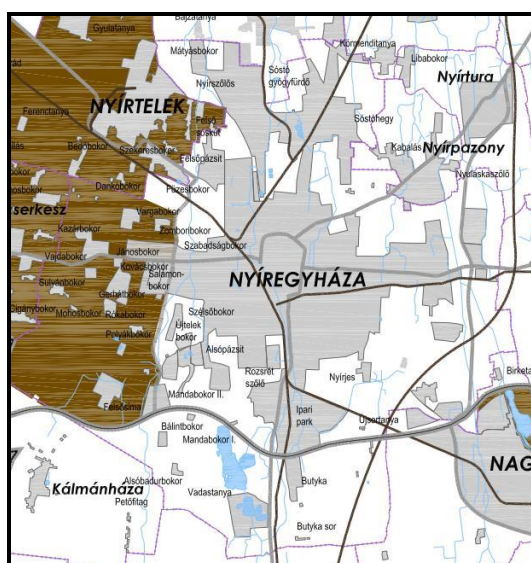
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dávid Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetsterv Kft. TR 01-3041 TERVEZŐK Sztornó Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóth Árpád, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402 Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetsterv Kft., FÖUTERV Zrt. 2011.	
TÖRTÉNELMI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZET - 3. melléklet 6. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
szabályozási elemek Történelmi települési terület (Forrás: CH1)	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyúrforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
Szerzők: Ozkór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Koszoru Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1345 Lázár Tibor, Környezetkft. Kft. TR 01-5041	
TERVEZŐK Szentmáty Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóthai Anna, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetkft. Kft., FÖUTÉV Jt. 2011.	
KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 7. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület (Forrás: ÖH)	ALAPTERVEI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
Szerzők: Ozkór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Koszoru Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1345 Lázár Tibor, Környezetkft. Kft. TR 01-5041	
TERVEZŐK Szentmáty Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóthai Anna, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetkft. Kft., FÖUTÉV Jt. 2011.	
EGYÜTT TERVEZHETŐ TÉRSÉGEK ÖVEZETE - 3. melléklet 9. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Települési övezet Fejlesztési akácpont (Forrás: ÖH)	ALAPTERVEI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
Szerzők: Ozkór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dóczy Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	
FELELŐS TERVEZŐK Koszoru Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1345 Lázár Tibor, Környezetkft. Kft. TR 01-5041	
TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetkft. Kft. TR 01-5041	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetkft. Kft., FÖUTÉV Jt. 2011.	
ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 5. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK Országos jelentőségű tájépvédelmi terület övezete (1.) Térségi jelentőségű tájépvédelmi terület övezete (1. Forrás: ÖH)	ALAPTERVEI JELEK Települési terület Gyorsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások

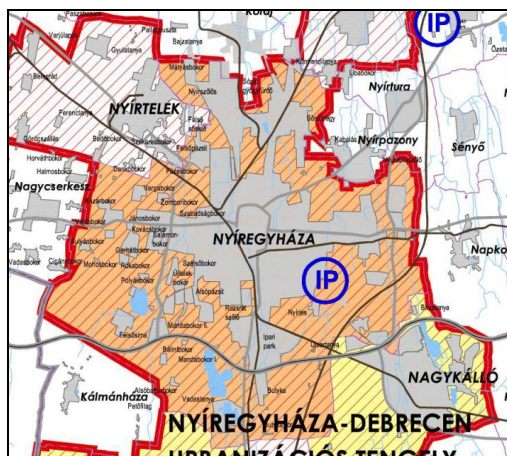


Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a 147/2011. (XI.30.) önkormányzati határozat rendelkezései alapján:
(2. melléklet – Sajátos Megyei Térségek)

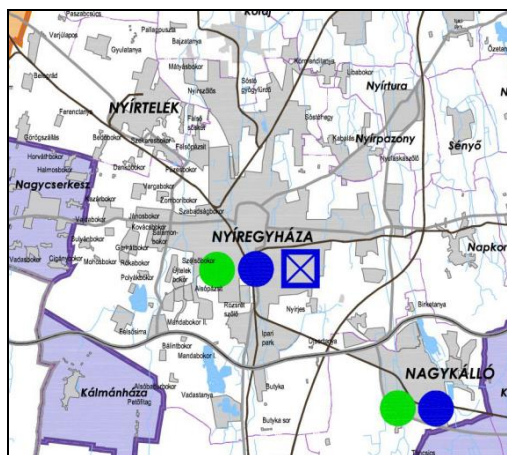
A módosítással érintett területek száma	A határozat 2. mellékletének										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	pontja alapján										
	Településrendszer sajátos megyei térsége			Természet- és tájvédelem sajátos megyei térségei			Környezet- és természeti erőforrásgazdálkodás sajátos megyei térsége				
	Gazdaság- fejlesztés térségei és térségi jelentőségű központjai	Turizmus- fejlesztés térségei és térségi jelentőségű központjai	Érzékeny települési térségek	NATURA 2000 természet- megőrzési területek	NATURA 2000 madár- védelmi területek	Magas természeti értékű területek	Komplex tájgaz- dálkodás térségei	Nitrát- érzékeny területek	Térségi jelentőségű szántóföldi árutermelő mező- gazdaság területe	Országos gyümölcs termőhely kataszter által érintett település	Szélerőmű telepítés szempontj- ából vizsgálat alá vonható terület
1	igen	nem	igen	nem	nem	nem	nem	nem	nem	igen	nem
2	igen	nem	igen	nem	nem	nem	nem	nem	nem	igen	nem
CS	igen	nem	igen	nem	nem	nem	nem	nem	nem	igen	nem



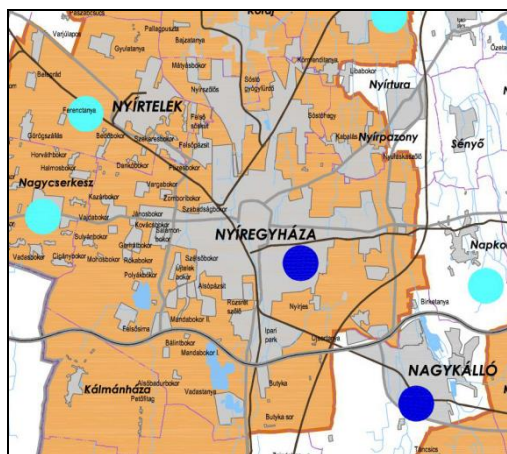
Tájékoztatásul mellékeljük a **Sajátos Megyei Térségek** szerinti övezetekkel való érintettségeket:



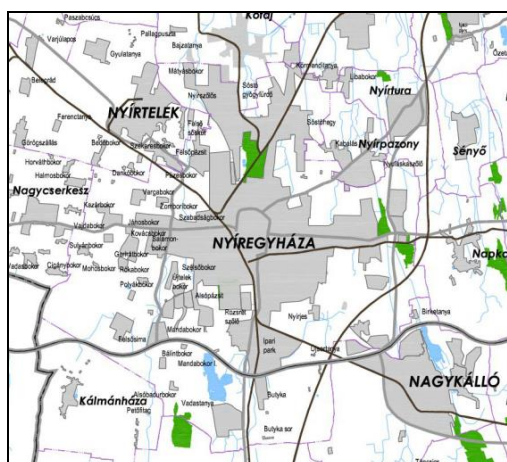
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		



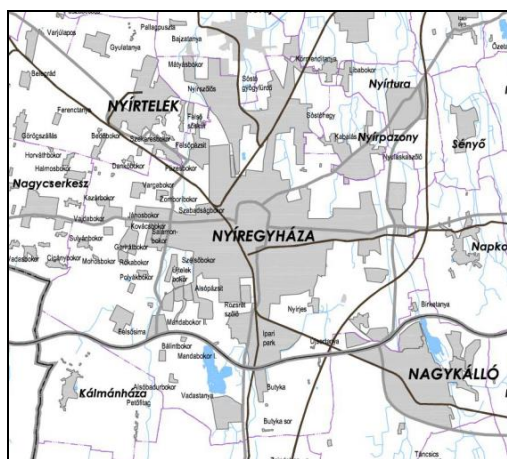
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		



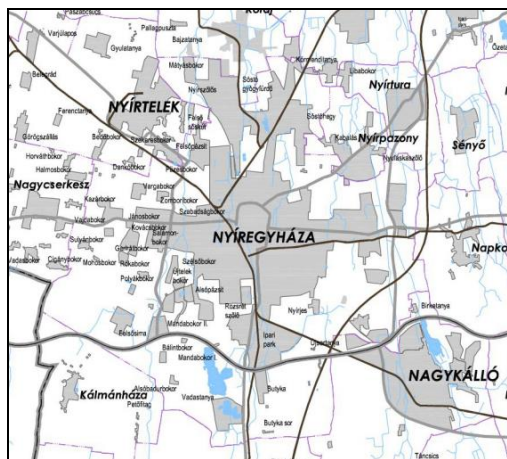
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		
Tárgy: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat		



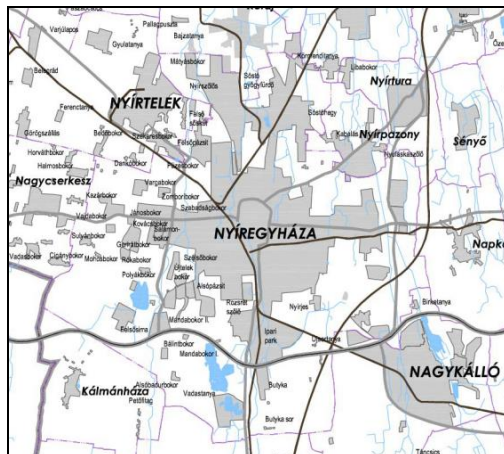
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	NATURA 2000 TERÜLET - TERMÉSZETMÉGŐRZÉSI TERÜLET - 2. melléklet 4. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
	szabályozási elemek Natura 2000 terület- Természetmegőrzési terület (Készült: a Vidékfejlesztési Minisztérium adatbázisánál alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-telepvezető Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvenforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	
Generáltervező: Város-telepvezető Kft. Tervező: Környezetvédelem Kft. - FŐTervező	2018.



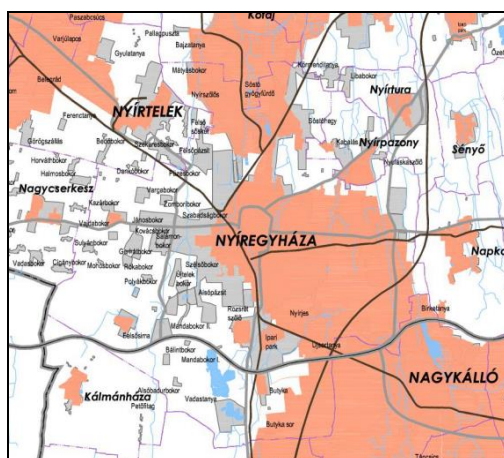
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	NATURA 2000 TERÜLET - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET - 2. melléklet 5. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
	szabályozási elemek Natura 2000 terület - Különleges madárvédelmi terület (Készült: a Vidékfejlesztési Minisztérium adatbázisánál alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-telepvezető Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvenforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	
Generáltervező: Város-telepvezető Kft. Tervező: Környezetvédelem Kft. - FŐTervező	2018.



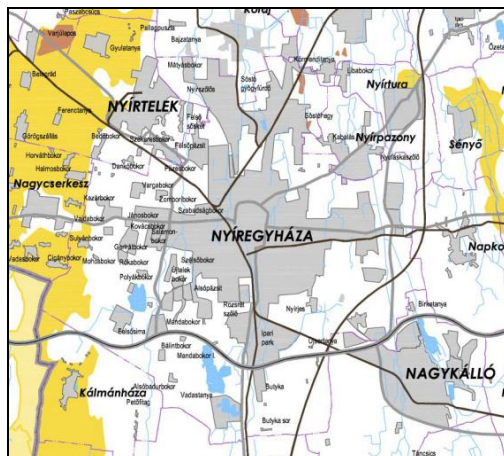
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Ozdár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dályai Józsefné, területfejlesztési és területrendezési referens	MAGAS TERMÉSZETI ÉRTÉKŰ TERÜLET - 2. melléklet 6. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -
	szabályozási elemek Magas Természeti Értékű Terület (Készült: a Vidékfejlesztési Minisztérium adatbázisánál alapján)
FELELŐS TERVEZŐK Kozsári Lajos, Város-telepvezető Kft. TR 01-1346 László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyvenforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyei határ Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
TERVEZŐK László Tibor, Környezetvédelem Kft. TR 01-5041	
Generáltervező: Város-telepvezető Kft. Tervező: Környezetvédelem Kft. - FŐTervező	2018.



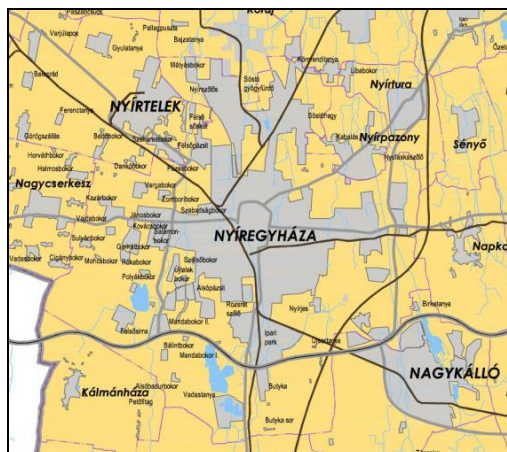
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
- 2. melléklet 7. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
SZABÁLYOZÁSI ELEM Szatmár - Beregi Natúrpark települést (1.)	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetherv Kft., DNTERV Zrt.	
2011	



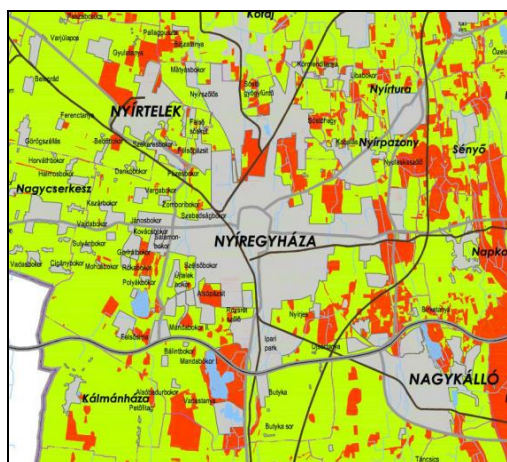
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
- 2. melléklet 8. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
SZABÁLYOZÁSI ELEM Nitrátérzékeny terület	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetherv Kft., DNTERV Zrt.	
2011	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	
- 2. melléklet 9. pontja a 147/2011. (XI. 30.) önkormányzati határozathoz -	
SZABÁLYOZÁSI ELEM Társadalmi jelentőségű árutermelő mezőgazdaság területe	
FELELŐS TERVEZŐK Kaszorú Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
TERVEZŐK Lázár Tibor, Környezetherv Kft. TR 01-3041	
Generáltervező: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetherv Kft., DNTERV Zrt.	
2011	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dólya József, területfejlesztési és területrendezési referens	ORSZÁGOS GYÜMÖLCSTERMŐHELY KATASZTER ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉS - 2. melléklet 10. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEM Országos gyümölcsstermőhely kataszter által érintett település	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyonsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK Kozáry Lajos, Város-tervezőnk Kft. TK 01-1346 László Tibor, Könyvszerző Kft. TK 01-3041	(Forrás: Értékelési és Önkormányzatok Kivonatú Jelképe Nemzeti Könyvtár Kft.)	
TERVEZŐK László Tibor, Könyvszerző Kft. TK 01-3041	Generáltervező: Város-tervezőnk Kft. Tervező: Könyvszerző Kft. - 2018.09.01	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE		
MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT Szerzők: Oszkár, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főépítész Dólya József, területfejlesztési és területrendezési referens	SZÉLERŐMŰ ELHELYEZÉSÉHEZ VIZSGÁLAT ALÁ VONHATÓ TERÜLET - 2. melléklet 11. pontja a 147/2011. (XII. 30.) önkormányzati határozathoz -	
	SZABÁLYOZÁSI ELEM Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület Szélerőmű telepítésére nem javasolt terület	ALAPTÉRKÉPI JELEK Települési terület Gyonsforgalmi út Főút Vasútvonal Országhatár / Megyehatár Települési közigazgatási határ Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK Kozáry Lajos, Város-tervezőnk Kft. TK 01-1346 László Tibor, Könyvszerző Kft. TK 01-3041	Generáltervező: Város-tervezőnk Kft. Tervező: Könyvszerző Kft. - 2018.09.01	



TERÜLETI MÉRLEG

Az alábbi táblázat Nyíregyháza teljes közigazgatási területére vonatkozó térségi mérleget és az összehasonlítás alapjául szolgáló határértéket tartalmazza:

OTrT terület- felhasználási térségei	Terület- nagyság (ha)		OTrT terület- felhasználási előírásai		(megyei TRT)		Minimálisan teljesítendő területnagyság (ha)
Erdőgazdálkodási térség	6 207,25		legalább 75% erdőgazdálkodási térség		legalább 85%-ban erdőterület		3957,1218 (63,75%)
Mezőgazdasági térség	10 813,40		legalább 75% mezőgazdasági térség		legalább 85%-ban mezőgazdasági terület		6893,5425 (63,75%)
Vegyes terület- felhasználású térség	3 152,94		legalább 75% mezőgazdasági vagy erdő térség		legalább 85% mezőgazdasági vagy erdő terület		2009,9992 (63,75%)
Települési térség	6 891,75		legalább 75%-ban városias térség				5168,8125 (75%)
Vízgazdálkodási térség	385,43		legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség		legalább 90% vízgazdálkodási terület		312,1983 (81%)
Összesen:	24 750,77						

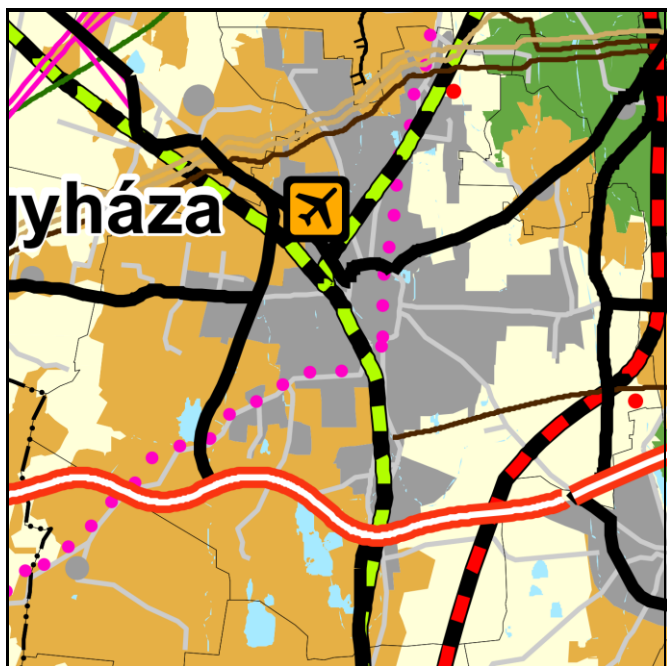
A területi mérleg összehasonlítási alapját Nyíregyháza MJV településrendezési tervének 2017. évi egyszerűsített eljárás szerinti 9 terület módosítása adja (FŐÉP/993/2017.)



Az alábbiakban a terület-felhasználás változással járó módosítások tételes felsorolása alapján összesítésre kerül a területi mérleg változása:

Településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználás változásai a módosítási helyeken												
Módosítással érintett beavatkozási helyek	Változtatással érintett terület nagysága (ha)	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Lakó terület (ha)	Gazdasági terület (ha)	Különleges terület (ha)	Zöldterület (ha)	Vegyes terület (ha)	Közelítési terület (ha)	Erdő terület (ha)	Mezőgazdasági terület (ha)	Vízgazdálkodási terület (ha)
1	1,029	Lf	Ge	-1,029	1,029							
	1,072	Gk	Ge		0							
	1,590	Ev	Ge		1,590					-1,590		
2	9,051	Eg	Ki			9,051				-9,051		
	0,157	Eg	Lf	0,157						-0,157		
	0,047	Lf	Ki	-0,047		0,047						
	0,012	Eg	Lf	0,012						-0,012		
	0,166	Lf	Ki	-0,166		0,166						
CS	1,130	Má	Eg							1,130	-1,130	
	3,973	Má	Eg							3,973	-3,973	
	4,808	Má	Eg							4,808	-4,808	
Összesen:				-0,213	2,619	9,264	0,000	0,000	0,000	-0,730	-9,911	0,000
Mindösszesen:					11,670			0,000	0,000	-0,730	-9,911	0,000

Településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználás változásai			
Terület-felhasználási kategória	Jelenlegi TSZT szerinti kategóriák nagysága (ha)	Területfel-használás változás (ha)	Tervezett TSZT szerinti terület-felhasználás (ha)
Erdő terület	3964,667	-0,73	3963,937
Mezőgazdasági terület	14339,99	-9,911	14330,079
Vegyes terület	258,74	0	258,74
Települési terület	6992,874	11,67	7004,544
Vízgazdálkodási terület	619,022	0	619,022
Út, vasút	1784,214	0	1784,214



A tervezési területeket az OTrT területfelhasználási kategóriái alapján valamennyi kategóriára vizsgálni kell.

Erdőgazdálkodási térség

OTrT szerinti területnagyság: 6 207,25 ha

TSZT szerinti területnagyság: 3963,937ha $\geq$ 63,75% $\Rightarrow$ **megfelel!**

Mezőgazdasági térség:

OTrT szerinti területnagyság: 10 813,40 ha

TSZT szerinti területnagyság: 14330,079ha $\geq$ 63,75%) $\Rightarrow$ **megfelel!**

Vegyes terület- felhasználású térség:

OTrT szerinti területnagyság: 3 152,94 ha

TSZT szerinti területnagyság: 258,74ha $\Rightarrow$ **megfelel!**

Települési térség:

OTrT szerinti területnagyság: 6 891,75 ha

TSZT szerinti területnagyság: 7004,544ha $\geq$ 75% $\Rightarrow$ **megfelel!**

Vízgazdálkodási térség:

OTrT szerinti területnagyság: 385,43 ha

TSZT szerinti területnagyság: 619,022ha $\geq$ 81% $\Rightarrow$ **megfelel!**

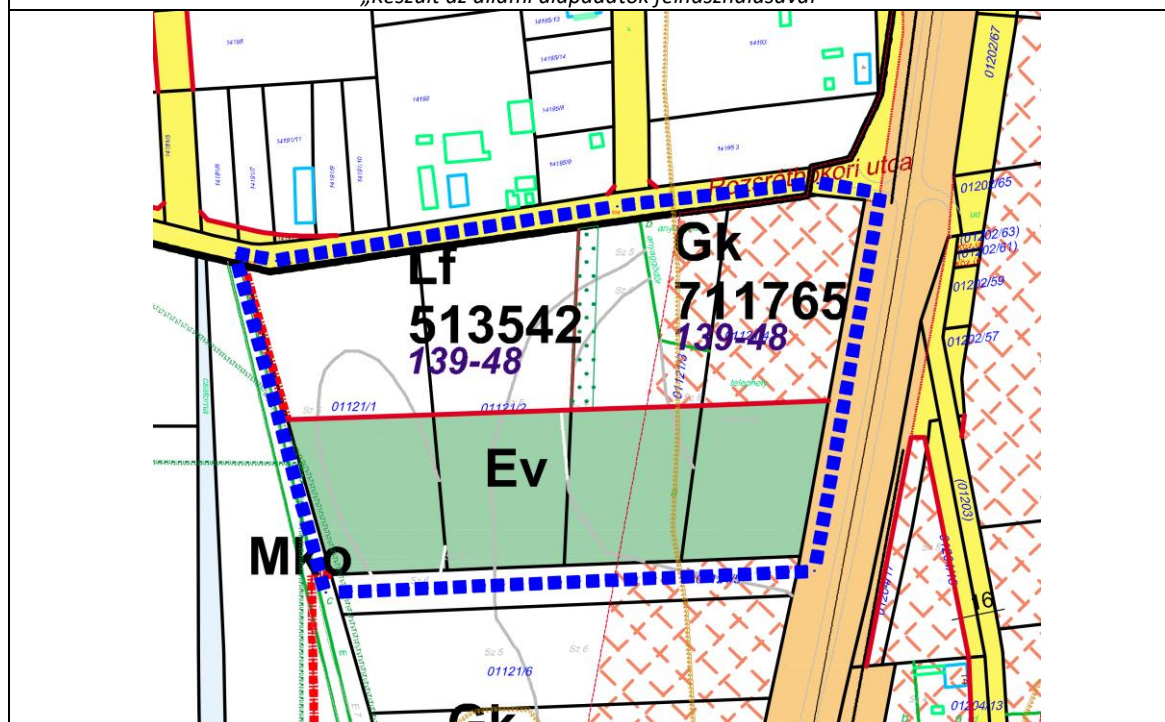


5. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

1. számú változtatással érintett terület	Jelenlegi szabályozás			Tervezett szabályozás
4. sz. főút – Rozsrébokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb	Helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapot rögzítésével. Nem zavaró hatású Gazdasági (Ge) célú terület kijelölése a lakossági területre elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Gk, Lf, Ev → Ge			
Övezeti kód	Gk 711765	Lf 513542	Ev	Ge 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna	Falusias lakózóna	Védelmi rendeltetésű erdőzóna	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb	külső kertségi	-	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult	-	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű	oldalhatáron álló	-	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500m2	1000m2	-	2500m2
Megengedett legkisebb telekszélesség	35m	18m	-	35m
Megengedett legkisebb telekmélység	50m	35m	-	50m
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%	30%	-	50%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	50%	-	20%
Megengedett építménymagasság	9,5m/4 szint terepszint felett/	4,5m /2 szint terepszint felett/	-	9,5m/4 szint terepszint felett/

Hatályos SZT kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





1. számú változtatással érintett terület ortofotója:



1. számú változtatással érintett terület hiteles alaptérkép kivonata:





2. számú változtatással érintett terület	Jelenlegi szabályozás		Tervezett szabályozás	
Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb	Különleges sportolási szabadtér és rekreációs terület kijelölése a Simai úti lőtér déli oldalán a megszűnt bányaterületen, a valós állapotnak megfelelő használattal. Eg →Lf, Ki , Lf →Ki			
Övezeti kód	Eg	Lf 513542	Ki 711914	Lf 513542
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna	Falusias lakózóna	Különleges közhasználatú építményi zóna	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	-	külső kertségi	egyéb	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	-	nem kialakult	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	-	oldalhatáron álló	szabadonálló - telepszerű	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	-	1000m2	10 000m2	1000m2
Megengedett legkisebb telekszélesség	-	18m	50m	18m
Megengedett legkisebb telekmélység	-	35m	50m	35m
Megengedett legnagyobb beépítettség	-	30%	5%	30%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	-	50%	60%	50%
Megengedett építménymagasság	-	4,5m /2 szint terepszint felett/	7,5m /3 szint terepszint felett/	4,5m /2 szint terepszint felett/

Hatályos SZT kivonat

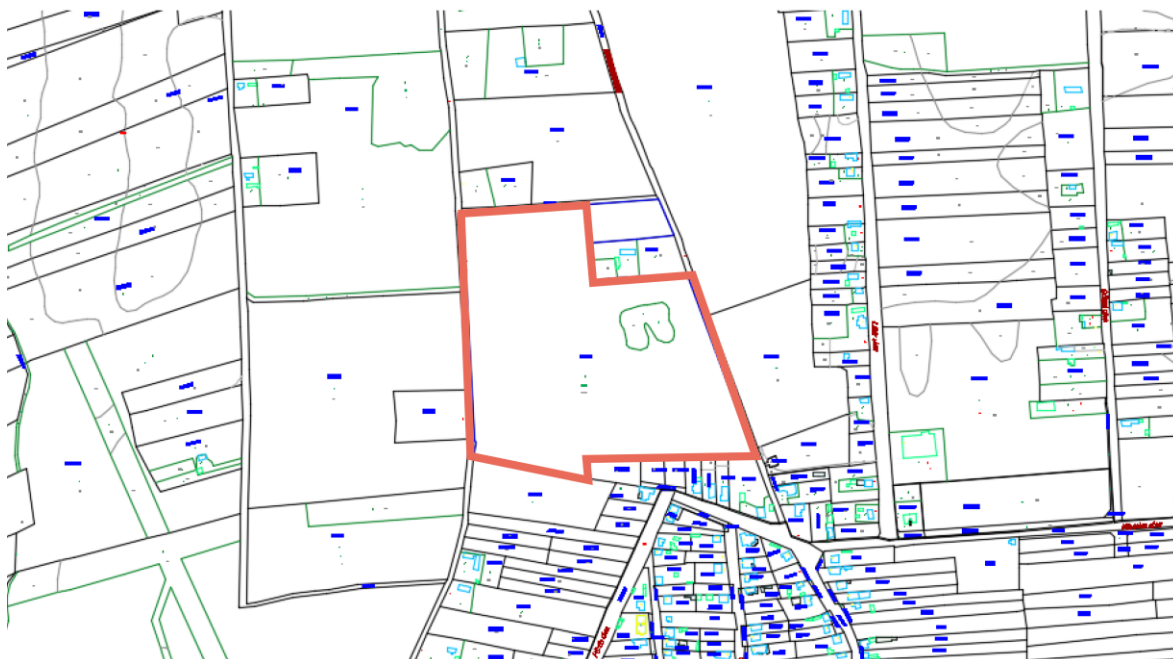
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



2. számú változtatással érintett terület ortofotója:



2. számú változtatással érintett terület hiteles alaptérkép kivonata:

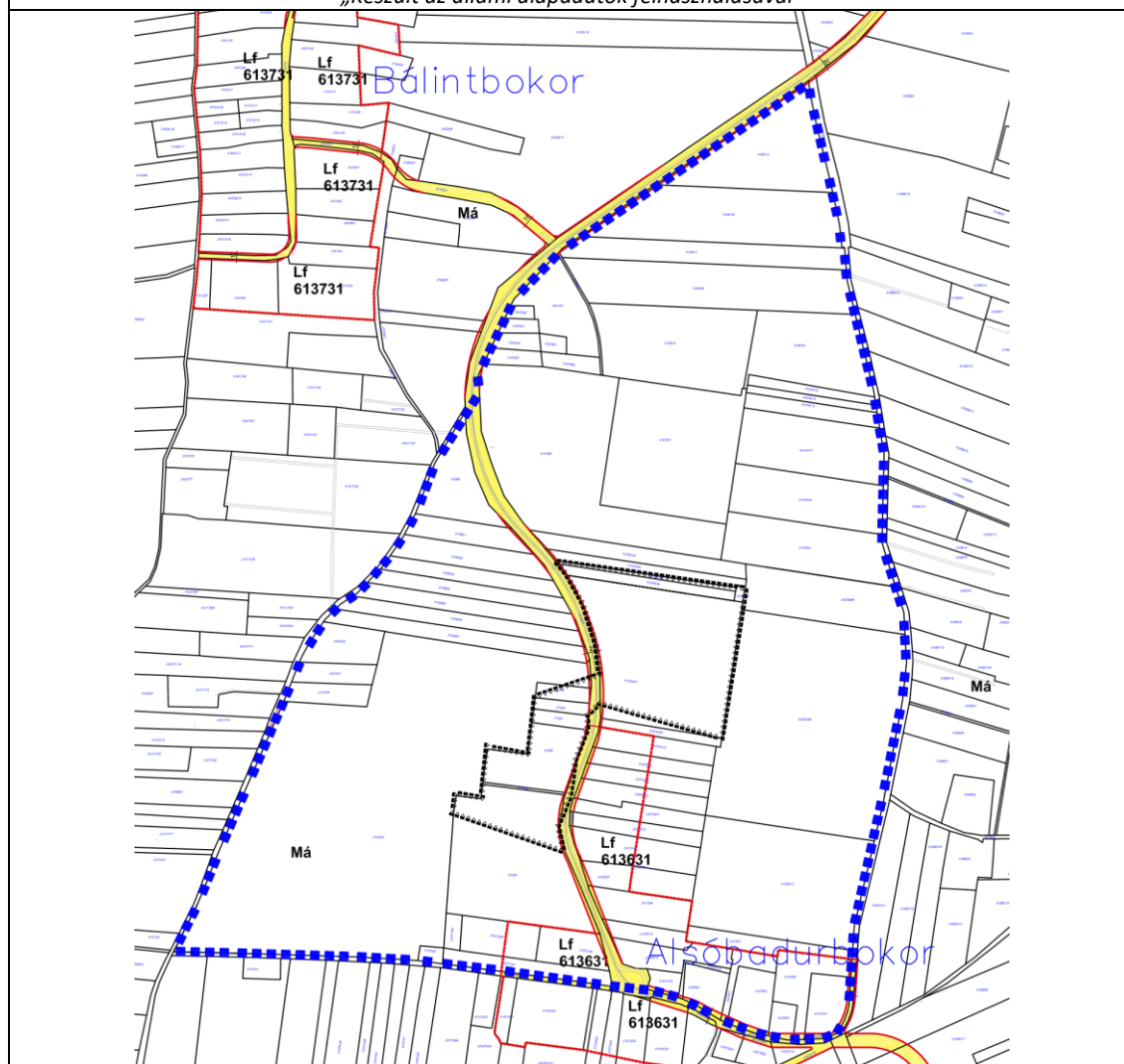




CS (Csereterület)	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Alsóbaduri út – 02072 hrsz.-ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út	A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik. Má →Eg	
Övezeti kód	Má	Eg
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági zóna	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-	-
Építési övezet kialakult-e	-	-
Beépítési mód	szabadonálló telepszerű	-
Megengedett legkisebb telekméret	-	-
Megengedett legkisebb telekszélesség	-	-
Megengedett legkisebb telekmélység	-	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%	-
Legkisebb zöldfelületi fedettség	-	-
Megengedett építménymagasság	-	-

Hatályos SZT kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





6. Természetvédelmi, tájvédelmi vizsgálat, javaslat

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

Mivel a 3 módosítással érintett terület Natura 2000 területtel, ökológiai hálózati elemmel, természeti területtel, illetve egyéb országos és helyi jelentőségű védett területtel nem érintett, így a tervezett módosítások nem ütköznek természetvédelmi előírásokkal.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, a hiányt pótolni.

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz.

Biológiai aktivitásérték számítása

Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás										
	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
Tervezési terület száma	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1	Lf	Falusias lakóterület	1,029	2,4	2,4696	Ge	Ipari terület	1,029	0,4	0,4116
	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató terület	1,072	0,4	0,4288	Ge	Ipari terület	1,072	0,4	0,4288
	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	1,590	9	14,31	Ge	Ipari terület	1,590	0,4	0,636
2	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,051	9	81,459	Ki	Különleges terület Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	9,051	3	27,153
	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	0,157	9	1,413	Lf	Falusias lakóterület	0,157	0,6	0,0942
	Lf	Falusias lakóterület	0,047	0,4	0,0188	Ki	Különleges terület Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	0,047	3	0,141
	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	0,012	9	0,108	Lf	Falusias lakóterület	0,012	0,6	0,0072
	Lf	Falusias lakóterület	0,166	0,4	0,0664	Ki	Különleges terület Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	0,166	3	0,498
Tervezési terület összesen:			13,124		100,274				13,124	29,370
CS	Má	Általános mezőgazdasági terület	1,130	3,700	4,181	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	1,130	9,000	10,170
	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,973	3,700	14,700	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	3,973	9,000	35,757
	Má	Általános mezőgazdasági terület	4,808	3,700	17,790	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	4,808	9,000	43,274
BIA visszapótlás összesen a csereterületeken:			9,911		36,671				9,911	89,201
Mindösszesen:			23,035		136,945				23,035	118,571
NEM DIFFERENCIÁLT SZÁMÍTÁS ESETÉN A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK A CSERETERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ VISSZAPÓTLÁS FIGYELEMBEVÉTELÉVEL EGYÜTT ROMLIK!										
Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 2. pontja szerint - - differenciált számítás a tervezett állapotra -										
A "Ki" övezet differenciált biológiai aktivitás érték számítása esetében az összesített meglévő és tervezett áthozott adatmezők :					136,9450					118,571
										27,153
										91,418
	Övezet		Felületminőség				Terület (Ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	
01166/7	Ki	Max. 5% beépítési százalék és 5% burkolt felülettel számolva 9,051-9,051*(0,10)=8,146ha	Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150m2 vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150m2) növényzet, ill. Vízfelület				8,146	6	48,876	
01166/7	Ki		Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín				0,905	0	0	
Differenciált számításal figyelembe vehető biológiai aktivitás érték:										48,876
Mindösszesen:					136,945					140,294
DIFFERENCIÁLT SZÁMÍTÁS ESETÉN A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK A CSERETERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ VISSZAPÓTLÁS FIGYELEMBEVÉTELÉVEL EGYÜTT NEM ROMLIK!										

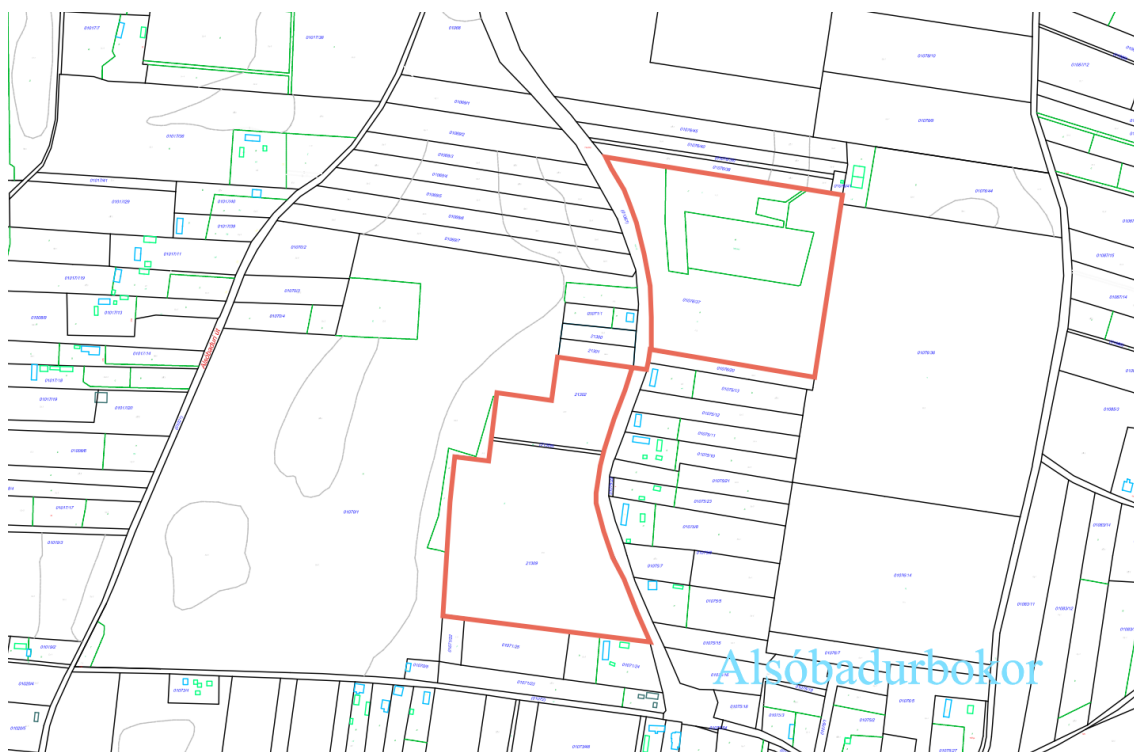


A biológiai aktivitás érték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat.

Jelen esetben a BIA érték meghatározása differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni.



A BIA érték visszapótlását adó csereterületek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



A BIA érték visszapótlását adó csereterületek alaptérkép kivonata „az állami alapadatok felhasználásával”



7. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A tervezett módosításoknak nincsenek a település közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai

8. Közműellátási vizsgálat

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét kedvezőtlenül nem befolyásolja.

9. A fenntartható fejlődés biztosítása

A településrendezési terv tárgyi módosításaival bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel nem járnak. A csereterületen kijelölt gazdasági rendeltetésű erdőzóna besorolás a település mikroklímájára kedvező hatással lehet.

10. Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz illeszkedő változást tervezünk. A városnak a külső peremterületein, így az érintett tervezési területeken is a beépítési sűrűség csökkenő tendenciát mutat.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00157-4/2018.

Hiv. sz.: FÖÉP/19-26/2018.
Kukucska Zsolt

DR KOVÁCS FERENC

polgármester

NYÍREGYHÁZA MJV

POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4400

Tárgy: Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 8 területen történő módosítása – 2017.

- E.1. Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a 02116/80 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló tömbben Lke → Gk
- E.2. Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán levő másodrendű zöldfelület határának rendezése Z-KK → Koa
- E.3. Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca menten készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon Z-KK → Koa
- E.4. Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca menten készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-u ingatlanon Ge → Koa, Kko → Koa
- E.6. A 3120 hrsz.-ú ingatlan tömbje kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) átsorolása Lke → Lk
- E.7. Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése.
- E.8. HESZ módosítás 70 mélyebb telkek beépítésre vonatkozóan.

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg.

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A.§ előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi állásfoglalást adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT tv, MTrT tv.) összhangja - a megyei főépítész 137-7/2018/ált. iktsz.-ű véleményét is figyelembe véve alapján – a módosítással érintett területet tekintve biztosított.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a módosítást nem kifogásolom.

Állami Főépítész

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/szabolcs-szatmar-bereg>

Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:
 - A Rendelet 43 § (2) szerint a településrendezési eszközt a polgármester a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi¹ az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes
 - államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
 - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül** a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

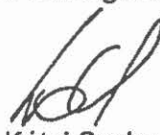
A települést érintő későbbi módosítások során a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is.

Nyiregyháza, 2018. április 20.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott
nevében és megbízásából:




Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!) szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37 § (6)



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00131-4/2018.

Hiv.sz.: FŐÉP/55-29/2018.

Üi: Telekfiné

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.
4401

Tárgy: Nyíregyháza MJV RT módosítása 3 területen – 2018.

1. sz. módosítás 4. sz. főút – Rozsrétkokori utca – 01120 csatorna által határolt tömb Gk, Lf, Ev → Ge
2. sz. módosítás Fenyő u- 01167 hrsz-ú út-Homok u. – belterületi határ által határolt tömb Eg → Lf, Ki, Lf → Ki
3. sz. módosítás Alsóbaduri út – 02072 hrsz -ú út – 01082 hrsz.-ú út – 01067 hrsz.-ú út Má → Eg

Teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakasz – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos záró szakmai véleményemet a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg.

A dokumentációból kiderül, hogy a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotra alapoztam.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: „Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása 2 területen (Rozsrétkokori utca-Fenyő utca)
- tervezője: Veres István vezető településrendező tervező
- dátuma: 2018. április hó

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19. § (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A. § előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi állásfoglalást adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT IV; MTrT IV.) összhangja - a megyei főépítész 137-8/2018/ált. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve alapján – a módosítással érintett területet tekintve biztosított.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során a település főépítészének döntése alapján egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló elfogadott véleményei javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a módosítást nem kifogásolom.

Állami Főépítész

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/szabolcs-szatmar-bereg>

Felhívom a figyelmét a SZSZB Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Komplex Környezetvédelmi Engedélyezési, Kármentesítési és Természetvédelmi Osztály 1662-10/2018. ügyiratszámú levelében foglaltakra miszerint felhívja a figyelmet, hogy a Gk és Ev terület helyett kijelölendő Ge területen (1 számú módosítás) tervezett tevékenység és az érintett tömbtől északra elhelyezkedő lakóterület, egymásra hatása zavaró-korlátozó lehet.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:

- A jóváhagyott településrendezési eszközök megküldésekor hivatkozással a Rendelet 16. § (2) előírására, kérem, hogy a jóváhagyást követően összeszerkesztett településszerkezeti eszközöket is csatolják.
- Teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz a közlést követő 15. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 30. léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
 - A Rendelet 43 § (2) szerint a településrendezési eszközt a polgármester a képviselő-döntést követő 15 napon belül megküldi¹ az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
 - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2018. április 20.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott
névében és megbízásából:



Kótai Csaba
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

¹ Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!) szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012 (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)