

Ügyiratszám: FŐÉP/106-64/2019.  
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 (5 területből 2 terület valamint 4 terület szabályozási terv módosítása tárgyalásos eljárásban)**

Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

Veres István  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

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

## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a 2017. január 26-i Közgyűlési ülésén fogadta el az 5/2017. (I.26.) sz. határozatával és módosította a 225/2018. (XII.20.) és 50/2019. (III.28.) sz. határozataival 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) 32. § (6) c) pontja alapján az **önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható területeket**, köztük a jelen szabályozási tervi módosításainkat. A Korm. rendelet 32.§ (6) és (6a) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a **tárgyalásos eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

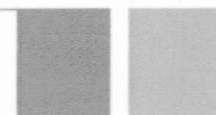
Az első módosító eljárás előzetes tájékoztatási szakasza 2019. januárjában FŐÉP/106/2019. ügyiratszámom indult, ezzel egy időben a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés is megtörtént. A beérkezett előzetes észrevételeket továbbtervezésnél figyelembe vettük. A rendezési terv módosítás megindítása 5 területen történt meg, azonban a projektekhez kapcsolódó tervezési folyamatok elmaradása és késése miatt **2 terület esetében a későbbiekben kívánjuk a módosítási eljárást folytatni** (LEGO, Nagykörút), a **T.3.** módosítási javaslatunk pedig a megrendelővel történő egyeztetések elhúzódása miatt a záró szakmai vélemény kérése során **elhalasztásra került**.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől a véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/106-4/2019. ügyiratszámom még az 5 területre. A megkérdezett szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló 30/2010. (XI.12.) önkormányzati rendeletével a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra ruházta át az állásfoglalás kialakítását. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **24/2019. (II.26.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A megmaradó területekre a 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 2019. március 7-én **lakossági fórumot** tartottunk és ezután **partnerségi egyeztetést** hajtottunk végre. A fórumon és a partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény.

A Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdése szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel, vagy az átruházott hatáskörrel rendelkező bizottsággal. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet 9.§-a szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **37/2019. (III.26.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket**.

A záró szakmai vélemény megadásához az Állami Főépítész 2019. április 24-re **egyeztető tárgyalást** kezdeményezett. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a módosítási területek esetében kiegészítés vált szükségessé, így a módosítási javaslatok jóváhagyása elhalasztásra került. Az átdolgozott záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészült, az Állami Főépítész 2019. május 28-ra újabb **egyeztető tárgyalást** kezdeményezett.



A másik folyamatban lévő módosító eljárásunk **4 területre** vonatkozóan 2019. márciusában FŐÉP/394/2019. ügyiratszámom indult. Az adatszolgáltatás kérés itt is megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint 2019. áprilisában az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/394-5/2019. ügyiratszámom. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek az Állami Főépítész kivételével **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Az Állami Főépítész a T.1 Szarvas utcai módosítás esetében a tömb telekszerkezethez nem illeszkedő minimális telekméret megállapítása miatt, az épített környezet védelme szempontjából olyan jelentősnek ítélte, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé teszi.

Véleményünk szerint az érintett tömbökre vonatkozó minimális telekméret csökkentésének környezetre gyakorolt hatása nem jelentős. Az eltérő vélemények tisztázása érdekében **egyeztetést kezdeményeztünk** 2019. április 26 (péntek) 10.00. órára, melyen Állami Főépítész Úr részt venni nem tudott, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét továbbra is fenntartotta. A Szarvas utcai módosítási területre Városrendezési vizsgálati elemzést készítettünk. Állami Főépítész Úr a vizsgálati dokumentáció áttanulmányozása után a **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességétől eltekintett**. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **61/2019. (V.14.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A 4 területre a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében 2019. március 28-án **lakossági fórumot** tartottunk és ezután **partnerségi egyeztetést** hajtottunk végre. A fórumon és a partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **57/2019. (IV.23.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket**. Az Állami Főépítész 2019. május 28-ra egyeztető tárgyalást kezdeményezett.

A fentebb ismertetett eljárásban szereplő módosítások nem tették szükségessé a **településszerkezeti terv módosítását**, mert a terület-felhasználási zónákban és az infrastruktúra főhálózatban változás nem történik. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szöveges része nem módosul, a **szabályozási tervlapok** a módosítási területre 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 véleményezési és alátámasztó munkarészeket is. (Lásd 3.- 6. sz. melléklet!)

A HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. (Lásd 1.- 2. sz. melléklet!) A Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lépnek hatályba.

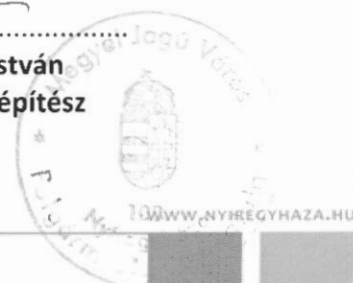
Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdése, a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján és az Állami Főépítész záró szakmai véleménye ismeretében **a mellékelt rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen** az 5 területből maradt 2 területre is és a 4 területre is.

Nyíregyháza, 2019. május 20.

Tisztelettel:



Veres István  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/106-64/2019. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>		<p align="center"><b>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</b></p> <p align="center">(5 területből 2 terület valamint 4 terület szabályozási terv módosítása tárgyalásos eljárásban)</p>		
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
Jelen módosításokkal összhangba kerülhetnek a szabályozási tervvel a fejlesztési elképzelések	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Tisztázhatóak egyes építési anomáliák
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			Az önkormányzati és magán beruházásban készülő fejlesztések (közlekedési, gazdasági és kulturális) véghezvihetővé válnak.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			Az önkormányzatnak a jelenleginél nagyobb területet kellene kisajátítania, ami felesleges pénzügyi terhet jelentene, elmaradna a múzeum kulturális fejlesztése.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

**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**

(5 területből 2 terület valamint 4 terület szabályozási terv módosítása tárgyalásos eljárásban)

**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 – Légügyi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály  
Ministerelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

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) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelet 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.§.** A 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. § (23) bekezdése az alábbiak szerint változik:

„(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsú építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”

**2.§.** Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását a tárgyalásos eljárás szerinti 5 területből 2 területre vonatkozóan jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

**3.§.** Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását a tárgyalásos eljárás szerinti 4 területre vonatkozóan jelen rendelet 2. melléklete szerint jóváhagyja.

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

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

**Nyíregyháza, 2019. május**

**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 építési helyen kívüli tereprendezésről szóló szöveges részét érinti annak érdekében, hogy elkerülhető legyen a túlszabályozás.

**2. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek e rendelet 1. mellékletében szereplő – az eljárás során 5 területből megmaradt - 2 részterületen a tárgyalásos eljárás módosítási szabályai szerint.

**3. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek e rendelet 2. mellékletében szereplő 4 részterületen a tárgyalásos eljárás módosítási szabályai szerint.

**4. §-hoz**

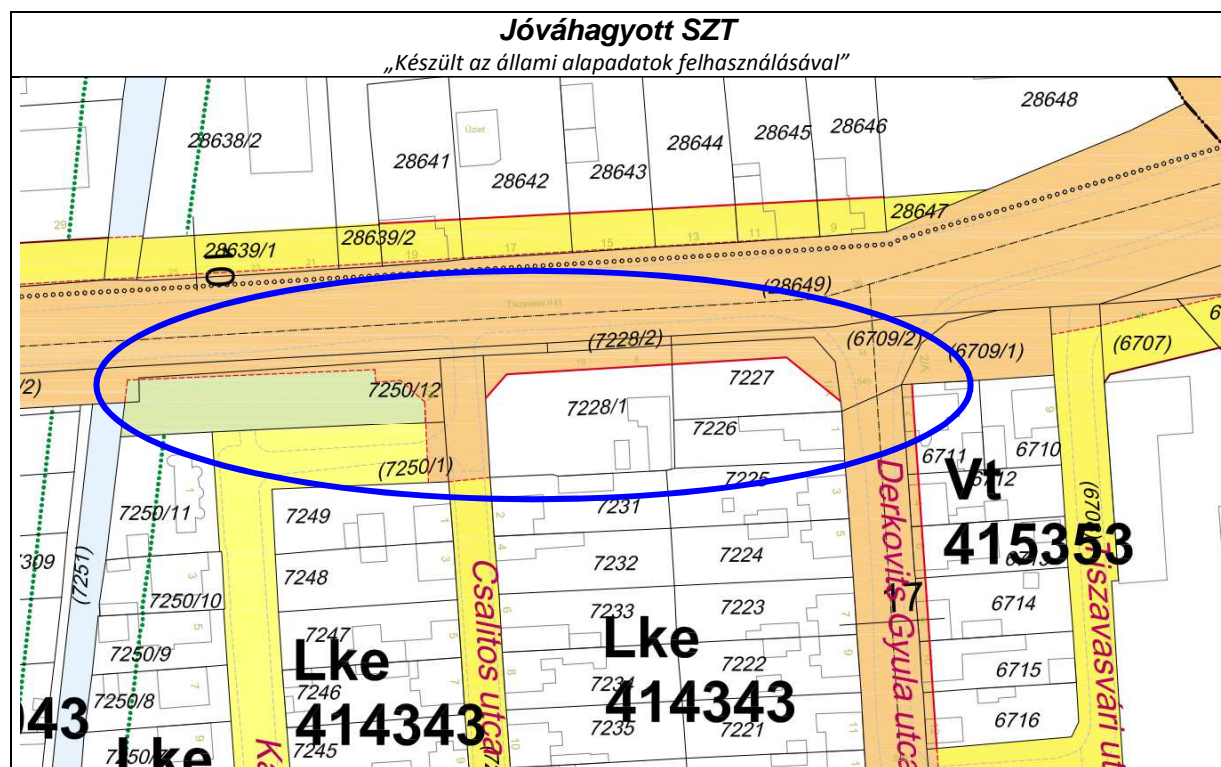
A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2019. (.....) önkormányzati  
rendeletének 1. melléklete

Megjegyzés: a T.1. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
<b>T.2.</b>	155/2018. (XII.18)	15-1	Tiszavasvári út – Kerék utca – Derkovits Gyula utca – Dobsina utca – Kassa köz által határolt terület	A Derkovits u. - Tiszavasvári út kereszteződésében eltoltt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.

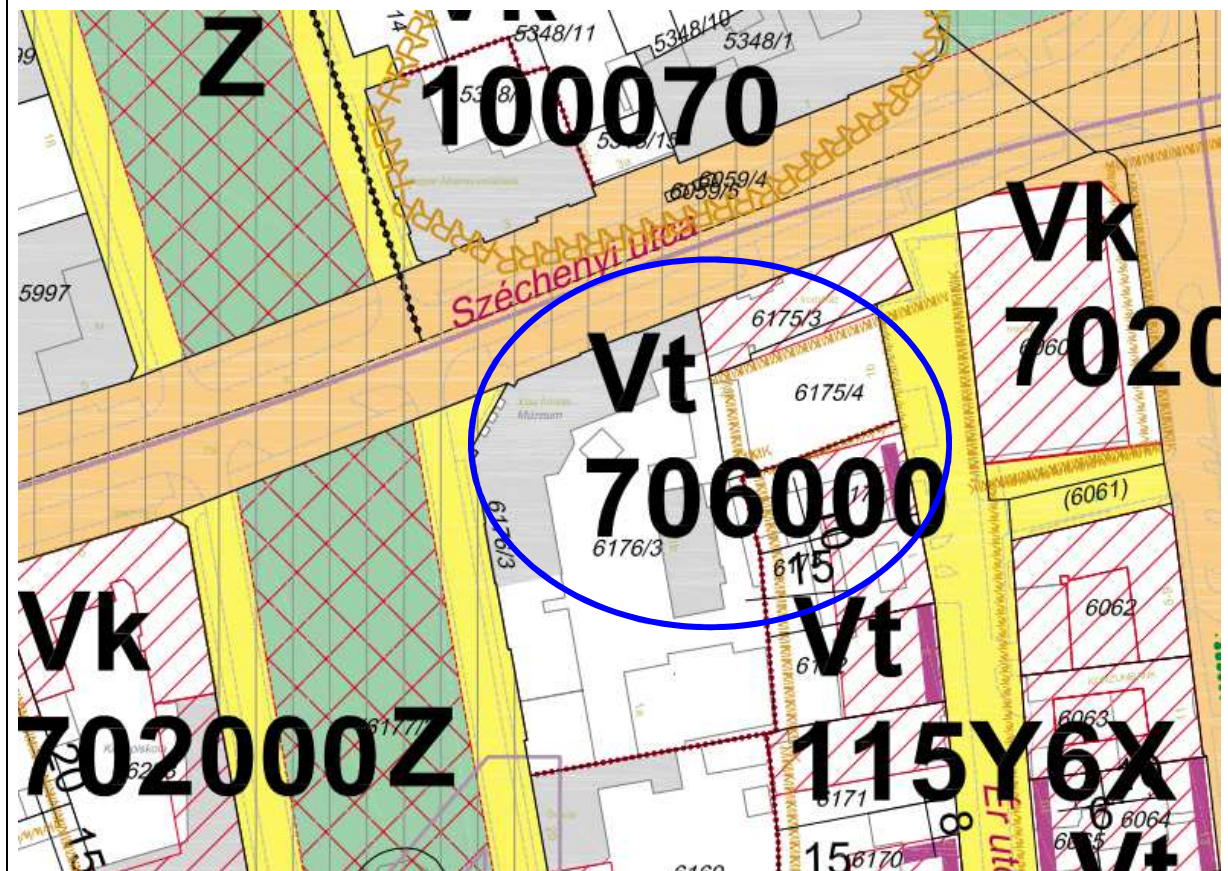


Megjegyzés: a T.3. és T.4. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.5.	155/2018. (XII.18)	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület	Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósza András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zártosorú – keretesre módosul.

### Jóváhagyott SZT

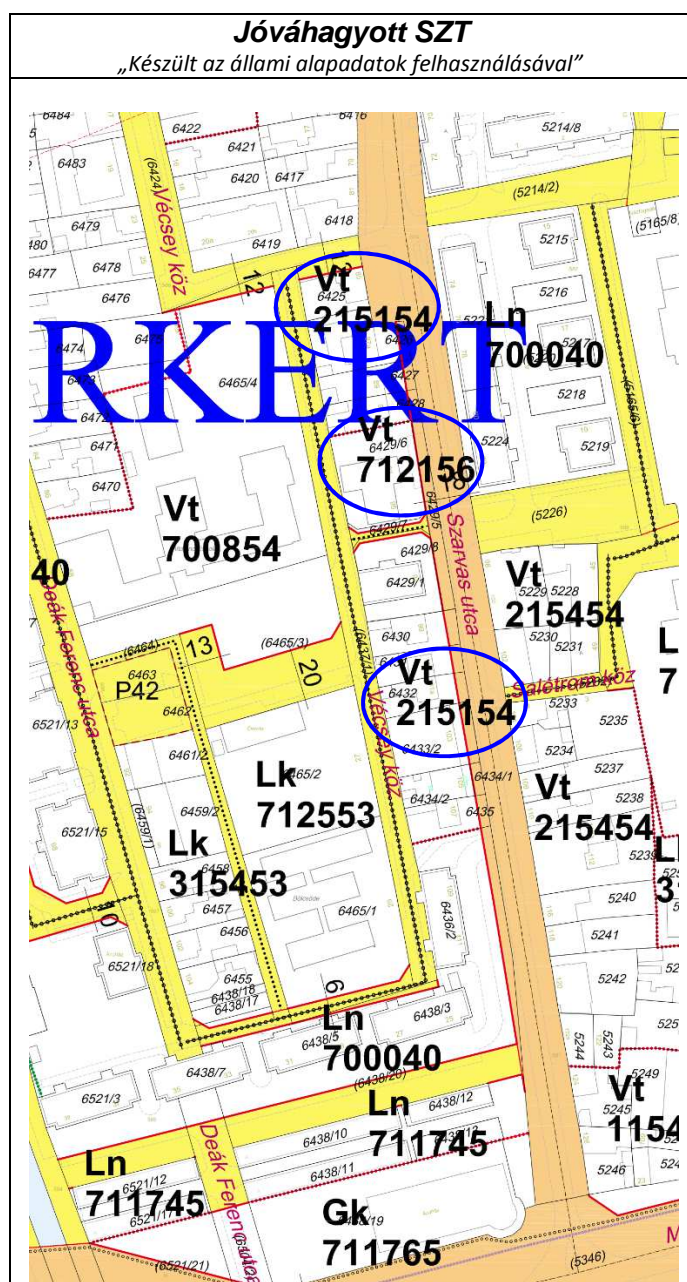
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



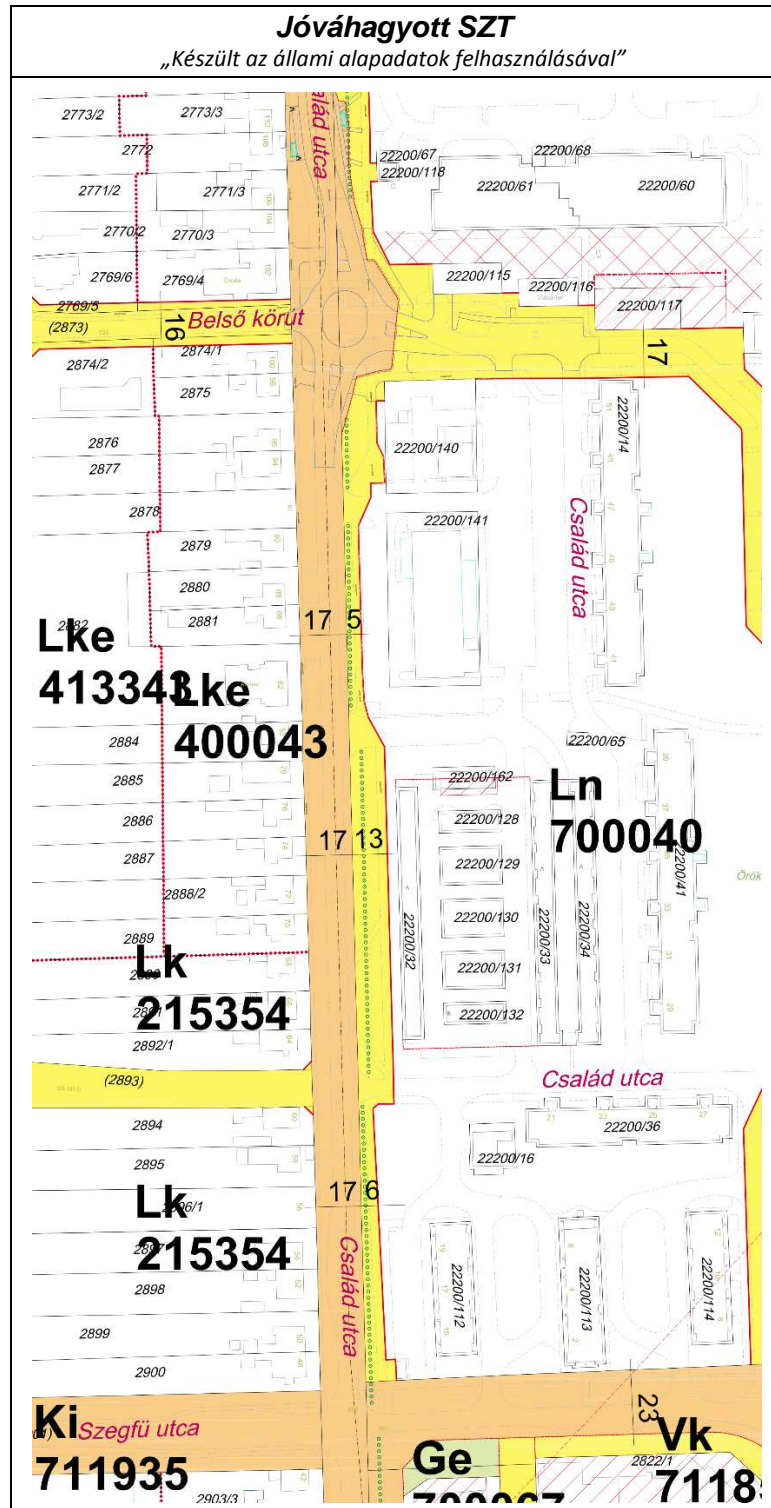
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2019. (.....) önkormányzati  
rendeletének 2. melléklete

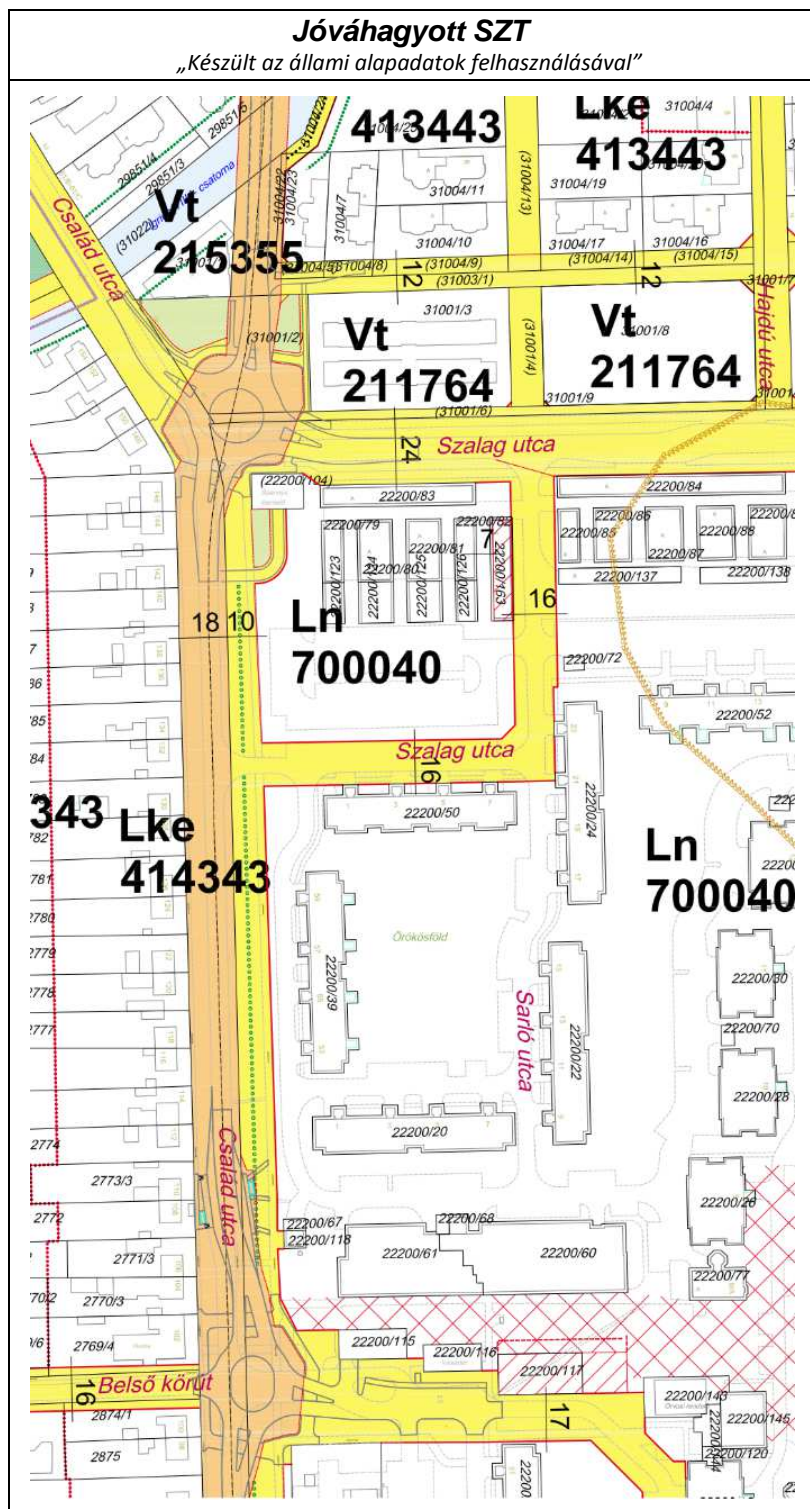
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.1.	36/2019. (III.26.)	F5-3	Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz	A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m <sup>2</sup> -ről és 1000 m <sup>2</sup> -ről 180 m <sup>2</sup> -re csökkentjük. Vt 215454 → Vt 215154 Vt 712556 → Vt 712156



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.2.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Belső körút csomópont	A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása és a Család utca mentén az I. és II. rendű közl. célú közterület határrendezése



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.3.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Szalag utca csomópont	A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása és a Család utca mentén az I. és II. rendű közl. célú közterület határrendezése



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.4.	19/2018. (II.20.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása

**Módosítás célja:**

A HÉSZ 21.§ (23) bekezdéséből "A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető" mondat törlésre kerül.

**Módosítás várható hatása:**

Az 1 m-t meghaladó terepszint változás építési engedély köteles tevékenység, ezért a HÉSZ-ben szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.

Lásd a R E N D E L E T 1.§-át!

„(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. ~~A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető.~~ A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”

---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás  
végső szakmai véleményezési dokumentációja – 2.

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**5 TERÜLETBŐL 3 TERÜLETEN**  
*(Derkovits u – Sematic - Jóna András Múzeum)*

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**Tervező:**  
Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2019. május





## ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vezető tervező:

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

Tervező munkatárs:

.....  
**Telekfiné Bódi Mária**  
településmérnök

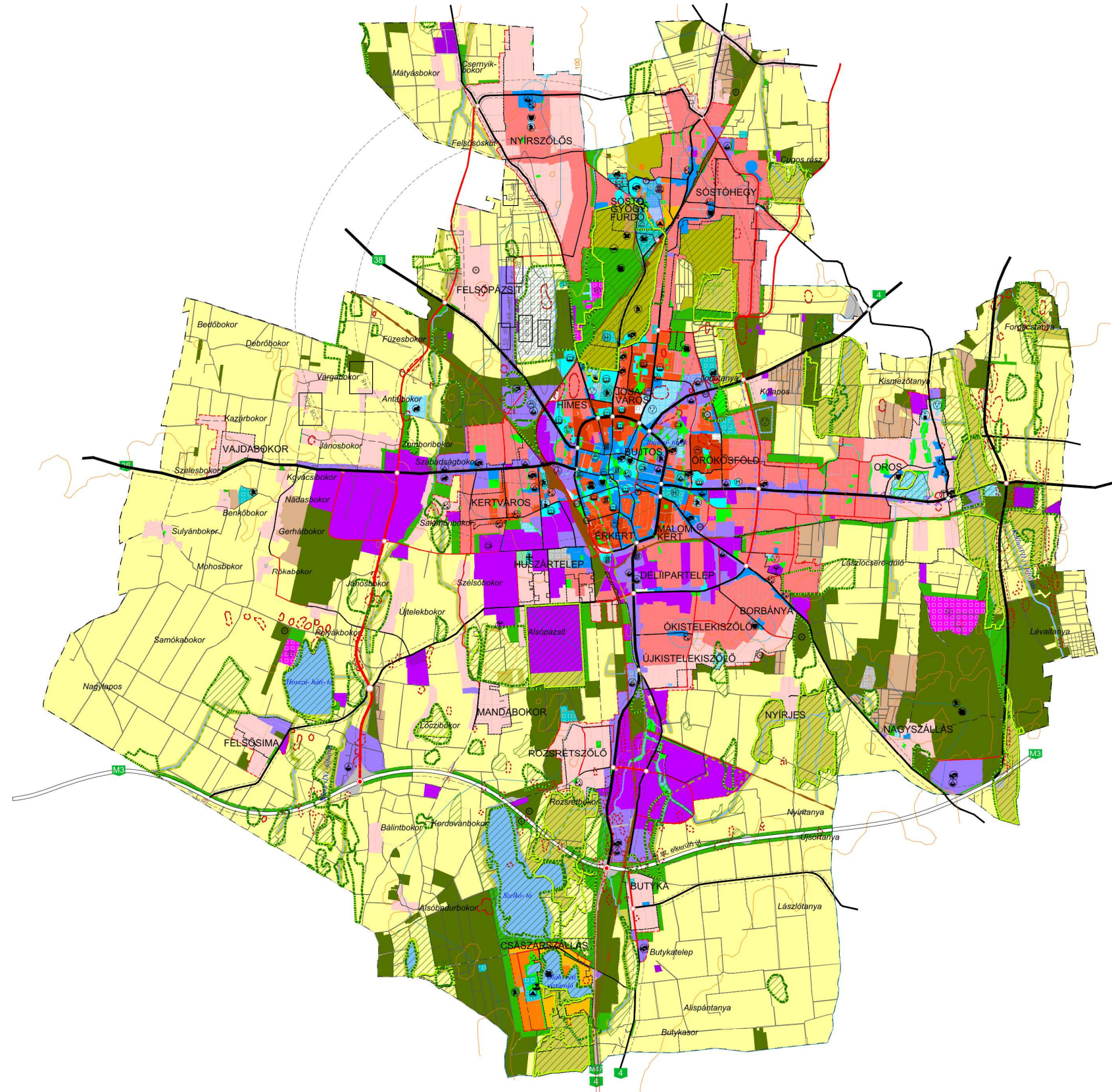
**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök

**Kovácsné Tóth Krisztina**  
építészmérnök

**Hódos Katinka**  
okl. tájépítészmérnök



HATÁLYOS SZERKEZETI TERV



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

Területfelhasználás	Kód	Jel	Számított terület, arányok m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Közművesítettség	Leírás
1.1	Ln	1,5	Teljes		Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes		Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes		Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges		Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes		Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes		Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes		Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes		Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes		Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes		Üdülöházaspark terület
4.2	Uh	0,15	Teljes		Hévígházaspark terület
5.1	Kke	0,6	Teljes		Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes		Különleges intézményi terület >=10% beépítéssel
5.2.2	Kio	0,05	Teljes		Különleges intézményi terület <10% beépítéssel
5.4	Kho	0,2	Részleges		Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges		Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges		Különleges városüzemeltetési célokot szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkó	0,25	Teljes		Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖA				Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV				Vasúti közlekedési terület
7.0	Z				Zöldterület
8.1.0	Ee				Egészségügyi-, turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev				Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg				Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk				Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Má				Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg				Vízgyűjtőterület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
  - Közpark jellegű zóldsáv
  - Erdő jellegű zóldsáv
  - Tartalék temető
- Művi értékvédelem**
- Régészeti terület
  - Helyi védettségű telekszerkezet
- Táj és természetvédelem**
- Natura 2000 terület
  - Ex lege védett terület határa
  - Természeti terület határa
  - Ökológiai hálózat
  - Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
- Környezetvédelem**
- Bányatelek területe
  - Védőtávolságok
  - Jelentősebb vízfolyás
  - Rekultiválandó terület
- Közlekedés**
- Meglévő Tervezett
- Autópálya
  - Országos főút
  - Országos mellékút, települési főút
  - Gyűjtőt
  - Külterületi út
  - Távlati vasúti nyomvonal
  - Szintbeni csomópont
  - Különszintű csomópont
  - Híd
  - Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
  - Autóbusz- pályaudvar
  - Vasúti pályaudvar
  - Vasútmegálló
  - Repülőtér
  - Útpajzs
- Közművek, híradás**
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
  - Távfűtőmű
  - Villamos állomás
  - Szennyvíztisztító
  - Híradástechnikai torony
- 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
  - Élménypark
  - Kemping
  - Szálloda
  - Temető
  - Kegyeleti park
  - Kilátó
  - Egészségügyi központ
- Egyéb tervi elemek**
- Településhatár
  - Belterületi határ
  - Tervezett belterületi határ
  - Városkapu
  - Városrész- központ
  - Szintvonal
  - Gyógyhely
  - Gyógyhely védőterülete
  - Hidrogeológiai védőzóna
  - Településképvédelmi terület határa
  - Közmű elhelyezésére szolgáló terület

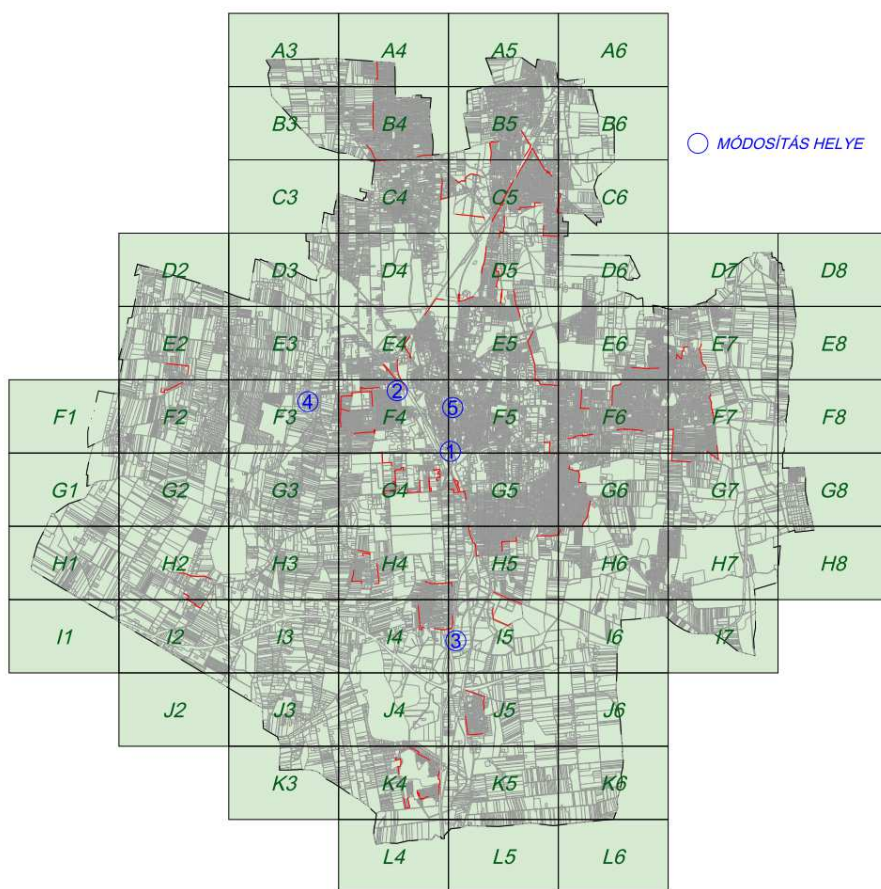
A 217/2018. (XII.20.) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
**Településtervezés:**  
**Veres István TT/E-15-0125/2011**  
**2019. január**



### Módosítással érintett területek

	Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
ELHALASZTVA!	T.1.	155/2018. (XII.18)	F4, F5, G4, G5	Arany János utca – Kígyó utca – Debreceni utca – vasút által határolt terület	A Nagykörút befejező szakaszánál a csatlakozó kiszolgáló utak megközelítését is biztosító lámpás csomópont megvalósításához szükséges közterület biztosítása a szabályozási tervben
	T.2.	155/2018. (XII.18)	F4-2	Tiszavasvári út – Kerék utca – Derkovits Gyula utca – Dobsina utca – Kassa köz által határolt terület	A Derkovits u - Tiszavasvári út kereszteződésében eltolt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.
	T.3.	155/2018. (XII.18)	I5-1	Debreceni út – Nyugati II utca – vasút által határolt terület	A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra. Ge711865 → Ge711875
ELHALASZTVA!	T.4.	155/2018. (XII.18)	F3	Simai főfolyás – Rókabokori út – Nyugati elkerülő – tervezett belterület határa által határolt terület	A LEGO fejlesztési területeit kiszolgáló tervezett közműellátó hálózati távvezeték megvalósításához egy új nyomvonal kijelölése szükséges.
	T.5.	155/2018. (XII.18)	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület	Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósza András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zártosú – keretesre módosul.

### Áttekintő vázlat Nyíregyháza közigazgatási területéről





R E N D E L E T - T E R V E Z E T

**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**

**(5 TERÜLETBŐL 3 TERÜLET SZABÁLYOZÁSI 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 Főépítésze

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 – Légügyi Hivatal

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

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

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

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

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

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/106-60/2019.

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

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

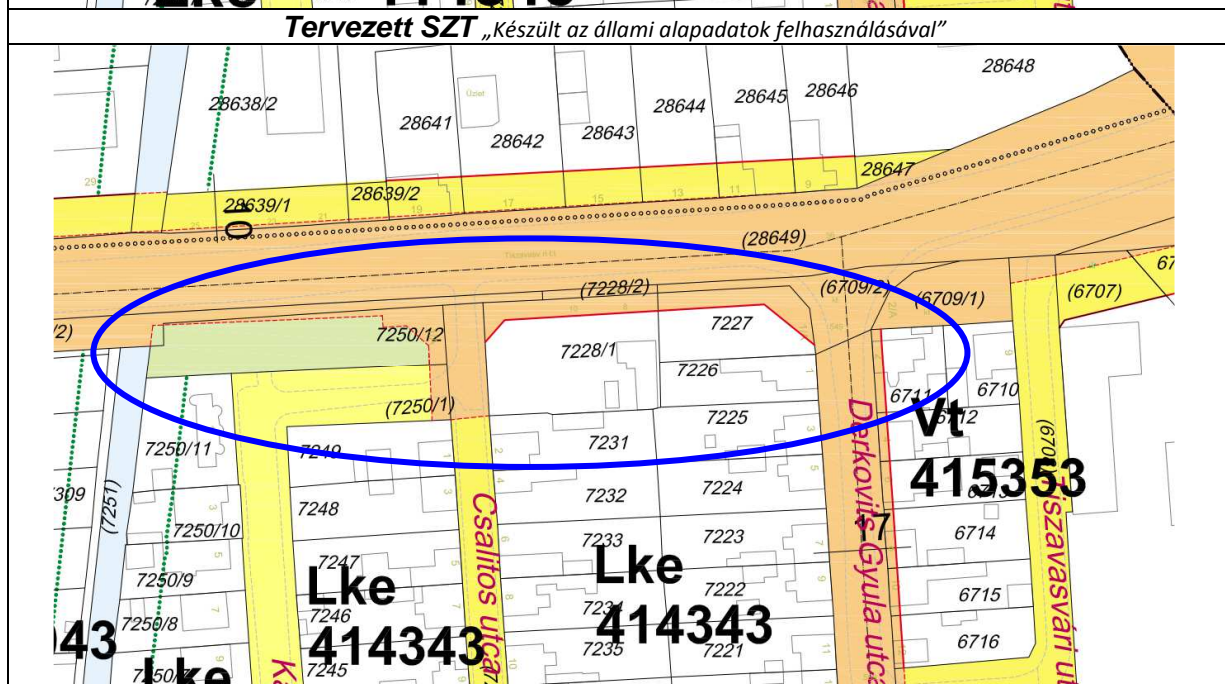
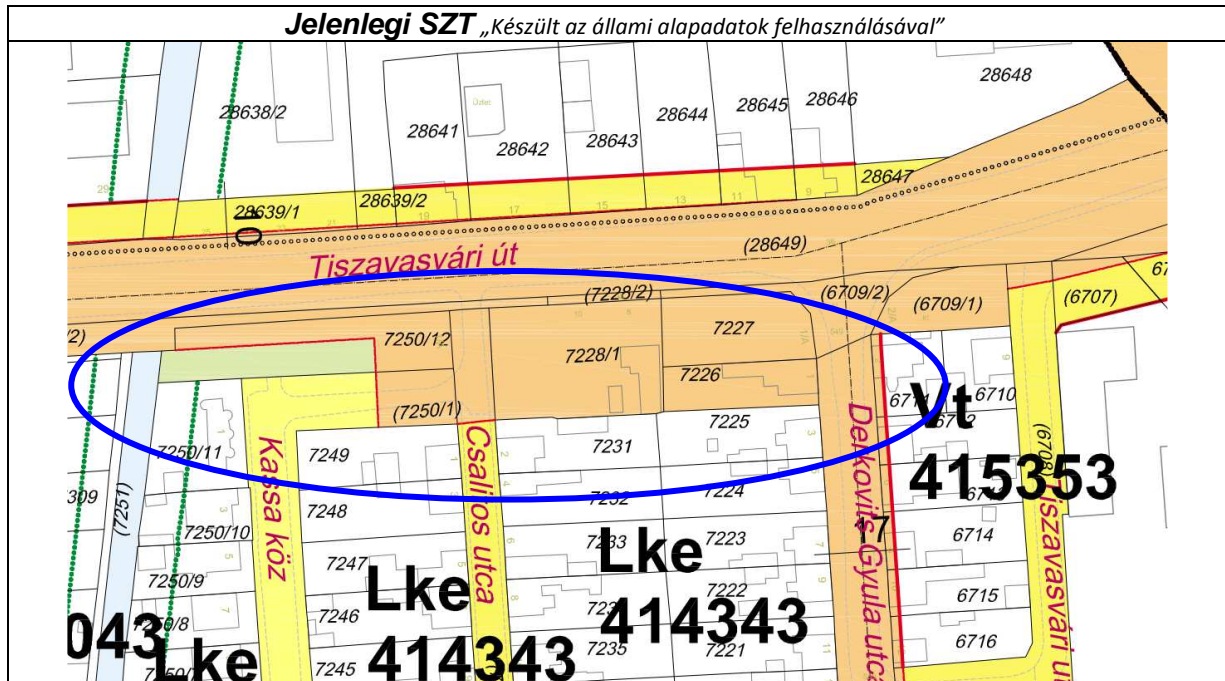
**(2)** A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

**Nyíregyháza, 2019.**



Megjegyzés: a T.1. módosítási tervezet elhalasztásra került.

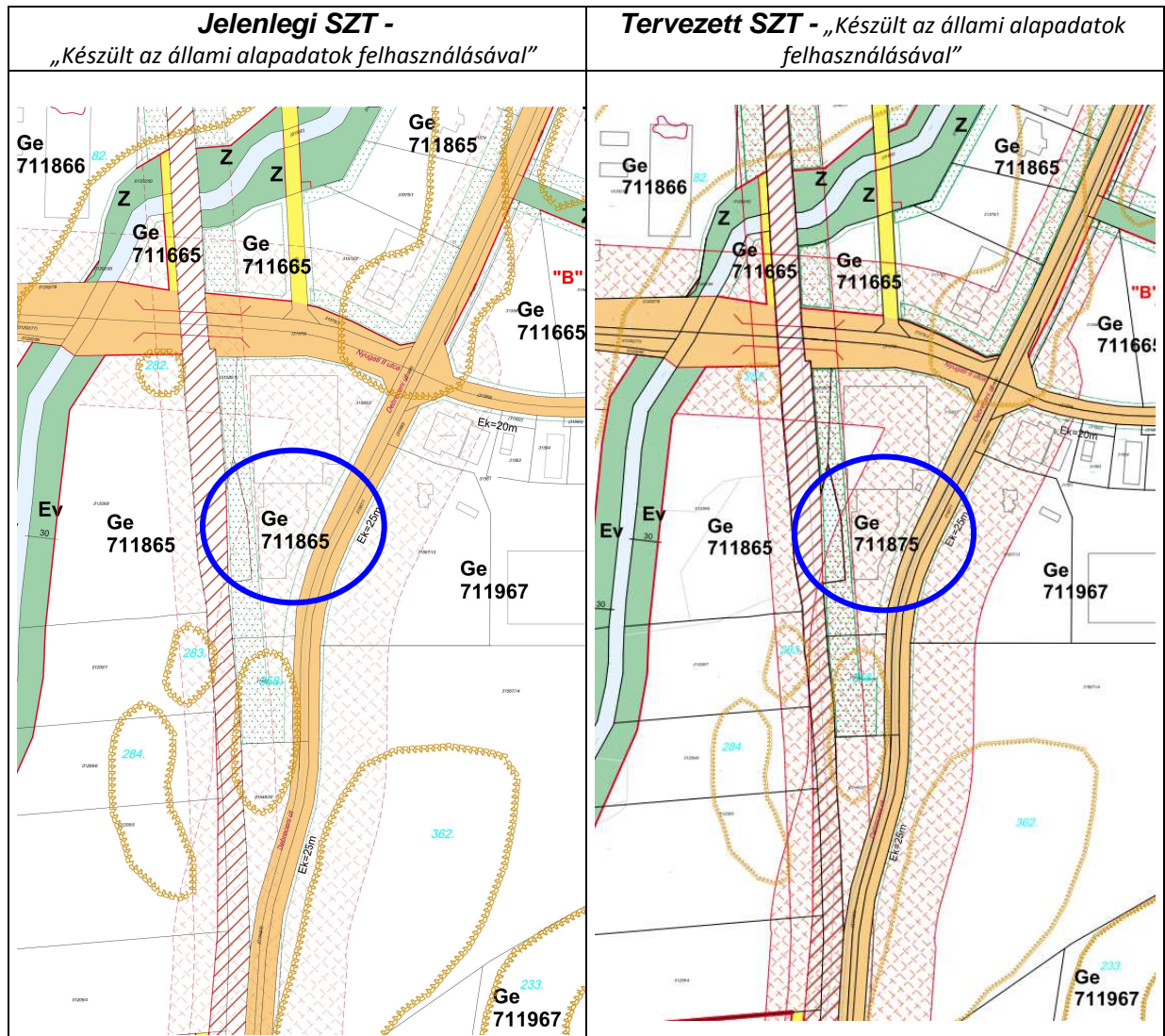
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.2.	155/2018. (XII.18)	15-1	Tiszavasvári út – Kerék utca – Derkovits Gyula utca – Dobsina utca – Kassa köz által határolt terület	A Derkovits u. - Tiszavasvári út kereszteződésében eltoltt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.





Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – 2019.  
- Tárgyalásos eljárás, szakmai véleménykérő dokumentáció 2 -

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.3.	155/2018. (XII.18)	15-1	Debreceni út – Nyugati II utca – vasút által határolt terület	A Sematic Kft. telephely bővítés tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra OTÉK eltérés engedélyezésével. Ge711865 → Ge711875

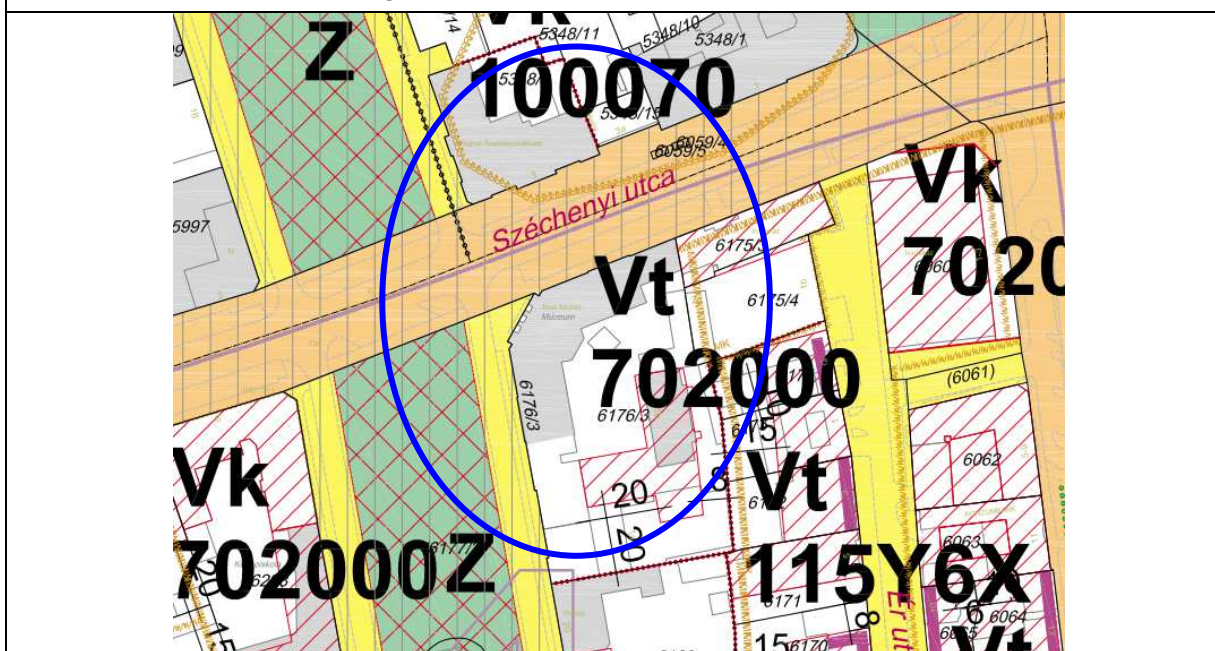




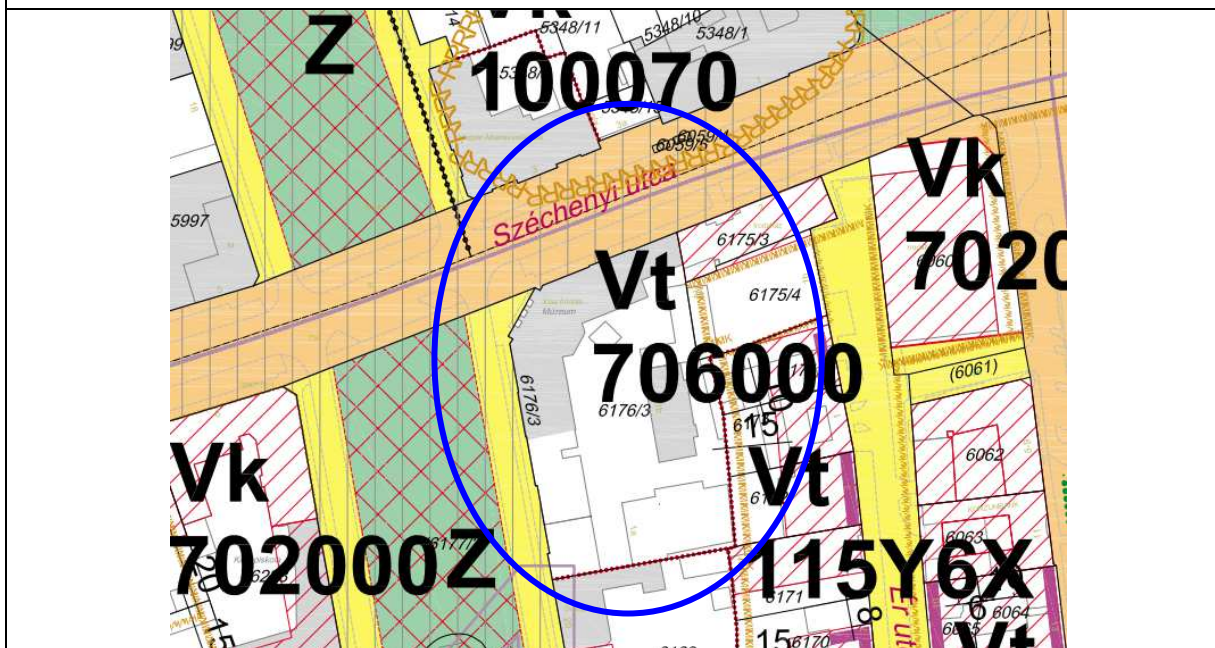
Megjegyzés: a T.4. módosítási tervezet elhalasztásra került.

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.5.	155/2018. (XII.18)	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület	Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósza András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zártosú – keretesre módosul.

**Jelenlegi SZT** „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



**Tervezett SZT** „Készült az állami alapadatok felhasználásával”





---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás  
végső szakmai véleményezési dokumentációja – 2.

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**5 TERÜLETBŐL 3 TERÜLETEN**  
*(Derkovits u – Sematic - Jósza András Múzeum)*

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**Tervező:**  
Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2019. május





## 1. 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:**

.....  
**Telekfiné Bódi Mária**  
településmérnök

**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök

**Kovácsné Tóth Krisztina**  
építészmérnök

**Hódos Katinka**  
okl. tájépítészmérnök



## **2. BEVEZETÉS**

### **2.1 Előzmények**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **5 terület vonatkozásában** (Nagykörút befejező szakasza - Derkovits u – Sematic - Lego bekötőút - Jósa András Múzeum) a rendezési terv módosítását kezte el 2019. januárjában, melyek mögött közcélú és magán beruházások megvalósíthatósága áll. A véleményezési szakasz elején ismertté vált, hogy a LEGO-t és a Nagykörutat érintő módosítást a hiányos tervezési adatok ismeretében csak a későbbiekben tudjuk folytatni, ezért ennek a két területnek a módosítása elhalasztásra került.

A módosításban szereplő további 3 terület a többször - 30/2018 (II.22) sz., 169/2018. (X.18.) sz., 225/2018. (XII.20.) sz. és 50/2019. (III.28.) sz. önkormányzati határozattal – módosított **5/2017 (I.26.) Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló határozat** alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek lettek, így **módosításuk tárgyalásos eljárás szerint folytatódhat.**

A módosítások megalapozásaként előzetes beépítési tanulmány is készült a T.3. és T.5. területre, melyeket a „ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK” c. dokumentum tartalmazza. Az első körben történt véleményezés után vált ismertté, hogy a **T.5. módosítási terület** esetében (Jósa András Múzeum) az építési övezet beépítési módját is felül kellett vizsgálni. A **T.3. módosítási területre** (Sematic Kft. telephelynél beépítési százalék növelése) pedig az OTÉK-tól történő eltérést kellett igazolni, így a véleményezési dokumentáció mindkét esetben **kiegészítésre került** a második körös véleményezéshez.

### **2.2 Nyíregyháza jelenleg érvényes településrendezési eszközei**

- 217/2018. (XII. 20.), a 131/2018. (VI.21.), a 99/2018. (V.31.), a 65/2018. (IV.25.), 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.), 13/2018.(IV.26.), 16/2018.(VI.1), 18/2018.(VI.22.), 27/2018.(XII.21.) 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 módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását és a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását.
- **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, kizárólag a szükséges helyen kerülnek tárgyalásra tájvédelmi, környezetvédelmi és zöldfelületi, közlekedési kiegészítő vizsgálatok és az OTÉK-tól történő eltérés igazolása.

### **2.4 A módosítások célja, tárgya**

#### **T.1. és T.4.**

Elhalasztásra került.

#### **T.2.**

A Derkovits u-Tiszavasvári út kereszteződésében eltolt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.

#### **T.3.**

A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra.

#### **T.5.**

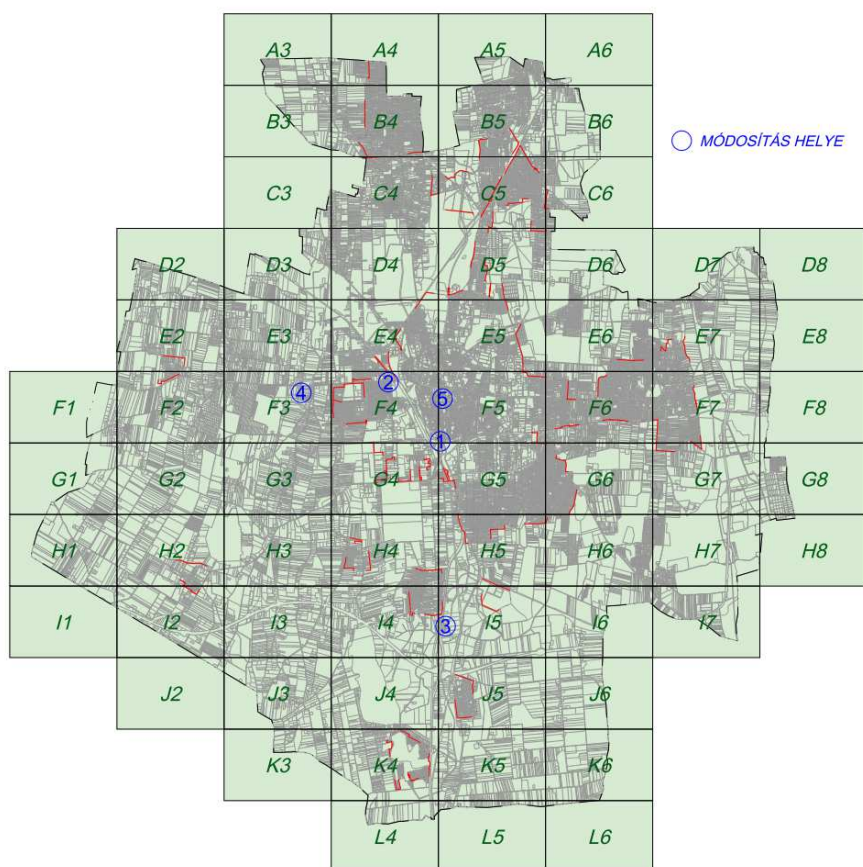
Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósa András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zárt sorú – keretesre módosul.

### **2.5 A módosítások várható hatása**

- T.2.** A módosítás következtében az érintett ingatlanokon megszűnik az építési tilalommal való érintettség, ezáltal az önkormányzat mentesül a kisajátítási folyamat alól.
- T.3.** A kérelmező véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, munkahelyteremtő hatás várható.
- T.5.** A tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik. A kulturális negyed elemei funkcionálisan jól működő módon valósulhat meg



### 3. Áttekintő térkép a módosítással érintett területekkel



### 4. A módosítással érintett területek

	Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
ELHALASZTVA!	T.1.	155/2018. (XII.18)	F4, F5, G4, G5	Arany János utca – Kígyó utca – Debreceni utca – vasút által határolt terület	A Nagykörút befejező szakaszánál a csatlakozó kiszolgáló utak megközelítését is biztosító lámpás csomópont megvalósításához szükséges közterület biztosítása a szabályozási tervben
	T.2.	155/2018. (XII.18)	F4-2	Tiszavasvári út – Kerék utca – Derkovits Gyula utca – Dobsina utca – Kassa köz által határolt terület	A Derkovits u - Tiszavasvári út kereszteződésében eltolt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.
	T.3.	155/2018. (XII.18)	I5-1	Debreceni út – Nyugati II utca – vasút által határolt terület	A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra. Ge711865 → Ge711875
ELHALASZTVA!	T.4.	155/2018. (XII.18)	F3	Simai főfolyás – Rókabokori út – Nyugati elkerülő – tervezett belterület határa által határolt terület	A LEGO fejlesztési területeit kiszolgáló tervezett közműellátó hálózati távvezeték megvalósításához egy új nyomvonal kijelölése szükséges.
	T.5.	155/2018. (XII.18)	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület	Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósza András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zártosú – keretesre módosul.

## 5. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

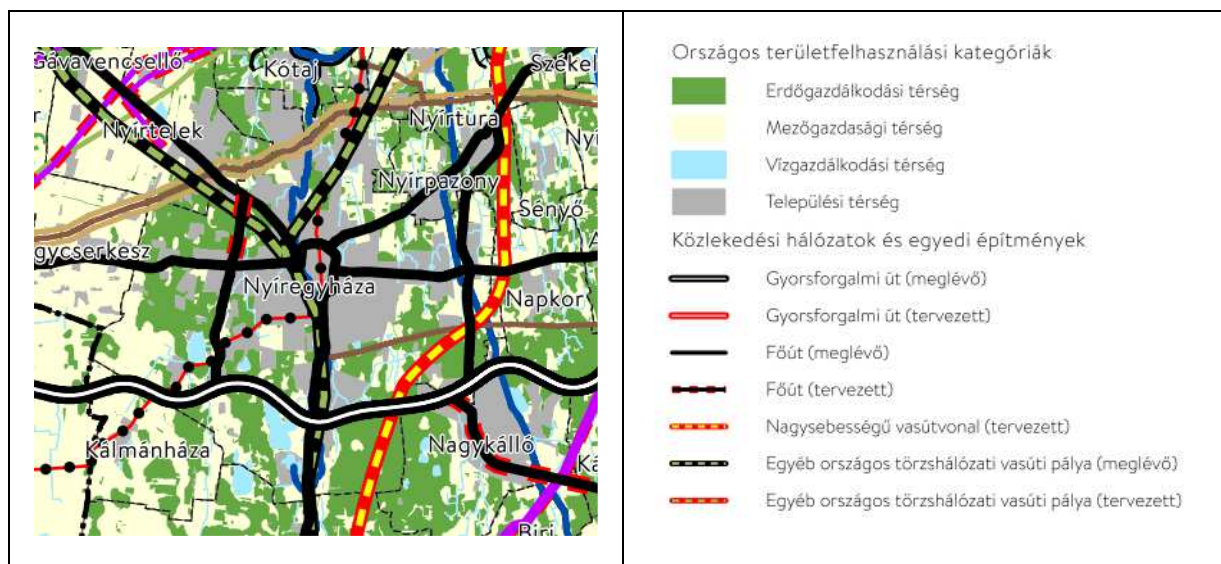
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló *2018. évi CXXXIX. törvény* második része: Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT)
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló *1996. évi XXI. törvény*
- A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve elfogadásáról szóló *19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet* (továbbiakban: SzSzB MTrT)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Településrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról szóló *147/2011. (XI.30.) számú önkormányzati határozat*.

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

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési tervekkel érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. 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 nem történik, határuk nem módosul, a szerkezeti tervünk nem változik, így **részletes összevetésre és területfelhasználási változás kimutatásra nincs szükség**. A tervezési területeink a települési térségbe tartoznak.

### Az ország szerkezeti terve (részlet, 2019. 03. 15.):





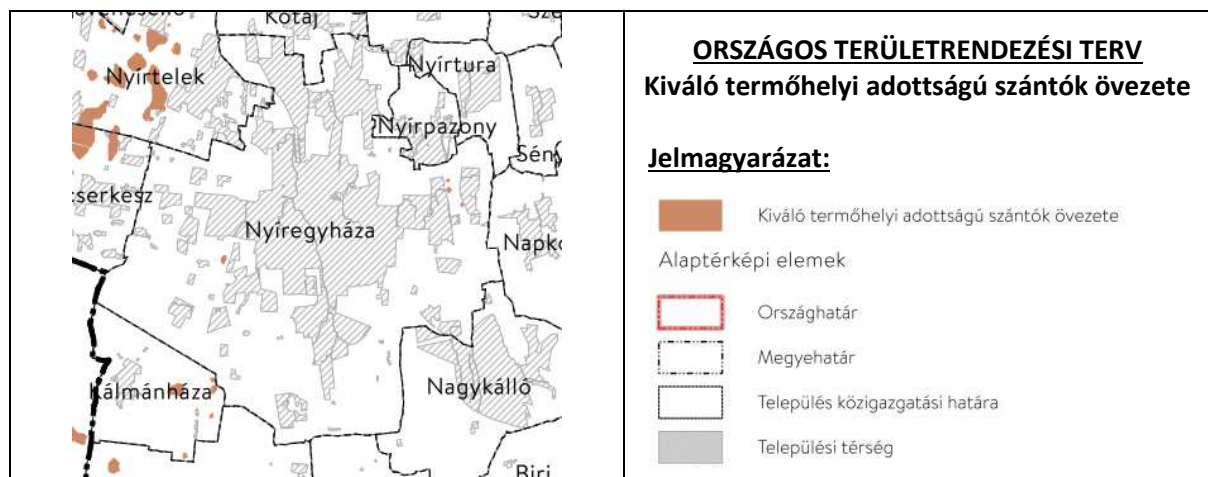
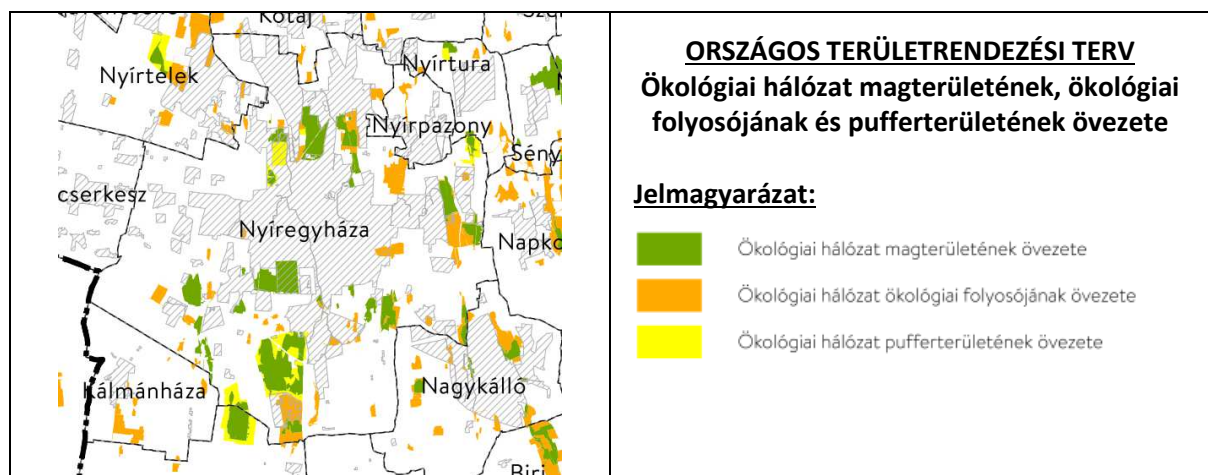


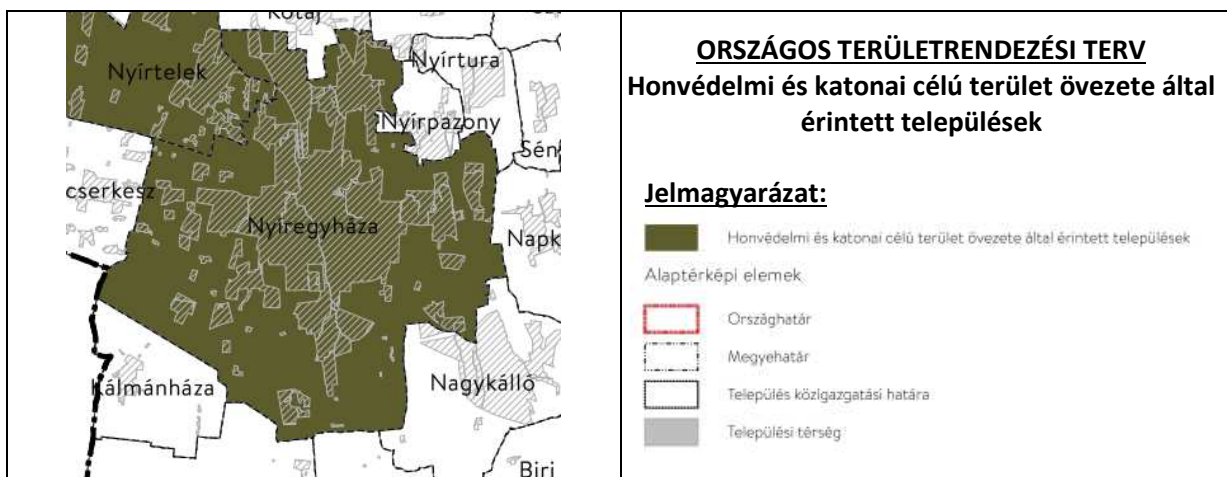
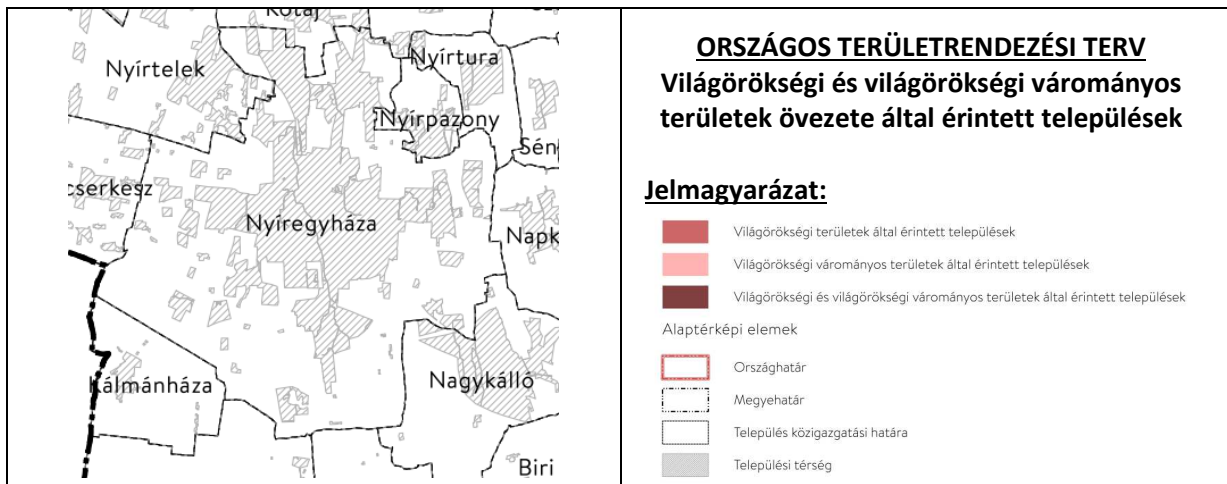
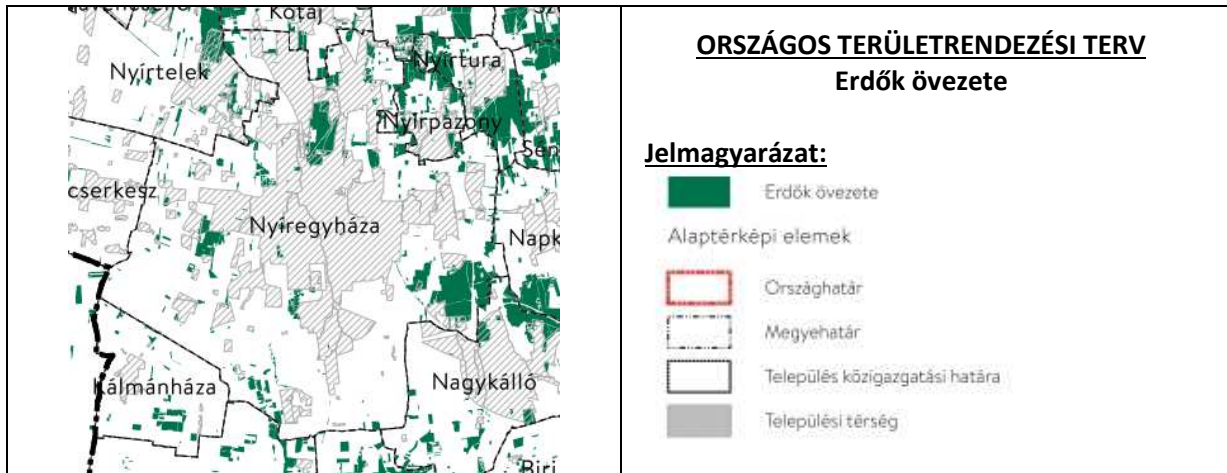
Összesítő táblázat az OTrT tv 2018. évi módosításai alapján:  
(2018. évi CXXXIX. törvény 3/1.-3/5. sz. melléklete)

Sorsz.	Országos Területrendezési Terv (OTrT)			
	Módosítással érintett területek száma	2	3	5
	Övezetek megnevezése	Érintettség		
1	Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	nem	nem	nem
2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem
3	Erdők övezete	nem	nem	nem
4	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem	nem
5	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	igen	igen	igen

Nyíregyháza MJV honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, azonban a módosítási területeink nem érintenek nyilvántartott honvédelmi rendeltetésű ingatlant, módosításaink a honvédelem érdekeit nem sértik.

**Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:**





## 6. Módosítással érintett területek lehatárolása

Sorsz.	Szelvénytípus	Területlehatárolás
T.2.	F4-2	Tiszavasvári út – Kerék utca – Derkovits Gyula utca – Dobsina utca – Kassa köz által határolt terület



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



A tervezési területek alaptérkép kivonata



Sorsz.	Szelvénytípus	Területlehatárolás
T.3.	I5-1	Debreceni út – Nyugati II utca – vasút által határolt terület



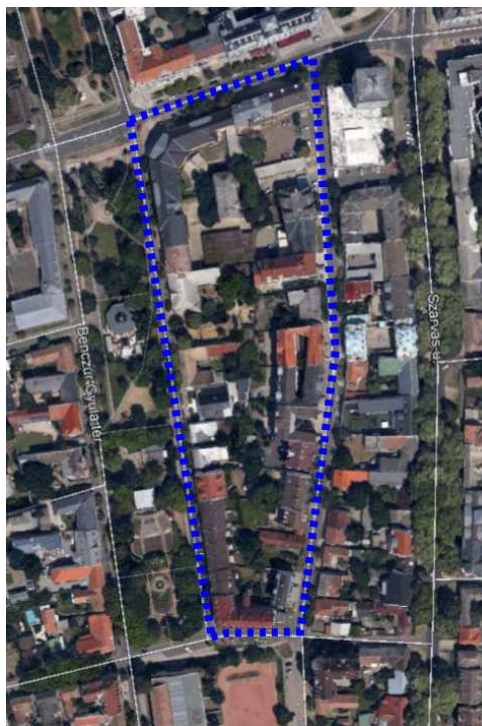
A tervezési területek ortofotója (forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



A tervezési területek alaptérkép kivonata



Sorsz.	Szelvénytípus	Területlehatárolás
T.5.	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület



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



A tervezési területek alaptérkép kivonata



## 7. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

<b>T.2. Tiszavasvári u.- Derkovits u. csomópont közlekedési célú közterület határának módosítása</b>		
Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás	Megindító bizottsági határozat: 155/2018. (XII.18)	Szelvénytípus: F4-2
<b>Módosítás célja:</b>		
A Derkovits u-Tiszavasvári út kereszteződésében eltolt szinkronlámpás csomópont kerül kialakításra, ennek érdekében a szabályozási szélesség csökkentésére van lehetőség.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A módosítás következtében az érintett ingatlanokon megszűnik az építési tilalommal való érintettség, ezáltal az önkormányzat mentesül a kisajátítási folyamat alól.		
<b>Hatályos SZT</b>		<b>Tervezett SZT</b>
<b>Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken: övezeti kód nem változik.</b>		
<b>Megjegyzések:</b>		
<p>- A véleményezés első körében a T.2. módosítási területre a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya jelezte, hogy a csomópont átépítésének építési engedélyezési eljárásában már véleményt adott az építési tevékenység során keletkező hulladék kezelésére vonatkozó előírásokkal kiegészítve azt. Ez jelen véleményezési eljárást nem befolyásolja.</p> <p>- A véleményezés első körében a T.2. módosítási területre a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztálya kérte, hogy a csomópont átépítésének építési engedélyezési eljárásában hozzájuk benyújtott közlekedési tervdokumentációnak szinkronban kell lenni a jelen módosítási javaslatunkkal. A tervezővel egyeztetés történt, a közlekedési tervdokumentációhoz (részletét lásd lejjebb!) készült a szabályozási javaslatunk.</p>		



T.3. <b>Beépítési százalék növelése a Déli Ipari Park területén a 31580/2 hrsz.-ú ingatlanon</b>		
Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás	Megindító bizottsági határozat: 155/2018. (XII.18)	Szelvénytípus: I5-1
<b>Módosítás célja:</b>		
A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra. Az építési hely egy korábbi módosító eljárás során törlésre került.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A kérelmező véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, munkahelyteremtő hatás várható.		
<b>Hatályos SZT</b>	<b>Tervezett SZT</b>	
<b>Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:</b>		
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Övezeti kód	<b>Ge 711865</b>	<b>Ge 711875</b>
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló telepszerű	szabadonálló telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legkisebb telekszélesség	40 m	40 m
Megengedett legkisebb telekmélység	50 m	50 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	<b>50%</b>	<b>60%</b>
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	10%
Megengedett építménymagasság	9,5 m /fsz.+2em+tetőtér/	9,5 m /fsz.+2em+tetőtér/



<b>T.5.</b>		<b>Kijelölt építési hely törlése a Jósa András Múzeum ingatlanán</b>	
Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás		Megindító bizottsági határozat: 155/2018. (XII.18)	Szelvényszám: F5-1
<b>Módosítás célja:</b>			
Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósa András Múzeum ingatlanát érintő kötelező építési hely törlésre kerül, a beépítési mód zárt sorú – keretesre módosul. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatai alapján a műemléki környezet határvonala javításra került.			
<b>Módosítás várható hatása:</b>			
A pályázati forrásból tervezett beruházás megvalósíthatóvá válik.			
<b>Hatályos SZT</b>		<b>Tervezett SZT</b>	
<b>Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken (4. jelű sajátos övezet):</b>			
	<b>Jelenlegi szabályozás</b>	<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 702000	Vt 706000	
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna	Településközpont vegyes zóna	
Építészeti karakter	egyéb	egyéb	
Építési övezet kialakult-e	kialakult	kialakult	
Beépítési mód	szabadonálló - általános	zárt sorú - keretes	
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő	adottságoktól függő	
Megengedett legkisebb telekszélesség	kialakult	kialakult	
Megengedett legkisebb telekmélység	kialakult	kialakult	
Megengedett legnagyobb beépítettség	kialakult	kialakult	
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	20%	
Megengedett építménymagasság	adottságoktól függő	adottságoktól függő	

## 8. OTÉK eltérés

A T.3. módosítási területnél a módosítási cél: a Sematic Kft. telephelyének fejlesztetősége érdekében a tömbre vonatkozó beépítési százalék növelése 50 %-ról 60%-ra. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terve a Nyíregyháza, 31580/2 hrsz.-ú belterületi ingatlan övezetét Egyéb ipari gazdasági zónának (Ge) jelöli ki. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 25.§ (1) bekezdése és a 2. számú melléklet táblázata szerint egyéb ipari gazdasági övezetben a megengedett beépítési százalék maximuma 50% lehet.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint:

*„A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha*

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

A Sematic Kft. telephelyénél a beépítési százalék növelése szükséges a telephely fejlesztéséhez, mert az igénybe vehető terület kialakultnak tekinthető, nem bővíthető. A nyugati oldalon a vasút, az északi és keleti oldalon közút határolja, így a beruházás helyhez kötött.

A telephely Nyíregyházán az ún. Déli ipari parkban található. 1997 óta több mint 100 hektáros területen működik az ipari park, amelyben a LEGO, illetve az Electrolux 1000 főnél is többet foglalkoztató üzemei, valamint több hazai és külföldi tulajdonú kis- és középvállalkozás folytatnak termelő tevékenységet. Ebben az ipari környezetben a Sematic Kft. fejlesztési célja közérdeket nem sért, sőt, munkahely teremtő beruházás a cél.

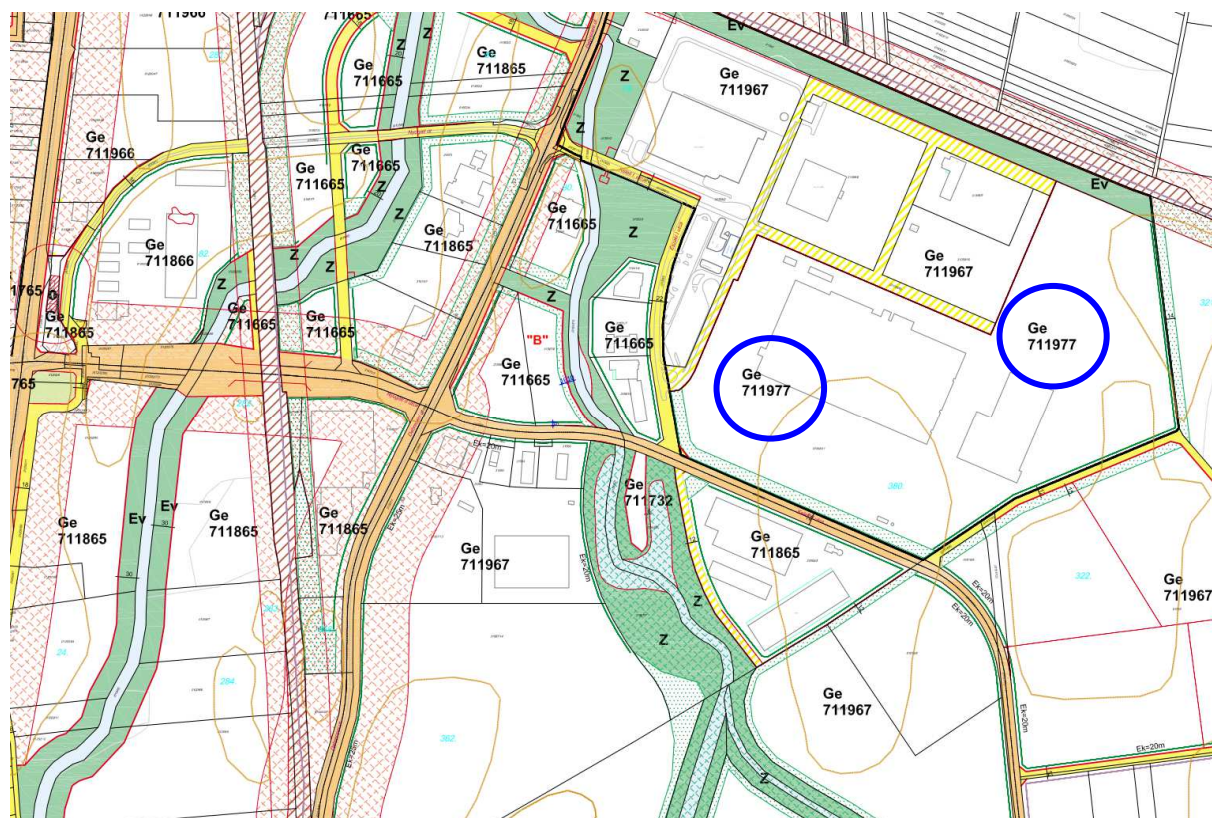


A Déli ipari park ortofotója (forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



Az építményeket elhelyezése megfelel a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

A Déli ipari parkban már van olyan egyéb ipari gazdasági övezetbe tartozó tömb, aminek jelenleg is 60% a beépíthetősége. A Sematic Kft. telephelyétől légvonalban mintegy 500 m-re lévő Electrolux LEHEL Kft. telephelyénél a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%.



A Déli ipari park hatályos szabályozási tervi kivonata

## **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.

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

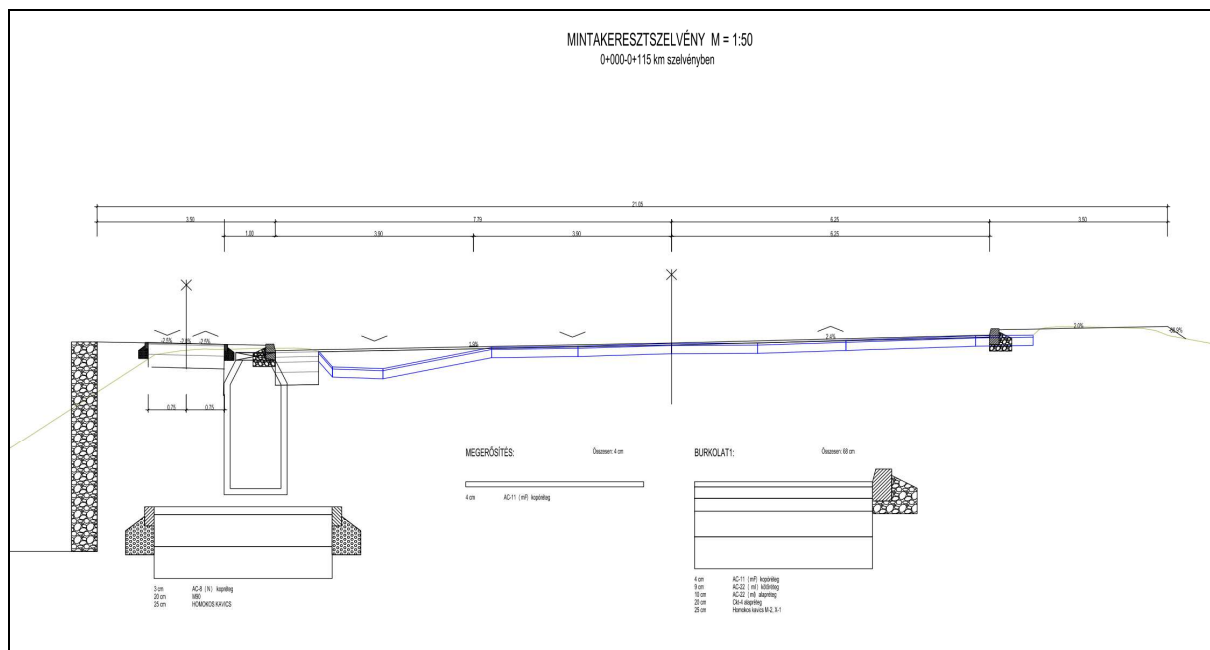
### **BIA érték változás:**

Tekintettel arra, hogy a módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték nem változik.

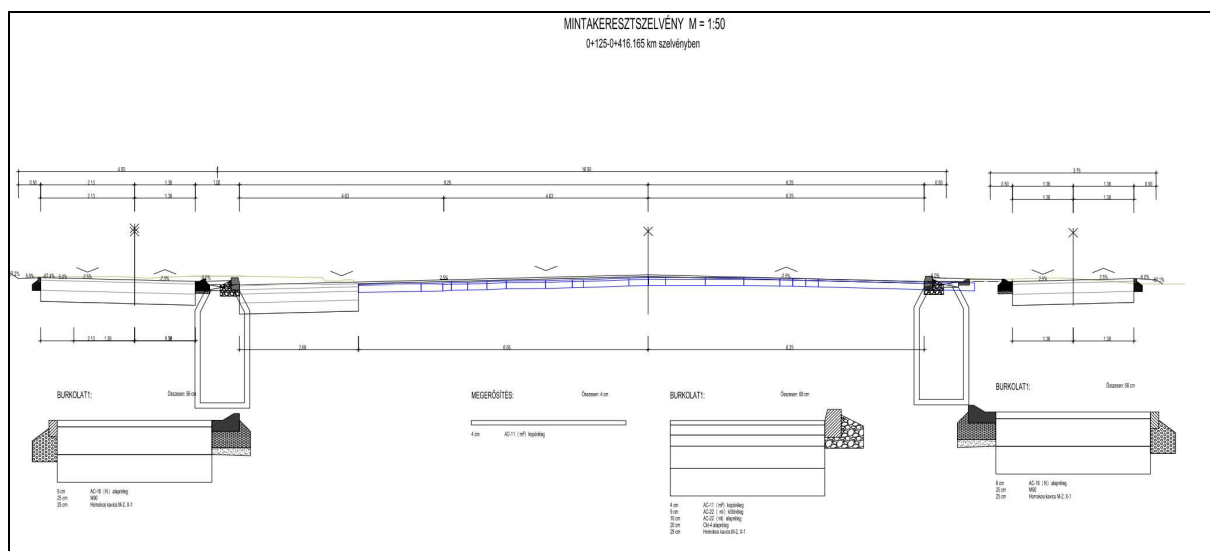


## 9. Közlekedési vizsgálat és javaslat

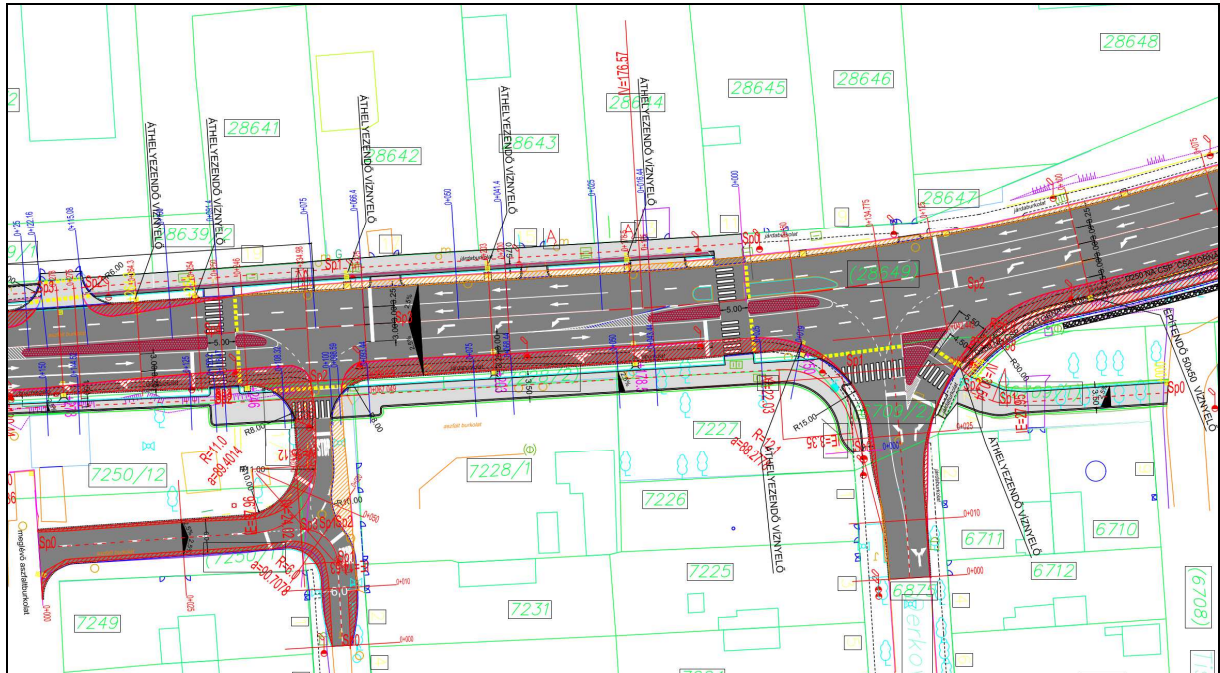
A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai. A T.2. számú módosítás esetében (Derkovits utca – Tiszavasvári út csomópont) város egyik legproblémásabb kereszteződése rendezetté válik. A csomópont engedélyezési eljárása folyamatban van, a közlekedési tervdokumentáció és a szabályozási tervi módosítási javaslatunk összhangban van. A lámpás csomópont kialakításával a balesetek előfordulásának csökkenése várható.



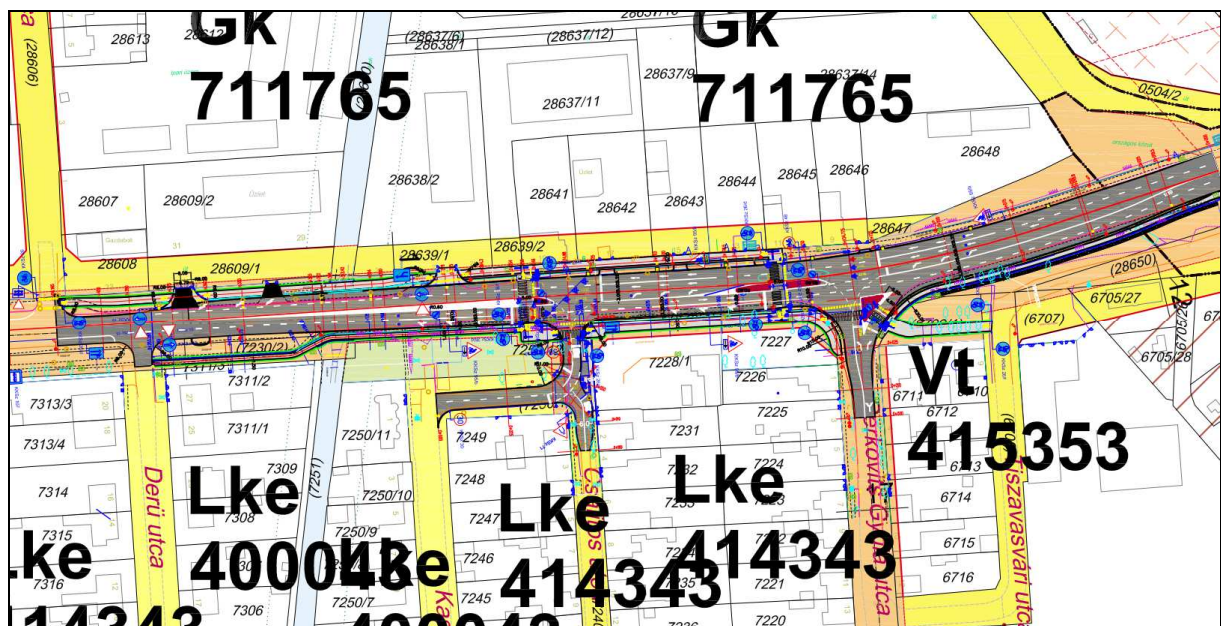
Tervezett mintakeresztmetszély  
Tervező: VIASYS-PLAN Kft. (4551 Nyíregyháza, Ezüsfenyő utca 19.)



Tervezett mintakeresztmetszély  
Tervező: VIASYS-PLAN Kft. (4551 Nyíregyháza, Ezüsfenyő utca 19.)



Tervezett csomópont építési helyszínrajza  
Tervező: VIASYS-PLAN Kft.(4551 Nyíregyháza, Ezüstfenyő utca 19.)



Tervezett csomópont szabályozási tervre illetve

## 10. Közműellátási vizsgálat

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

Ügyiratszám: FŐÉP/106-60/2019.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



A talaj- és vízvédelem 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 közegekre.

A tervezett módosítások a város elektronikus hírközlési hálózatát nem érintik, így elektronikus hírközlési fejezet készítése nem vált szükségessé a dokumentációban.

## **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 módosítási javaslatok esetében 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.

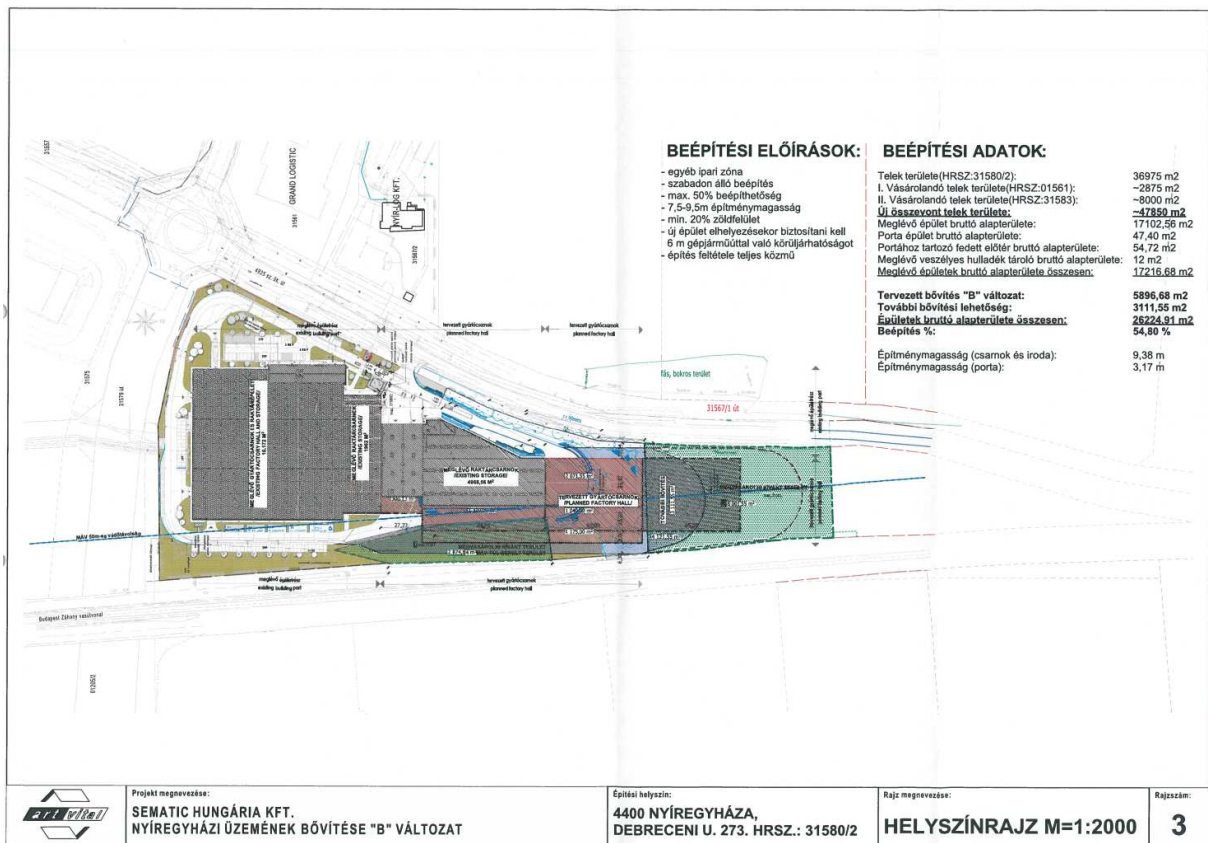
Az egyes módosítások hatása a városépítészeti szempontok alapján:

### **T.3.**

A SEMATIC Hungária Kft. a működési szempontok miatt mindenképp a meglévő épületekhez kapcsolódva, egy telephelyen belüli bővítést szeretnének megvalósítani. Indokolt esetben meg kívánja vásárolni a jelenleg a telephelyhez kapcsolódóan bérleményként hasznosított, nyugati oldalon a vasúti vágányok mentén elhelyezkedő MÁV területet, továbbá a déli oldalon található egyéb magántulajdonú területeket. A terület beépítettsége a korábbiakban történt fejlesztésekkel megközelítette a településrendezési terv szerinti maximumot, azaz 50%-ot. Újabb fejlesztési elképzelések kerültek előtérbe, azonban a telek adottságai, és a településrendezési eszközök ezt nem teszik lehetővé.

A nyugati irányú bővítés feltétele a jelenleg bérelt területrész tulajdonjogának megszerzés, továbbá a vasúti pálya 50m-es szomszédságába kerülő bővítmény vonatkozásában a MÁV hozzájárulásának megszerzése.

Az alább bemutatott telepítési tanulmánytervben egy maximálisnak mondható bővítési lehetőség került bemutatásra. A bemutatott koncepció már lényegileg alkalmas a megrendelői szándékok és az azok megvalósításához szükséges telekalakítási, településrendezési terv módosítási igények alátámasztására és illusztrálására. A vázlatok alapján a beépítési százalék növelése mindenképp szükséges.



Beépítési tanulmányterv (SEMATIC)  
Tervező: Art Vítál Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.)



Ügyiratszám: FŐÉP/106-60/2019.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



**T.5.**

A Jósa András Múzeum fejlesztési elképzeléseit a beépítési tanulmányterv mutatja meg. A módosítás következtében egy összefüggő, beépíthetőség szempontjából kedvezőbb épülettömeg alakul ki. Az új épületrész két ponton is kapcsolódni tud a meglévő múzeum épületéhez, és egy zárt, keretes beépítést eredményez.



---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás  
végső szakmai véleményezési dokumentációja

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA 4 TERÜLETEN**  
**(Szarvas u., Család u. körforgalmak,**  
**HÉSZ szöveges része)**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2019. május





## 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



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**

(4 terület - Szarvas utca, Család u. körforgalmak, HÉSZ szöveges része)

**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 Főépítésze

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 – Légügyi Hivatal

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

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

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

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

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

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/394-36/2019.

**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 Szervei 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.§.** A 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. § (23) bekezdése az alábbiak szerint változik:

„(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. ~~A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető.~~ A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”

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

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

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

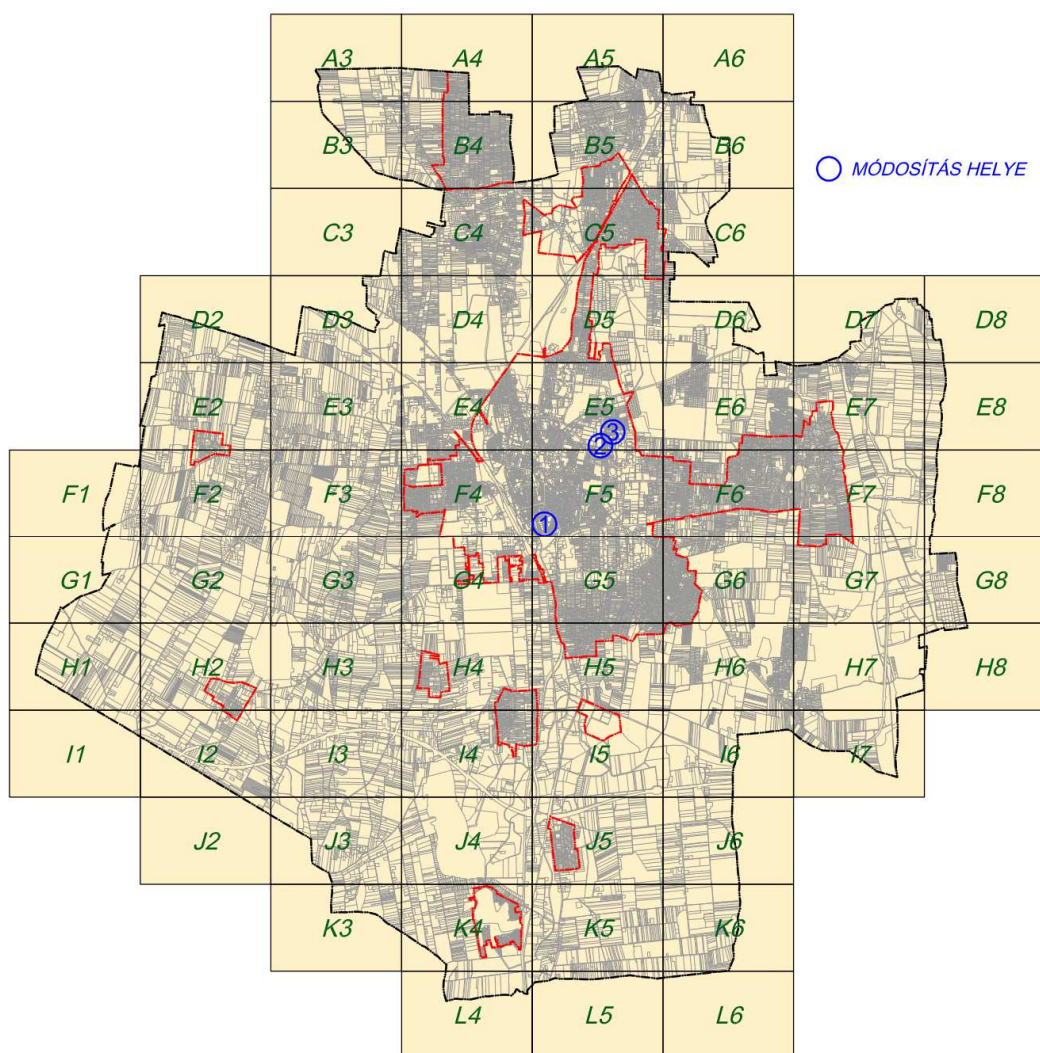
**Nyíregyháza, 2019. május**



### Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.1.	36/2019. (III.26.)	F5-3	Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz	A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m <sup>2</sup> -ről és 1000 m <sup>2</sup> -ről 180 m <sup>2</sup> -re csökkentjük.
T.2.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Belső körút csomópont	A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása
T.3.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Szalag utca csomópont	A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása
T.4.	19/2018. (II.20.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása

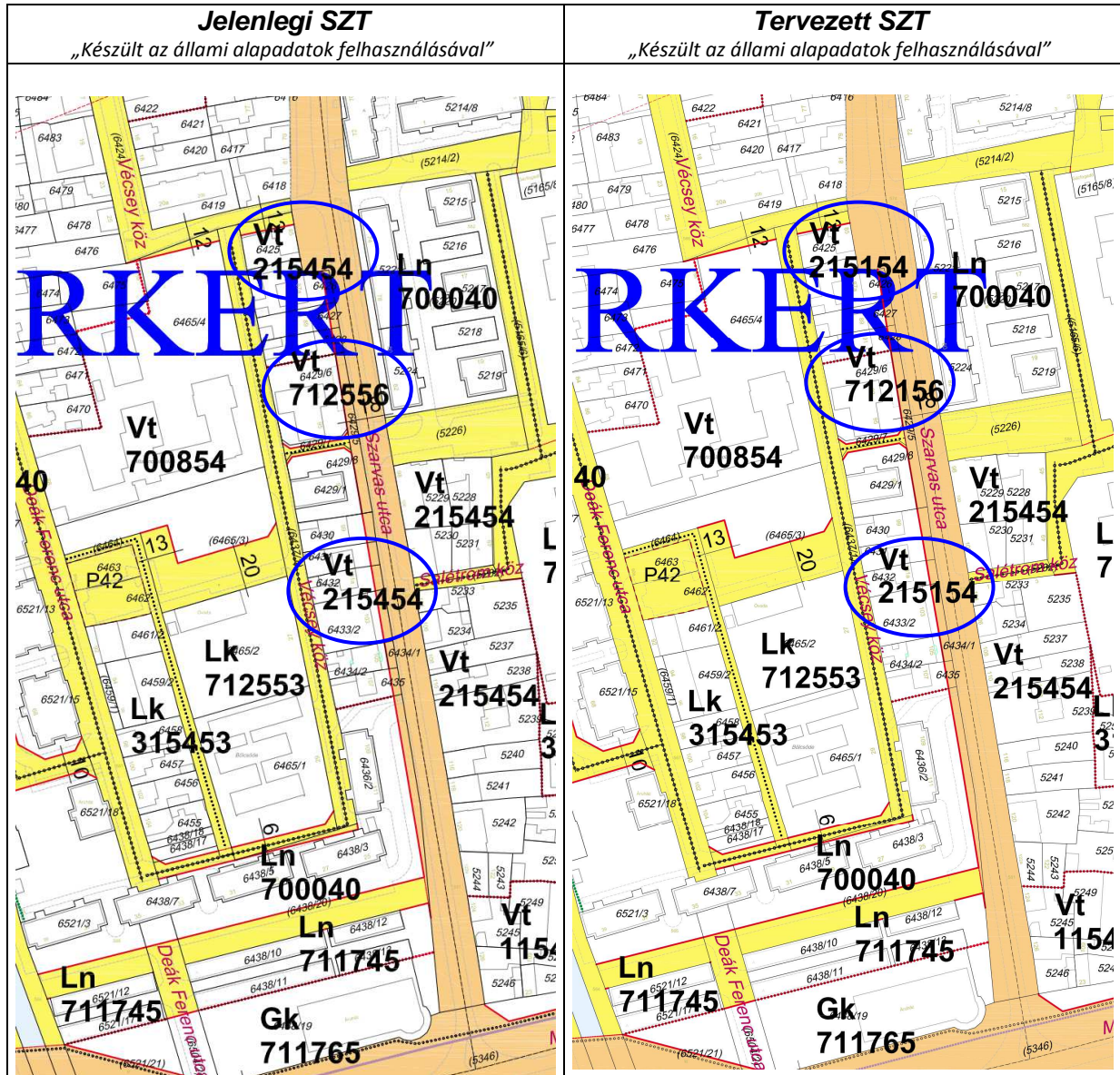
### Áttekintő vázlat nyíregyháza közigazgatási területéről





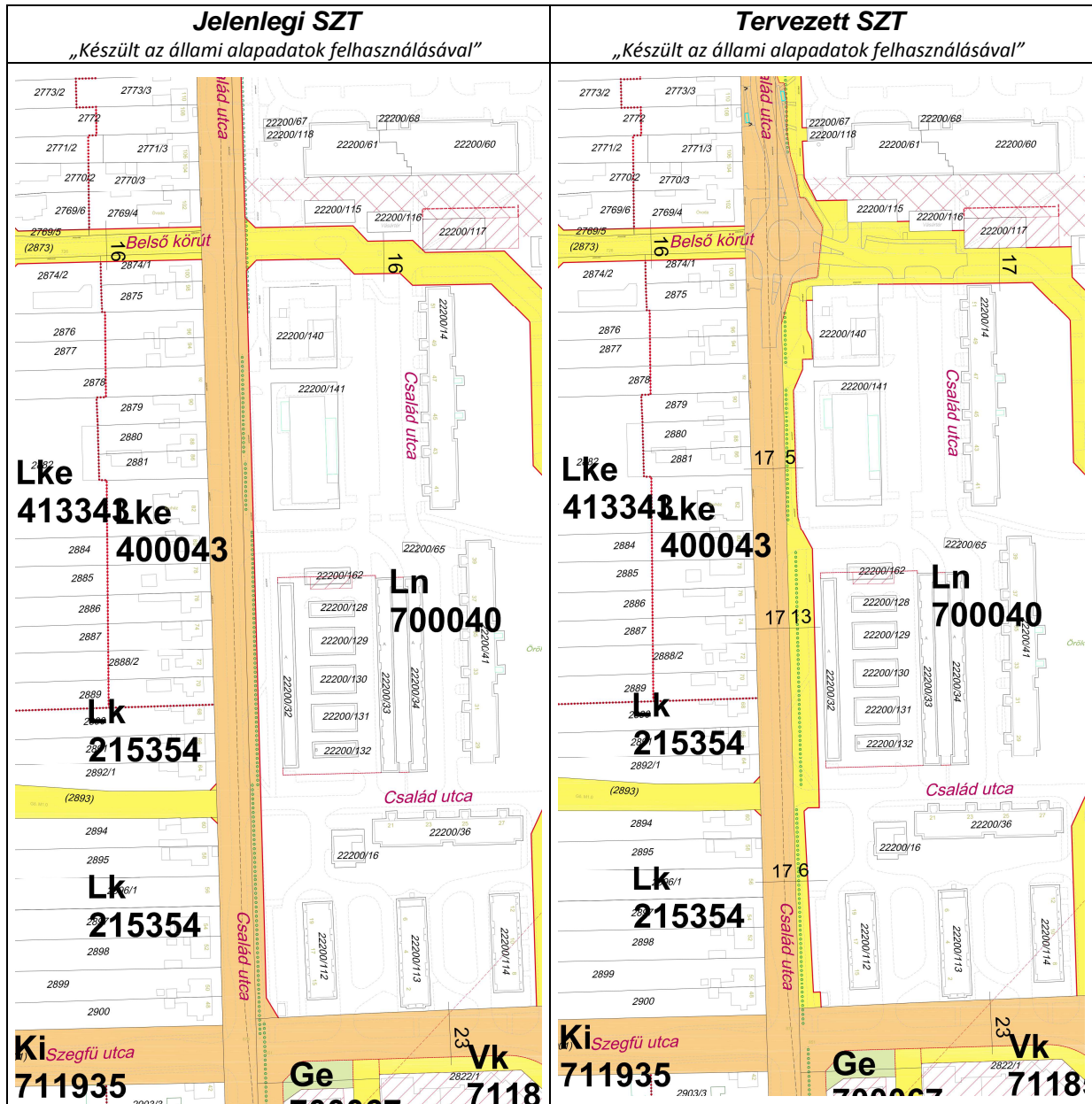
### Szabályozási tervet érintő módosítási javaslatok

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.1.	36/2019. (III.26.)	F5-3	Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz	A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m <sup>2</sup> -ről és 1000 m <sup>2</sup> -ről 180 m <sup>2</sup> -re csökkentjük. Vt 215454 → Vt 215154 Vt 712556 → Vt 712156



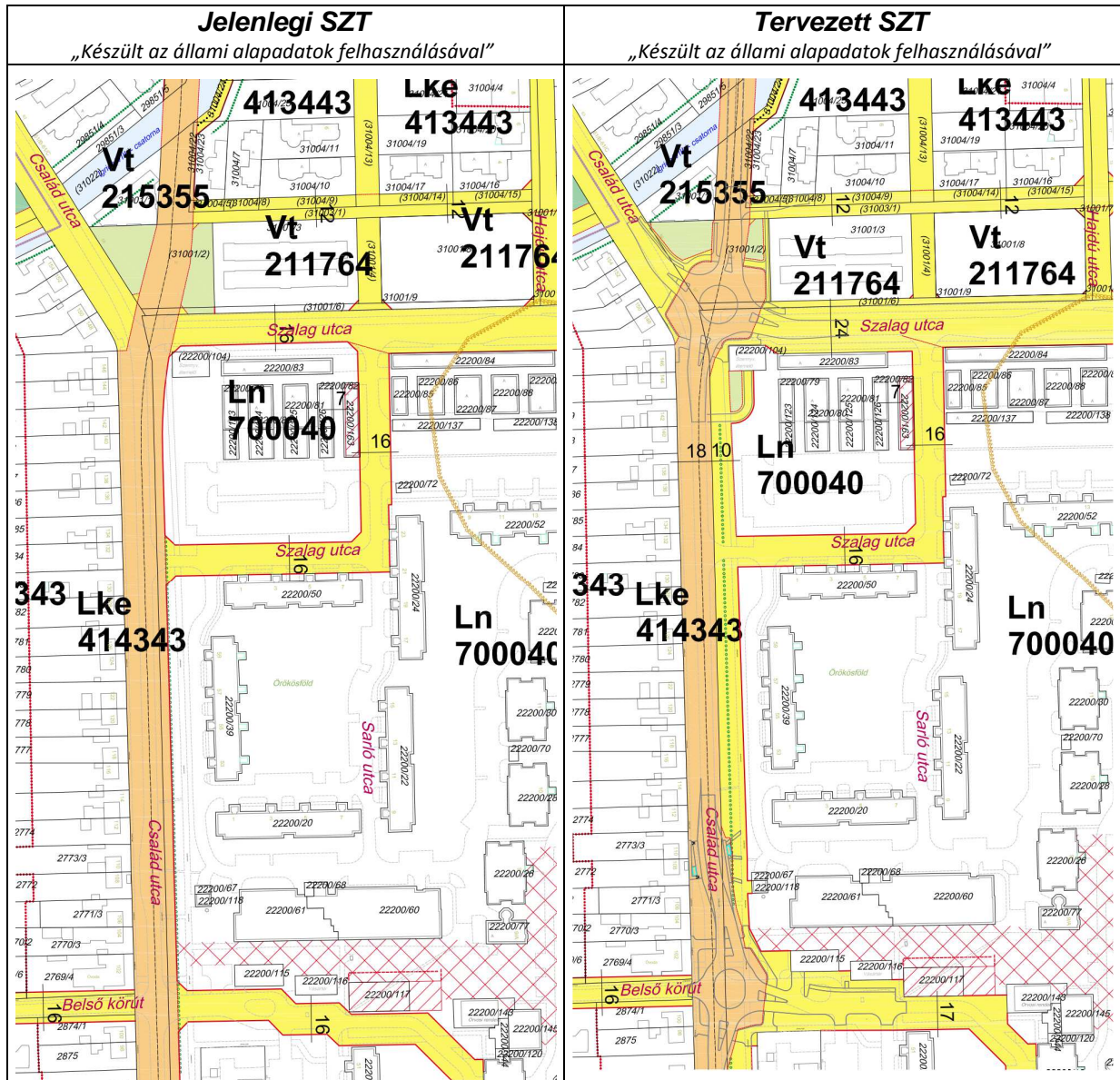


Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.2.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Belső körút csomópont	A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása és a Család utca mentén az I. és II. rendű közl. célú közterület határrendezése





Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.3.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Szalag utca csomópont	A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása és a Család utca mentén az I. és II. rendű közl. célú közterület határrendezése





Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.4.	19/2018. (II.20.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása

**Módosítás célja:**

A HÉSZ 21.§ (23) bekezdéséből "A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető" mondat törlésre kerül.

**Módosítás várható hatása:**

Az 1 m-t meghaladó terepszint változás építési engedély köteles tevékenység, ezért a HÉSZ-ben szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.

Lásd a R E N D E L E T - T E R V E Z E T 1.§-át!

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

Table with 2 columns: 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'. Rows include 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'.

Table with 2 columns: 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'. Rows include 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'.

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA  
KÖTELEZŐ RALJI SZABÁLYOZÁSI ELEM

Table with 2 columns: 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'. Rows include 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA' and 'NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE/ENK JELMAGYARAZATA'.

---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás  
végső szakmai véleményezési dokumentációja

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA 4 TERÜLETEN**  
**(Szarvas u., Család u. körforgalmak,**  
**HÉSZ szöveges része)**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**Tervező:**

**Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály**

**2019. május**





## 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



## **2. BEVEZETÉS**

### **2.1 Előzmények**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **4 terület vonatkozásában** (Szarvas utca, Család u. körforgalmak, HÉSZ szöveges része) a szabályozási terv módosítását tervezi, melyek mögött közcélú beruházások megvalósíthatósága áll.

A módosításban szereplő 4 terület a többször - 30/2018 (II.22) sz., 169/2018. (X.18.) sz., 225/2018. (XII.20.) sz. és 50/2019. (III.28.) sz. önkormányzati határozattal -módosított **5/2017 (I.26.) Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló határozat** alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek lettek, így **módosításuk tárgyalásos eljárás szerint történhet.**

### **2.2 Nyíregyháza jelenleg érvényes településrendezési eszközei**

- 217/2018. (XII. 20.), a 131/2018. (VI.21.), a 99/2018. (V.31.), a 65/2018. (IV.25.), 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.), 13/2018.(IV.26.), 16/2018.(VI.1), 18/2018.(VI.22.), 27/2018.(XII.21.) 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 módosítások jellege nem kívánja meg a szerkezeti tervünk módosítását.
- **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, kizárólag a szükséges helyen kerülnek tárgyalásra tájvédelmi, környezetvédelmi és zöldfelületi, közlekedési kiegészítő vizsgálatok.

### **2.4 A módosítások célja, tárgya**

#### **T.1.**

Nyíregyháza MJV Önkormányzata pályázati forrásból a Szarvas utca felújítását és kerékpárút létesítését tervezi. A projekthez szükséges területek megszerzése folyamatban van. A 6433/2 hrsz.-ú ingatlan és a környező hasonlóan kis telekméretű ingatlanok esetében a kisajátítási eljárás jogértelmezési problémákba ütközik, melynek feloldása a helyi építési szabályzat módosításával feloldható, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, ahol csökkentjük a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m<sup>2</sup>-ről és 1000 m<sup>2</sup>-ről 180 m<sup>2</sup>-re.

#### **T.2.**

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Család utca - Belső körút csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi. A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

#### **T.3.**

Az önkormányzat a Család utca - Szalag utca csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi. A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

#### **T.4.**

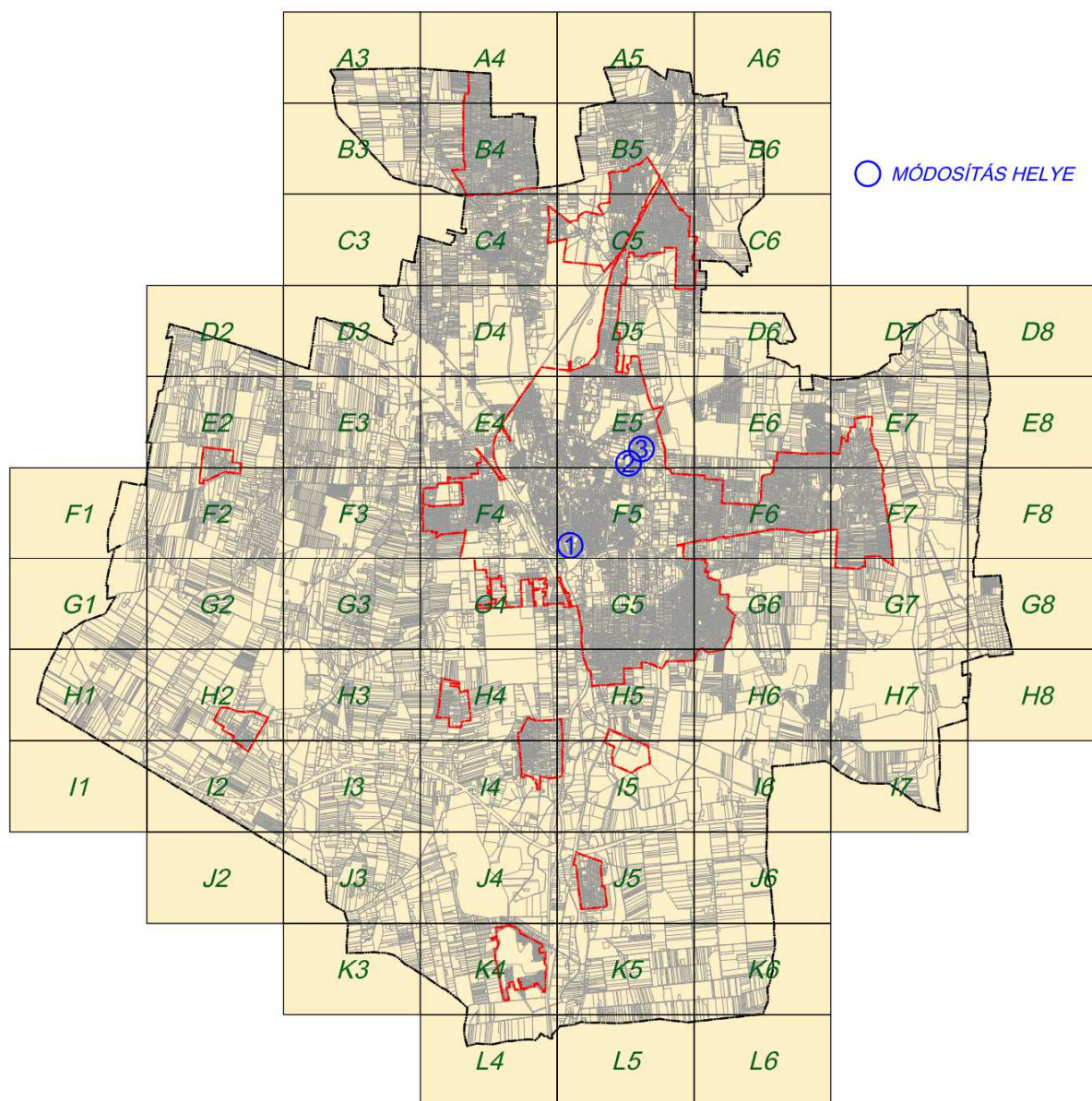
A Nyíregyháza MJV rendezési tervének 2018-as 4 területen történő módosítása E.4. pontjánál a HÉSZ 21.§ (23) bekezdéséből "A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető." mondat törlésre kerül az Állami Főépítész észrevétele alapján.



## 2.5 A módosítások várható hatása

- T.1. Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület megszerezhetővé válik a fennmaradó rész kisajátítási kötelezettsége nélkül.
- T.2. Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület megszerezhetővé válik, a szabályozási terv és a tervezett állapot közötti összhang megteremtődik.
- T.3. Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület megszerezhetővé válik, a szabályozási terv és a tervezett állapot közötti összhang megteremtődik.
- T.4. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.

## 3. Áttekintő térkép a módosítással érintett területekkel





#### **4. A módosítással érintett területek**

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
T.1.	36/2019. (III.26.)	F5-3	Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz	A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m <sup>2</sup> -ről és 1000 m <sup>2</sup> -ről 180 m <sup>2</sup> -re csökkentjük.
T.2.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Belső körút csomópont	A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása
T.3.	36/2019. (III.26.)	E5-4	Család utca - Szalag utca csomópont	A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása
T.4.	19/2018. (II.20.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása

#### **5. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása**

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második része: Országos Területrendezési Terv (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: SzSzB MTrT)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Településrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról szóló 147/2011. (XI.30.) számú önkormányzati határozat.

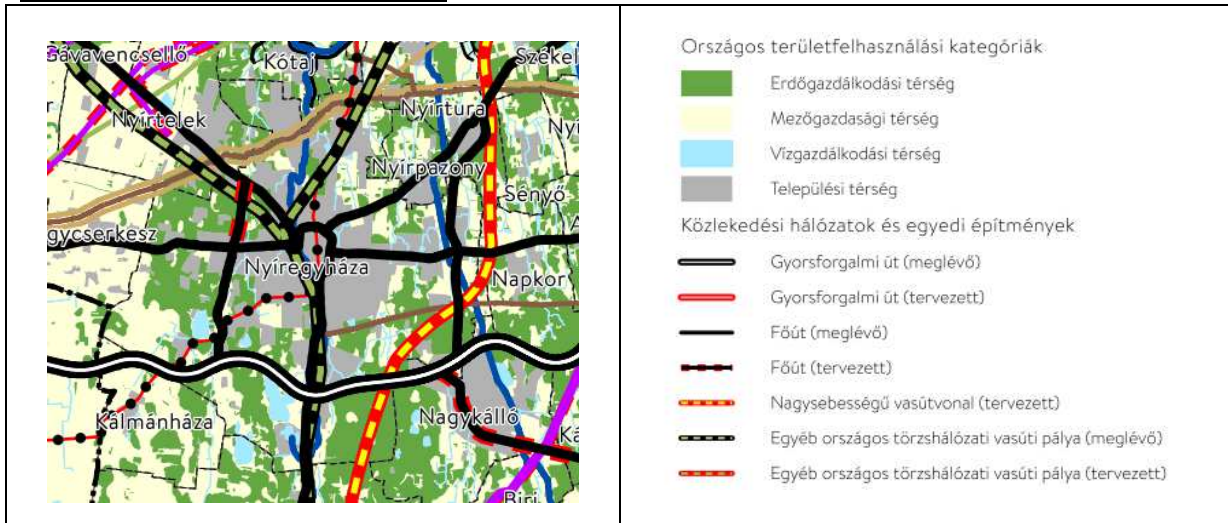
A településrendezési tervek terület-felhasználásainak, közlekedés hálózati rendszerének, környezeti, és természetvédelmi elemeinek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A településrendezési eszközök készítése során a módosított OTrT a jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv, folyamatban van a SzSzB MTrT módosítása.

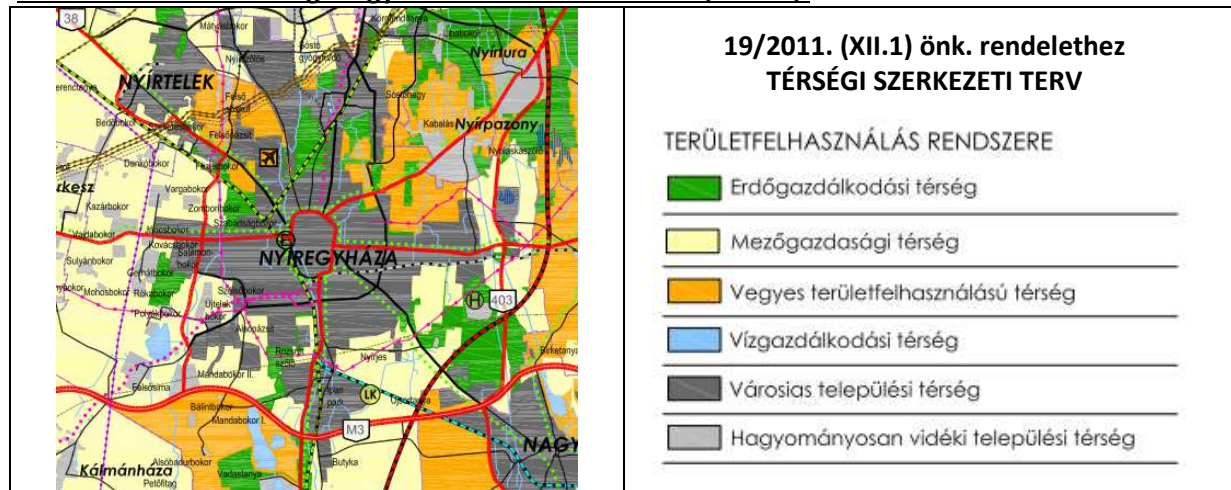
A módosításaink során a terület-felhasználási zónákban változás nem történik, határuk nem módosul, a szerkezeti tervünk nem módosul, **részletes összevetésre és területfelhasználási változás kimutatásra nincs szükség**. A tervezési területeink a települési térségbe tartoznak.



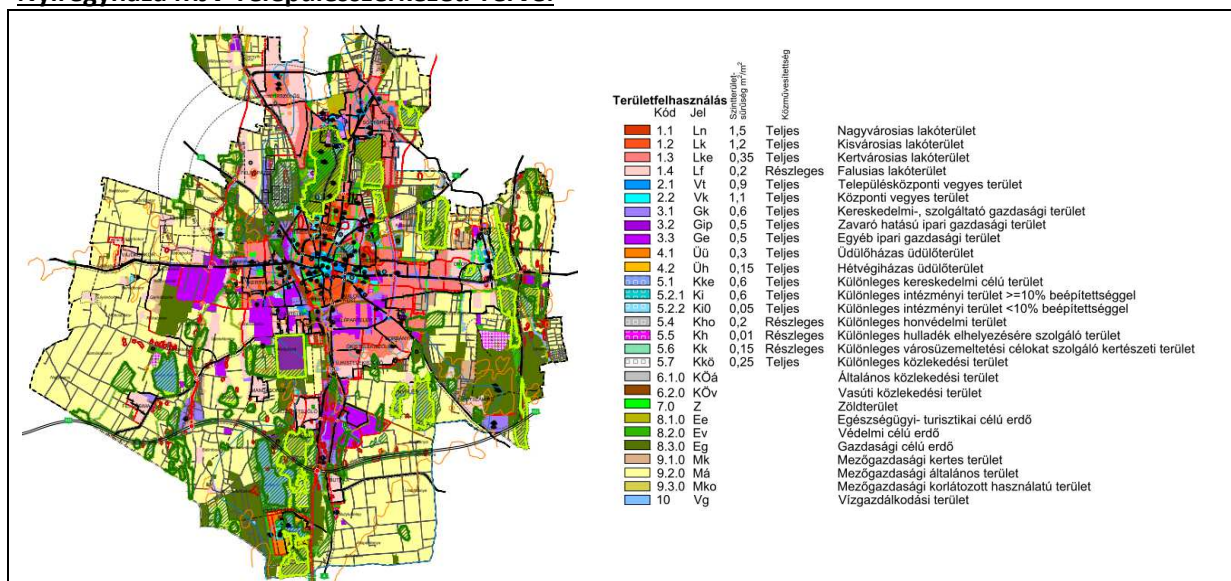
**Az ország szerkezeti terve (részlet):**



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



**Nyíregyháza MJV Településszerkezeti Terve:**



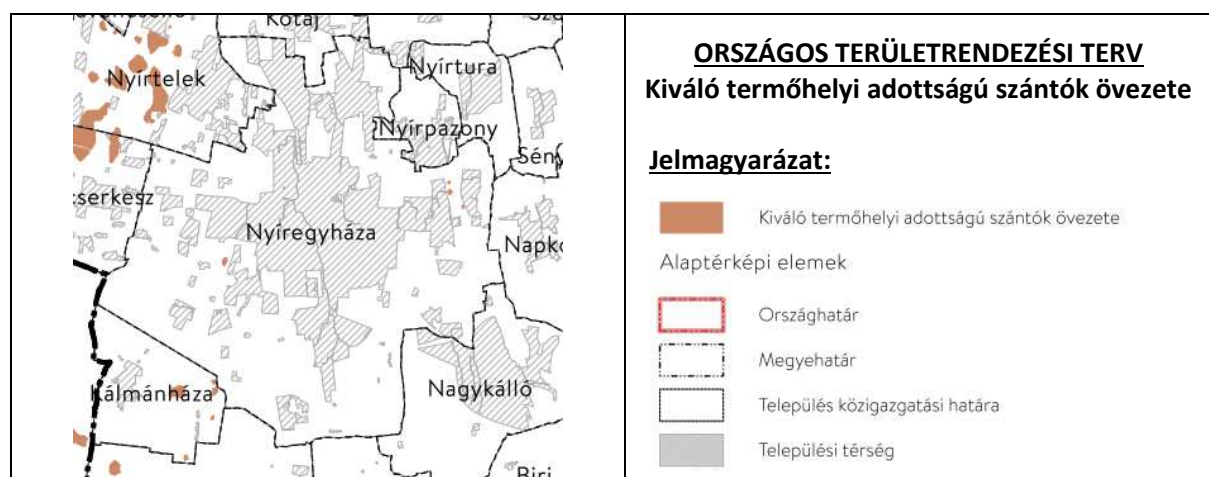
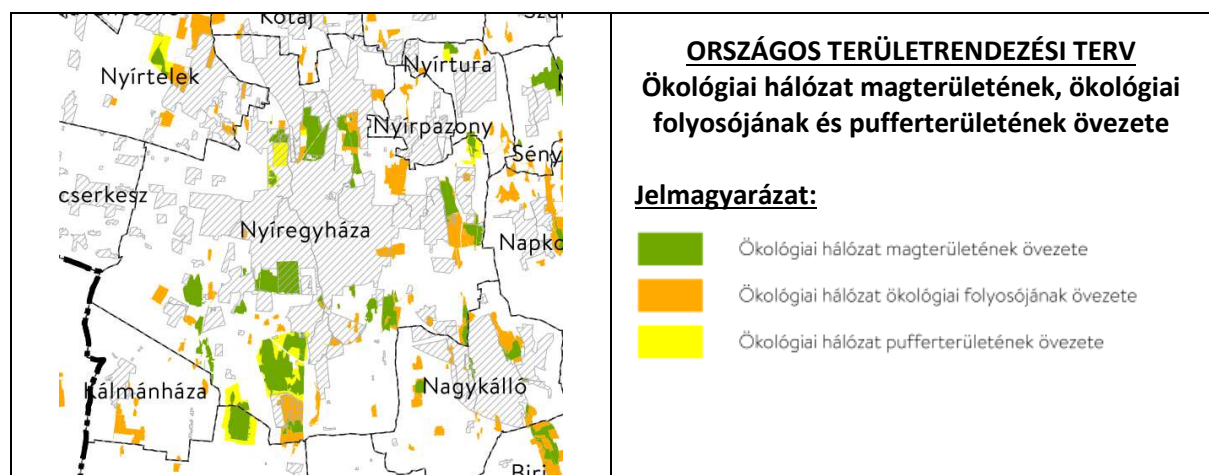


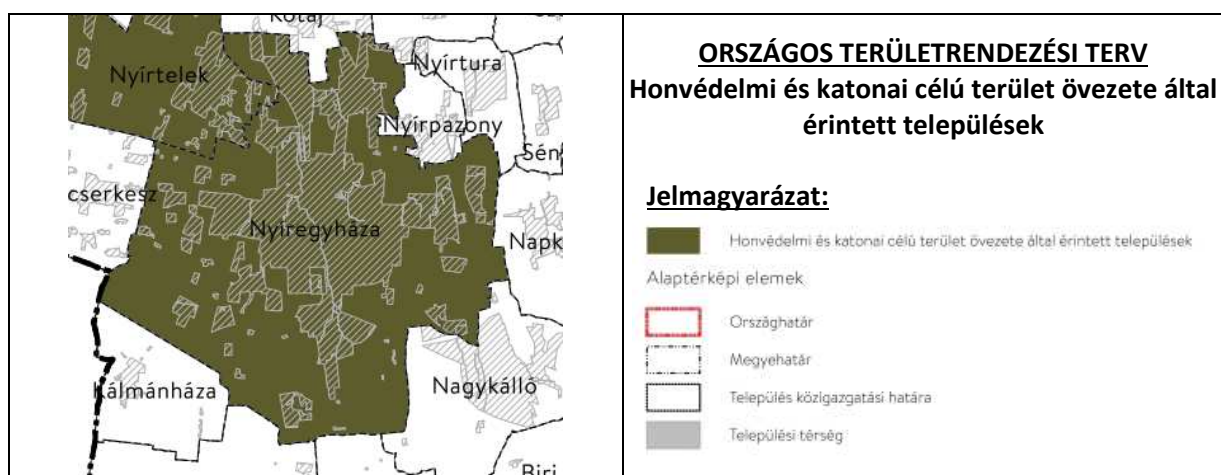
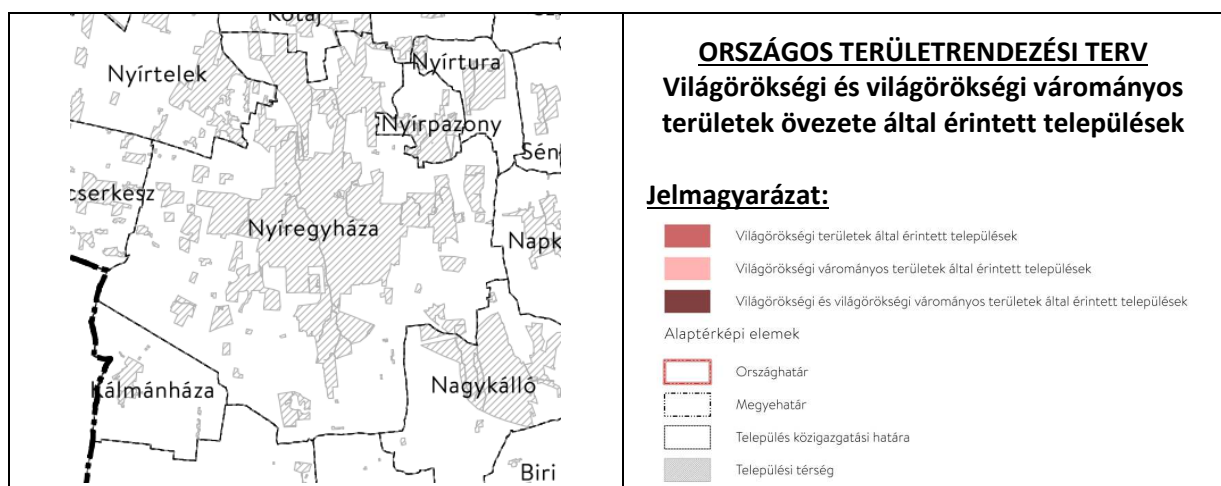
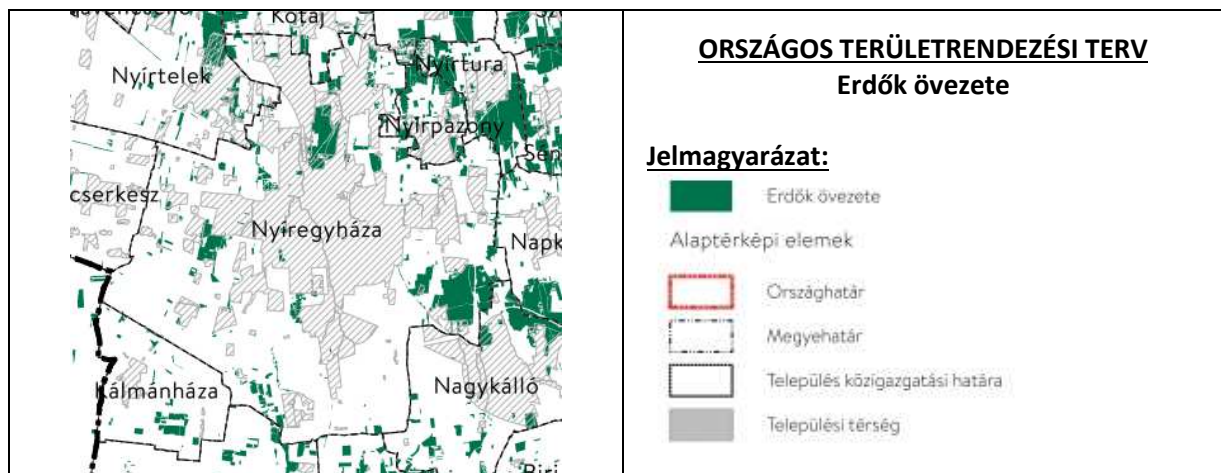
Összesítő táblázat az OTrT tv 2018. évi módosításai alapján:  
(2018. évi CXXXIX. törvény 3/1.-3/5. sz. melléklete)

Sorsz.	Országos Területrendezési Terv (OTrT)				
	Módosítással érintett területek száma	1	2	3	4
	<b>Övezetek megnevezése</b>	<b>Érintettség</b>			
1	Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	nem	nem	nem	-
2	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem	-
3	Erdők övezete	nem	nem	nem	-
4	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem	nem	-
5	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	igen	igen	igen	-

Nyíregyháza MJV honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, azonban a módosítási területeink nem érintenek nyilvántartott honvédelmi rendeltetésű ingatlant, módosításaink a honvédelem érdekeit nem sértik.

#### Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:





## 6. Módosítással érintett területek lehatárolása

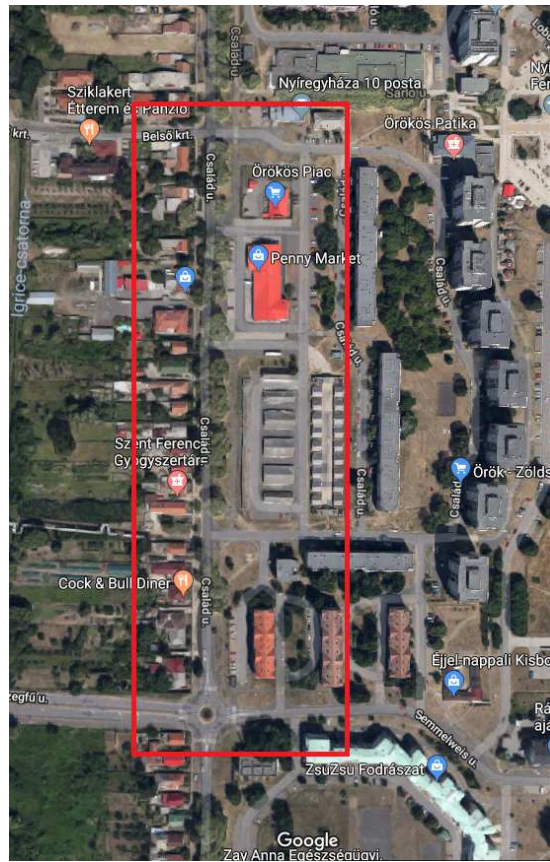
Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
T.1.	F5-3	Vécsey köz (6424 hrsz. déli része) – Szarvas utca – Vécsey köz (6437/1 hrsz.)

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

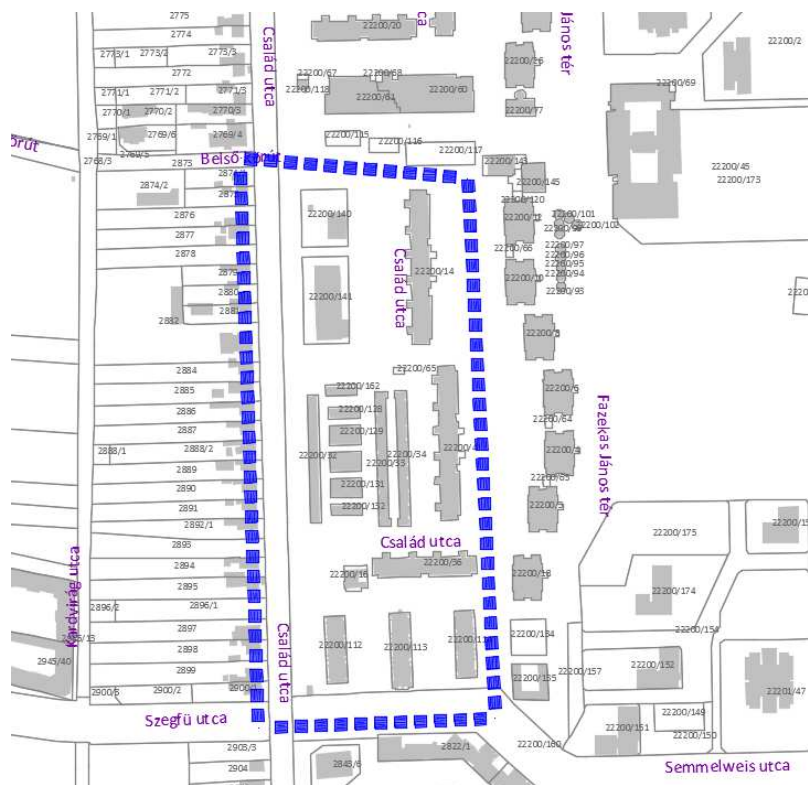
A tervezési területek alattérkép kivonata



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
T.2.	E5-4	A Család utca - Belső körút – Család utca - Semmelweis utca közötti tömb



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



A tervezési területek alaptérkép kivonata



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
T.3.	E5-4	A Belső körút – Család utca – Szalag utca - Sarló utca közötti tömb

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

A tervezési területek alaptérkép kivonata



## 7. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

<b>T.1.</b>	<b>A Szarvas utca nyugati oldalán a Vécsey köz mellett lévő tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretének csökkentése</b>	
Módosító eljárás típusa: Tárgyalásos eljárás	Megindító bizottsági határozat: 36/2019. (III.26.)	Szelvénytípus: F5-3
<b>Módosítás célja:</b>		
Nyíregyháza MJV a TOP-6.1.5-16-NY1-2017-00003 "Korányi Frigyes utca felújítása, a Korányi Frigyes utca - Csaló köz csomópontban körforgalom építése és Szarvas utca felújítása" elnevezésű projekt keretében pályázati forrásból a Szarvas utca felújítását és kerékpárút létesítését tervezi. A projekthez szükséges területek megszerzése folyamatban van. A 6433/2 hrsz.-ú ingatlan és a környező hasonlóan kis telekméretű ingatlanok esetében a kisajátítási eljárás jogértelmezési problémákba ütközik, melynek feloldása a helyi építési szabályzat módosításával feloldható, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, ahol csökkentjük a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m <sup>2</sup> -ről és 1000 m <sup>2</sup> -ről 180 m <sup>2</sup> -re.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület megszerezhetővé válik a fennmaradó rész kisajátítási kötelezettsége nélkül.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
<b>Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:</b>		
	<b>Jelenlegi szabályozás</b>	<b>Tervezett szabályozás</b>
Övezeti kód	Vt 215454	Vt 215154
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	zártosú - általános	zártosú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Megengedett legkisebb telekszélesség	14 m	6 m
Megengedett legkisebb telekmélység	30 m	15 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	40%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	20%
Megengedett építménymagasság	7,5 m	7,5 m



<b>T.2.</b>	<b>A Család utca - Belső körút csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: Tárgyalásos eljárás	Megindító bizottsági határozat: 36/2019. (III.26.)	Szelvénytípus: E5-4
<b>Módosítás célja:</b> Nyíregyháza MJV a TOP 6.4.1-16-NY1-2017-00002 „Kerékpárút és csomópont fejlesztése Nyíregyházán II. ütem” című projekt keretében pályázati forrásból a Család utca - Belső körút csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi. A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.		
<b>Módosítás várható hatása:</b> Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület megszerezhetővé válik, a szabályozási terv és a tervezett állapot közötti összhang megteremtődik.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		





<b>T.4.</b>	<b>A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló részének módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: Tárgyalásos eljárás	Megindító bizottsági határozat: 19/2018. (II.20.)	Szelvénytípus: -
<b>Módosítás célja:</b>		
A Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2018-as 4 területen történő módosítása E.4. pontjánál a HÉSZ 21.§ (23) bekezdéséből "A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető." mondat törlésre kerül az Állami Főépítész észrevétele alapján.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet 19. pontja szerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek az alábbiak: „A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.” Ebből következően az 1 m-t meghaladó terepszint változás építési engedély köteles tevékenység, ezért a HÉSZ-ben szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.		
A HÉSZ 21. § (23) bekezdése az alábbiak szerint változik:  „(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsú építése mellett. <del>A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető.</del> A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”		



## **8. Városrendezési vizsgálati elemzés**

A T.1. jelű módosítási javaslatunk (Szarvas utca) esetében megvizsgáltuk a megengedett legkisebb építési telekméret lehetséges méretét.

Az észak-dél nyomvonalú Szarvas utca városképi megjelenése igen változatos, inhomogén képet mutat. A városközpontban itt található a Nyíregyháza belvárosi látképét markánsan meghatározó kimagasló 9 emeletes függesztett szerelt vázas irodaház, majd a földszint + 2 emelet nagyságú újabb építésű társasházak. Az Arany János utcáig ezután a magastetős földszintes volt polgári házak a mértékadóak. Az Arany János utcai körforgalmi csomópont mellett magasodik az 50 m magas vasbeton szerkezetű víztorony is. Az Arany János utcától lapos tetős 70-es és 80-as években épült 4 emeletes társasházak találhatóak az út mentén. A tervezési területen belül szintén a magastetős földszintes házak a meghatározóak. A Szarvas utca déli végénél 4 emeletes 80-as évekbeli panelházak zárják a tömböt.

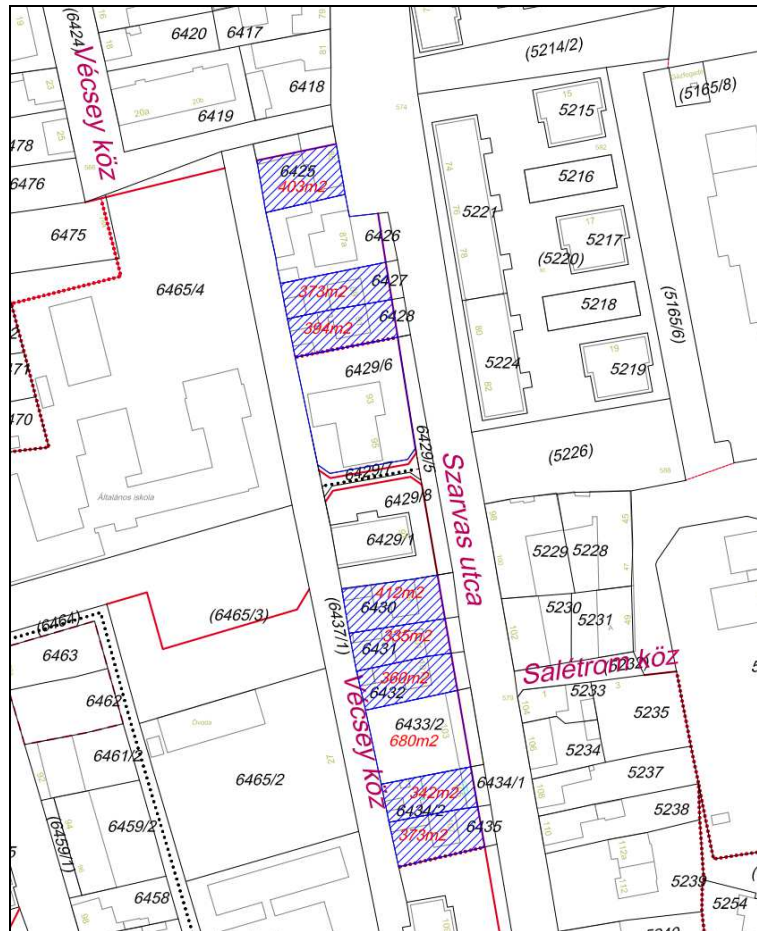
A tervezéssel érintett tömbök telekszerkezete kialakultnak tekinthető. A terület jellemzően átépült. 12 ingatlan érintett a módosítási tervvel, ezek mindegyike beépített. A javasolt minimális telekméretre (180m<sup>2</sup>) nem fog csökkenni az ingatlanok nagysága, nem várható szétszabdaldóság, így az épített környezet védelme nem romlik a módosítási javaslat hatására.

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének jelkulcs kivonata:

Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1 180 m <sup>2</sup>
2 450 m <sup>2</sup>
3 600 m <sup>2</sup>
4 720 m <sup>2</sup>
5 1000 m <sup>2</sup>
6 1500 m <sup>2</sup>
7 2500 m <sup>2</sup>
8 4000 m <sup>2</sup>
9 10000 m <sup>2</sup>
0 adottságtól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Az érintett építési övezetek megengedett minimális telekméretének 180m<sup>2</sup>-re történő csökkentésének okai:

- A Szarvas utcára tervezett kerékpárút kialakítása során a hatályos szabályozási tervben - a szabályozási vonallal rendelkezésre álló területet kihasználva - ezen útszakaszra meghatározott 18 m-es utcaszélességgel számolt a tervező. A projektelemekek megvalósításához magáningatlanok területszerzése szükséges. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint a kisajátítási eljárásban nem a beépíthetőség, hanem – az annak részét képező – teleknagyság a vizsgálat tárgya. (Ez a kormányhivatal előzetes tájékoztatás szerinti álláspontja)
- Az önkormányzatnak a projekthez nincsenek olyan anyagi forrásai, amik kisajátítás esetén a teljes ingatlanok megvételére rendelkezésre állnának
- Az érintett övezetek településközpont vegyes zónában találhatóak, nem lakóövezetben.
- A 12 db érintett ingatlanból 8 estében nem éri el a szabályozás után visszamaradó rész területe a 600m<sup>2</sup>-t, de még a 450m<sup>2</sup>-t sem. Az esetleges területszerzések során nincs telekegyesítési és telek-kiegészítési kötelezettség az építési törvény szerint.
- A 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb szabályozási méretünk a 180 m<sup>2</sup>. A normatív szabályozás miatt nem szándékozunk erre vonatkozóan további sajátos előírást bevezetni a helyi építési szabályzatunkba, ezért nem hoztunk létre új, egyedi telekméret kategóriát (300 m<sup>2</sup>-es minimális teleknagyság).



Szabályozás után visszamaradó telekméretek vizsgálata

Nyíregyháza MJV városszerkezetében nem nagyszámmal, de előfordul az egészen kis mértékű minimálisan megengedett telekméret. Erre példa a módosítással érintett területtől mintegy 500 m távolságra lévő, ún. „Debreceni palétán”, vagyis a Belváros délkeleti részén található Alkotmány utca – Kéz utca – Rózsa utca által határolt tömb vagy a Szilfa utca – Nádor utca – Serház utca által határolt tömb.



Ortofotó a Debreceni palétáról (forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

## 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.

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.

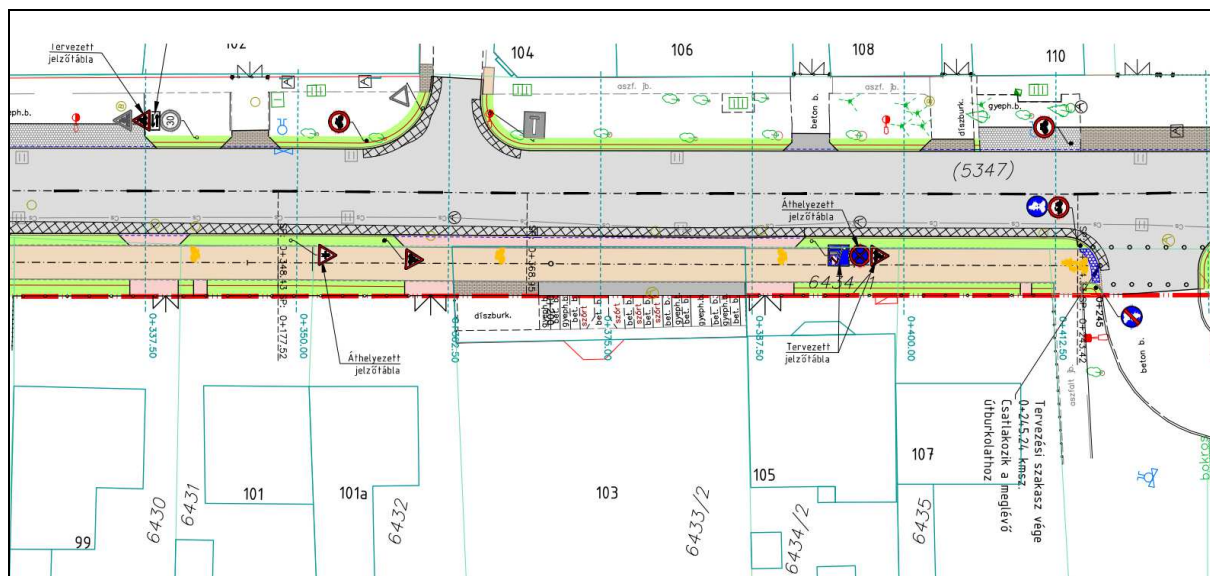
### BIA érték változás:

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték nem változik.

## 9. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai.

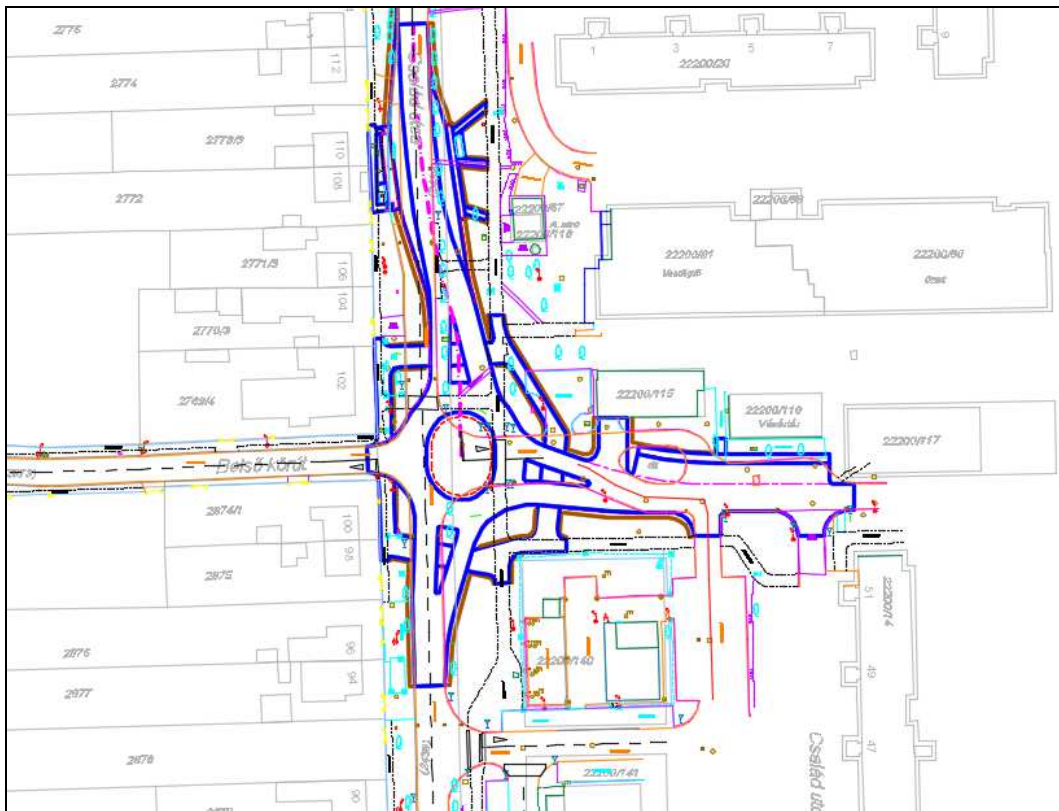
A T.1. számú módosítás esetében (Szarvas utca) a tervezett kerékpárúthoz szükséges területek kisajátításához történik a megengedett legkisebb építési telek méretének csökkentése.



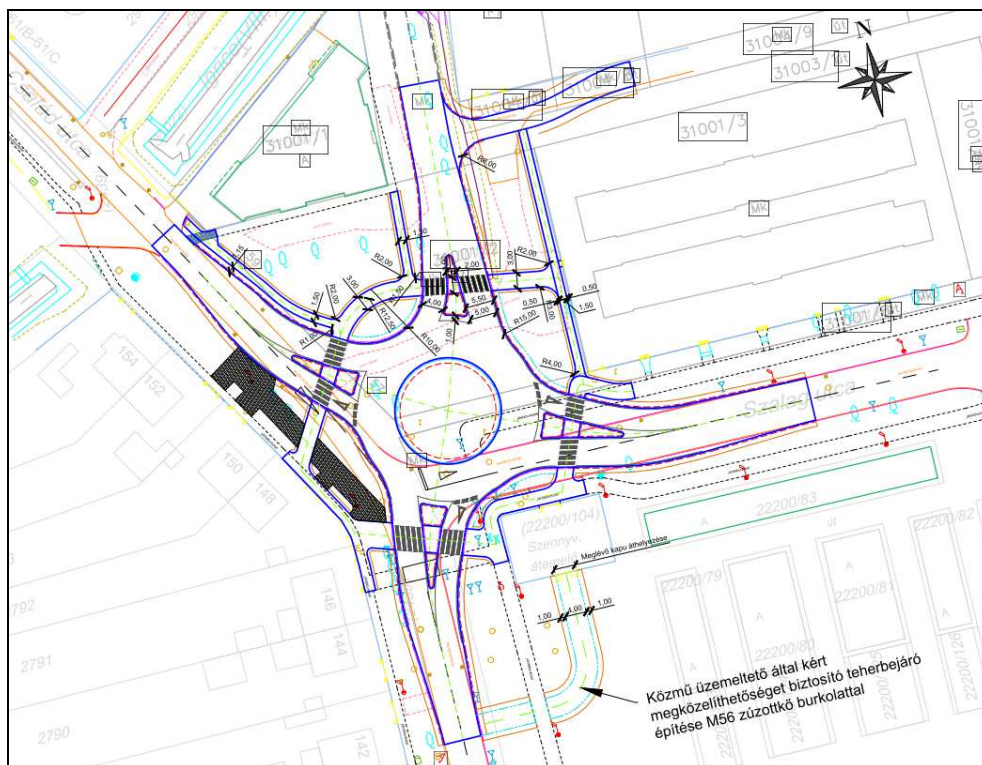
Szarvas utca, tervezett kerékpárút - Forgalmotechnikai helyszínrajz részlete

Tervező: KÖZMŰTERV-M '93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B.I/1.)

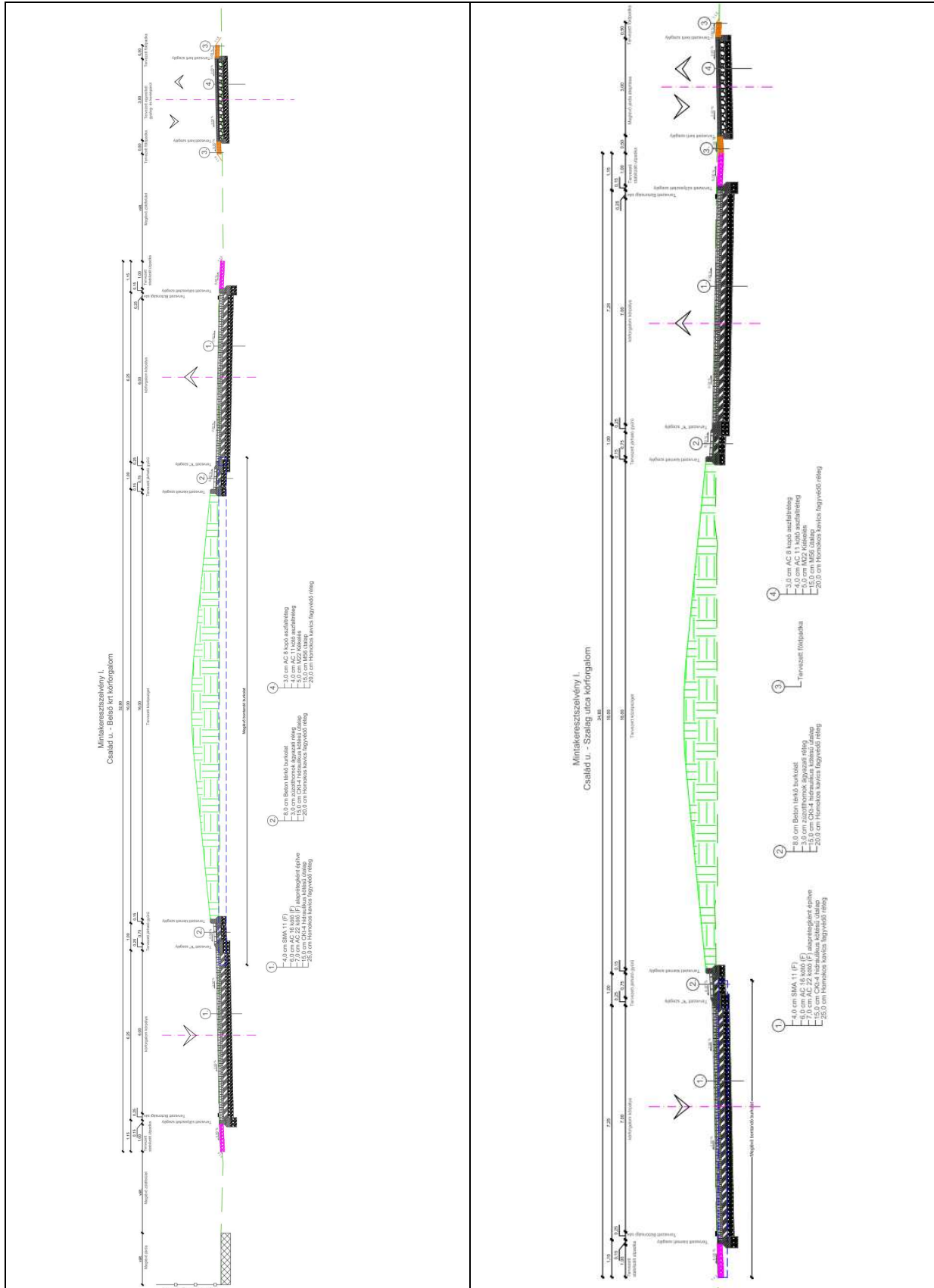
A T.2. és T.3. számú módosítás esetében (a Család utca - Belső körút csomópontban és a Család utca - Szalag utca csomópontban) a város a csomópontokon áthaladó nagyszámú forgalom és a meglévő forgalombiztonsági szempontból előnytelen geometriára miatt körforgalmú csomópont kialakítását tervezi. Az Örökösöld városrész ezen területein a közlekedési célú közterületek helyigényét hozzá kell igazítani a tervezett állapothoz, hogy összhangban legyen a szabályozási tervvel a két körforgalmi létesítmény.



Család utca – Belső körút csomópontja - Munkaközi forgalomtechnikai helyszínrajz  
Tervező: Cívus Komplex Mérnök Kft. (4030 Debrecen, Gizella u 13/D.)



Család utca – Szalag utca csomópontja - Munkaközi forgalomtechnikai helyszínrajz  
Tervező: Cívus Komplex Mérnök Kft. (4030 Debrecen, Gizella u 13/D.)



Család utca – Belső körút és Család utca – Szalag utca körforgalmi csomópontja - Mintakeresztelvények  
Tervező: Cívus Komplex Mérnök Kft. (4030 Debrecen, Gizella u 13/D.)



## **10. Közműellátási vizsgálat**

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

A talaj- és vízvédelem 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.

A tervezett módosítások a város elektronikus hírközlési hálózatát nem érintik, így elektronikus hírközlési fejezet készítése nem vált szükségessé a dokumentációban.

## **11. A fenntartható fejlődés biztosítása**

A településrendezési terv tárgyi módosításaival bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel nem járnak, ellenkezőleg. A kerékpárút, körforgalmi csomópontok létesítésével a biztonságosabb közlekedés és a lakossági komfort növelése a cél.

## **12. Urbanisztikai vizsgálat**

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A közlekedési célú közterületek változását tervezzük. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00159-13/2019.

Hiv. szám: FŐÉP/106-60/2019

Ugyintézőjük: Kukucska Zsolt

Melléklet 1. sz.: beérkezett vélemények  
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester úr  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4400

**Tárgy:** Nyiregyháza MJV településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása 5 (3) terület vonatkozásában-2. (Kérelmező kérésének megfelelően két módosítási pontra kerül kiadásra)

T.2. Tiszavasvári út- Kerék utca- Derkovits Gyula utca- Dobsina utca- Kassa köz által határolt terület (*Derkovits u.*)

T.5. Széchenyi utca - Ér utca- Benczúr tér által határolt terület. (*Jósa András Múzeum*)

Nyiregyháza MJV Közgyűlése által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, beruházások megvalósítása.

Tervező: Nyiregyháza MJV Polgármesteri Hivatala- Főépítési Osztály  
Tervdokumentáció keltezése: 2019. május

**Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban együtt 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) szerinti írásos, a Rendelet 42 § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

I. A 2019. május 28-án történt tárgyalásos eljárásról és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó kifogást emelő vélemény nem volt.

**II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott többször módosított Országos Területrendezési Terv (OTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési terve (SZSZB MTrT)
2. A tárgyi módosítások kapcsolódóan a tárgyalásos eljárásban résztvevő SZSZBM Főépítész írásban és szóban észrevételt nem tett.

Allami Főépítész

4400 Nyiregyháza Hősök tere 5. 4401 Nyiregyháza 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>

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – **nem kifogásolom.**

**Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:**

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő 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** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2019. május 28.

Tisztelettel:

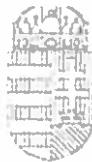


Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

  
Kótai Csaba  
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



**SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00143-18/2019.

Hiv. szám FŐÉP/394-36/2019

Ugyintézőjük: Kukucska Zsolt

Melléklet 1. sz.: beérkezett vélemények  
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester úr  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4400

**Tárgy:** Nyiregyháza MJV településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása 4 terület vonatkozásában

- T.1. Vécsey köz-Szarvas utca- Vécsey köz megengedett legkisebb telekméret csökkentése.
- T.2. Család utca- Belső körút körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása.
- T.3. Család utca- Szalag utca körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása.
- T.4. A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21. § (23) bekezdésének módosítása

Nyiregyháza MJV Közgyűlése által kiemelt jelentőségű fejlesztési területekké nyilvánított területeken, beruházások megvalósítása.

Tervező: Nyiregyháza MJV Polgármesteri Hivatala- Főépítész Osztály  
Tervdokumentáció keltezése: 2019. május

Tárgyalásos eljárás – záró szakmai vélemény.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban együtt 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) szerinti írásos, a Rendelet 42. § (6) bekezdésnek megfelelő, záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

I. A 2019. május 28-án történt tárgyalásos eljáráson és az ügghöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó kifogást emelő vélemény nem volt.

**II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott többször módosított Országos Területrendezési Terv (OTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési terve (SZSZB MTrT).

Állami Főépítész

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

2. A tárgyi módosítások kapcsolódóan a tárgyalásos eljárásban résztvevő SZSZBM Főépítész írásban és szóban észrevételt nem tett.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – a tárgyalásos eljárás eredménye alapján – **nem kifogásolom.**

T.4 módosítási pont esetén korábban egyeztetett módosítás záró szakmai véleményét figyelmen kívül hagyták, így a jóváhagyás jogellenesen történt. Ennek javítása nem a 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet szerint történik, ezért a módosítási pontra záró szakmai vélemény nem adható.

**Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:**

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő 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** megküldi 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 mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2019. május 28.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Kótai Csaba  
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár