



Ügyiratszám: FŐÉP/106-78/2019.  
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 1 terület szabályozási terv módosítása tárgyalásos eljárásban)**

Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

Veres István  
városi főépítész

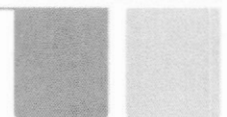
törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

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



## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV 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**.

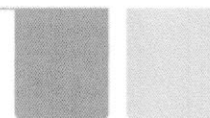
A módosító eljárás előzetes tájékoztatási szakasza 2019. januárjában FŐÉP/106/2019. ügyiratszámom indult, ezzel egy időben a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján az adatszolgáltatás kérés is megtörtént. A beérkezett előzetes észrevételeket továbbtervezésnél figyelembe vettük. A rendezési terv módosítás megindítása 5 területen történt meg, azonban a projekt tervezési folyamatok elmaradása és késése miatt **2 terület esetében a későbbiekben kívánjuk a módosítási eljárást folytatni** (LEGO, Nagykörút).

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. Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében **24/2019. (II.26.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A megmaradó 3 területre 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 Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **37/2019. (III.26.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket**.

A záró szakmai vélemény megadásához Állami Főépítész Úr 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, 2019. május 28-ra újabb egyeztető tárgyalás került kiírásra. A T.3. módosítási javaslatunk (Sematic Kft. telephelyének építési tömbjében a beépítési százalék növelése) esetében a megrendelővel történő településrendezési szerződés megkötése a jóváhagyásra előterjesztésig nem történt meg, ezért Állami Főépítész Úrtól erre a területre a záró szakmai vélemény megadásának elhalasztását kértük.

A végső szakmai véleményezési szakaszban Állami Főépítész Úr a megmaradt 2 területre (Tiszavasvári út – Derkovits u. sarok és a Jósa András Múzeum esetében) SZ/4ÁF/00159-13/2019. számú **záró szakmai véleményét megadta**. Ezen eljárási előzmények ismeretében Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 15/2019. (V.31.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a város településrendezési eszközeinek a 2 területre vonatkozó módosítását.



A Sematic Kft.-vel időközben a településrendezési szerződés megkötésre került, ezért folytatódhatott a módosító eljárásunk erre a területre. A módosítások nem tették szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szöveges része jelenleg nem módosult. A szabályozási terv szerint a módosítási területre vonatkozóan a beépítési százalék 50%-ról 60%-ra nő, valamint a telken belüli kötelező zöldfelület szélessége is kiigazításra került. Az újból benyújtott tervdokumentáció alapján Állami Főépítész Úr a 31580/2 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló területre SZ/4ÁF/00248-2/2019. számú **záró szakmai véleményét megadta**, az OTÉK előírásaitól való megengedőbb eltéréshez **hozzájárult**, a településrendezési eszközök tárgyi módosítását nem **kifogásolta**.

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.- 4. 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.

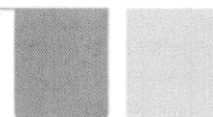
Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdése, a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján és az Állami Főépítész záró szakmai véleménye ismeretében **a mellékelt rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen**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

Nyíregyháza, 2019. augusztus 30.

Tisztelettel:



Veres István  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/106-78/2019. 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 1 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>			A magán beruházásban készülő gazdasági fejlesztések véghezvihetővé válnak.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A kérelmező fejlesztési elképzeléseinek elmaradása munkahelyteremtő hatás elmaradását eredményezheti.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

RENDELET - TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../..... (.....) önkormányzati  
rendelete**

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

(5 területből 1 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  
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  
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 Szerve 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.) 1. számú mellékletét képző szabályozási tervek módosítását a tárgyalásos eljárás szerinti 5 területből 1 területre vonatkozóan 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. szeptember**

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

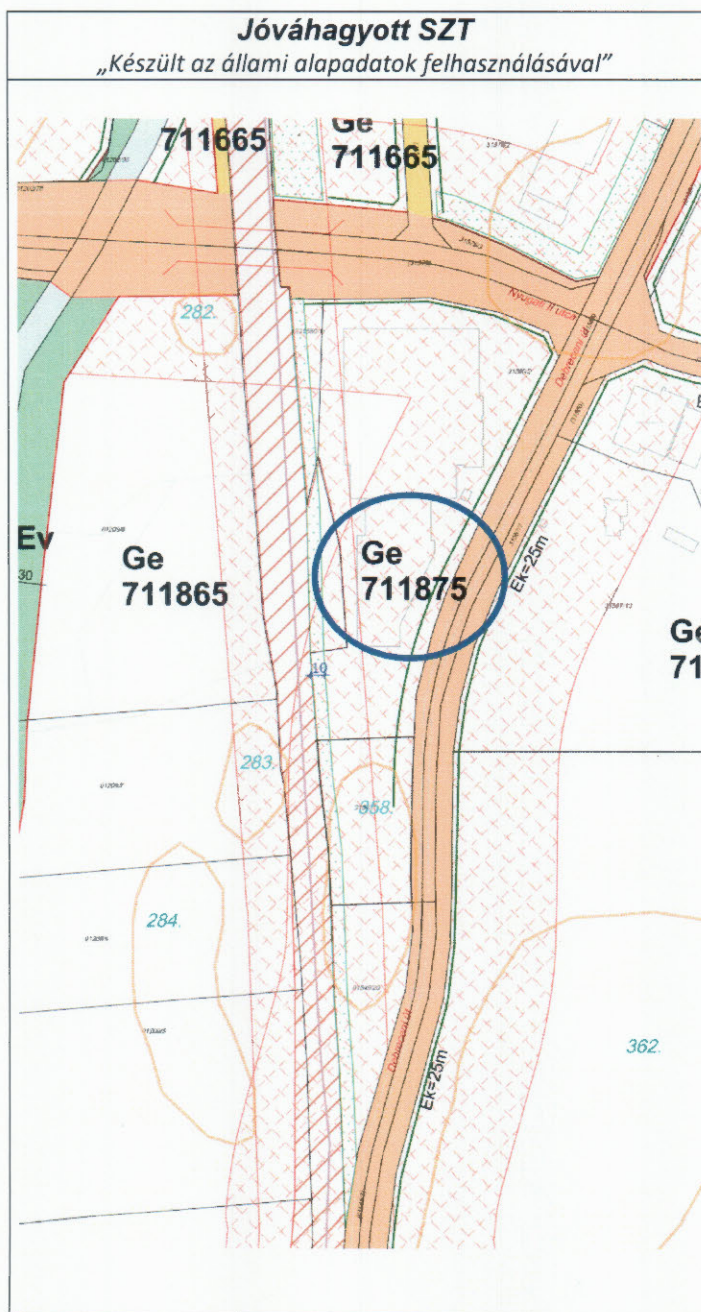
**2. §-hoz**

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

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 – vasú t által határolt terület	A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra OTÉK eltérés engedélyezésével. A telken belüli kötelező zöldfelület szélessége is kiigazításra került. Ge711865 → Ge711875



---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárás  
végső szakmai véleményezési dokumentációja – 3.

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**5 TERÜLETBŐL SEMATIC KFT. TERÜLETÉN**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**Tervező:**

**Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály**

**2019. augusztus**





## ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Vezető tervező:

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

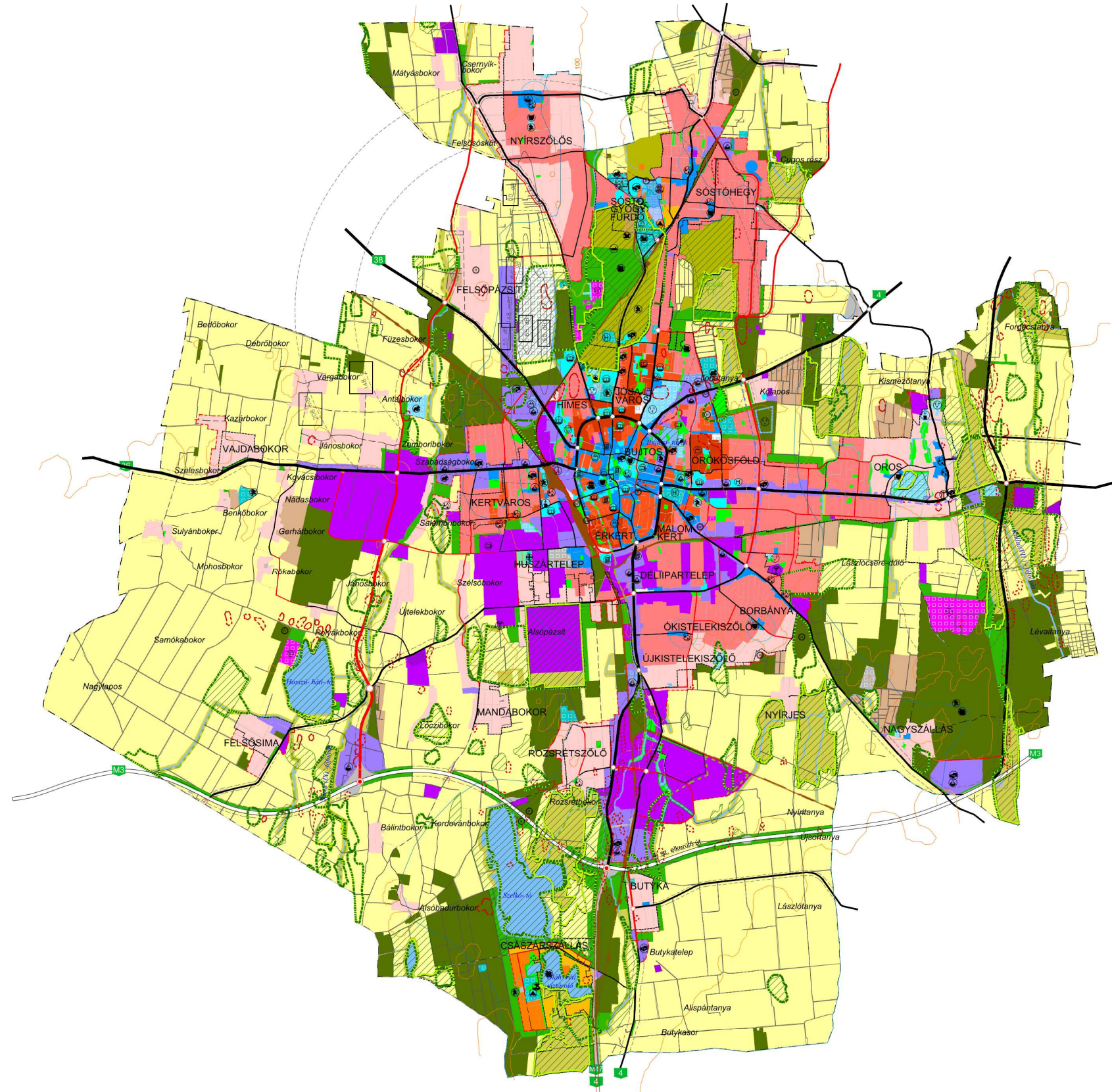
Tervező munkatárs:

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

**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök



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		Üdülőházas üdülőterület
4.2	Uh	0,15	Teljes		Hétvégházhas üdülőterület
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 célokat 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
  - Távfüttető
  - Villamos állomás
  - Szennyvíztisztítómű
  - Híradástechnikai torony
- Intézmények**
- Igazgatási központ
  - Oktatási központ- főiskola
  - Művelődési központ
  - Egyházi központ
  - Kórház
  - Kereskedelmi (bevásárló) központ
  - Piac
  - Vásárváros
  - Kiránduló központ
  - Turisztikai alközpont
  - Arborétum, botanikus kert
  - Vadászpark
  - 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

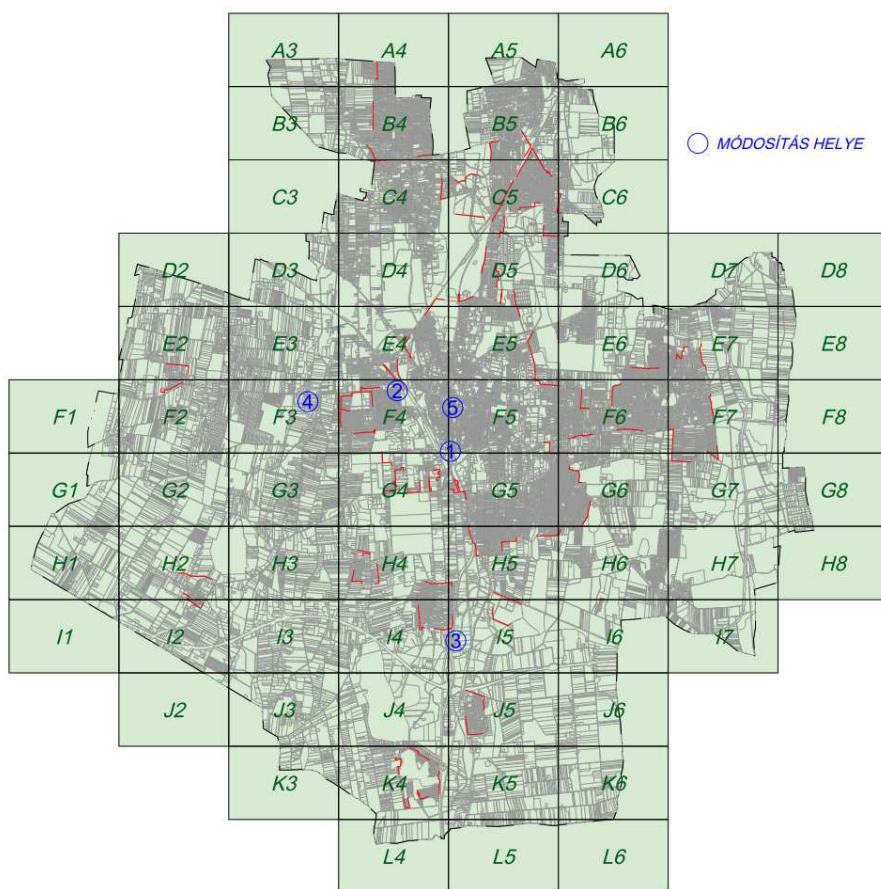
A 217/2018. (XII.20.) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
**Településfejlesztés:**  
**Veres István TT/E-15-0125/2011**  
**2019. január**



### 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
JÓVÁHAGYVA!	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 közműellátó hálózati távvezeték megvalósításához egy új nyomvonal kijelölése szükséges.
JÓVÁHAGYVA!	T.5.	155/2018. (XII.18)	F5-1	Széchenyi utca – Ér utca – Benczúr tér által határolt terület	Az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a Jósa 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 1 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/106-74/2019.

**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 képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

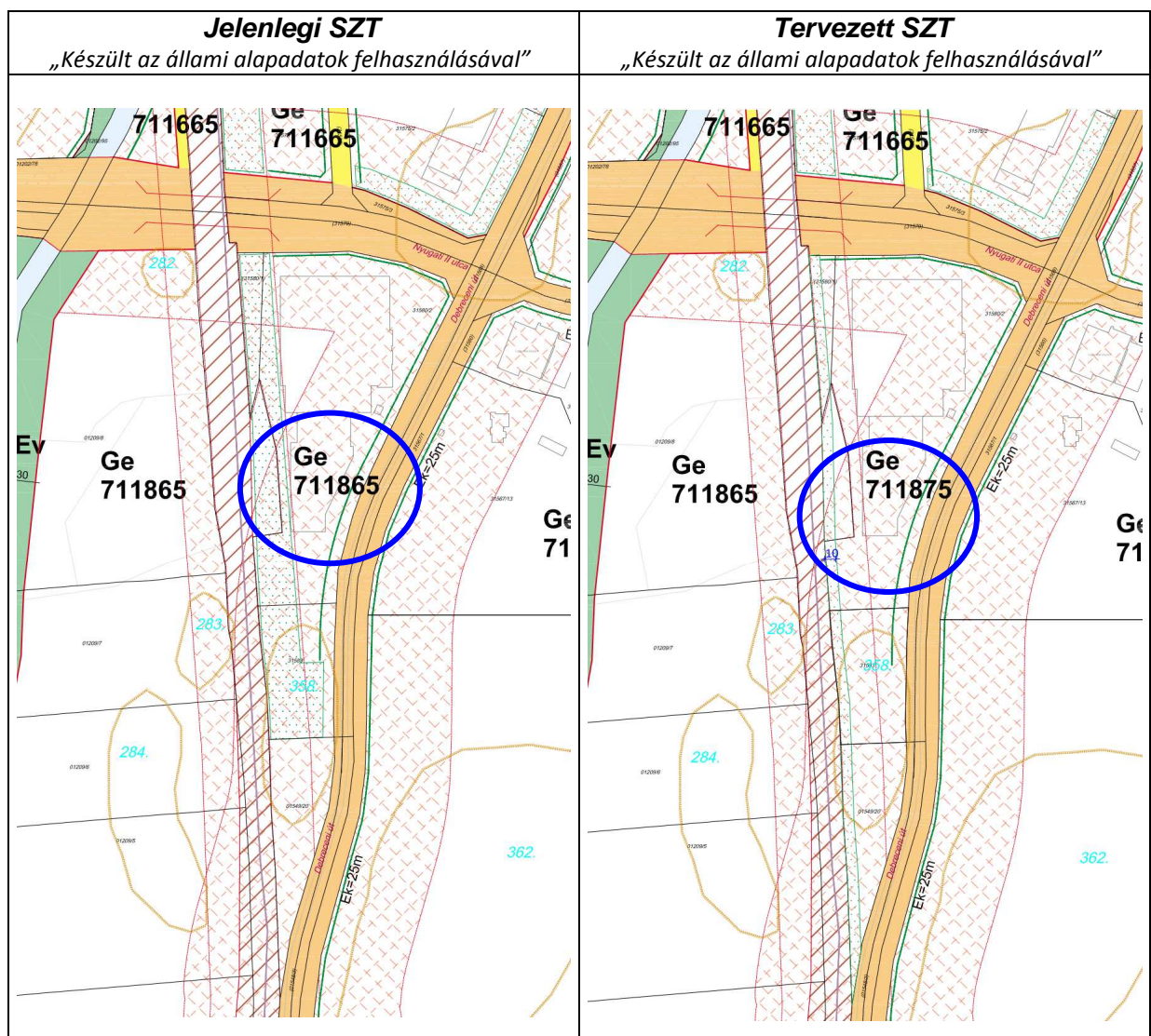
**2.§.(1)** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

**Nyíregyháza, 2019.**



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 – vasú t által határolt terület	A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra OTÉK eltérés engedélyezésével. A telken belüli kötelező zöldfelület szélessége is kiigazításra került. Ge711865 → Ge711875





# Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – 2019. - Tájégalásos eljárás, szakmai véleménykérdő dokumentáció 2 -

## NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉNEK JELMAGYARÁZATA KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEM

Nem területhasználati terület, hanem területfelhasználási terület.

TELEPÜLÉSI FELÜLETEK

	I. rendű közlekedési csúcs közterület
	I. rendű közlekedési csúcs közterület
	I. rendű nem közlekedési és nem vígazdálkodási csúcs közterület (szőlőterület, gazdasági terület, esztendő)
	I. rendű vígazdálkodási csúcs közterület - vízfelület és szárazterület
	II. rendű nem közlekedési csúcs közterület (közterület, közterület, csak birtoktulajdon és külterület birtokbirtokos területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás terület)
	A védő- és korlátozó területek csoportjába tartozó terület nem közterület, hanem országos előírásokon keresztül, nem települési döntési szerv közönségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfokú területre, melyben a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, telepítési terület nem említhető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Hejlying védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózati
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér fizikumaikozati
	Vadterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalban csatlakozható oldalszánylak

### HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítési és/av terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorozásával
	Előzetes előírások területének határa
	Városkapu zóna határa
	Vadterület határa
	Ln 215465
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemlék környezet határa
	Régiészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti értékek határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai Védési zóna határa
	Birtokhatár határa (országos érdekl. jogszabályok szerint)
	Jelentős színheli gépjárműparkoló területének határa gépjárműbeszállással
	Jelentős színheli gépjárműparkoló területének határa gépjárműbeszállással (felújítás szerinti gépjárműparkozással)
	Parkolóház gépjárműbeszállással
	Tervezett alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési szabályok megsértésével)
	Tervezett felső (közterületi terület) építési hely

Nem területhasználati terület, hanem területfelhasználási terület.

VONALAK

	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási terület
	Építési vonal
	Építésterület határa
	Építési terület határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tempelje (I. rendű közlekedési területként)
	Vagyis használati esélytől ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tempelje
	Ornáló vagy kilépő terközpont tempelje
	Ornáló gyalyogút tempelje, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telkenközbire vonatkozóan telekalkulációs terv készrendű
	Társasformator helye
	Egyes telektelek, építési helye, építési vonala, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (identitási színt nem települési, ha a híd szomszagos országos útvonalon van)
	Szimbolikus út-vasút keresztjelölés
	Mélygaráz
	Tervezett aluljáró (identitási színt nem települési, ha az aluljáró szomszagos országos útvonalon van)
	Kétfelirten megjelölendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett átkelő
	Megszüntetendő jel
	Ahologiai átkelőjelölés (telken belül, ill. a szomszagos közterületen poláros)

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEM

	Ködképződési számozott jel
	Tervezett elnevezés
	Megjelölés
	Oldalú telekhatárolás való összekapcsolás lehetősége (zártudvort)
	Rakulváradás terület határa
	Repozítor felületi jelölés
	Jelentős védettterületi igényű elektronikus távvezeték
	Jelentős védettterületi igényű gázvezeték
	Megjelölő táblasímalom helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaprajzban nem szereplő épület

Művelődési központ határa  
1. Művelődési központ határa  
2. Művelődési központ határa  
3. Művelődési központ határa  
4. Művelődési központ határa  
5. Művelődési központ határa  
6. Művelődési központ határa  
7. Művelődési központ határa  
8. Művelődési központ határa  
9. Művelődési központ határa  
10. Művelődési központ határa

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM

Ln 215465	Építési övezet jel	Ln 215465	Építési övezet jel
Ln 215466	Építési övezet jel	Ln 215466	Építési övezet jel
Ln 215467	Építési övezet jel	Ln 215467	Építési övezet jel
Ln 215468	Építési övezet jel	Ln 215468	Építési övezet jel
Ln 215469	Építési övezet jel	Ln 215469	Építési övezet jel
Ln 215470	Építési övezet jel	Ln 215470	Építési övezet jel
Ln 215471	Építési övezet jel	Ln 215471	Építési övezet jel
Ln 215472	Építési övezet jel	Ln 215472	Építési övezet jel
Ln 215473	Építési övezet jel	Ln 215473	Építési övezet jel
Ln 215474	Építési övezet jel	Ln 215474	Építési övezet jel
Ln 215475	Építési övezet jel	Ln 215475	Építési övezet jel
Ln 215476	Építési övezet jel	Ln 215476	Építési övezet jel
Ln 215477	Építési övezet jel	Ln 215477	Építési övezet jel
Ln 215478	Építési övezet jel	Ln 215478	Építési övezet jel
Ln 215479	Építési övezet jel	Ln 215479	Építési övezet jel
Ln 215480	Építési övezet jel	Ln 215480	Építési övezet jel
Ln 215481	Építési övezet jel	Ln 215481	Építési övezet jel
Ln 215482	Építési övezet jel	Ln 215482	Építési övezet jel
Ln 215483	Építési övezet jel	Ln 215483	Építési övezet jel
Ln 215484	Építési övezet jel	Ln 215484	Építési övezet jel
Ln 215485	Építési övezet jel	Ln 215485	Építési övezet jel
Ln 215486	Építési övezet jel	Ln 215486	Építési övezet jel
Ln 215487	Építési övezet jel	Ln 215487	Építési övezet jel
Ln 215488	Építési övezet jel	Ln 215488	Építési övezet jel
Ln 215489	Építési övezet jel	Ln 215489	Építési övezet jel
Ln 215490	Építési övezet jel	Ln 215490	Építési övezet jel
Ln 215491	Építési övezet jel	Ln 215491	Építési övezet jel
Ln 215492	Építési övezet jel	Ln 215492	Építési övezet jel
Ln 215493	Építési övezet jel	Ln 215493	Építési övezet jel
Ln 215494	Építési övezet jel	Ln 215494	Építési övezet jel
Ln 215495	Építési övezet jel	Ln 215495	Építési övezet jel
Ln 215496	Építési övezet jel	Ln 215496	Építési övezet jel
Ln 215497	Építési övezet jel	Ln 215497	Építési övezet jel
Ln 215498	Építési övezet jel	Ln 215498	Építési övezet jel
Ln 215499	Építési övezet jel	Ln 215499	Építési övezet jel
Ln 215500	Építési övezet jel	Ln 215500	Építési övezet jel

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 – 3.

**RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
**5 TERÜLETBŐL SEMATIC KFT. TERÜLETÉN**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

**Tervező:**

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítész Osztály

2019. augusztus





## 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



## **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 (T.4.) és a Nagykörutat érintő módosítást (T.1.) 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, melynek végén a Tiszavasvári út – Derkovits u. sarok (T.2.) és a Jósa András Múzeum módosítása (T.5.) jóváhagyásra került.

### **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.) és 15/2019.(V.31.) 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) szövege nem változik, 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. és T.5.**

Jóváhagyásra került a 15/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel.

**T.3.**

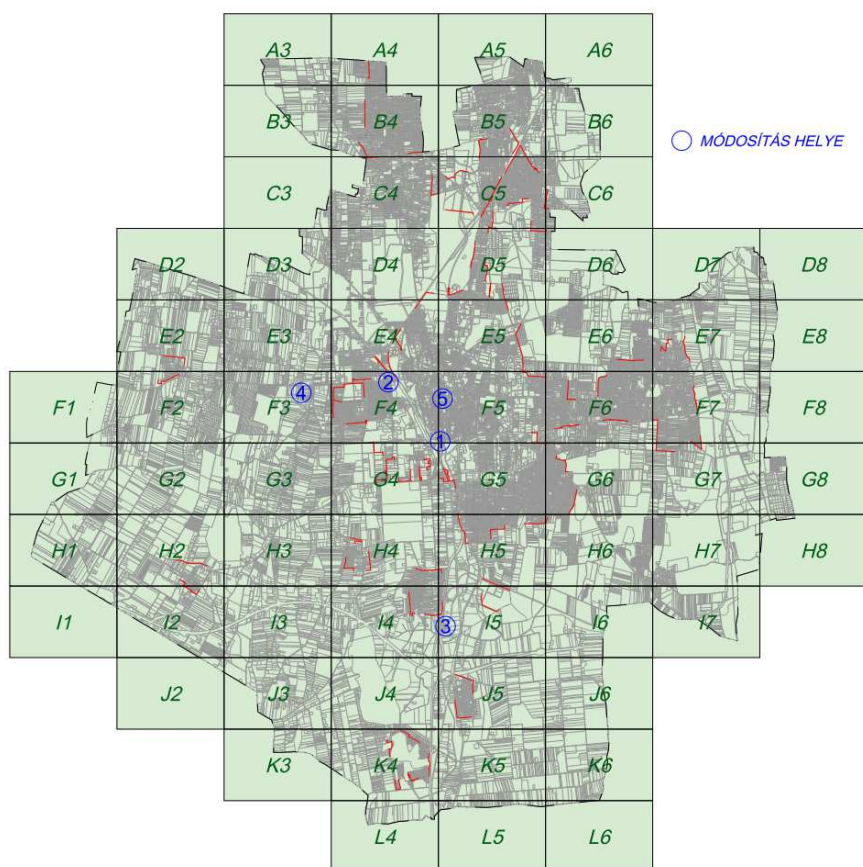
A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra, valamint a a telken belüli kötelező zöldfelület szélessége is kiigazításra került

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

**T.3.** A kérelmező véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, munkahelyteremtő hatás várható.



### 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
JÓVÁHAGYVA!	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.
JÓVÁHAGYVA!	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 zártosul – keretesen módosul.



## 5. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

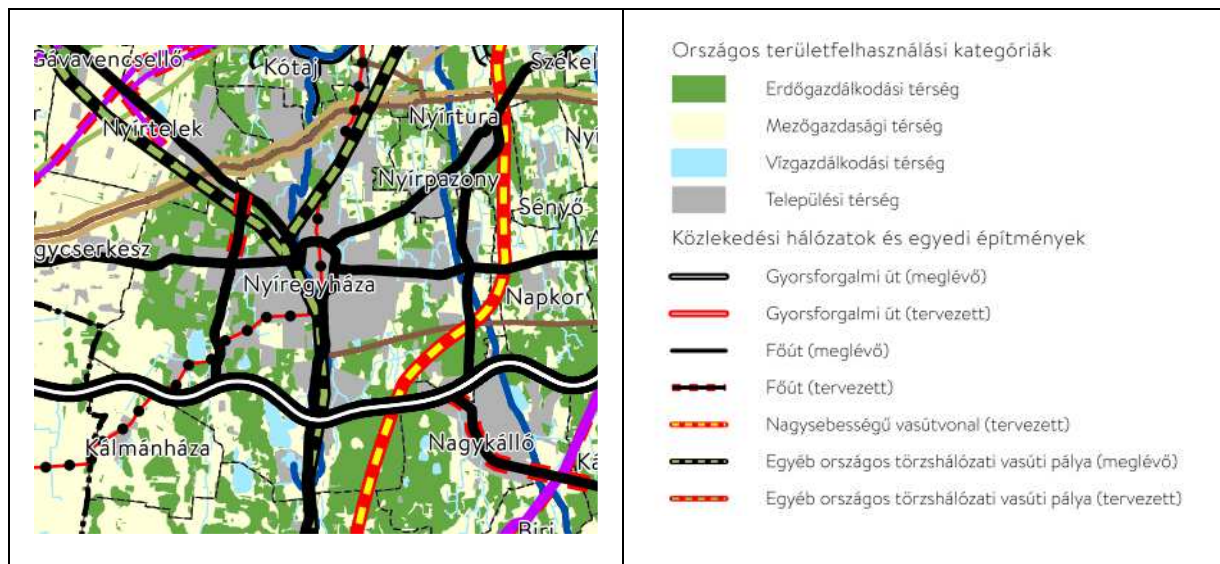
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második része: Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT)
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény
- A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve 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 tervet 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.):





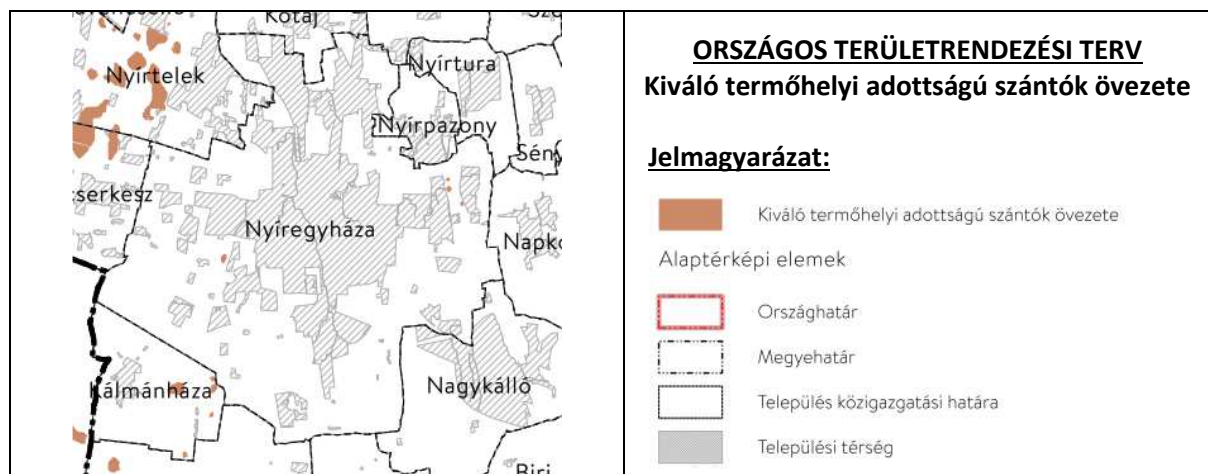
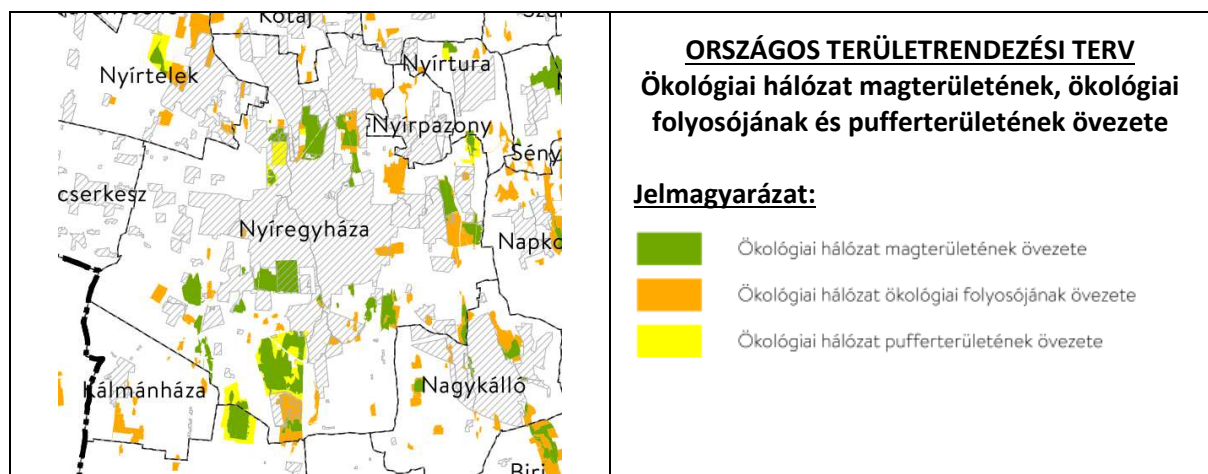


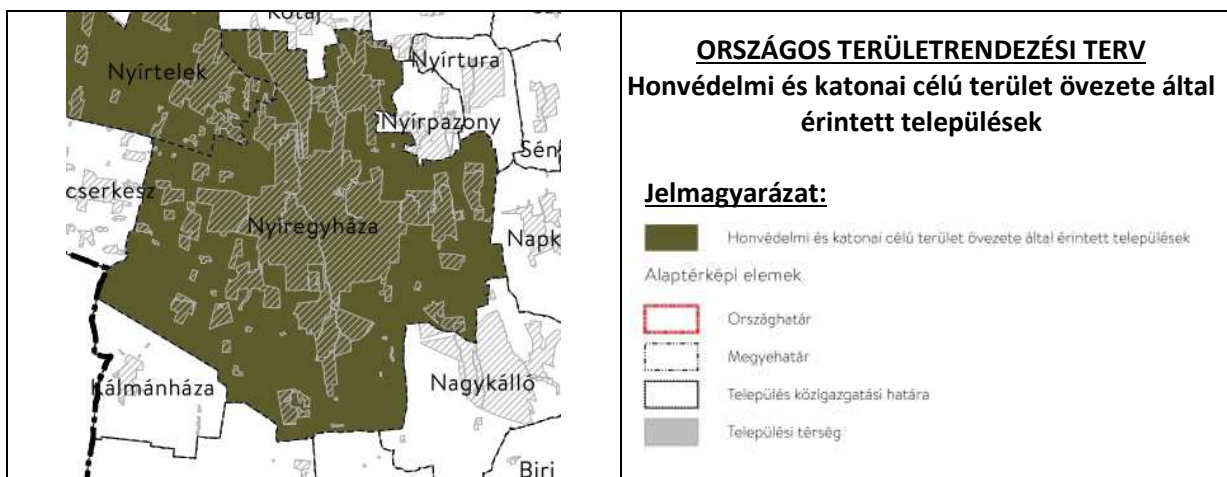
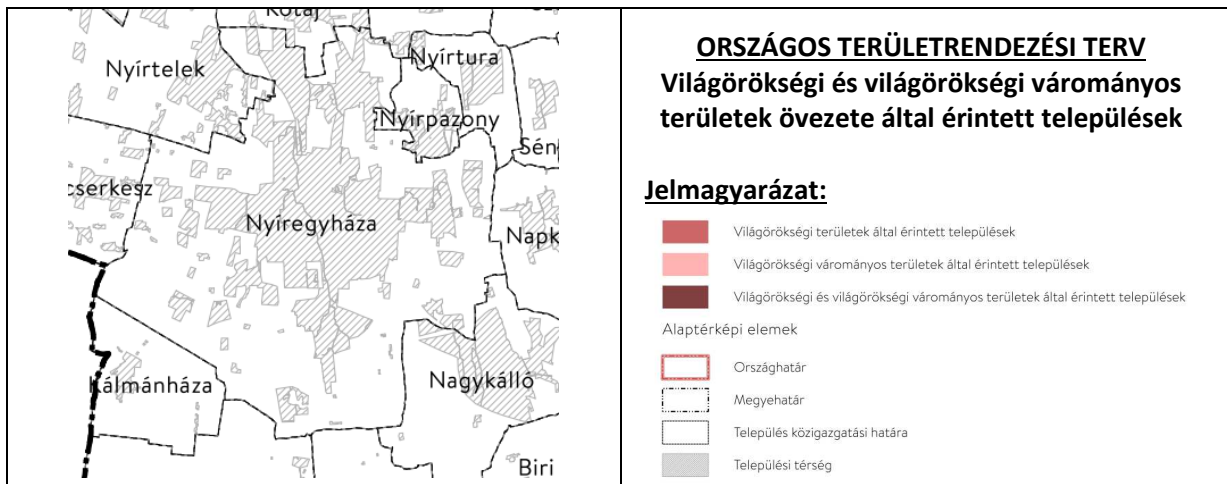
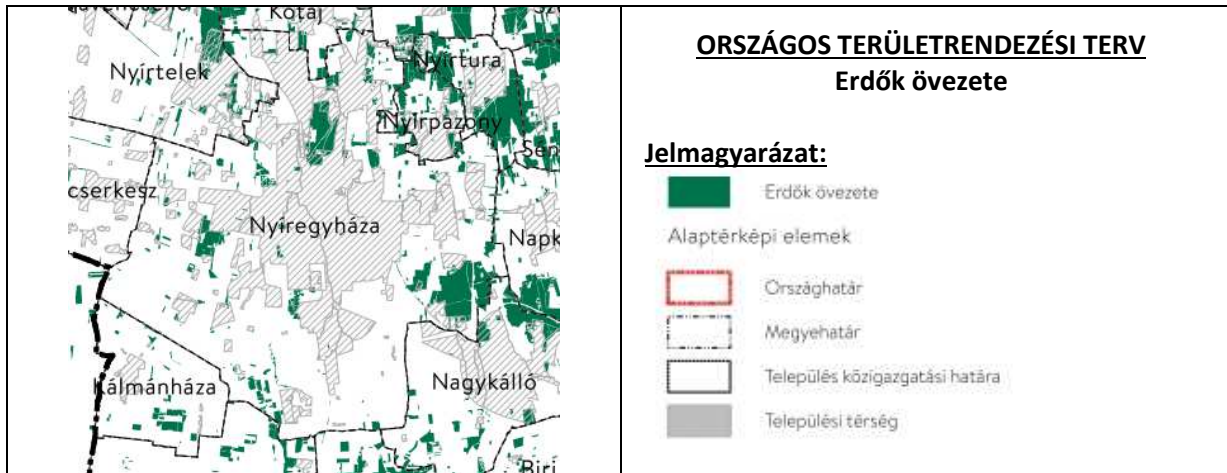
Összesítő táblázat az OTrT tv 2018. évi módosításai alapján:  
(2018. évi CXXXIX. törvény 3/1.-3/5. sz. melléklete)

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



## 7. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

<b>T.3.</b>		<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)	Szelvényszám: 15-1	
<b>Módosítás célja:</b> A Sematic Kft. telephely bővítést tervez, melynek megvalósításához a beépítési százalék növelése szükséges 50%-ról 60%-ra, valamint a telken belüli kötelező zöldfelület szélessége is kiigazításra 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>			
	<b>Jelenlegi szabályozás</b>	<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Ge 711865	Ge 711875	
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/	

## 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.

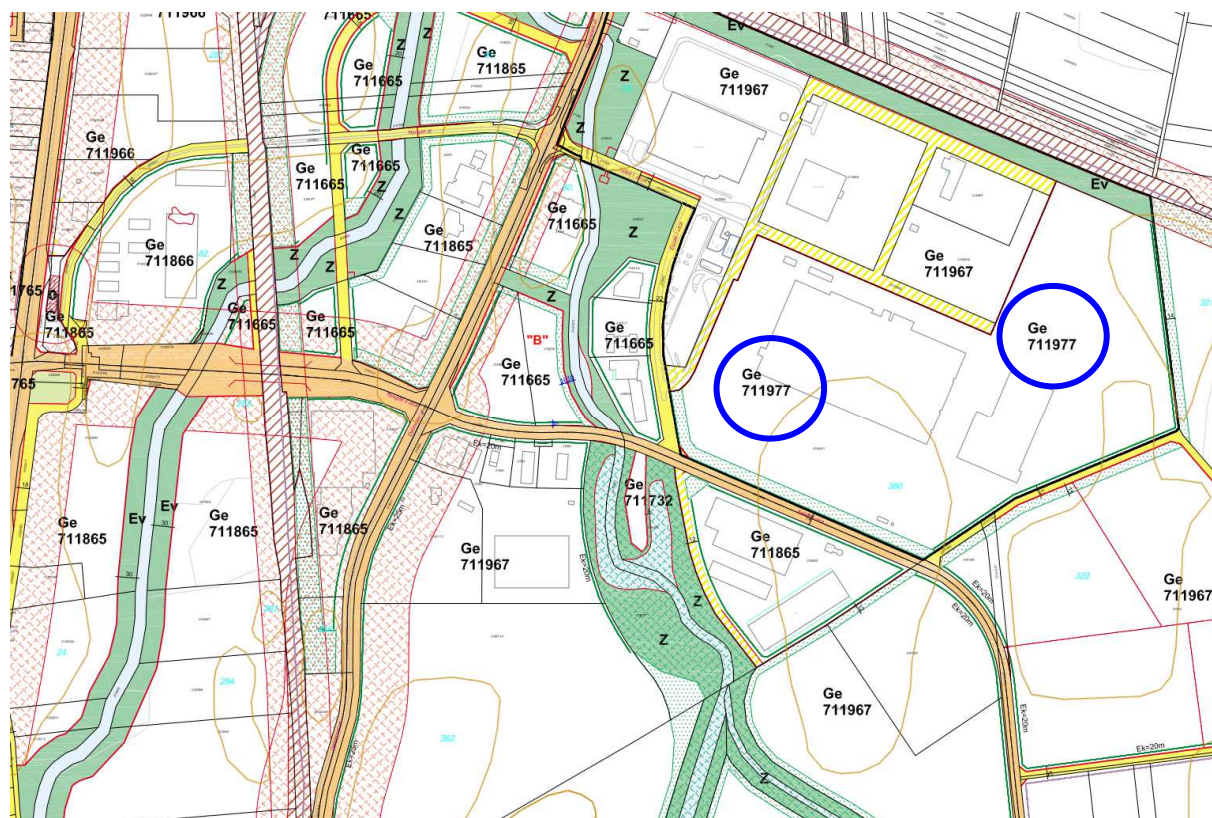


A Déli ipari park ortofotója (forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



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 módosítandó terület közútról történő megközelítése biztosított.

## **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.

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. 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.

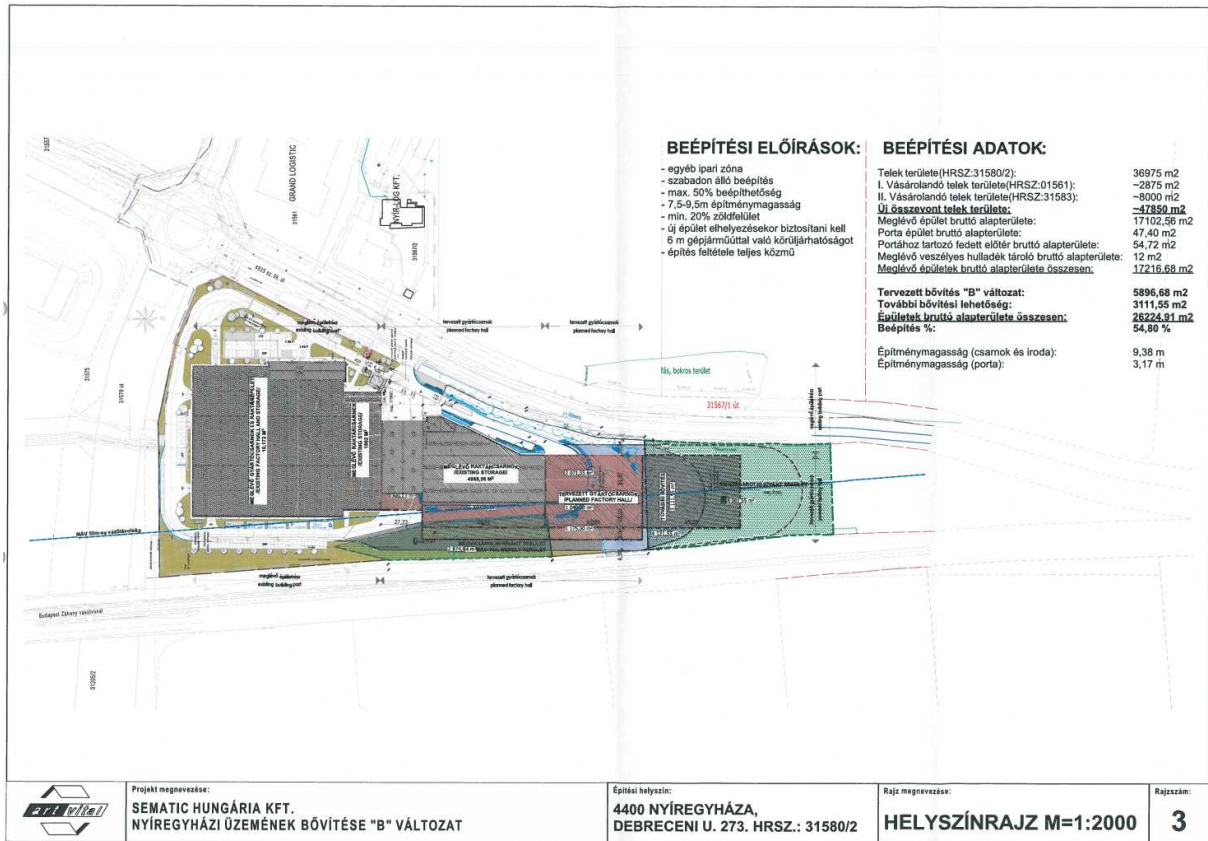
A módosítások hatása a városépítészeti szempontok alapján:

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 terület rész 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 Vitál Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.)





POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG 2.  
ÉRKEZETT

2019-08-14

ISZA: 163/189

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00248-2/2019.

Hiv. szám: FŐÉP/106-75/2019.

Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt

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

**DR. KOVÁCS FERENC**

polgármester úr

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4400

**Tárgy:** Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása 5 (1) terület vonatkozásában-3.

**T.3.** Debreceni út- Nyugati II utca- vasút által határolt terület (*Sematic*)

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

Tervező: Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala- Főépítész Osztály

Tervdokumentáció keltezése: 2019. augusztus

**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 ügyszóhoz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó kifogást emelő vélemény nem volt.**

**2019. május 28-án érkezett kérelem alapján a T.3 módosítási pont záró szakmai véleményének elhalasztást kérte.**

**2019. augusztus 1-én érkezett levelében a T.3 módosítási pont záró szakmai véleményének megadását kérte.**

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

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

### III. OTÉK ELŐÍRÁSTÓL ELTÉRŐ MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁS

A Sematic Kft. telephely terület (HRSZ:31580/2) által határolt területrészen (beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági övezet, jele: „Ge 711865”) a beépítettség mértékének az OTÉK előírás szerinti 50%-ról **60 %-ra történő növeléséhez hozzájárulok.**

#### Indokolás:

A tervező által készített vizsgálatok megállapították, hogy a terület jelenleg 46,56 %-os beépítettséggel rendelkezik. A jelenlegi funkciókhoz kapcsolódó fejlesztések csak ezen a területen, helyhez kötöten valósíthatók meg, **ez olyan különleges településrendezési ok, mely megalapozza az OTÉK eltéréshez történő hozzájárulást, azzal együtt, hogy biztosítja a termőfölddel való takarékos bánás és a természeti területek védelmét.**

A hozzájárulás új, azonos építési övezetei mutatójú kijelölést nem tesz lehetővé.

Jelen hozzájárulást az OTÉK 111. § (2) szerinti jogköröm alapján eljárva adtam meg.

### IV. 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 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. augusztus 13.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Kótai Csaba  
Állami Főépítész

#### Kapják:

1. Címzett
2. Irattár