



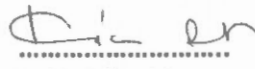
Ügyiratszám: FŐÉP/561-30/2020.  
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

ELŐTERJESZTÉS


a Közgyűléshez

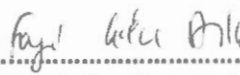
**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására**  
(Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)

  
.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
Polgármester

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

  
.....  
**Faragóné Széles Andrea**  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

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



## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **10 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A 10 terület módosítása jellegéből adódóan az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint folytatható le.

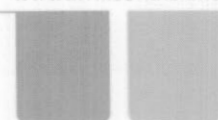
A jóváhagyásra előterjesztett rendezési terv módosító eljárás 2019-ben indult el négy „eljárási csomagban”, de időközben az azonos eljárási szakaszába érő módosítások egy dokumentációba kerültek **10 terület** megnevezéssel. Ezen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

2019. évben a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott, lakossági fórumokat tartottunk hozzájuk. A különböző eljárásokhoz kapcsolódóan Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 84/2019. (V.28.), 113/2019. (IX.10.), 15/2020. (II.4.) és 84/2020. (VI.22.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A 4 eljárás 10 beavatkozási ponton 2020-ban összevonásra került a FŐÉP/561/2020. ügyiratszámom és a véleményezési szakaszával folytatódott 2020. júniusában. A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket, javaslatokat kiértékeltek, a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a kiértékelést 81/2020. (VI.25.) sz. határozatában elfogadta. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében 85/2020. (VI.22.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket.

2020. augusztusában Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megkértük. Állami Főépítész Úr a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése alapján a benyújtott dokumentáció tartalmára és a benne szereplő ellentmondások tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást kezdeményezett, melynek eredményeként a 4. beavatkozási pont javaslatait átdolgoztuk, az **5. beavatkozási pont** módosítási javaslatát a részletesebb vizsgálat érdekében **elhalasztásra kerültek**.

Tájékoztatásul közöljük, hogy az összevont 10 területben található olyan módosítási javaslat, aminél **új beépítésre szánt terület** alakul ki. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) alapján: *"Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő."* Az Állami Főépítész Iroda részéről a megkeresés 2020. szeptember 16-án ment ki az országos főépítész felé. Az Állami Főépítész **záró szakmai véleményéért 2020. október 2.-án megadta.**



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

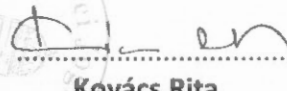
A településszerkezeti terv módosítása **határozattal jóváhagyandó**, a HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(Lásd 1.-3. sz. melléklet!)*

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

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

Nyíregyháza, 2020. október 19.

Tisztelettel:



Kovács Rita  
városi főépítész



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közgyűlésének  
...../2020. (X.29.) számú  
h a t á r o z a t a**

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

**A közgyűlés**

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

- az 5/2020. (IV.28.)/KGY számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/561/2020. törzsszámú, összevont 10 beavatkozási pontra vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2020.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének  
...../2020. (X.29.) számú határozatának 1. melléklete

**A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2020. (X.29.) számú önkormányzati határozat melléklete**

**1.**

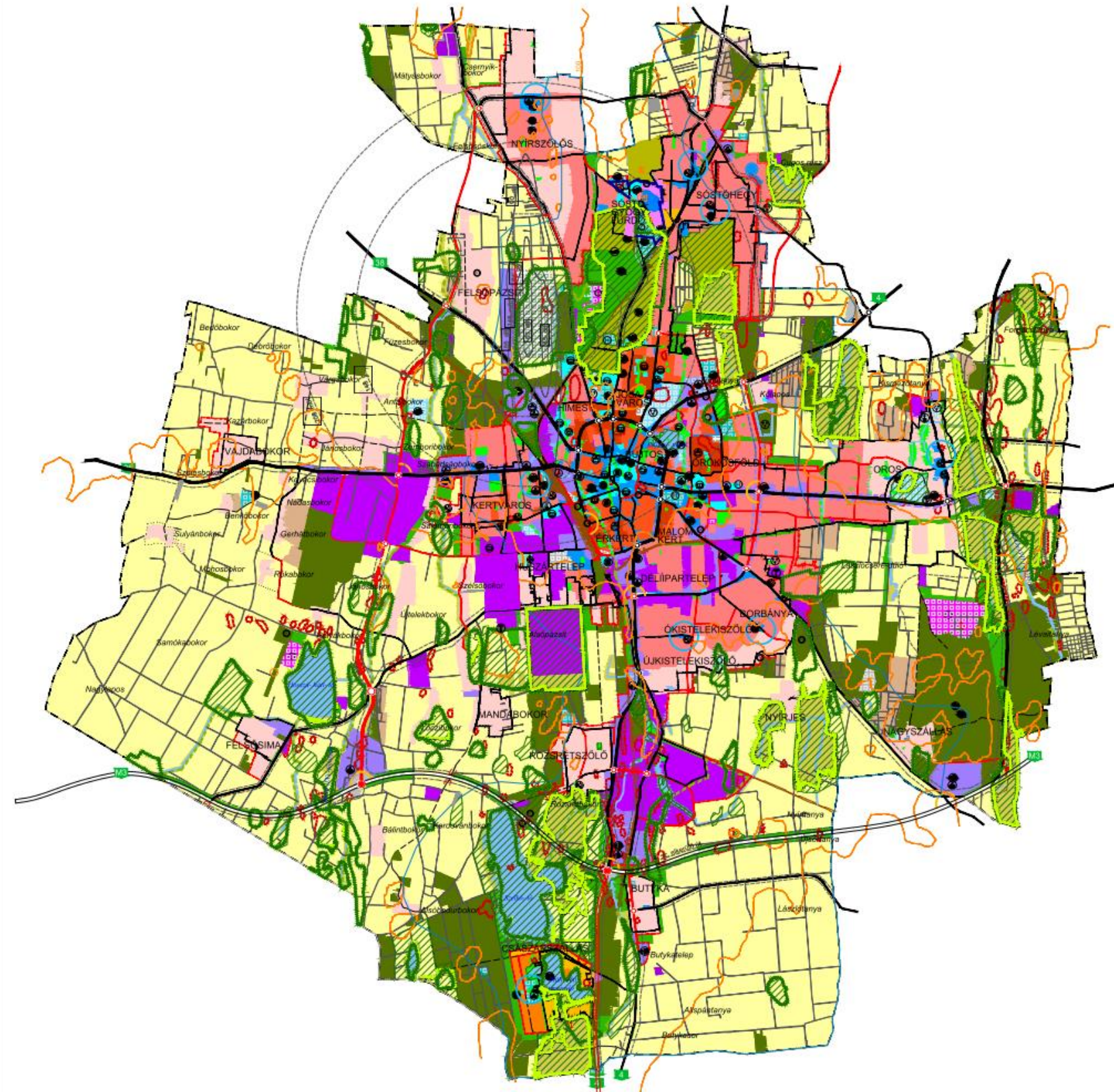
**A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:**

*„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása*

Ssz.	A	B	C
1.	<i>a 119/2020. (X.1.) számú határozattal jóváhagyott önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) - Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<i>+ 15,560</i>
2.	<i>a ...../2020. (X.29.) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	<i>- 0,737</i>
3.	<i>végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	<i>+ 0,136</i>
4.	<i>- Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 10 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban</i>	<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	<i>+ 14,959</i>

”

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



Kód	Jel	Számított terület, arány %	Kumulatív terület, arány %	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	Üö	0.3	Teljes	Üdülőkörzetségi terület
4.2	Üh	0.15	Teljes	Hévígházasi üdülőkörzetségi terület
5.1	Kka	0.6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0.6	Teljes	Különleges intézményi terület >= 10% beépítettséggel
5.2.2	KiÜ	0.05	Teljes	Különleges intézményi terület < 10% beépítettséggel
5.4	Kho	0.2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0.01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0.15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	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			Vízgazdálkodási terület
5.8.	K-En			Megülő energiatermék hasznosításának céljára szolgáló terület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
  - Közpark jellegű zöldsáv
  - Erdő jellegű zöldsáv
  - Tartalék terület
- Műi 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
  - Rekultiválendő terület
- Közlekedés**
- Meglévő Tervezett
- Autópálya
  - Országos főút
  - Országos mellékút, települési főút
  - Gyűjtőút
  - Külsőterületi út
  - Távívvezetési nyomvonal
  - Szintbeni csomópont
  - Külön szintű csomópont
  - Hid
  - Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
  - Autóbusz- pályaudvar
  - Vasúti pályaudvar
  - Vasútállomás
  - Repülőtér
  - Útpajzs
- Közművek, hirdás**
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
  - Távfűtőmű
  - Villamos állomás
  - Szennyvíztisztító
  - Híradástechnikai torony
- Intézmények**
- Igazgatási központ
  - Oktatási központ- főiskola
  - Művelődési központ
  - Egyházi központ
  - Körház
  - Kereskedelmi (bevásárló) központ
  - Piac
  - Vásárváros
  - Kiránduló központ
  - Turisztikai alközpont
  - Arborétum, botanikus kert
  - Vadászpark
  - Lovaglás
  - Sportközpont
  - Szabadidőközpont
  - Strand
  - Termálközpont
  - Vidámpark
  - Emlénpark
  - Kemping
  - Szálló
  - Temető
  - Kegeleti park
  - Kilitó
  - Egészségügyi központ
- Egyéb tervi elemek**
- Településhatár
  - Belterületi határ
  - Tervezett belterületi határ
  - Városkapu
  - Városrész- központ
  - Szintvonal
  - Gyógyhely
  - Gyógyhely védőterülete
  - Hidrogeológiai védőzóna
  - Településképző terület határa
  - Közmű elhelyezésére szolgáló terület

A ...../2020. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
**Labbancz András TT-15-0378 Végh József TT/15-0023**  
 2020.

2. sz. melléklet a FŐÉP/561-30 /2020. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<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>			
	(Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)			
<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>
A módosításokat követően megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang. A módosításokat követően a tulajdonosok elvégezhetik a tervezett fejlesztéseket.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Tisztázhatóak egyes építési anomáliák
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			a módosítás során a kialakult állapot és a valós tervezett felhasználás összhangba kerül.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők.	
<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**

(Rendezési terv módosítása összevont 10 területen egyszerűsített 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2), 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 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

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

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

## I. Módosító rendelkezések

**1.§.** Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI*

*a) A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.*

*b) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

- 1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
  - 1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;*
  - 1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.*
  - 1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „*

**2.§.** Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

- 1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
  - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*
  - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*
  - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%*
  - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*
  - 1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*
    - 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*
    - 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*
- 2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%*
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%*

- 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
- 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
- 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelteken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
- 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
- 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
- a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,
- b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telteken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
- c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
- d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
  2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
  3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételesen védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
- e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfal-as kialakítással.
  2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedélye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfal-as kialakítással.
- f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
  2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
  3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védeltségét élvez,

4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
  3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - 5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
  - 5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
  - 5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
  - 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
  - 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
    - 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”

**3.§.** Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

- „ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

**4.§.** Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti összevont 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## **II. Záró rendelkezések**

**5. §.(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, 2020. október**

**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 a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. – 3. §-okhoz**

A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt területen, valamint a HÉSZ szövege és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében.

**4. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő több eljárásból összevont 10 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**5. §-hoz**

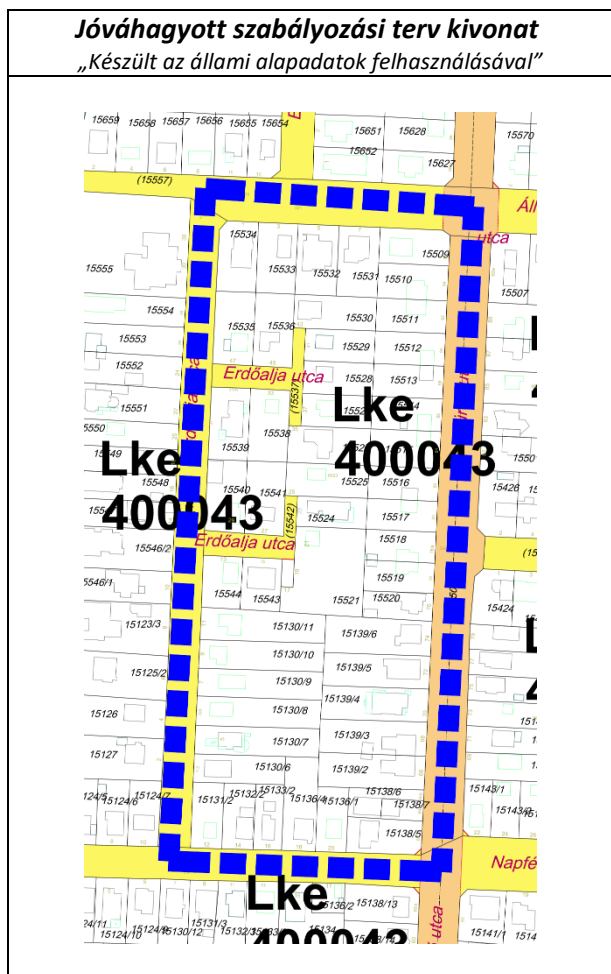
A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

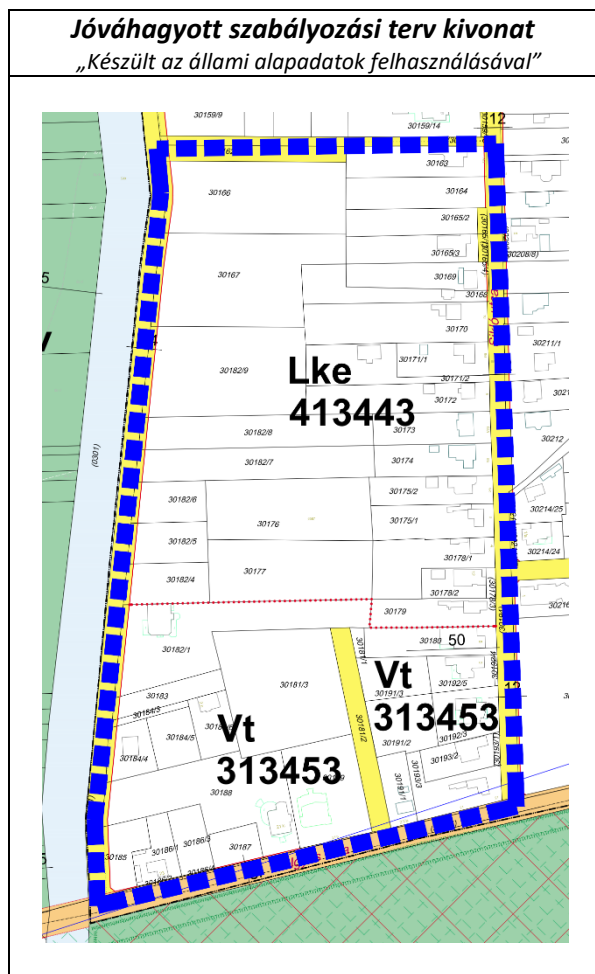
...../2020. (.....) önkormányzati  
rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK II. - Egyszerűsített eljárás módosításai összevont 10 beavatkozási ponton

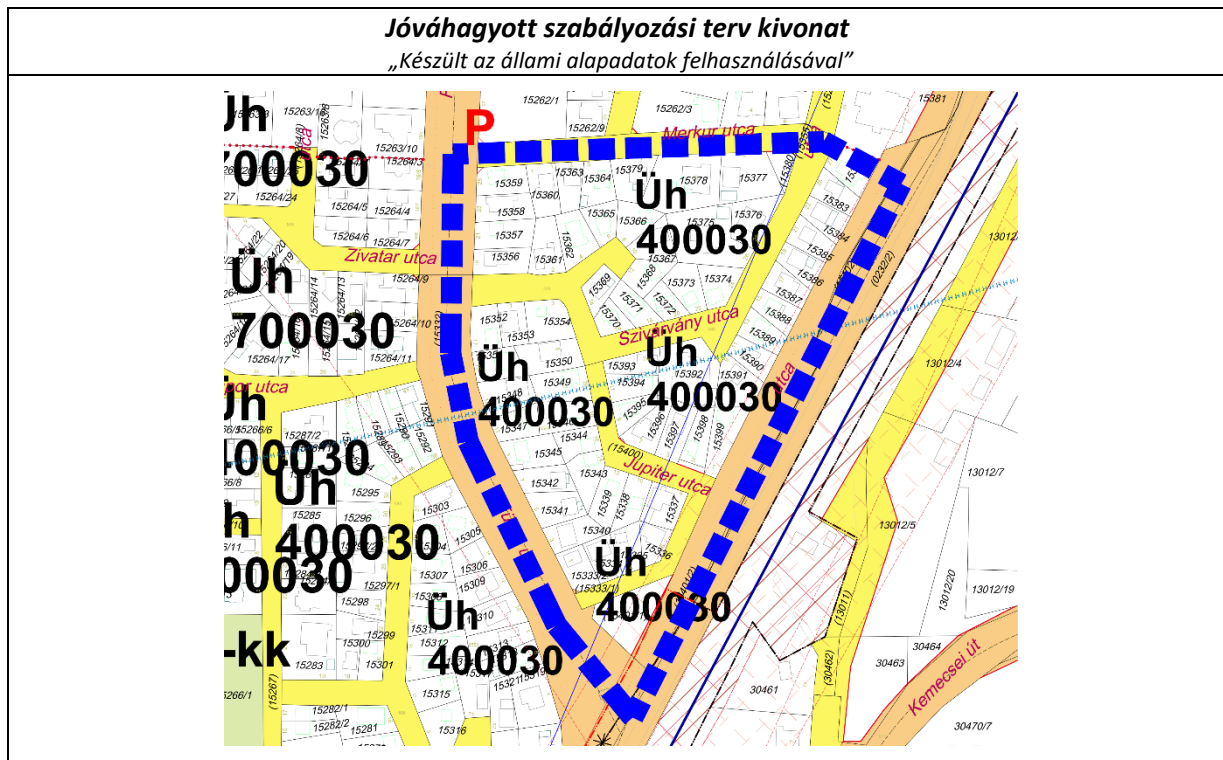
1. Beavatkozási pont



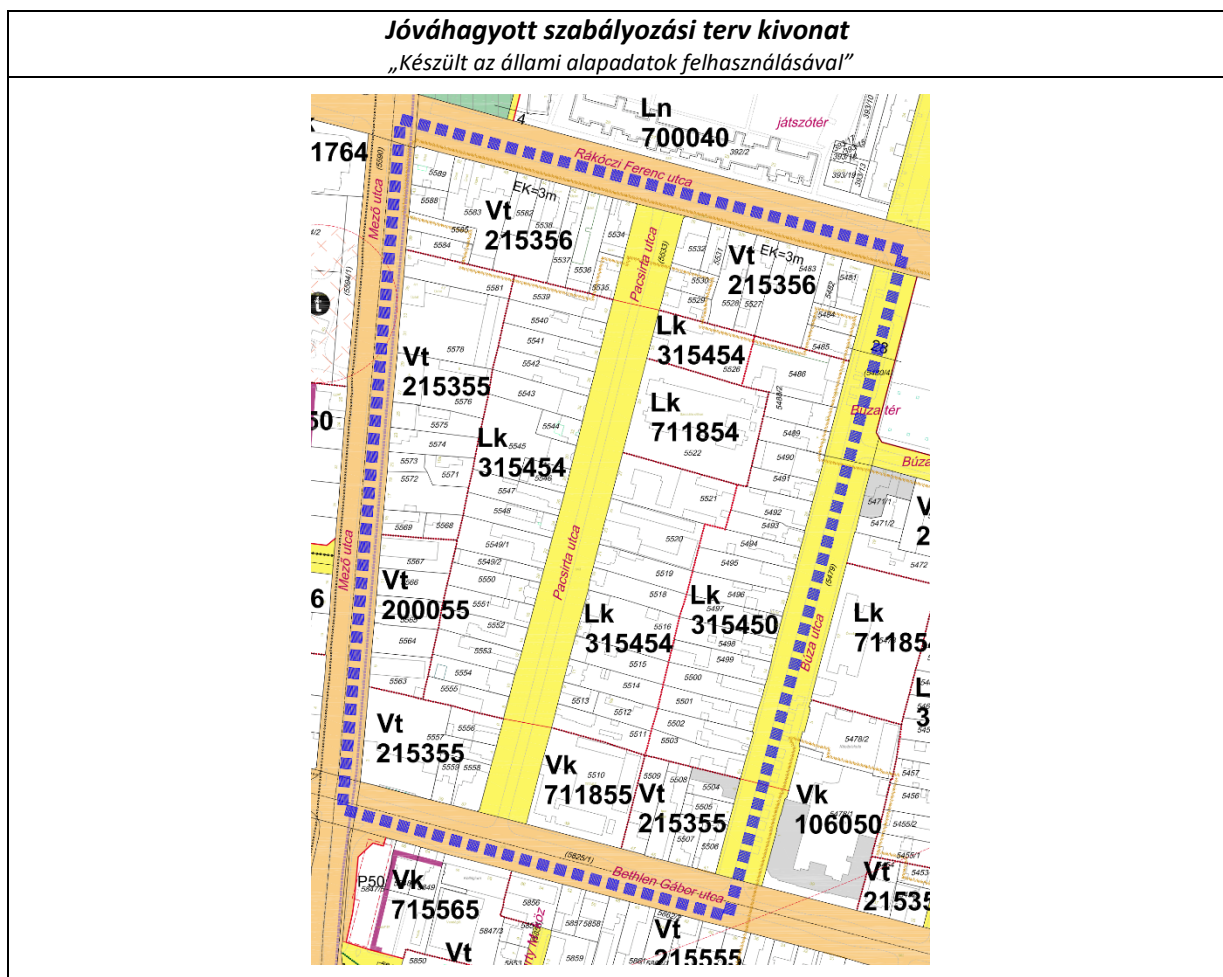
2. Beavatkozási pont



### 3. Beavatkozási pont



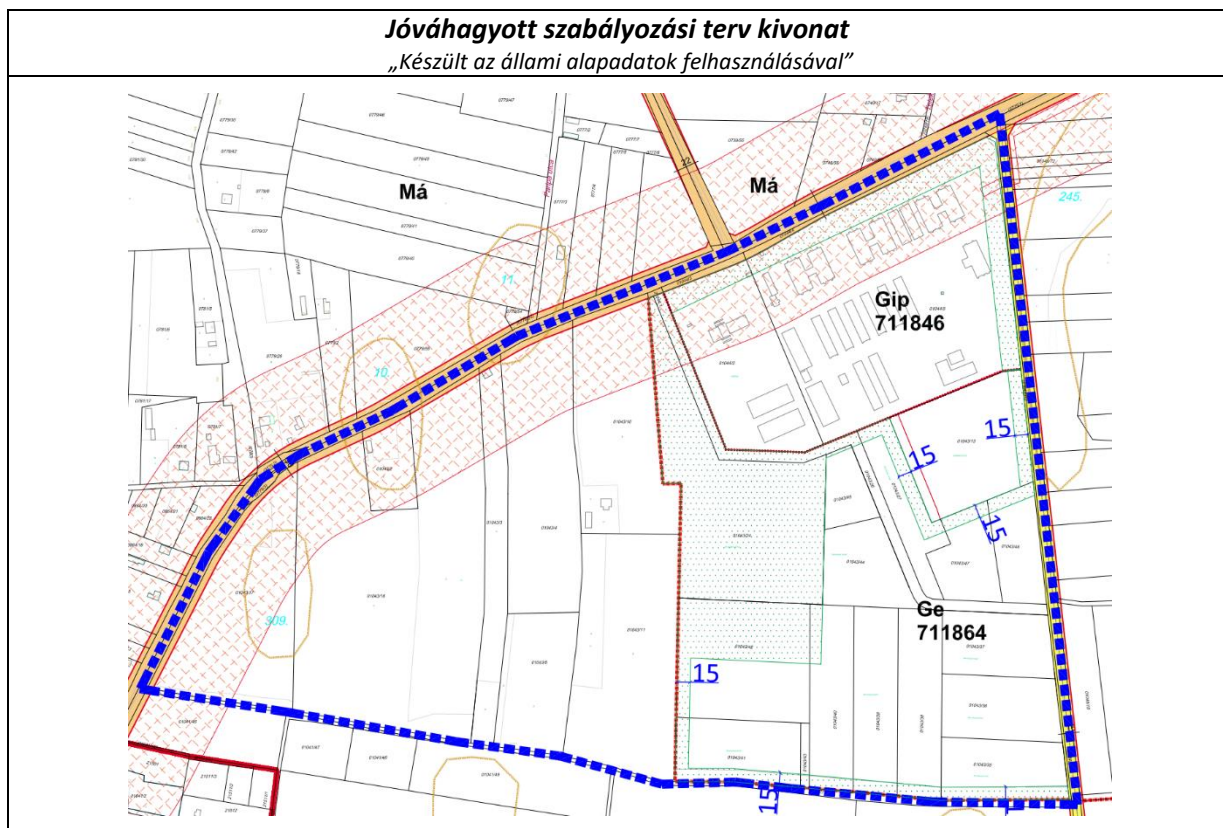
### 4. Beavatkozási pont



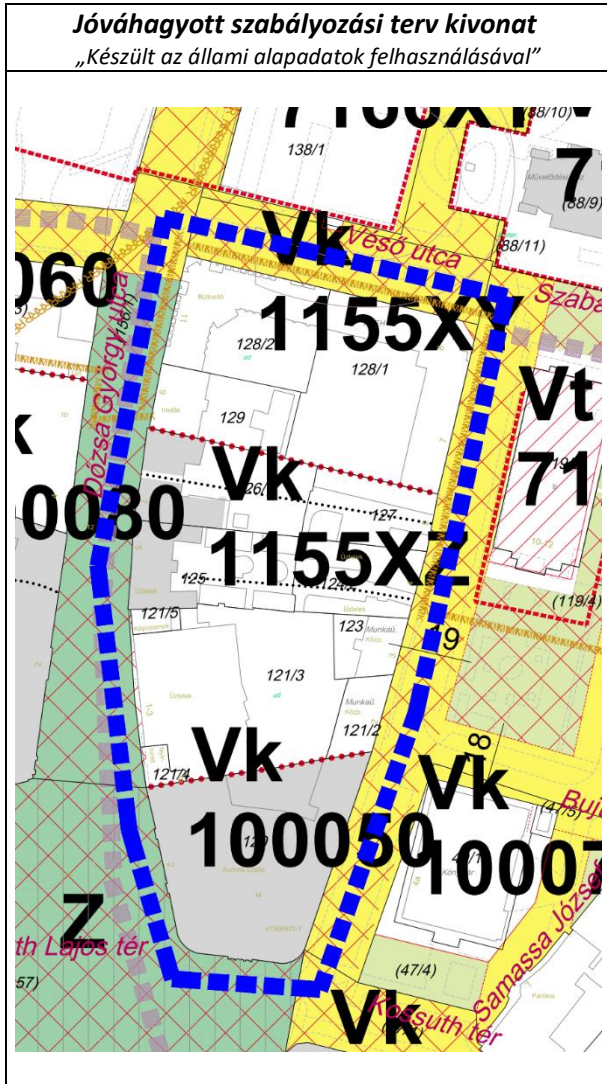
## 5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

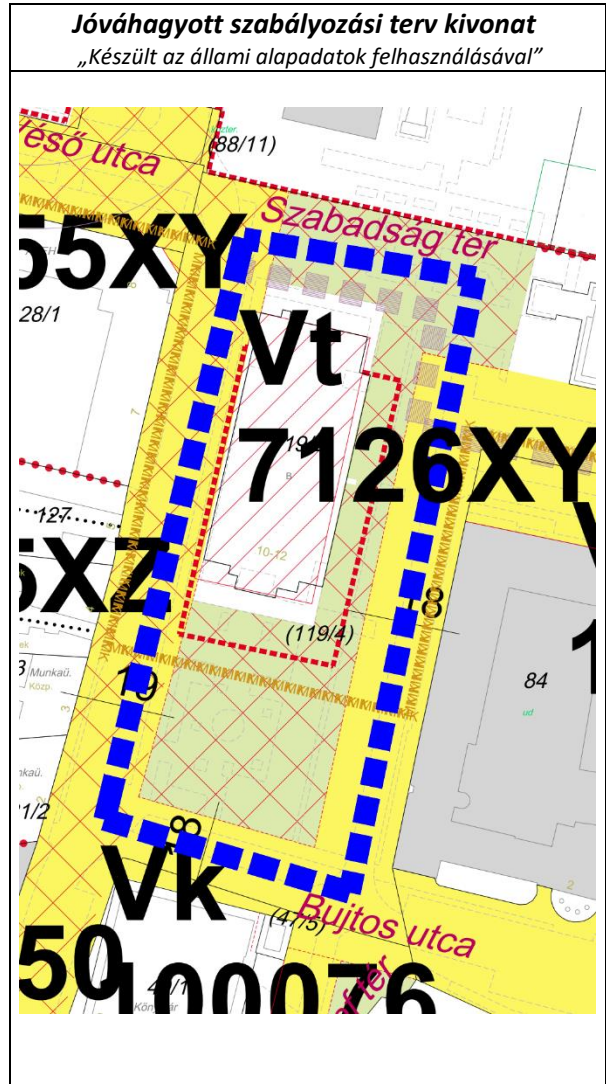
## 6. Beavatkozási pont



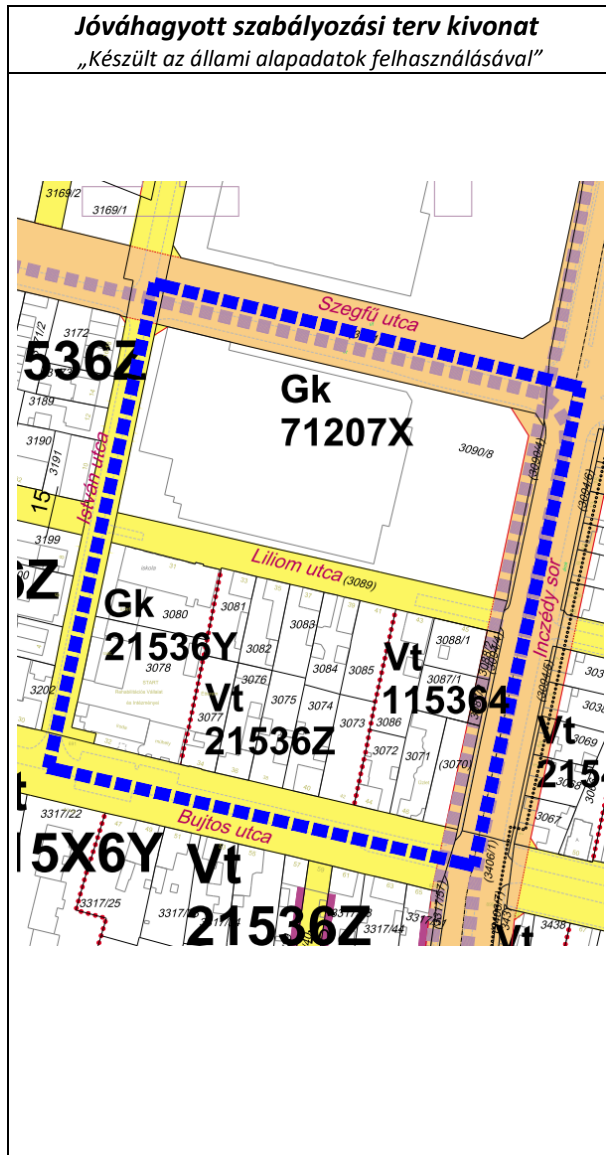
### 7. Beavatkozási pont



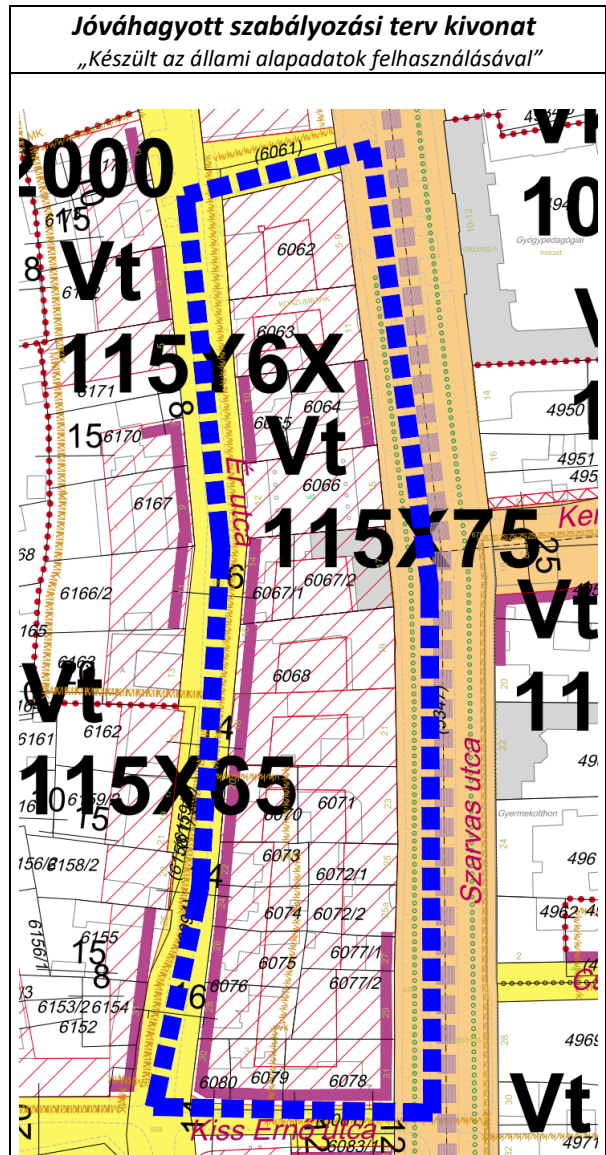
### 8. Beavatkozási pont



### 9. Beavatkozási pont



### 10. Beavatkozási pont



2020. szeptember

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Végső szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.





## ALÁÍRÓLAP

### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály

Tervezők:

  
Labbancz András  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0023

Városi főépítész:

  
Kovács Rita  
városi főépítész

Tervező munkatársak:

  
Kovács Rita  
építésmérnök  
városépítési - városgazdálkodási  
szakmérnök

  
Kukucska Zsolt  
okl. építőmérnök

  
Telekfiné Bódi Mária  
településmérnök

  
Máriás Éva  
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Egyszerűsített eljárás – Végső szakmai véleménykérő dokumentáció**

*MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület*

**Tartalomjegyzék**

<b>1 Előzmény</b> .....	<b>13</b>
<b>1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök</b> .....	<b>13</b>
<b>1.2 Átnézeti térkép</b> .....	<b>13</b>
<b>1.3 Módosítással érintett területek</b> .....	<b>14</b>
<b>1.4 Átnézeti térkép – kivágatok</b> .....	<b>15</b>
<b>1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása</b> .....	<b>17</b>
<b>1.5.1 1. Beavatkozási pont</b> .....	<b>17</b>
<b>1.5.2 2. Beavatkozási pont</b> .....	<b>21</b>
<b>1.5.3 3. Beavatkozási pont</b> .....	<b>23</b>
<b>1.5.4 4. Beavatkozási pont</b> .....	<b>26</b>
<b>1.5.5 5. Beavatkozási pont</b> .....	<b>28</b>
<b>1.5.6 6. Beavatkozási pont</b> .....	<b>28</b>
<b>1.5.7 7. Beavatkozási pont</b> .....	<b>30</b>
<b>1.5.8 8. Beavatkozási pont</b> .....	<b>32</b>
<b>1.5.9 9. Beavatkozási pont</b> .....	<b>34</b>
<b>1.5.10 10. Beavatkozási pont</b> .....	<b>36</b>
<b>2 Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>38</b>
<b>3 Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>48</b>
<b>4 Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>53</b>
<b>4.1 Főépítési nyilatkozat</b> .....	<b>53</b>
<b>4.2 Urbanisztikai vizsgálat (4. Beavatkozási pont)</b> .....	<b>54</b>
<b>4.3 Terepi metszet (4. Beavatkozási pont)</b> .....	<b>57</b>
<b>4.4 Urbanisztikai vizsgálat (9. Beavatkozási pont)</b> .....	<b>58</b>
<b>4.5 Tulajdoni viszonyok igazolása az érintett telektömb telken belüli kötelező zöldfelület áthelyezésére (6. Beavatkozási pont)</b> .....	<b>61</b>
<b>4.6 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek</b> .....	<b>63</b>
<b>4.7 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat</b> .....	<b>64</b>
<b>5 Szabályozási módosítások</b> .....	<b>65</b>
<b>5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések</b> .....	<b>65</b>
<b>5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet</b> .....	<b>69</b>
<b>6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>80</b>
<b>6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat</b> .....	<b>80</b>
<b>6.2 Övezeti lehatárolás</b> .....	<b>81</b>
<b>6.3 Rajzi mellékletek</b> .....	<b>83</b>
<b>7 Biológiai aktivitásérték számítás</b> .....	<b>101</b>



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

**100/2019. (VI. 25.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év júniusi megindítása)**

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Nyíregyháza 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti besorolása Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 11878/67 hrsz.-ú ingatlan Közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára
- A Nyíregyháza 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) I. rendű közlekedési célú közterületé való kijelölése
- Csereterületek kijelölése a „2 terület” megnevezésű teljes eljárásként megindítandó módosításhoz
- A vasút határánál zajvédő domb kialakítása, a telektömbön belül telekhatárok-, és II. rendű közlekedési utak kijelölése
- Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából rendezési terv módosítása a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon
- A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

3. A Bizottság utasítja a városi főépítést, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész.

Nyíregyháza, 2019. június 19.

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

56./2019. (IV.23.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év áprilisi megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

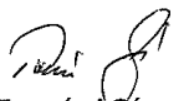
2. Módosítással érintett:

- Helyi építési szabályzat 36. §-a
- Rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javítása
- Övezeti határ pontosítása a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően
- Övezeti besorolás módosítása Kistelekiszlő déli részét érintően

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész.

Nyíregyháza, 2019. április 23.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

36./2019. (III.26.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év márciusi megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építménymagasságának növelése
- A Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Búza utca közötti szakaszának déli oldalán lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Kállói út északi oldalán a Mikszáth Kálmán utca és a 3678/31 hrsz.-ú tervezett út között lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Szarvas utca nyugati oldalán a Vécsey köz mellett lévő tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretének csökkentése
- A Család utca - Belső körút csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása
- A Család utca - Szalag utca csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2019. március 26.**

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

157./2020. (II.4.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(3 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 3 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek**.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2020. február 4.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

84/2019. (V.28.) számú  
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(2 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 2 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek**.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 55.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

**Nyíregyháza, 2018. május 28.**



Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**113/2019. (IX.10.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről**  
(Helyi építési szabályzat és szabályozási terv összhangjának megteremtése (Sajátos övezetek,  
rajzi hibák javítása) állami főépítési eljárás szerint)

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- állami főépítési eljárásban
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv összhangjának megteremtése (Sajátos övezetek, rajzi hibák javítása)

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

**Nyíregyháza, 2019. szeptember 10.**

**Tormási Géza**  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



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

**84/2020.(VI.22.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(Nyíregyháza, Erdőalja utca, Jupiter utca és a Kálmánházi út menti területek módosítása  
egyszerűsített eljárás szerint)**

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban Nyíregyháza, Erdőalja utca, Jupiter utca és a Kálmánházi út menti területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

**Nyíregyháza, 2020. június 22.**

**Tormási Géza  
a Bizottság elnöke**

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

85/2020.(VI.22.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban összevont 10 területen -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést elfogadja.

**Utasítja:** a Főépítési Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2020. június 22.

Tormássi Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**81/2020. (VI.25.) számú**

**határozata**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)**

**A közgyűlés**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

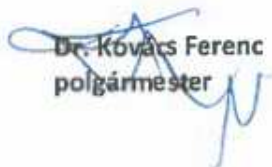
- egyszerűsített eljárásban 10 összevont területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

**Utasítja:** a városi főépítést a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester



  
Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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



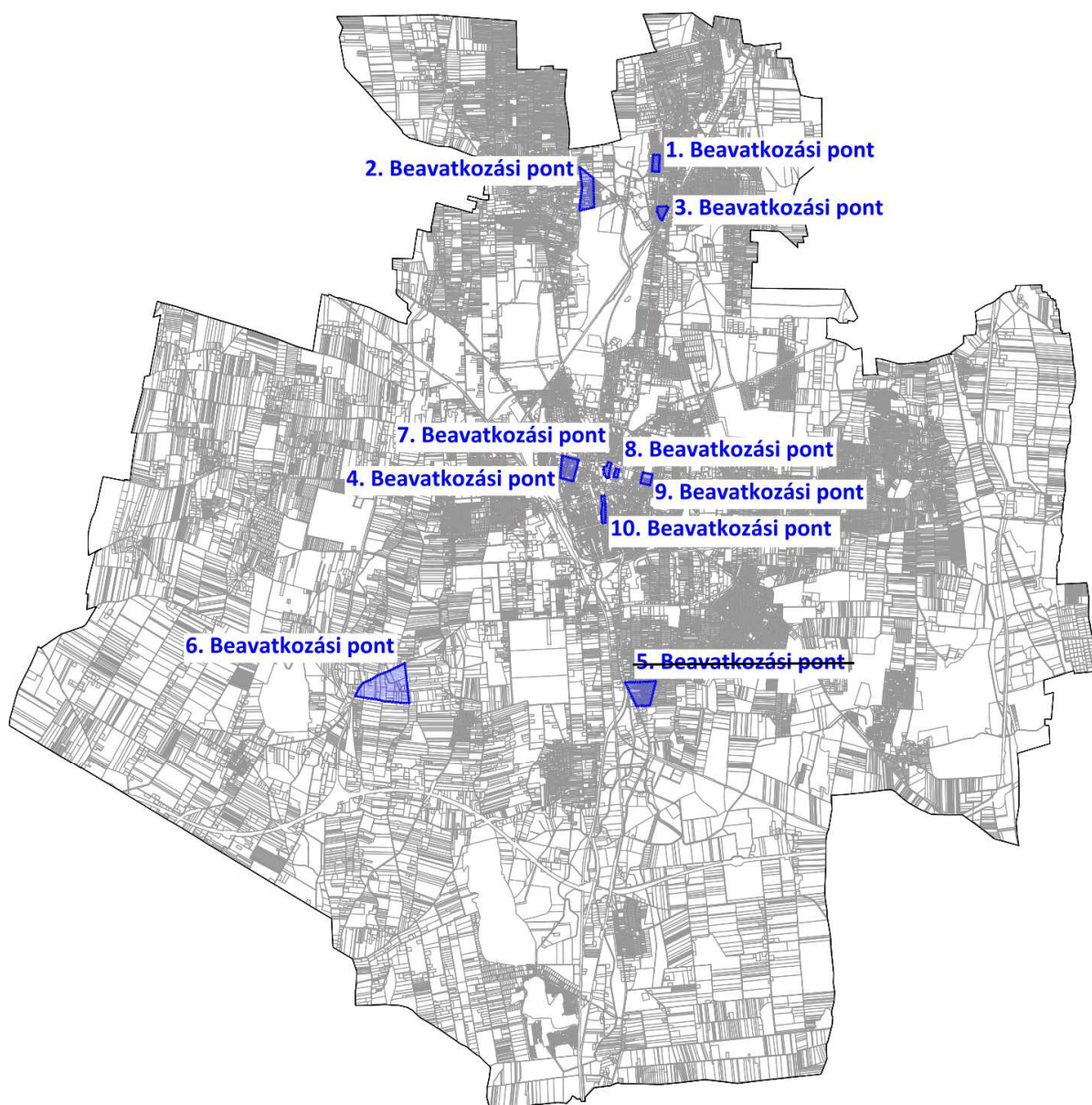
## 1 Előzmény

### 1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

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

### 1.2 Átnézeti térkép



Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervet elhalasztásra került.

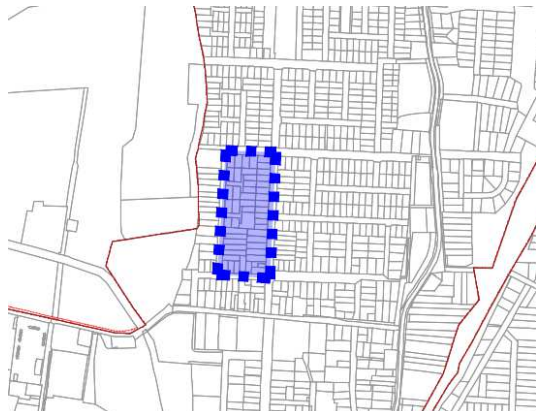


### 1.3 Módosítással érintett területek

MÓDOSÍTÁSOK II. - 10 beavatkozási pont, egyszerűsített eljárás										
Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya	Előzmény	Környezeti vizsgálatról szóló Biz. határozat	Vélemények kiértékelő határozata	Partnerségi kiértékelő határozata		
1.	100/2019. (VI.12.)	C5-1	Nyíregyháza - Sóstó, Erdőalja utca	Az Erdőalja utcán 15542 hrsz.-ú <b>II. rendű közlekedési célú közterület</b> egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)	81/2020. (VI.25.) KGY. határozat	85/2020. (VI.22.) Biz. határozat		
2.	56/2019. (IV.23.)	C4-2	Nyíregyháza, Sikló utca	30182/1 hrsz.-ú ingatlan érintően <b>övezeti határ</b> telekhatárra történő igazítása	2 terület egysz. elj. FŐÉP/620/2019.	84/2019. (V.28.)				
3.	100/2019. (VI.12.)	C5-3	Nyíregyháza - Sóstó, Jupiter utca	A 15400 hrsz.-ú <b>II. rendű közlekedési célú közterület</b> ingatlan egy részének Hétvégiházás üdülőzónára (Üh) történő módosítása.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)				
4.	36/2019. (III.26.)	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca által határolt tömb	A tömbre vonatkozó megengedett <b>építménymagasság növelése</b> 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire	3 terület egysz. elj. FŐÉP/468/2019.	15/2020. (II.4.)				
5.	A módosítási tervezet elhalasztásra került.									
6.	100/2019. (VI.12.)	H3	Kálmánházi út- Nádasbokori út- 01042 hrsz.-ú út	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából <b>telken belüli kötelező zöldfelület</b> területének áthelyezése.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)				
7.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér- Dózsa György utca	A szabályozási terven jelölt <b>Vk 1155XZ</b> és a <b>Vk 1155XY</b> kódok esetében a (2) sajátos övezet övezeti határ pontosítása	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
8.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér- Dózsa György utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése a szabályozási terven ábrázolt <b>Vt 7126XY</b> jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
9.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Szegfű utca- Inczedy sor-Bujtos utca- István utca	A szabályozási terven a területi kód javítása a HÉSZ-ben megjelölt <b>Gk 71207X</b> kódra, István utcai telektömbön a HÉSZ-ben megjelölt <b>Gk 21536Y</b> jelű kód feltüntetésé	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
10.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Szarvas utca- Kiss Ernő utca- Ér utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése a szabályozási terven ábrázolt <b>Vt 115X75</b> jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				

## 1.4 Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



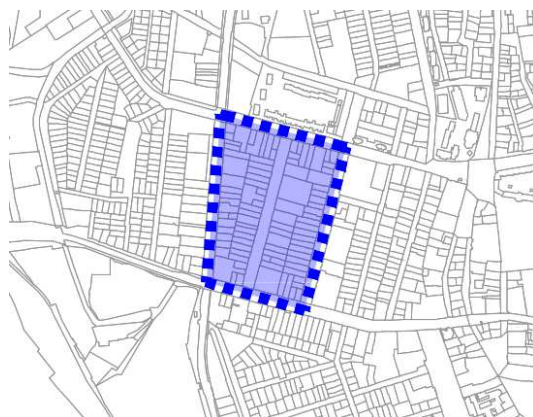
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



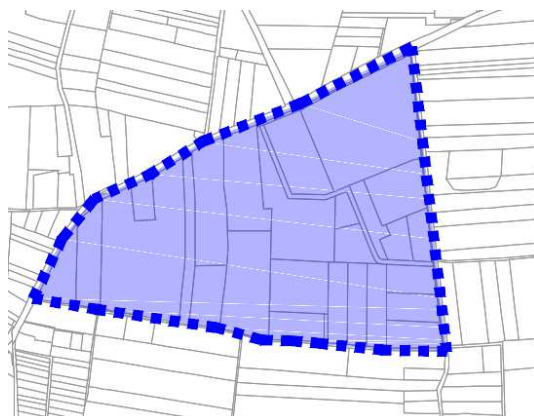
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont

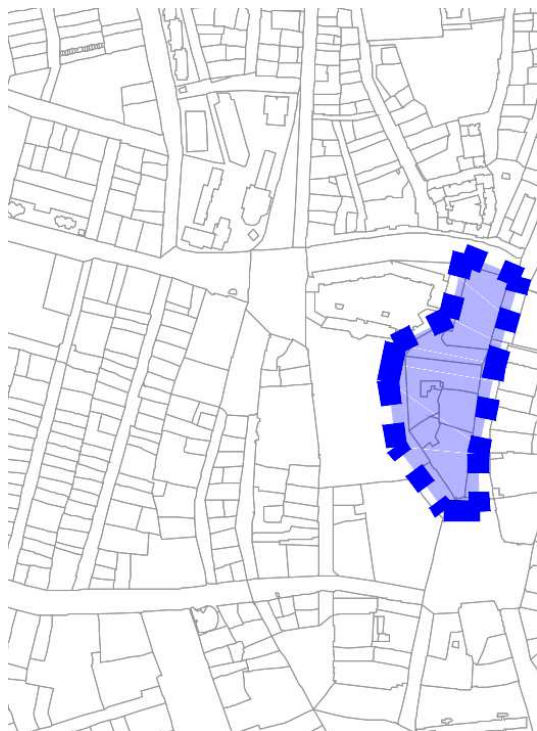
Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervet elhalasztásra került.

6. Beavatkozási pont

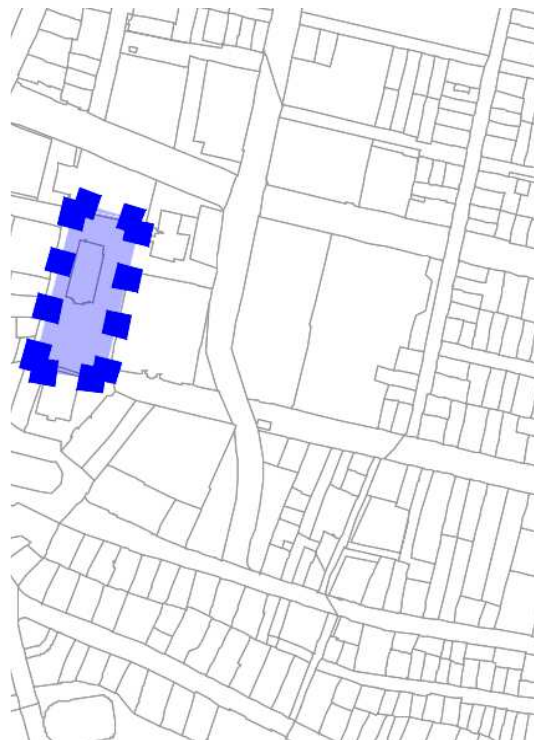




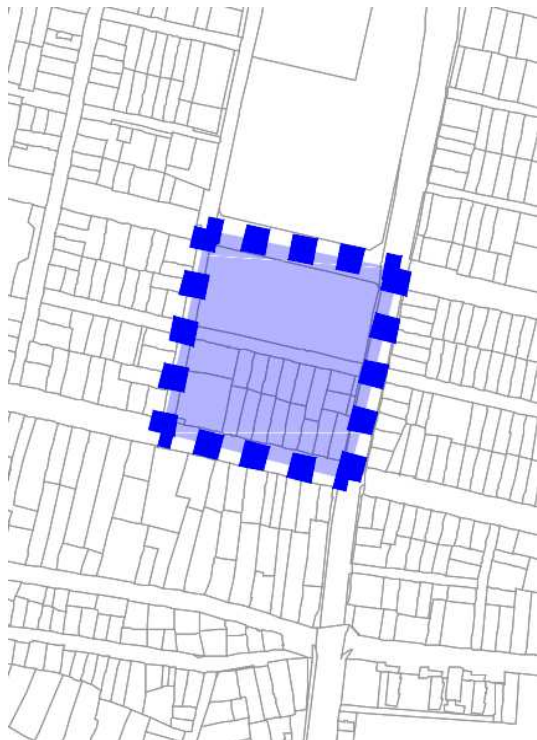
7. Beavatkozási pont



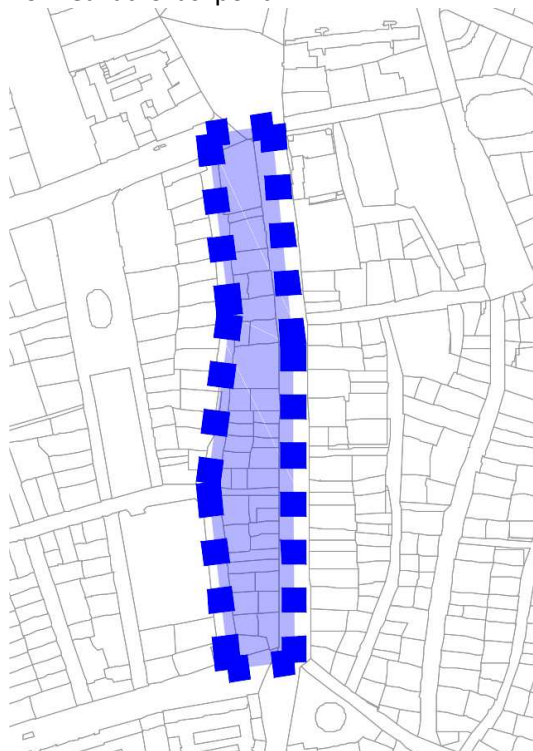
8. Beavatkozási pont



9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont

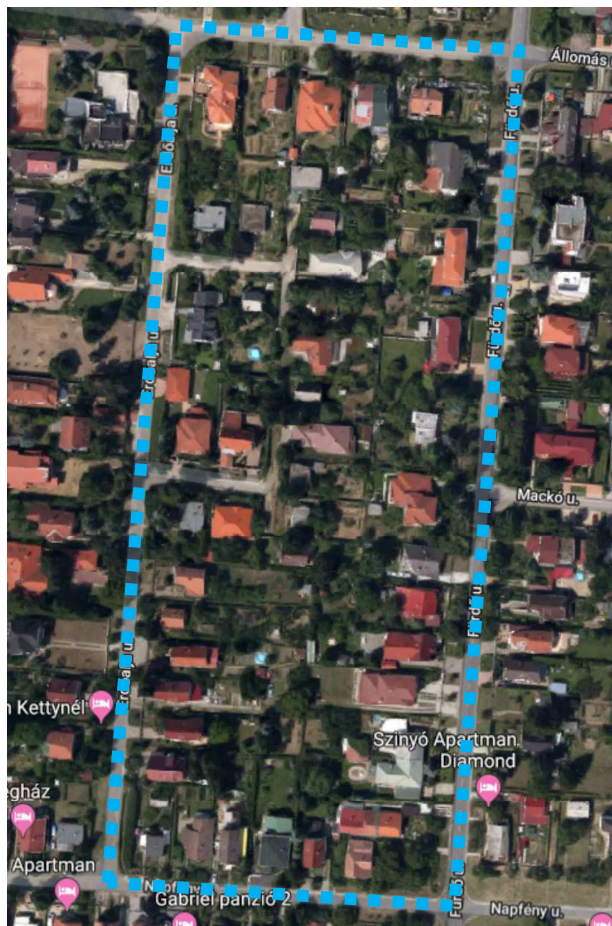




## 1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1.5.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén az Állomás utca – Fürdő utca – Napfény utca – Erdőalja utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a tulajdonában lévő 15523, 15522 és a 15521 hrsz.-ú ingatlanok összevonását tervezi. A kialakuló új ingatlan eredményeképpen a 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út déli részének megtartása okafogyottá válik. A módosítás után az érintett útszakasz, a városképileg kedvező telekszerkezet kialakulása érdekében, telekkiegészítésként összevonhatóvá válik az előző három telek összevonásából kialakított ingatlannal.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában egy füvesített sík terep, melyet a kérelmező használ saját telke megközelítésére. A terület az Önkormányzat tulajdonában van, kérelmező ingatlanaival közvetlen határos. Kérelmező fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében megvásárolná a területet és ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 400043
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **6. § (3) bekezdése értelmében:**

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

d) A területen

- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.

e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.

f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.



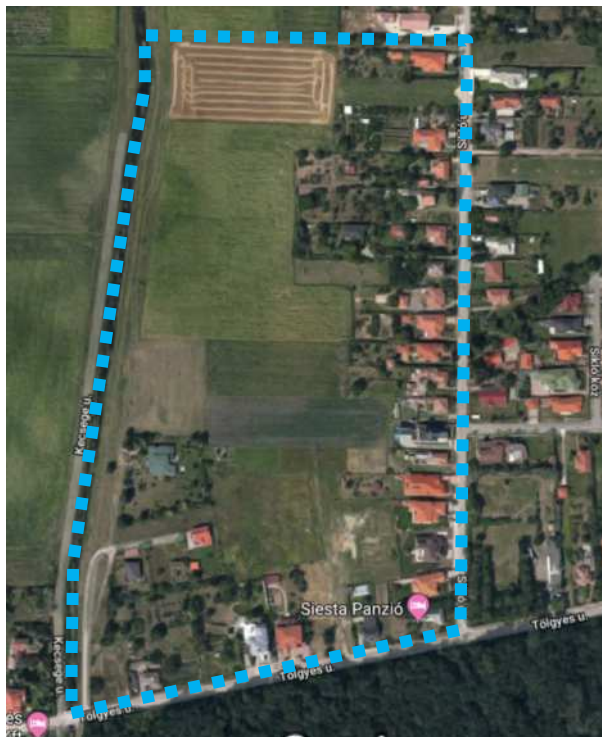
g) 20 A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.

h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

### 1.5.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) - főfolyás által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően 2005. évben jogerős építési engedélyt szerzett, melynek kivitelezését 2006. évben kezdte el. Időközben Nyíregyháza digitális formátumú Rendezési Terve elkészült. A Kertvárosias lakózóna (Lke) és a Településközpont vegyes zóna (Vt) övezeti határa 2005. évben a tárgyi ingatlant érintően még az akkori északi telekhatáron volt kijelölve. Az időközben jóváhagyott telekalakítást a Rendezési Terv digitalizálása nem követte le, így az övezeti határ az újonnan kialakult telken és a jogszerűen megvalósított épületen keresztül halad, mely korlátozza a tulajdonos jogait, korlátozza a telek megoszthatóságát, illetve jelen állapotban az épület építési helyen kívül esik, mivel a Helyi Építési Szabályzat szerint az övezeti határ telekhatárnak minősül. A jelenleg hatályos övezeti határ betartása mellett nem biztosított az oldalkert előírt minimális mérete sem.



A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 7 km-re Sóstógyógyfürdő szélén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Tölgyes utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában lakóépülettel beépített terület.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 313453
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.

c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján. „

### 1.5.3 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Jupiter utca- Szivárvány utca- Csónak utca- 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

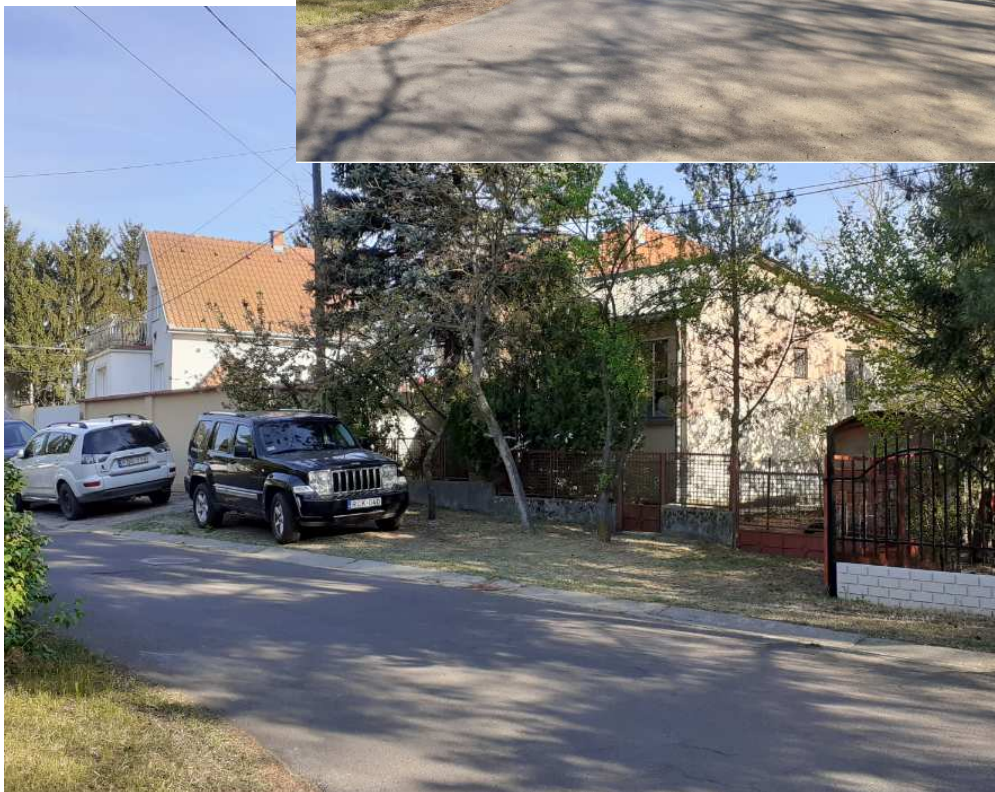
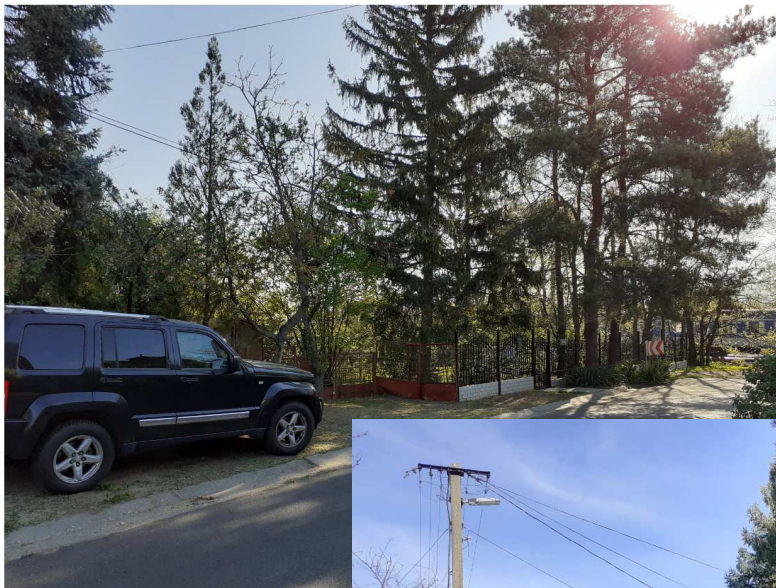


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a tulajdonában lévő 15398 hrsz.-ú ingatlanának telekkiegészítéseként kívánja megvásárolni 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út északi telekrészét. A telekalakítás csak az érintett terület jelenleg hatályos rendezési tervi besorolásának módosítása után valósulhat meg.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:





A 3. számú módosítási terület Nyíregyháza Sóstógyógyfürdő üdülőtérületének déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Üh 400030
Terület-felhasználás	Hétvégi házaspark üdülőkörzete
Építészeti karakter	belső kertesi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett építménymagasság	adottságoktól függő

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **9. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Hétvégi házaspark (Üh)

a) A terület legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, ill. azt szolgálják.

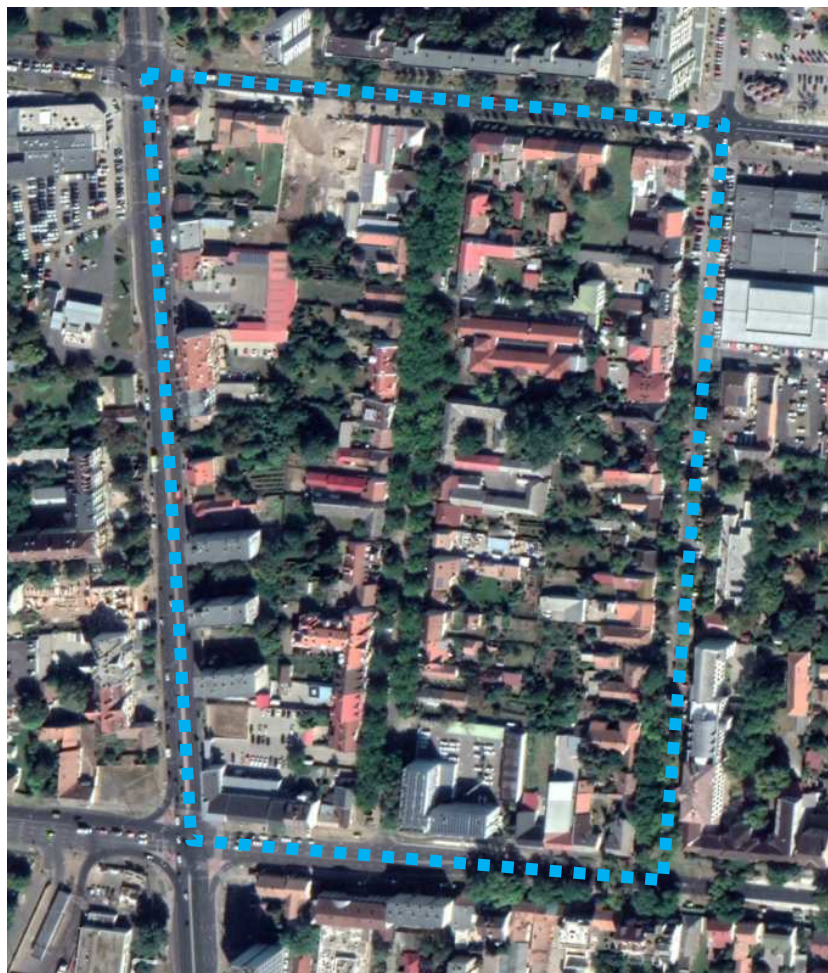
- A területen

- állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

c) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.”

#### 1.5.4 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület nyugati részén a Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca sarkon lévő 5538,5582-5585, 5588 és 5589 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire, hogy a Rákóczi utca mindkét oldalán azonos, városiasabb jellegű beépítés jöhessen létre. A tömb Mező utca felőli oldalán az építménymagasságot az önkormányzat már 2009-ben 7,5-9,5m közöttire növelte, de akkor technikai hiba folytán nem lett leválasztva övezeti határral a Rákóczi Ferenc utca felőli rész. Most ezt a hibát is javítjuk és hozzáigazítjuk az építménymagasságot a környezethez 7,5m-ről 9,5-12,5m közötti megengedett magasságúra.



A 4. számú módosítási terület Nyíregyháza Nagykörúttal határolt belterület nyugati részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Mező utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A módosítás során a Mező utca és a Rákóczi Ferenc utca utcaképe egységesebbé válik.

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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 215354
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 215356
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanagygtöltő, helyezhető el.

c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján. „

### 1.5.5 5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

### 1.5.6 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a Kálmánházi út – Nádasbokori út – 01042 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Sollight Energia ESCO Kft. napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlanon jelölt „telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)” megszüntetését kéri, melyet többnyire saját tulajdonában lévő ingatlanjain visszapótol. A 01043/13 hrsz.-ú ingatlan az AGROGÁZ Nyíregyháza Termelő és Szolgáltató Kft. tulajdonában van, vele megállapodás jött létre, melyben hozzájárul a szabályozási terv tervezési javaslat szerinti módosításához.

A 6. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 6 km-re található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kálmánházi útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) *Egyéb ipari zóna (Ge)*

- a) *A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.*
- b) *A területen újonnan nem telepíthetők:*
  - *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,*
- c) *meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.*”



### 1.5.7 7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Véső utca – Szabadság tér - Kossuth Lajos tér - Dózsa György utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv összhangjának megteremtése. A Szabályozási Terven jelölt **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos előírással rendelkező övezeti kódok 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.) 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos övezeti határ nem foglalja magában a Dózsa György u. - Véső u. - Szabadság tér - Samassa József tér - Kossuth Lajos tér által határolt, **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos kóddal jelölt telektömböt, ezért a határvonal pontosítása, javítása szükséges. Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti határ javításra kerül, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.

#### Az **Ör. 7. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

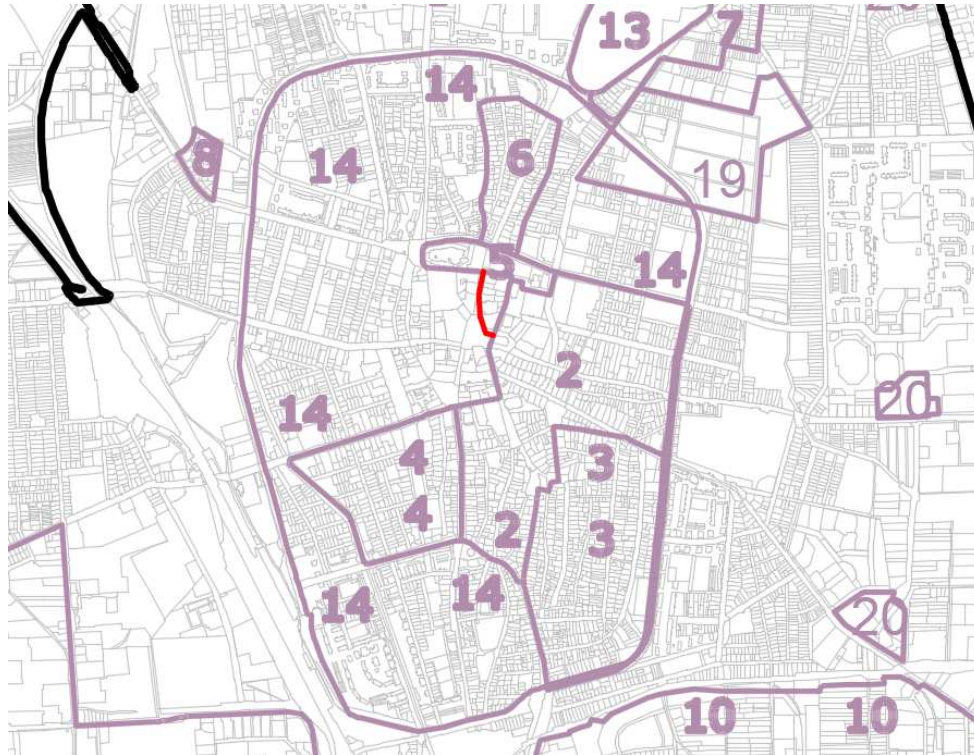
ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület,



sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.,



Nyíregyháza városközpontjának hatályos szabályozási tervének sajátos övezetei

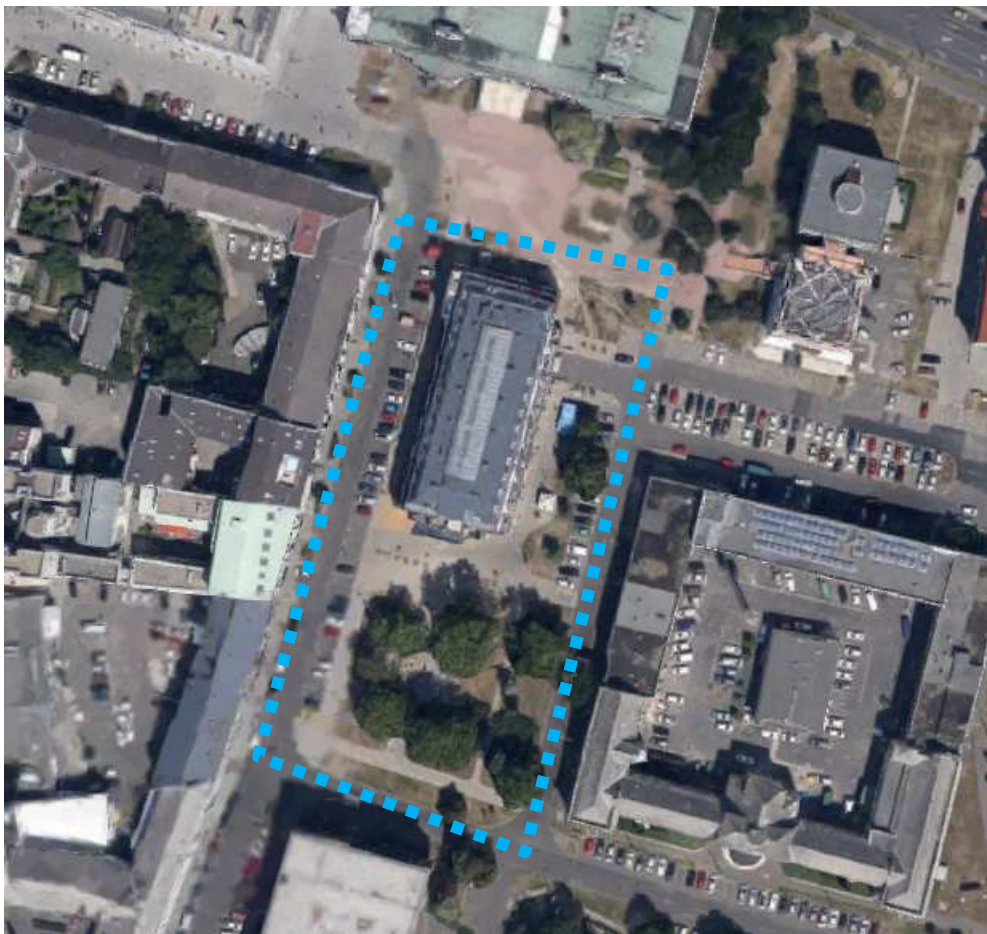
Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vk 1155XY
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	75 %
Megengedett építménymagasság	16-18 m

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vk 1155XZ
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	75 %
Megengedett építménymagasság	14-16 m

### 1.5.8 8. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A szabályozási tervben a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt telektömbön a **Vt 7126XY** jelű kód került feltüntetésre, azonban a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban ilyen sajátos övezeti előírásokkal rendelkező övezeti kód nem szerepel. Annak feltüntetése szükséges az Ör. - a város egy-egy részére érvényes sajátos előírásokról szóló - 36. § (2) f) pontjának kiegészítéseként is.

A (2) jelű sajátos övezetben előírt sajátos övezeti kódok sorszámozását is helyesbíteni szükséges, ugyanis a **Vt 200000** jelű zóna is 4. sorszámot kapott. Ez lesz az 5. pont, az új Vt 7126XY jelű kód előírásai pedig 6. pontként kerülnek be. Ezek technikai jellegű hibák javítása.

Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



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

<b>Jelenlegi szabályozás (változatlan marad)</b>	
Övezeti kód	Vt 200000
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	kialakult, tovább nem növelhető
Megengedett építménymagasság	kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 7126XY
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	80 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4 9,51-12,5 m építménymag. között legfeljebb 5



### 1.5.9 9. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szegfű utca - Inczédy sor - Bujtos utca - István utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A tervezési terület az Ör. 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. Az István utca - Szegfű utca - Liliom utca - Inczédy sor által határolt telektömbön a hibásan Gk 71107X sajátos előírásként meghatározott övezeti kód cseréje szükséges a helyi építési szabályzatban szereplő, **Gk 71207X** övezeti kódra.

Az István utca - Liliom utca - Inczédy sor - Bujtos utca esetében a HÉSZ 19/2005. (V.5.) alaprendelete is tartalmazta a **Gk 21536Y** sajátos övezeti kódot a 36. § (2) bekezdése szerinti (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK-nál. A helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett a Gk 21536Y sajátos övezeti kód kedvezőbb állapotokat rögzít a tömbhöz, ugyanis a most lehetséges intenzív felhasználást (11-12,5m építménymagasság 5 beépíthető szinttel) a kedvezőbb intenzitáshoz rendezi vissza (6,5-8,0 m építménymagassággal és 2-3 beépíthető szinttel).

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	Gk 71207X
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	11-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	legfeljebb 5

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Gk 21536Y
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	6,5-8,0m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	6,5 m építménymagasság között legfeljebb 2 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3

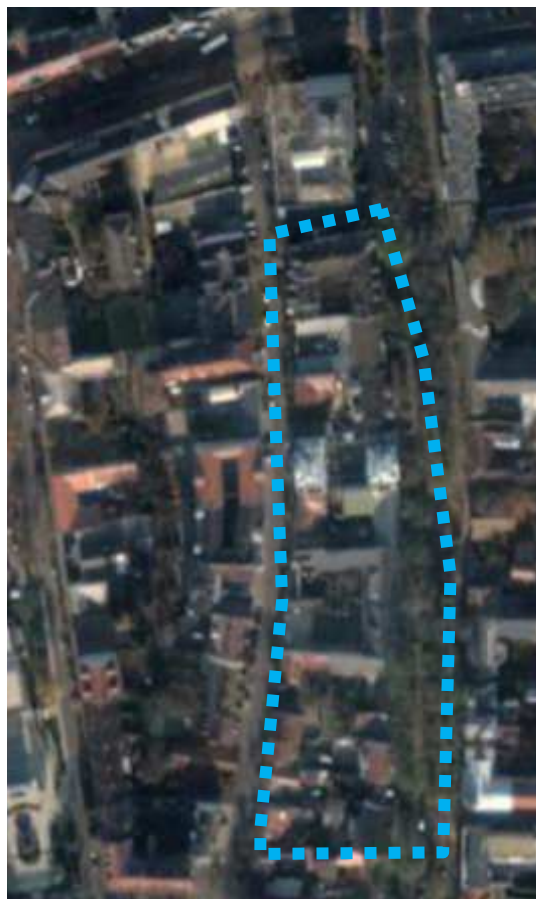


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



### 1.5.10 10. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belvárosában a Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt telektömbre vonatkozóan a szabályozási terv **Vt 115X75** sajátos előírásként meghatározott övezeti kódot jelöl. A telektömböt érintő, 25/2012. (VI. 6.) Önk. rendelettel elfogadott módosítás 50%-ról 60%-ra növelte a tárgyi ingatlanok beépíthetőségét, mely következtében a sajátos övezeti kód Vt 115X75-re változott, azonban a helyi építési szabályzatban nem került feltüntetésre az új kód, ennek pótlása szükséges.

A módosítás során az építési hely a teljes telektömbre került kijelölésre, azonban a rajzi feldolgozás során a korábbi építési helyek határ- és méretvonalai nem kerültek törlésre, melyet javítani szükséges.

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

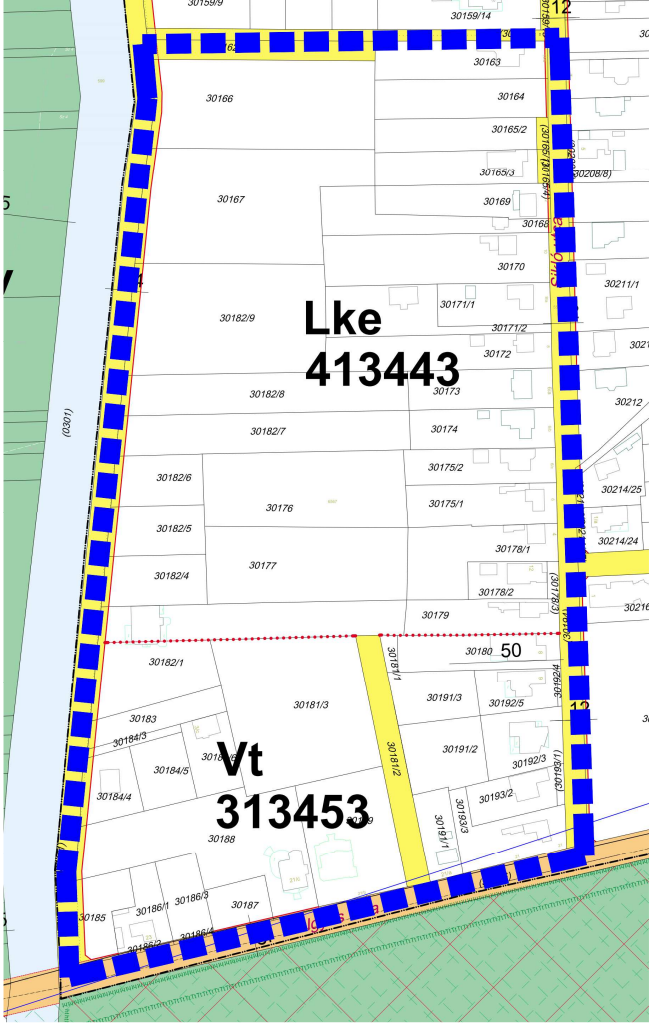
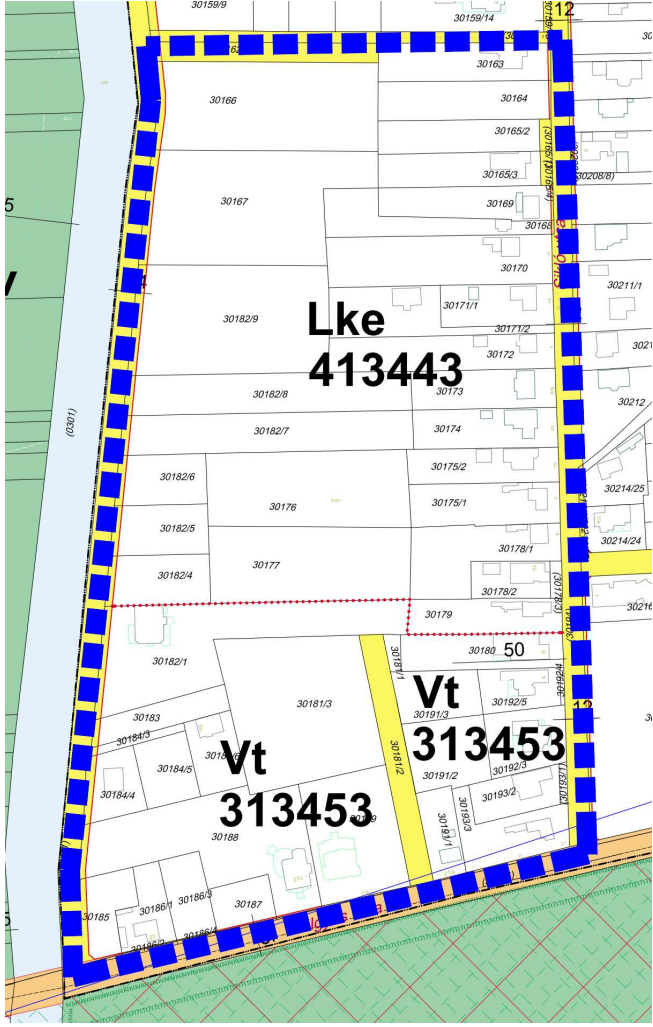
Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

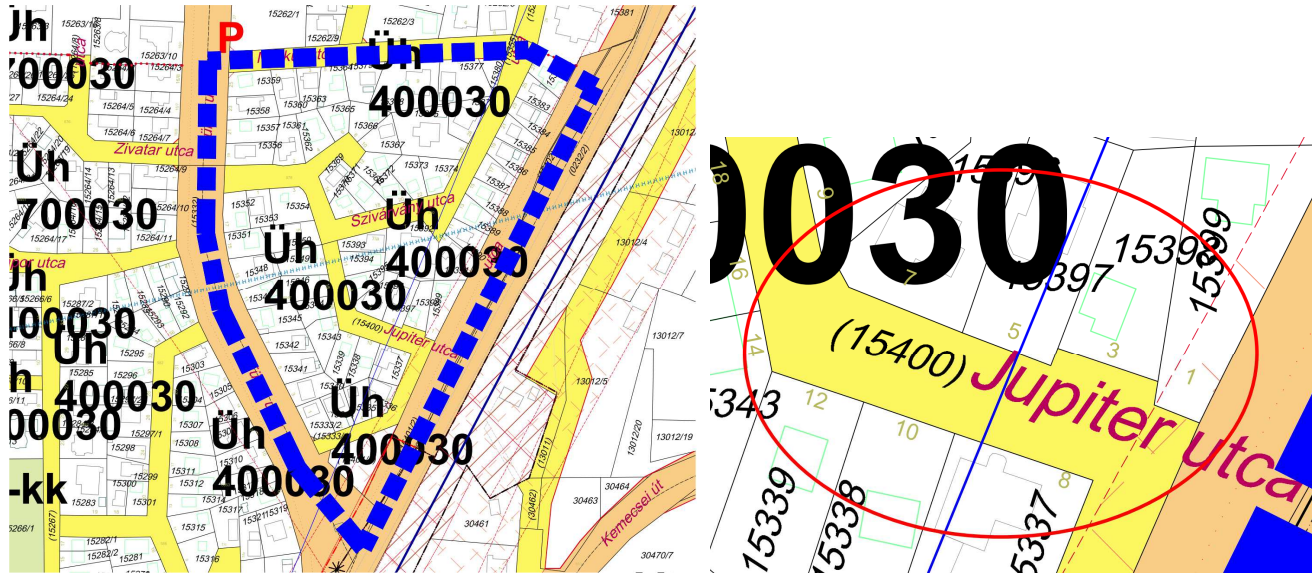
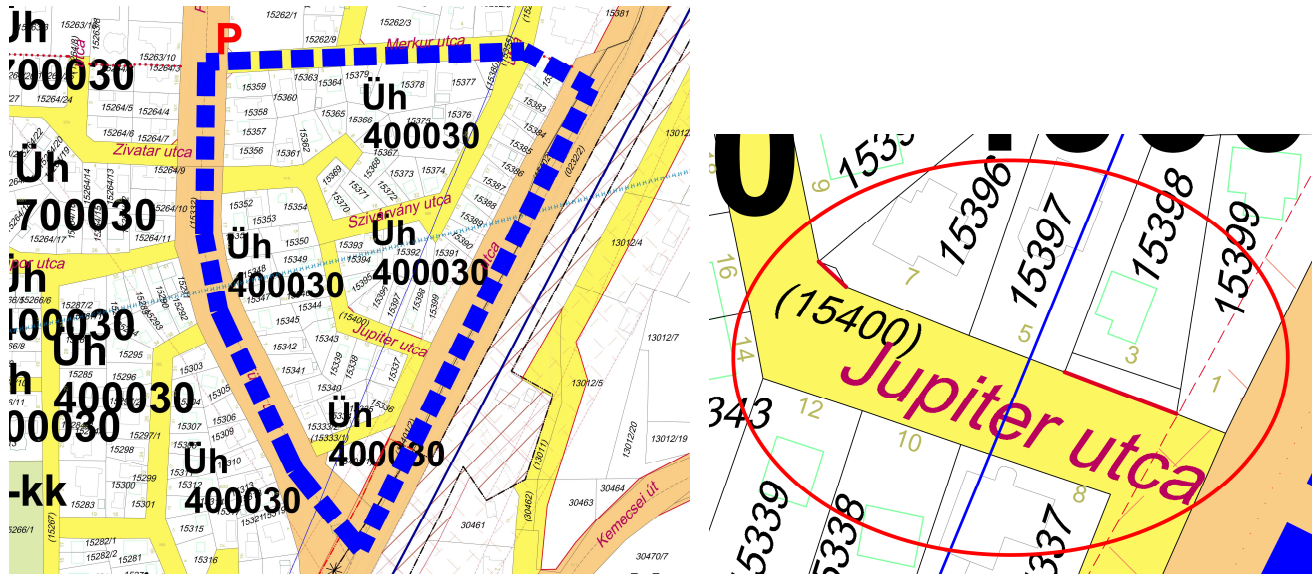
<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 115X75
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

2 Beavatkozási pontok ismertetése

1.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Nyíregyháza Állomás utca- Fürdő utca- Napfény utca- Erdőalja utca által határolt terület	A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára történő módosítása. Kkő→Lke	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,008	n.a.	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,008	n.a.	
							<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.</p>			
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p>	



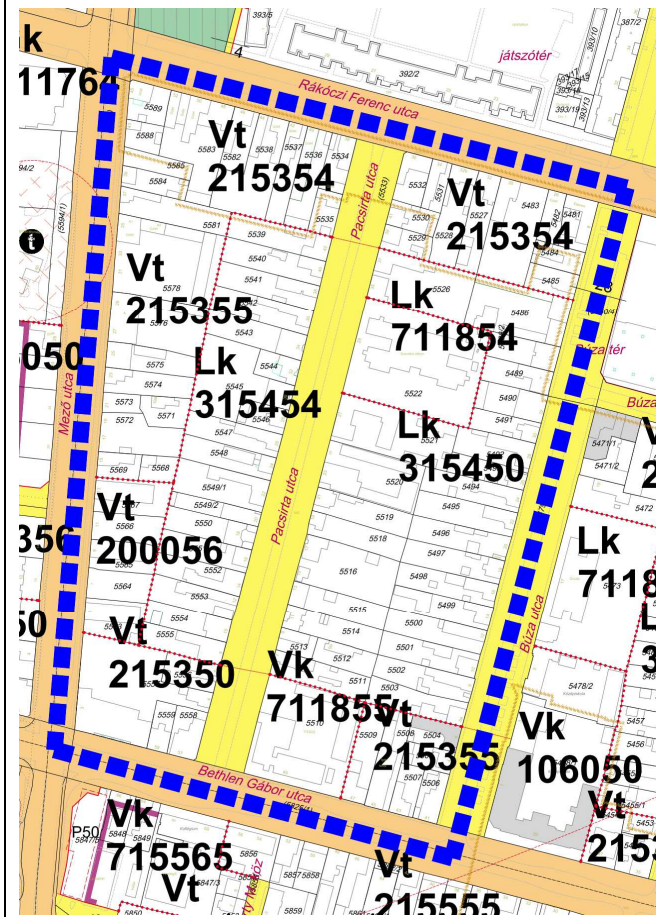
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
2.	Nyíregyháza Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) – főfolyás által határolt terület	A Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása Lke→Vt	kivett lakóház, garázs, udvar	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,273	0,737	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,273	0,137			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="305 510 914 1528"> <p style="text-align: center;">Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="937 510 1546 1528"> <p style="text-align: center;">Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>							<b>HATÁSOK</b>					<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
3.	Nyíregyháza Jupiter utca - Szivárvány utca - Csónak utca - 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület által határolt telektömb	A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Hétvégiházás üdülőzónára történő módosítása. Kkő→Lke	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	0,004	n.a.	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,004	n.a.			
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<b>HATÁSOK</b>					<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.</p>



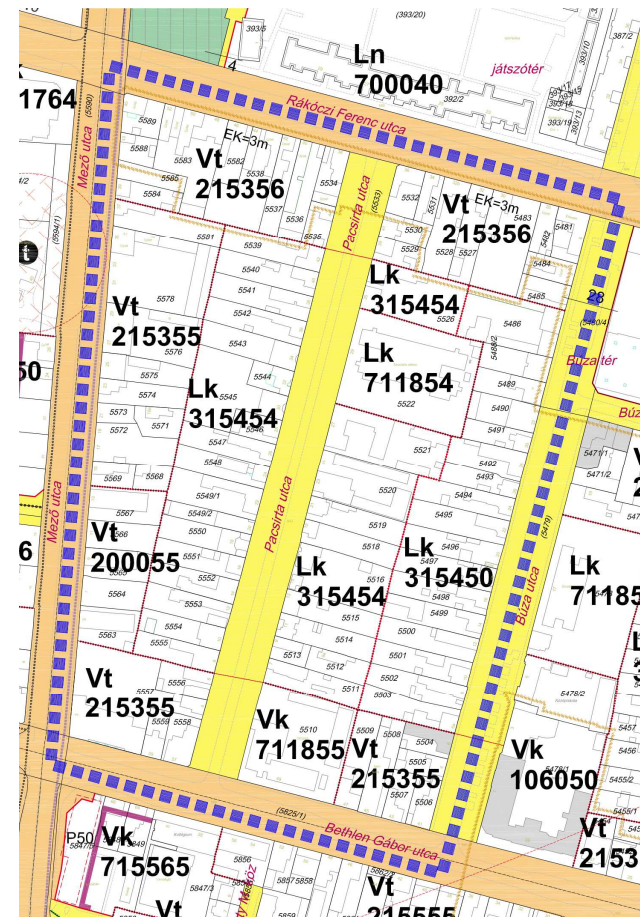
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyháza Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt terület	A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése. Vt 215354 → Vt 215356	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)	1,662	0,831	Településközpont vegyes zóna (Vt)	1,662	0,831	Településképieleírásoknak történő megfelelés vizsgálata szükséges.

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

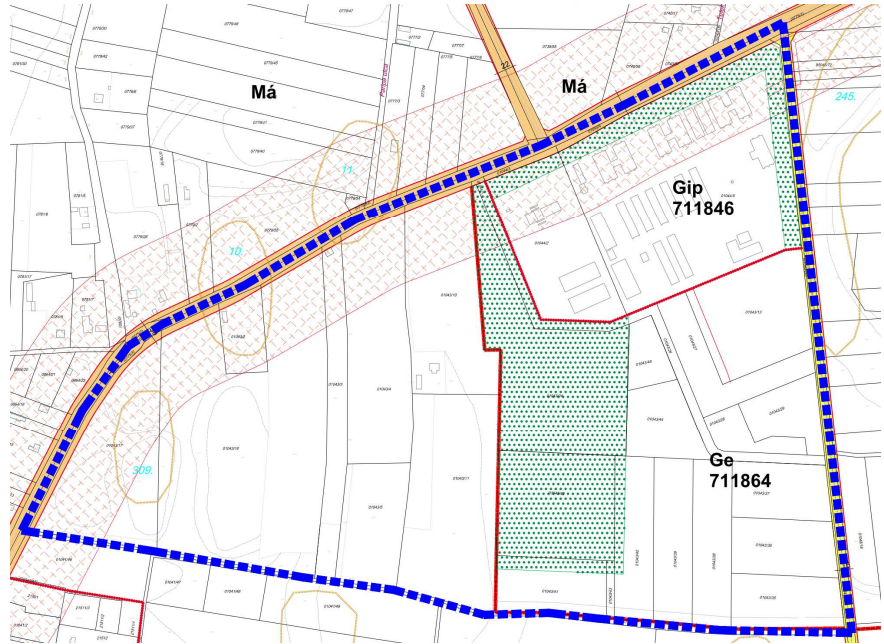
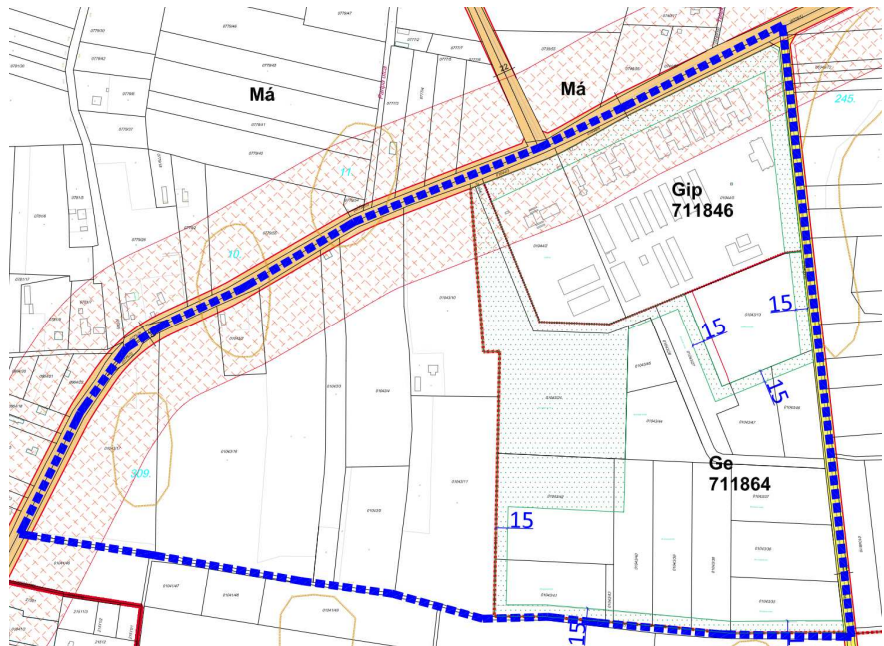
HATÁSOK

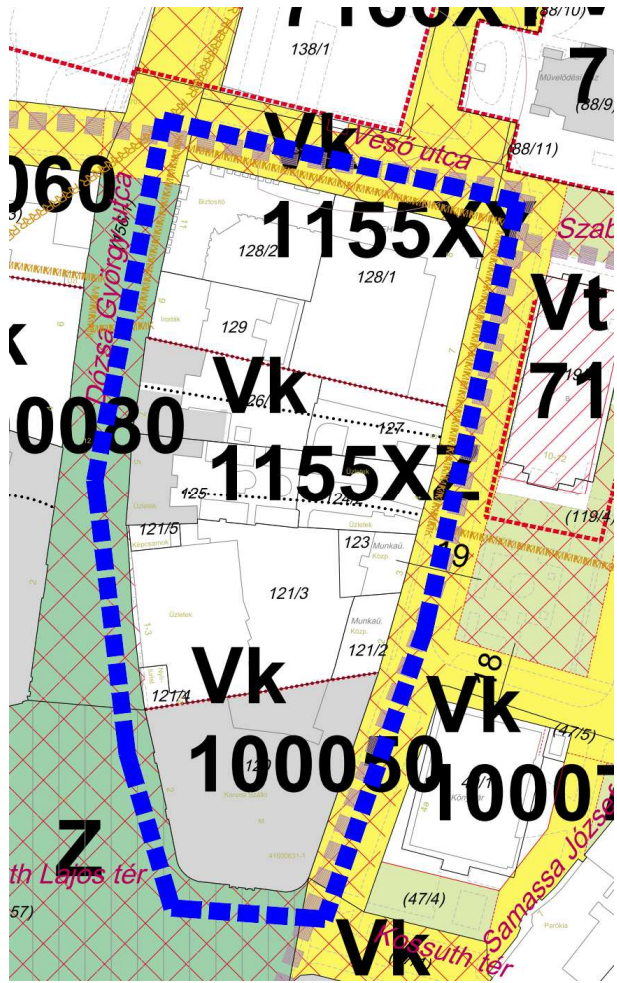
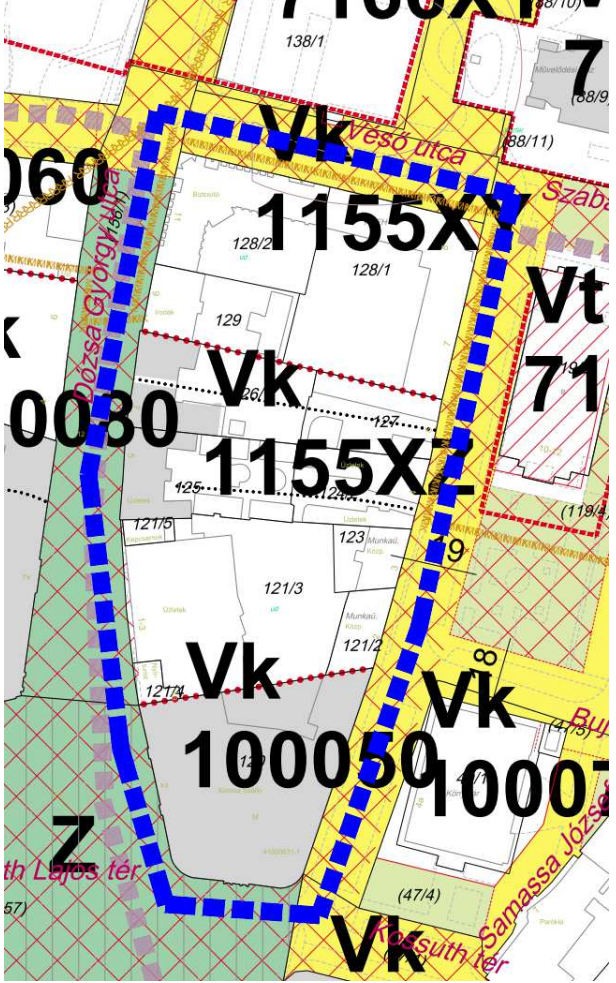
<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.	
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>	Termőföld igénybevétele történik.
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Infrastrukturális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
5.	Nyíregyháza Matróz utca – Vaskapu utca – Lejtő utca – Debreceni utca által határolt terület	A Nyíregyháza 25956/4 hrsz.-ú ingatlan I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulattá történő kijelölése, a 25956/1 hrsz.-ú ingatlan útsabályozási szélességének csökkentése és a módosítással érintett tömb Falusias lakózóna (Lf) besorolású területeinek Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása	„Beépített terület”	Falusias lakózóna (Lf)	17,191	41,258	Kertvárosias lakózóna (Lke) I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulat (Vg) II. rendű közlekedési célú közterület (KÖÁ)	17,191	46,571	Biológiai aktivitásérték visszapótlása nem szükséges.	
<b>Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.</b>							<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> A tervezett módosítás után újabb telkek alakulhatnak ki, a területen élő népesség többlet lakásszükségletének megoldása lehetővé válik.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kivívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>				



6.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Nyíregyháza Kálmánházi út - Nadasbokori út - 01042 hrsz. -ú út által határolt terület	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Nyíregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése történik.	kivett beruházási terület	Egyéb ipari gazdasági zónának (Ge)	1,242	n.a.	Egyéb ipari gazdasági zónának (Ge)	1,242	n.a.		
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<b>HATÁSOK</b>				<p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>

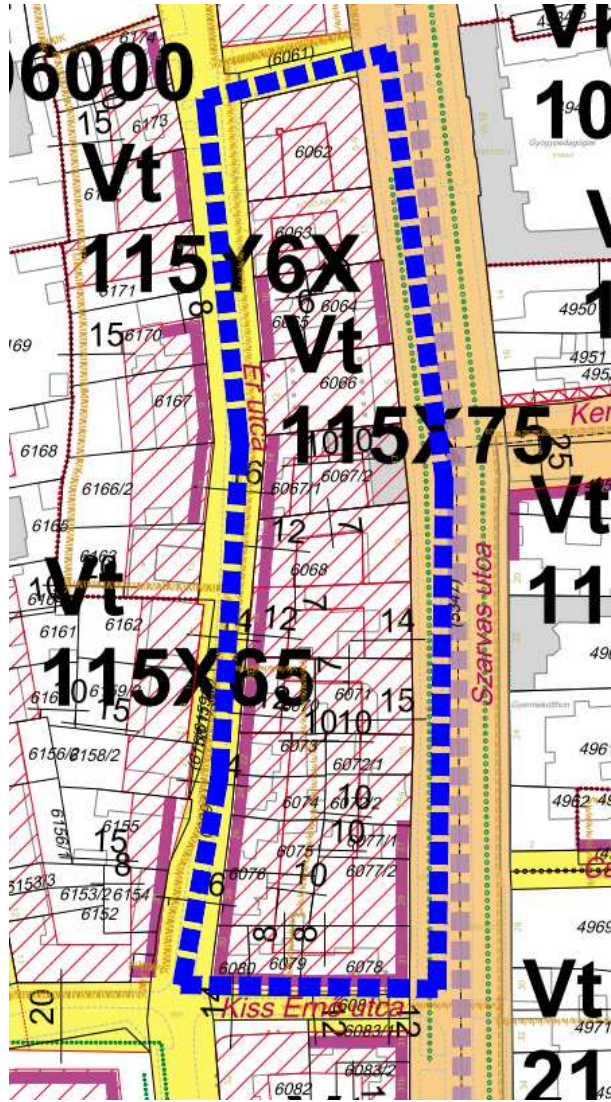
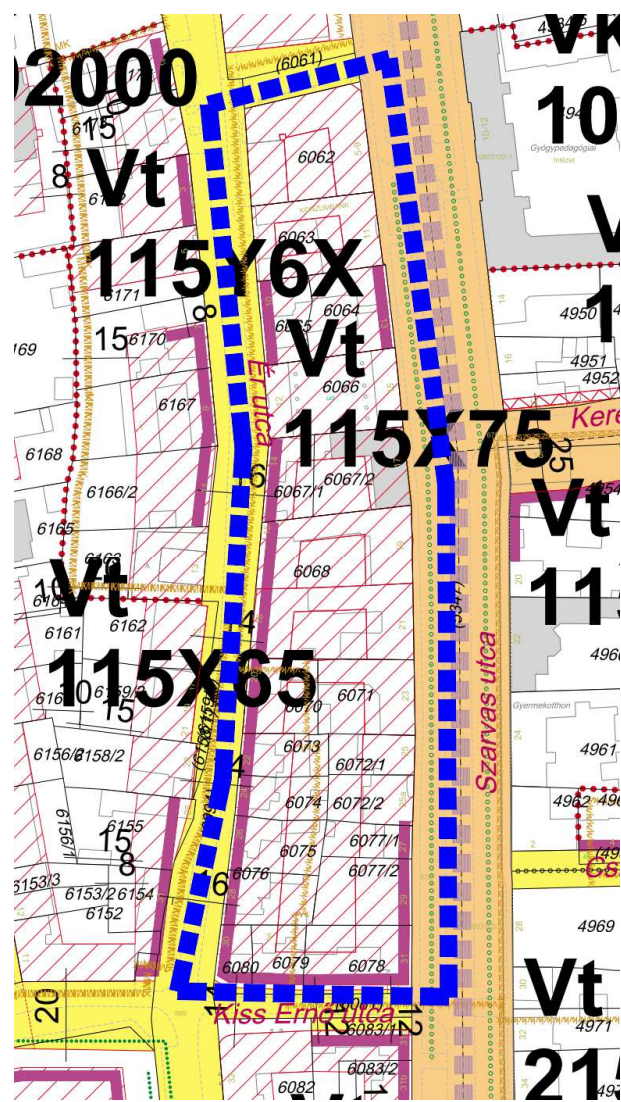
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7.	Nyíregyháza Véső utca – Szabadság tér - Kossuth Lajos tér - Dózsa György utca által határolt terület	A Szabályozási terven jelölt Vk 1155XZ és a Vk 1155XY kódok a (2) Sajátos övezet határán kívülre esnek, így az övezeti határ pontosítása szükséges	„Beépített terület”	Központi vegyes zóna (Vk)	2,163	-	Központi vegyes zóna (Vk) (2) Sajátos övezet	2,163	-	- (2) jelű Sajátos övezet övezeti határának pontosítása történik (technikai jellegű hiba javítása), - a területfelhasználási mód nem változik, - HÉSZ előírásai nem változnak.
		<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastruktúrális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>				

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés							
8.	Nyíregyháza Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt terület	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,779	-	Településközpont vegyes zóna (Vt) (2) Sajátos övezet – HÉSZ 36. § (2) f)	0,779	-	- HÉSZ 36. § (2) f) 4. pontja 5. pont lesz, - a HÉSZ 36. § (2) f) 6. pont a Vt 7126XY jelű sajátos előírással kiegészül, - a szabályozási tervben nincs módosítás (technikai jellegű hiba javítása), - a területfelhasználási mód nem változik.							
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p>Tervezett szabályozási terv kivonata (nem változik)</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					



Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
9. Nyíregyháza Szegfű utca - Inczédy sor - Bujtos utca - István utca által határolt terület	A Szabályozási terven a terület kódja javításra kerül a HÉSZ-ben megjelölt Gk 71207X kódra. Az István utca - Liliom utca - Bujtos utca - Inczédy sor által határolt telektömbön a kialakult állapotnak megfelelő Gk 21536Y jelű kód kerül feltüntetésre Gk 71107X → Gk 71207X Gk 71107X → Gk 21536Y	„Beépített terület”	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)		-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)		-	- a szabályozási terv kódjai módosulnak (technikai jellegű hiba javítása), - a HÉSZ előírásai nem változnak, - a területfelhasználási mód nem változik.	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>						<b>HATÁSOK</b>				
						<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>				Nem változik, hatása nincs
						<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.				
						<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.				
						<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>				Termőföld igénybevétele nem történik.
						<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>				Nem változik, hatása nincs.
						<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>				Nem változik, hatása nincs.
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>				Nem változik, hatása nincs.						
<b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b>				Nem változik, hatása nincs						
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.										



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés							
10.	Nyíregyháza, Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt terület	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal a (4) jelű Sajátos övezetben	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)		-	Településközpont vegyes zóna (Vt)		-	- HÉSZ 36. § (4) i) 3. pont a Vt 115X75 jelű sajátos előírással kiegészül (technikai jellegű hiba javítása), - a szabályozási tervben törölődnek a korábban nem törölt hátsókerti méretvonalak, - a területfelhasználási mód nem változik.							
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p><b>HATÁSOK</b></p> <p><b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Lakó- és munkakörülmények:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p><b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p><b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b> Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p><b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b> Nem változik, hatása nincs.</p> <p><b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					



### 3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének  
...../2020. (...) számú  
határozata**

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

#### A közgyűlés

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

- a ...../2020. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/...../2020. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2020.

#### Erről értesülnek:

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



**A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2020. (...) számú önkormányzati határozat melléklete**

**1.**

**A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:**

*„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása”*

Ssz.	A	B	C
1.	<i>a ...../2020. (...) KGY határozattal jóváhagyott önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) - Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<b>+ 15,560</b>
2.	<i>A ...../2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	<b>- 0,737</b>
3.	<i>(hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	<b>+ 0,136</b>
4.	<i>- Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 10 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban</i>	<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	<b>+ 14,959</b>



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

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

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű 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
- Rekultiválendő terület

### Közlekedés

#### Meglévő Tervezett

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút, települési főút
- Gyűjtőút
- Külterületi út
- Távlati vasúti nyomvonal
- Sztintbeni csomópont
- Különsztintű csomópont
- Híd
- Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz- pályaudvar
- Vasúti pályaudvar
- Vasútmegálló
- Repülőtér
- Útpajzs

### Közművek, híradás

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfütmű
- 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
- Vadásparc
- 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
- Sztintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.

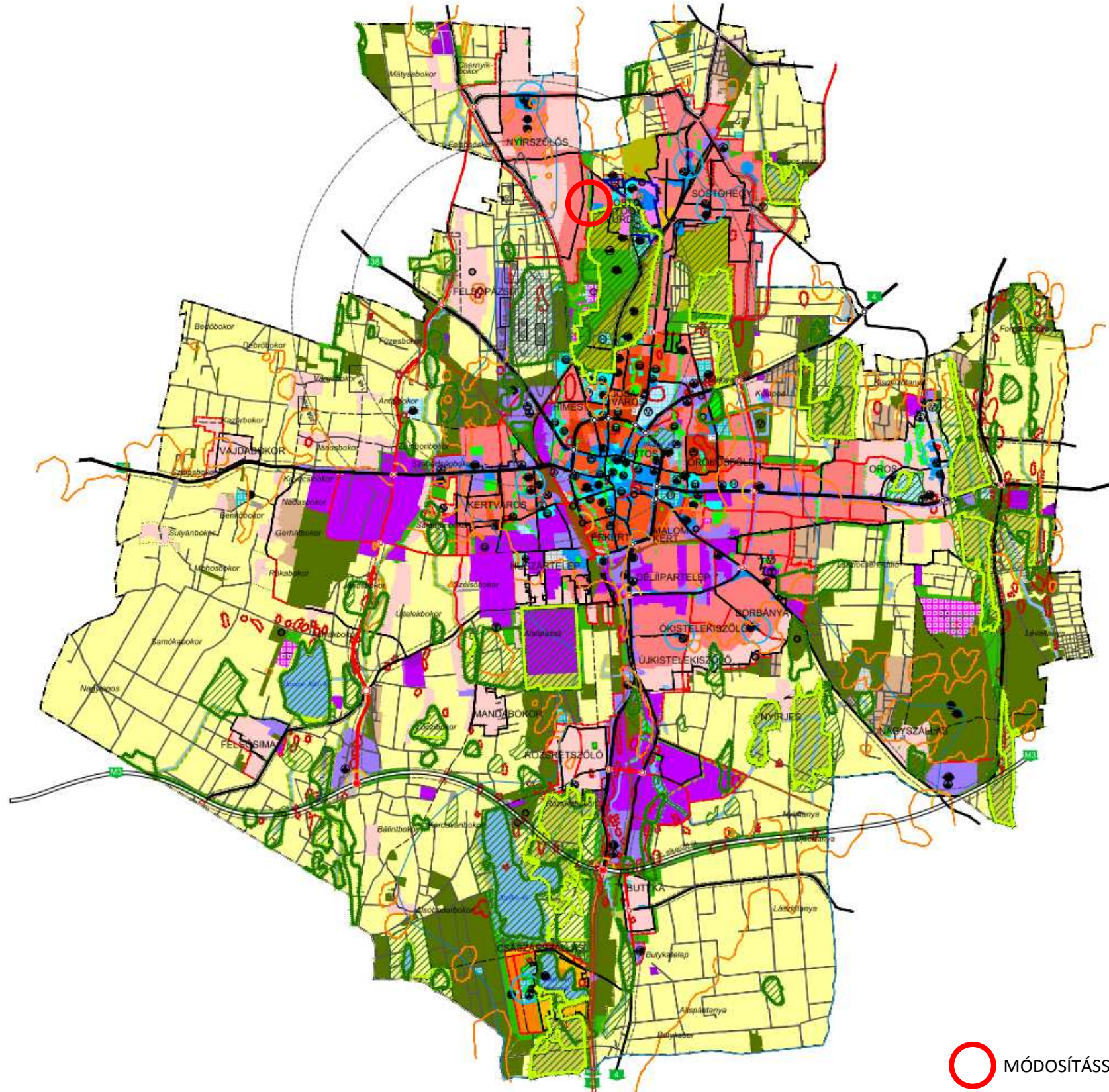
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



**TERVEZETT SZERKEZETI TERV**



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

Területfelhasználás		Közművesztelvény	
Kód	Jel	Számjel	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	Üö	0.3	Teljes Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0.15	Teljes Hétfelházhas üdülőterület
5.1	Kke	0.6	Teljes Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0.6	Teljes Különleges intézményi terület >= 10% beépítettséggel
5.2.2	Ki0	0.05	Teljes Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0.2	Részleges Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0.01	Részleges Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0.15	Részleges Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	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		Vízgazdálkodási terület
5.8.	K-En		Megülő energiatermelés hasznosításának céljára szolgáló terület

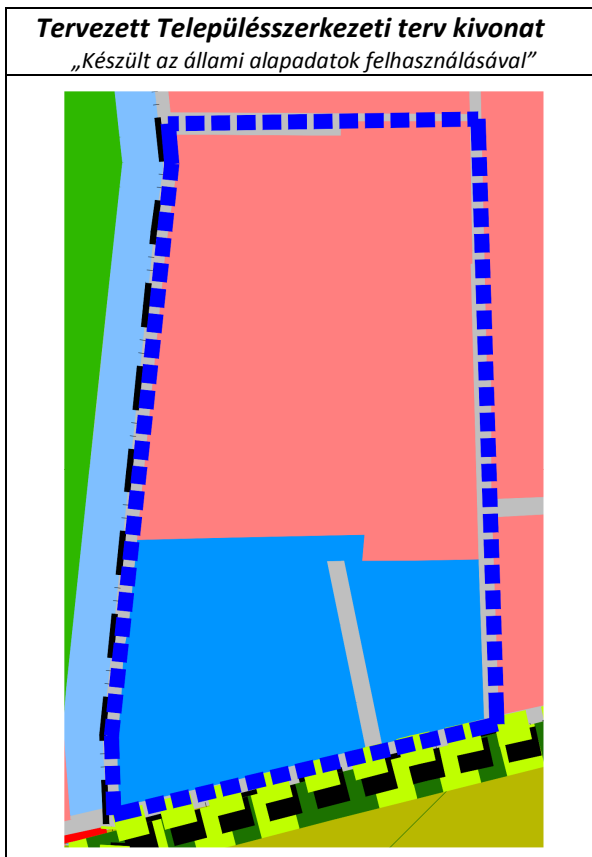
	Kereskedelmi- szolgáltató sáv		Műi értékvédelem
	Közpark jellegű zöldsáv		Régészeti terület
	Erdő jellegű zöldsáv		Helyi védettségű telekszerkezet
	Tartalék temető		Natura 2000 terület
	Műi értékvédelem		Ex lege védett terület határa
	Műi értékvédelem		Természeti terület határa
	Műi értékvédelem		Ökológiai hálózat
	Műi értékvédelem		Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Műi értékvédelem		Környezetvédelem
	Műi értékvédelem		Bányatelek területe
	Műi értékvédelem		Védőtávolságok
	Műi értékvédelem		Jelentősebb vízfolyás
	Műi értékvédelem		Rekultiválendő terület
	Műi értékvédelem		Közlekedés
	Műi értékvédelem		Meglévő
	Műi értékvédelem		Tervezett
	Műi értékvédelem		Autópálya
	Műi értékvédelem		Országos főút
	Műi értékvédelem		Országos mellékút, települési főút
	Műi értékvédelem		Gyűjtőút
	Műi értékvédelem		Külterületi út
	Műi értékvédelem		Távlati vasúti nyomvonal
	Műi értékvédelem		Szintbeni csomópont
	Műi értékvédelem		Különszintű csomópont
	Műi értékvédelem		Híd
	Műi értékvédelem		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
	Műi értékvédelem		Autóbusz- pályaudvar
	Műi értékvédelem		Vasúti pályaudvar
	Műi értékvédelem		Vasútmegálló
	Műi értékvédelem		Repülőtér
	Műi értékvédelem		Útpajzs
	Műi értékvédelem		Közművek, híradás
	Műi értékvédelem		Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Műi értékvédelem		Távlatmű
	Műi értékvédelem		Villamos állomás
	Műi értékvédelem		Szennyvíztisztító
	Műi értékvédelem		Híradástechnikai torony
	Műi értékvédelem		Intézmények
	Műi értékvédelem		Igazgatási központ
	Műi értékvédelem		Oktatási központ- főiskola
	Műi értékvédelem		Művelődési központ
	Műi értékvédelem		Egyházi központ
	Műi értékvédelem		Kórház
	Műi értékvédelem		Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Műi értékvédelem		Piac
	Műi értékvédelem		Vásárváros
	Műi értékvédelem		Kiránduló központ
	Műi értékvédelem		Turisztikai alközpont
	Műi értékvédelem		Arboretum, botanikus kert
	Műi értékvédelem		Vadászpark
	Műi értékvédelem		Lovaglás
	Műi értékvédelem		Sportközpont
	Műi értékvédelem		Szabadidőközpont
	Műi értékvédelem		Strand
	Műi értékvédelem		Termálközpont
	Műi értékvédelem		Vidámpark
	Műi értékvédelem		Étmenypark
	Műi értékvédelem		Kemping
	Műi értékvédelem		Szálloda
	Műi értékvédelem		Temető
	Műi értékvédelem		Kegyeleti park
	Műi értékvédelem		Kilátó
	Műi értékvédelem		Egészségügyi központ
	Műi értékvédelem		Egyéb tervi elemek
	Műi értékvédelem		Településhatár
	Műi értékvédelem		Belsőterületi határ
	Műi értékvédelem		Tervezett belterületi határ
	Műi értékvédelem		Városkapu
	Műi értékvédelem		Városrész- központ
	Műi értékvédelem		Szintvonal
	Műi értékvédelem		Gyógyhely
	Műi értékvédelem		Gyógyhely védőterülete
	Műi értékvédelem		Hidrogeológiai védőzóna
	Műi értékvédelem		Településvédő terület határa
	Műi értékvédelem		Közmű elhelyezésére szolgáló terület

**MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**

A ...../2020. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály  
Labbancs András TT-15-0378 Végh József 15-0023  
2020.



## 2. Beavatkozási pont





#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

**Kovács Rita**  
városi főépítész



#### 4.2 Urbanisztikai vizsgálat (4. Beavatkozási pont)

A **4. Beavatkozási pontnál** az érintett telektömb (Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca – **1. terület**) jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a telektulajdonos beruházási szándékának megvalósítást. A projekt létrehozásához szükséges a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása, ami jelen esetben az előírt építménymagasság növelését jelentené.

Az építménymagasság optimális meghatározásához a módosítással érintett telektömbön kívül még 4 terület került elemzésre:

- **2. terület** / Mező utca – Árok utca – Búza utca – Rákóczi utca
- **3. terület** / Rákóczi utca – Búza utca – Árok utca – Búza tér
- **4. terület** / Bethlen Gábor utca – Búza utca – Rákóczi utca – Új utca
- **5. terület** / Bethlen Gábor utca – Pacsirta utca – Rákóczi utca – Búza utca

Az 1. számú terület beépítését tekintve jellemzően földszintes lakóépületekből áll, melyet a Búza utca irányából néhány emeletes épület, a Mező utca dél-nyugati részén pedig egy pár többemeletes társasház bont meg.

A 2. számú terület beépítését többszintes társasházak jellemzik, melyek térbeli elhelyezkedése szabályos függőleges észak-dél, valamint vízszintes kelet-nyugati irányúak. A tömbön belüli térszerkezet kialakítása letisztult, könnyen áttekinthető. Az épületek elhelyezése az általuk közre zárt területet alkalmassá tette egy biztonságosabb, gépjármű forgalomtól elzárt, városi zajokkal kevésbé terhelt játszótér kialakítására.

A tömbben elhelyezett épületek magassága jelentősen eltér a körülötte megépült épületekétől, azoktól jóval nagyobb szintszámmal rendelkezik. Ezt a magas szintszámot próbálja ellensúlyozni a terület nyugati részén kialakított bokrokkal, fákkal telepített park.

A 3. számú terület jellemzően már újabb építésű társasházakkal beépült tömb. A szintszámok tekintetében nem túl nagy mértékben, de már látható módon eltér a területre jellemző 1 szintszámmal rendelkező épületekéhez képest.

A 4. számú terület nyugati oldalát tekintve jórészt intézményi épületekkel beépített, melyek funkciójából eredően is több szintet igényelnek. A tömb keleti oldala még itt is jellemzően földszintes lakóépületekből áll.

Az 5. számú terület jellegzetesen földszintes lakóépületek összességéből áll, melyeknek egységét két többszintes karakteres intézményi épület bontja meg.

Az öt telektömb vizsgálata során megállapítható, hogy a kitűzött célok elérése lehetségessé válhat, egyedi szabályozási előírások rögzítésével.

A város észak-nyugati irányból a Tokaji úton közelíthető meg, ennek folytatásaként a Rákóczi utcára érkezünk. Ez már a Nagykörúton belül eső terület. Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az utca mindkét oldalán közel azonos beépítési feltételek megteremtése. A gazdasági szempontokat is figyelembe véve egy újabb park kialakítása nem indokolt, de az ott élők zöldfelületi igényeit ebben az esetben is figyelembe kell venni. Mivel a beruházás során akár több 6-7 emeletes épület jelenik majd meg az adott útszakaszon és az eddig jellemzően csak földszintes épületek helyére (az épületek mögött jellemzően növényekkel telepített hátsókertekkel) kerülnek ezért fontos a terület helyi klímájának változását is figyelembe venni. A koncepció során a megjelenés mellett ez is fő szempont volt így a tervezett épületek a telkek zöldfelületi mutatóján kívül önmagukban is hozzájárulnak az optimális klíma alakulásához.

A tervezett épületek a Rákóczi utca északi oldalán már megépült lépcsőzetesen visszahúzott épületekhez illeszkednek, ezekhez hasonló megjelenéssel alkalmazkodnak a kialakuló utcaképhez.



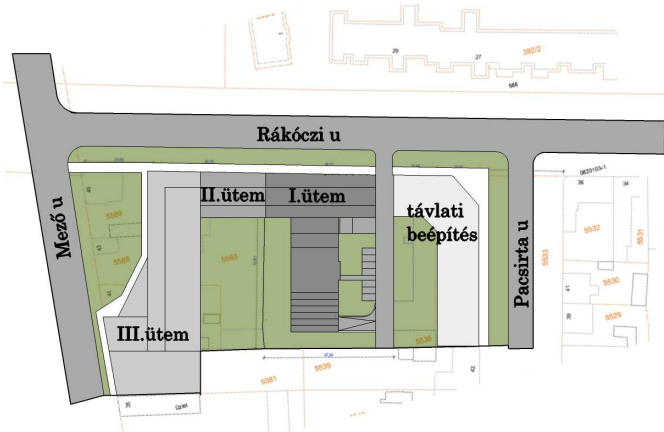
Jelmagyarázat

 Földszint	 Fsz. + 3 emelet	 Fsz. + 6 emelet
 Fsz. + 1 emelet	 Fsz. + 4 emelet	 Fsz. + 7 emelet
 Fsz. + 2 emelet	 Fsz. + 5 emelet	 Fsz. + 8 emelet
		 Fsz. + 9 emelet

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



## Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok

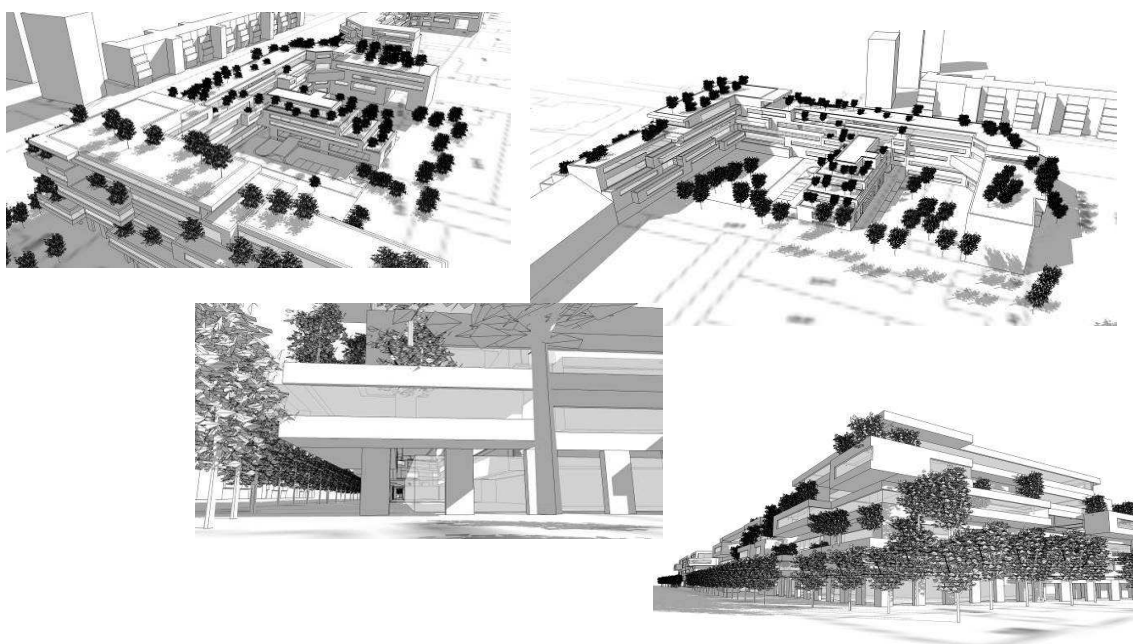


Mező utca – Rákóczi utca sarok ütemezett helyszínrajz  
Tervező: László Zoltán É-1-15-0072 (4400 Nyíregyháza, Kassa köz 1.)

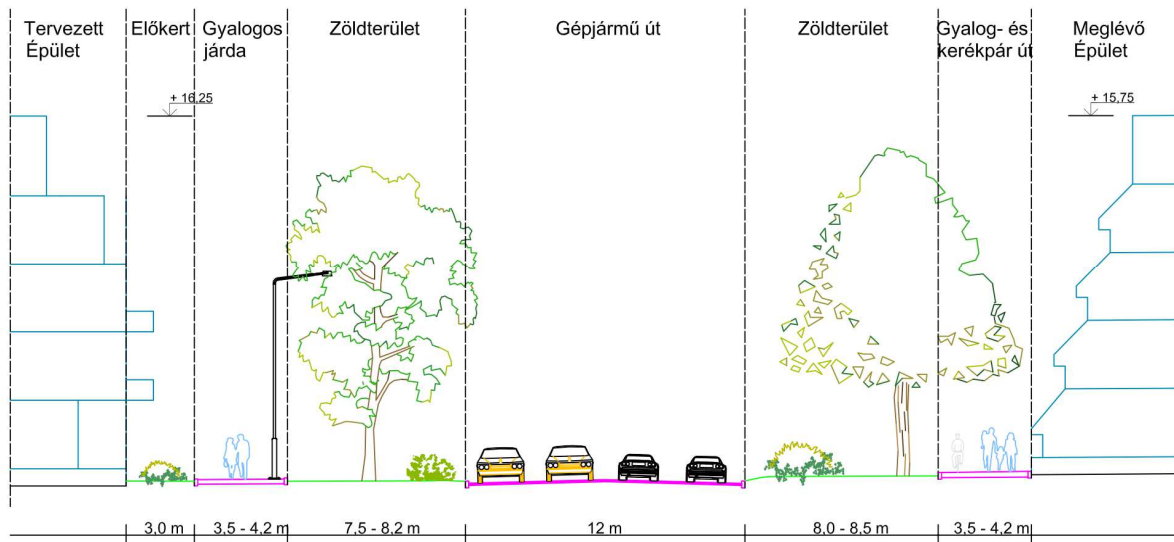
### I. ÜTEM



### TELJES BEÉPÍTÉS



### 4.3 Terepi metszet (4. Beavatkozási pont) Búza utca- Rákóczi utca (Nézet iránya: Tokaji út)



Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az utca mindkét oldalán közel azonos beépítési feltételek megteremtése. A beruházó kérésére az övezeti kódban az építménymagasság meghatározása 6-os jelűre változik. Ez magasságilag maximálisan 12,5 métert jelent, amit az építménymagasság számításával kell igazolni. Szintszámokat tekintve maximálisan 5 szint engedélyezhető (fsz.+ 3 emelet + tetőtér).

Az érintett tömbben a tervezett lakópark kialakítása ütemezetten történik. Az első ütemben 40 körüli lakásszámot, földszinti üzleteket, udvari kétszintes gépkocsielhelyezést terveznek. A Rákóczi utcai oldalon földszint+ négy emelet+ penthaus szintet, az udvarin alagsor+ földszint+ három emeletet kívánnak kialakítani, valamint intenzíven kialakított zöld tetőket, és zöld homlokzatokat.



#### 4.4 Urbanisztikai vizsgálat (9. Beavatkozási pont)

A **9. Beavatkozási pontnál** az érintett telektömb (*Bujtos utca – Inczédy sor – Liliom utca – István utca*, **1. terület**) nyugati építési övezeténél a helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett a Gk 21536Y sajátos övezeti kód kedvezőbb állapotokat rögzít a tömbhöz, ugyanis a területfelhasználás intenzitása csökken. A most lehetséges intenzív felhasználást (11-12,5m építménymagasság 5 beépíthető szinttel) a kedvezőbb intenzitáshoz rendezi vissza (6,5-8,0 m építménymagassággal és 2-3 beépíthető szinttel).

Az építménymagasság optimális meghatározásához a módosítással érintett telektömbön kívül még 4 terület került elemzésre:

- **2. terület** / *Liliom utca – Inczédy sor – Szegfű utca – István utca*
- **3. terület** / *Liliom utca – István utca – Szegfű utca – Géza utca*
- **4. terület** / *Bujtos utca – István utca – Liliom utca – Géza utca*
- **5. terület** / *Bocskai utca – Inczédy sor – Bujtos utca – Kálmán utca*

Az 1. számú terület beépítését tekintve jellemzően földszintes lakóépületekből áll, melyet az István utca – Liliom utca sarkán lévő 3 szintes épület és a Bujtos utca – István utca sarkán lévő 4 szintes épült bont meg. Az érintett telektömb beépítési módját tekintve jellemzően zárt sorú beépítés.

A 2. számú terület egy helyrajzi szám alatt lévő ingatlanból áll, amin egy két szintes házagos zárt sorú módon telepített kereskedelmi épület helyezkedik el.

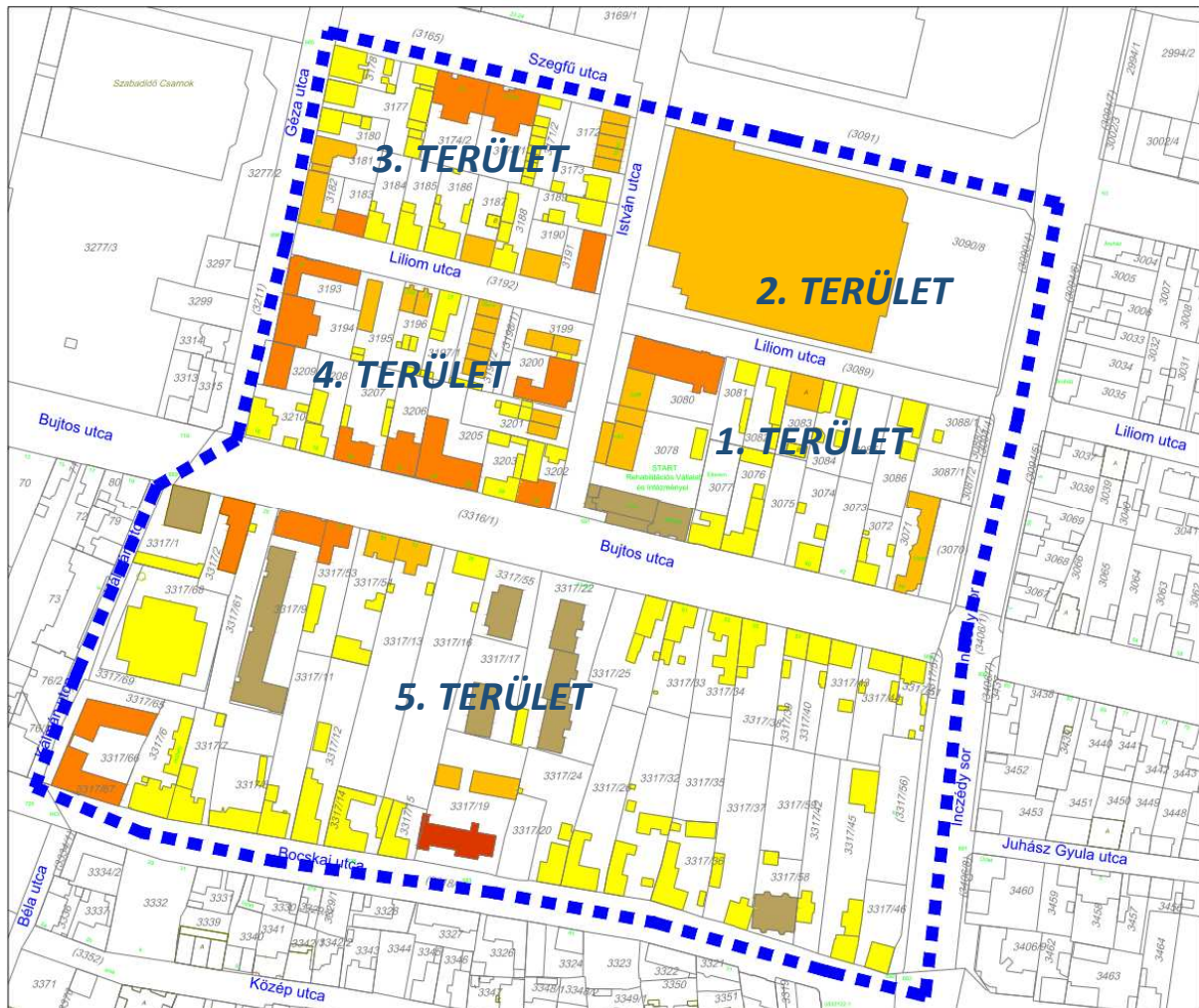
A 3. számú terület jellemzően még földszintes épületekből áll. Ezt a jelleget a Szegfű utca irányából két újabb építésű 3 szintes épület kezdi átformálni. A terület szintszámok tekintetében nem túl nagymértékben, de már látható módon eltér a rá jellemző 1 szintszámmal rendelkező épületekéhez képest. Erre a telektömbre egyértelműen kijelenthető, hogy beépítési módját tekintve zárt sorú általános módon épület be.

A 4. számú terület már jóval változatosabb a megépült épületek építménymagasságát tekintve. A régi földszintes épületek helyére új 3 szintes épületek kerültek. A régi utcakép átalakulása az érintett telektömbök között leginkább itt jellemző. A beépítés ezen a területen is zárt sorú általános beépítési mód.

Az 5. számú terület szintszámát tekintve elég eltérő. A régi földszintes épületeket újabb 3 és 4 szintes épületek kezdik felváltani. A telektömb beépítése itt is jellemzően zárt sorú általános beépítési mód.

Az öt telektömb vizsgálata során megállapítható, hogy a kitűzött célok elérése lehetségessé válhat a rendezési terv módosításával, megteremtődik az összhang a valós állapotok és a helyi építési szabályzat között.

Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az érintett telektömb és a környező tömbök közel azonos beépítési feltételeinek megteremtése.



Jelmagyarázat

	Földszint		Fsz. + 3 emelet
	Fsz. + 1 emelet		Fsz. + 4 emelet
	Fsz. + 2 emelet		



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



A Liliom utca – István utca – Bujtos utca által határolt tömbben a javítandó Gk 21536Y övezeti kód ténylegesen a meglévő valós állapotokhoz igazodik. Gk 71107X → Gk 21536Y

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Gk 21536Y
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	6,5-8,0m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	6,5 m építménymagasság között legfeljebb 2 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3

A beépítés a Liliom, az István és a Bujtos utca felől:







Szabályozási terv nyilatkozat.

01043/13 Hrsz ingatlan AGROGÁZ KFT tulajdonosa nyilatkozom hogy a NYÍREGYHÁZA FŐÉPÍTÉSZ OSZTÁLY által készített szabályozási terv módosítási javaslat szerint a telken belül kötelező védőfásítás ( Keleti oldal út mellett 15m szélességű fásítás készítéséhez) hozzájárulok a SOLLIGHT KFT építési engedélye kapcsán.

Kelt: Nyíregyháza 2020.június 24.

  
**Agrogáz Nyíregyháza Kft.**  
-----4400 Nyíregyháza, hrsz. 01044/5-----  
Adószám: 14063732-2-15  
alíráás

ph.

Módosítási tervzet a kötelező zöldfelület elosztására:



Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



#### **4.6 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek**

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel. Az esetlegesen felmerülő településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



#### 4.7 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1., 3. és a 5. beavatkozási pontokban csökkenő II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetésének következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: <b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
<b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel beépítésre szánt területeinek összenövését.
<b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítménye.
<b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
<b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény cca. 334,71 m <sup>2</sup> , az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan (cca. 16,74 m <sup>2</sup> ) a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



## 5 Szabályozási módosítások

### 5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§. Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI **GARÁZSOK TERÜLETEK** (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

**a)** A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.

**b)** Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;
  - 1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.
  - 1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „

2.§. Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%
  - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
  - 1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:



- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
  - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
  - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
  - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
    - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalás homlokzatképzés nem megengedett,
    - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
    - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
    - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
      2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
      3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
    - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
      1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfalás kialakítással.
      2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítéskor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítéskor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalás kialakítással.
    - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.



2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
  3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védetségét élvez,
  4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
  3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.

**5. 4. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**

**5.1 4.1** legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

**5.2. 4.2** legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető

**5.3. 4.3** legkisebb zöldfelület: 10%

**5.4. 4.4** legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.

**6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**

**6.1** legkisebb telekszélesség: 30 m,

legkisebb telekmélység: 50 m

legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>

**6.2** legnagyobb beépíthetőség: 80%

**6.3** legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a

**6.4** legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m

**6.5** maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,

- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”



**3.§.** Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

- „ i) A településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X65 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
  2. A Vt 115Y6X jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, legkisebb telekmélység: 25 m legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5 - 10,5 m.
    - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 7,50-9,5 m-es építménymagasság között legfeljebb 4,  
- 9,51-10,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
- 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>**
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%**
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%**
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”**



## 5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

### 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**  
(MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület)

#### **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 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  
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 Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

### I. Módosító rendelkezések

**1.§.** Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI*

- a) *A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.*
- b) *Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*
1. *a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
    - 1.1 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;*
    - 1.2 *eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.*
    - 1.3 *II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „*

**2.§.** Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

- „f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*
1. *A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
    - 1.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*
    - 1.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*
    - 1.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*
    - 1.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*
    - 1.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*
      - *11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*
      - *11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*



2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
  - 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
  - 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
  - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
  - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
    - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,
    - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
    - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
    - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
      2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
      3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételem védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
    - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
      1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfal-as kialakítással.



2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalas kialakítással.
  - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
    2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
    3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védeltségét élvez,
    4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
  - g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
  - h) Térszín alatti beépítés esetén
    1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetők el.
    2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
    3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
  - i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - 5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
    - 5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
    - 5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
  6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
    - legkisebb telekmélység: 50 m
    - legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>



- 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
  - 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
  - 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”

**3.§.** Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

„ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

**4.§.** Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

**5. §.(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, 2020. augusztus**



## NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>FELÜLETEK</b>	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (kötér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összsvont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfektetésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem érinthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnnyak

### HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színke határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>VONALAK</b>	
	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épületsarok helye
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítő

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK

	Transzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút kereszteződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMÉK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: \* Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

### VONALAS ELEMÉK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár

- Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
  2. Helyi települési érték védelmi terület határa

- Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
  2. Országos természetvédelmi terület határa
  3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

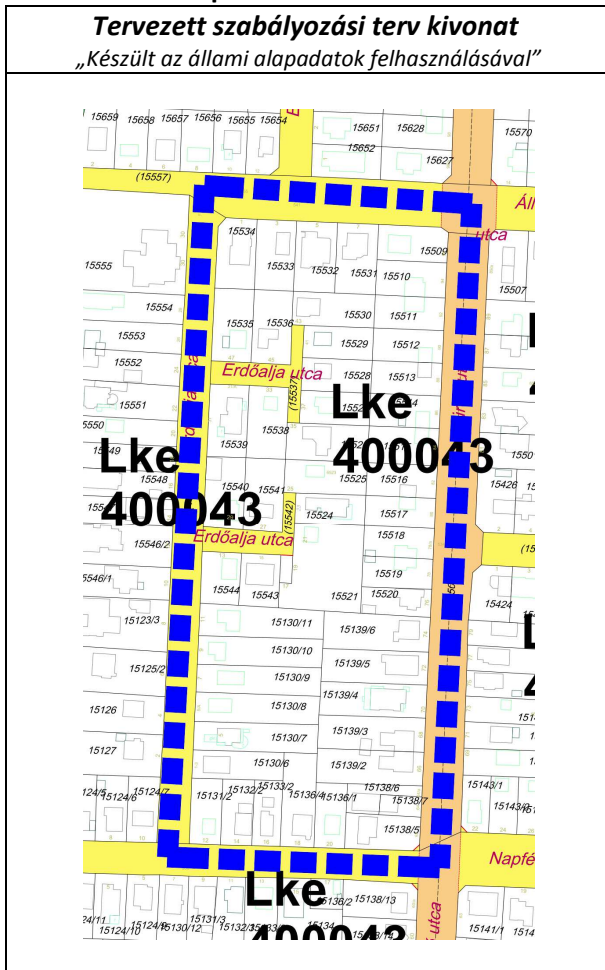
### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

<b>Ln 215465</b>	Építési övezet jele
<b>Ln</b>	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
<b>Ln</b>	nagyvárosias lakózóna
<b>Lk</b>	kisvárosias lakózóna
<b>Lke</b>	kertvárosias lakózóna
<b>Lf</b>	falusias lakózóna
<b>Vt</b>	településközpont vegyes zóna
<b>Vk</b>	központi vegyes zóna
<b>Gk</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
<b>Gip</b>	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
<b>Ge</b>	egyéb ipari gazdasági zóna
<b>Üi</b>	üdülőtérhasználatú zóna
<b>Uh</b>	hétvégihasználatú zóna
<b>Kke</b>	különleges kereskedelmi célú zóna
<b>Ki</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
<b>KiO</b>	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
<b>Kho</b>	különleges honvédelmi zóna
<b>Kh</b>	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
<b>Kk</b>	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
<b>KkO</b>	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
<b>KÖ</b>	általános közlekedési zóna
<b>KÖk</b>	vasúti közlekedési zóna
<b>Z</b>	közpark zóna
<b>Ev</b>	védelmi rendeltetésű erdőzóna
<b>Ee</b>	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
<b>Eg</b>	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
<b>Mk</b>	mezőgazdasági kertés zóna
<b>Má</b>	mezőgazdasági általános zóna
<b>Mko</b>	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
<b>VG</b>	vízgazdálkodási zóna
<b>Kki</b>	különleges beépítésre nem szánt terület
<b>Ln X.....</b>	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
<b>Ln ..X....</b>	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
<b>Ln ...X...</b>	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártosorú - általános
	6. zártosorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
<b>Ln ...X..</b>	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
<b>Ln ....X.</b>	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. < 5%
	2. < 15%
	3. < 20%
	4. < 30%
	5. < 40%
	6. < 50%
	7. < 60%
	8. < 80%
	9. < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
<b>Ln .....X</b>	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. < 3,5 m
	2. < 4,5 m
	3. < 6,5 m
	4. < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
<b>Ln 2154X5(B)</b>	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal
	Területi lehatárolás

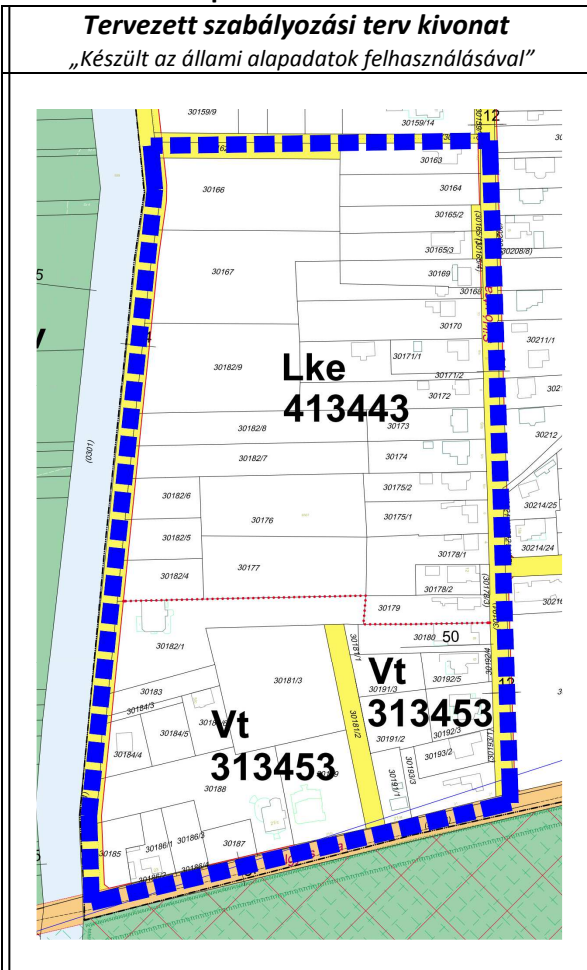
Készült az állami alapadatok felhasználásával



### 1. Beavatkozási pont

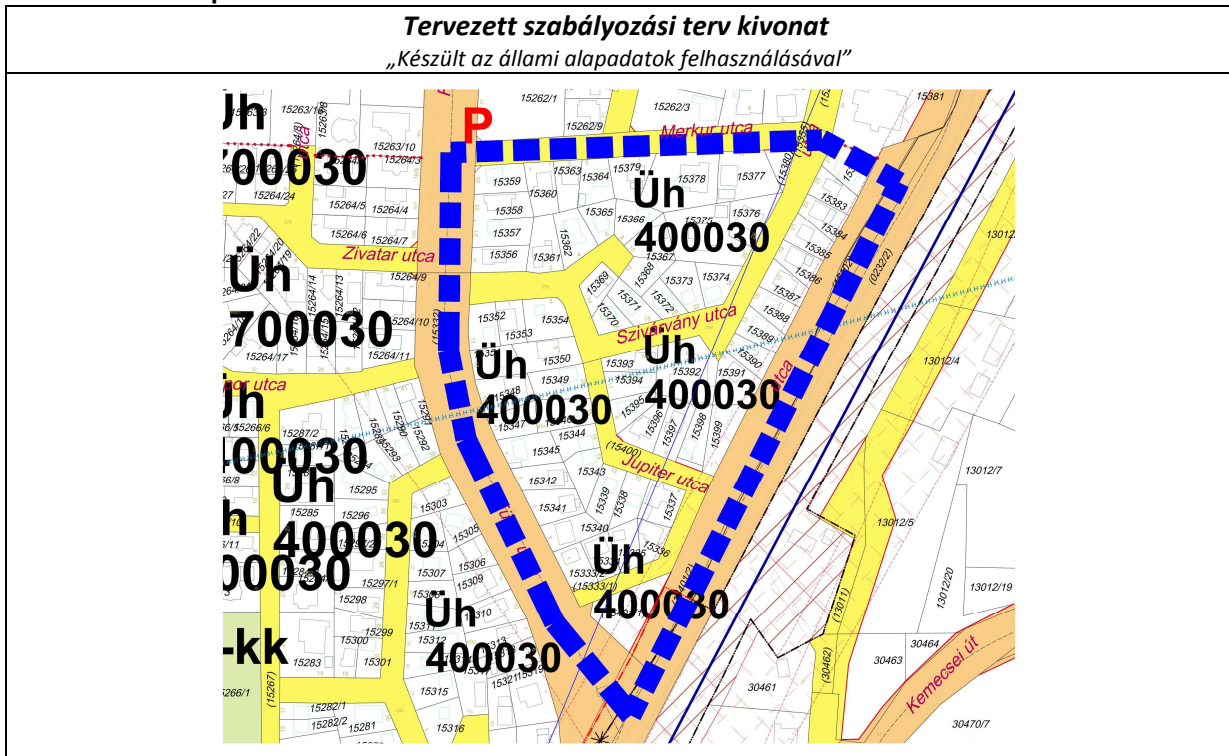


### 2. Beavatkozási pont

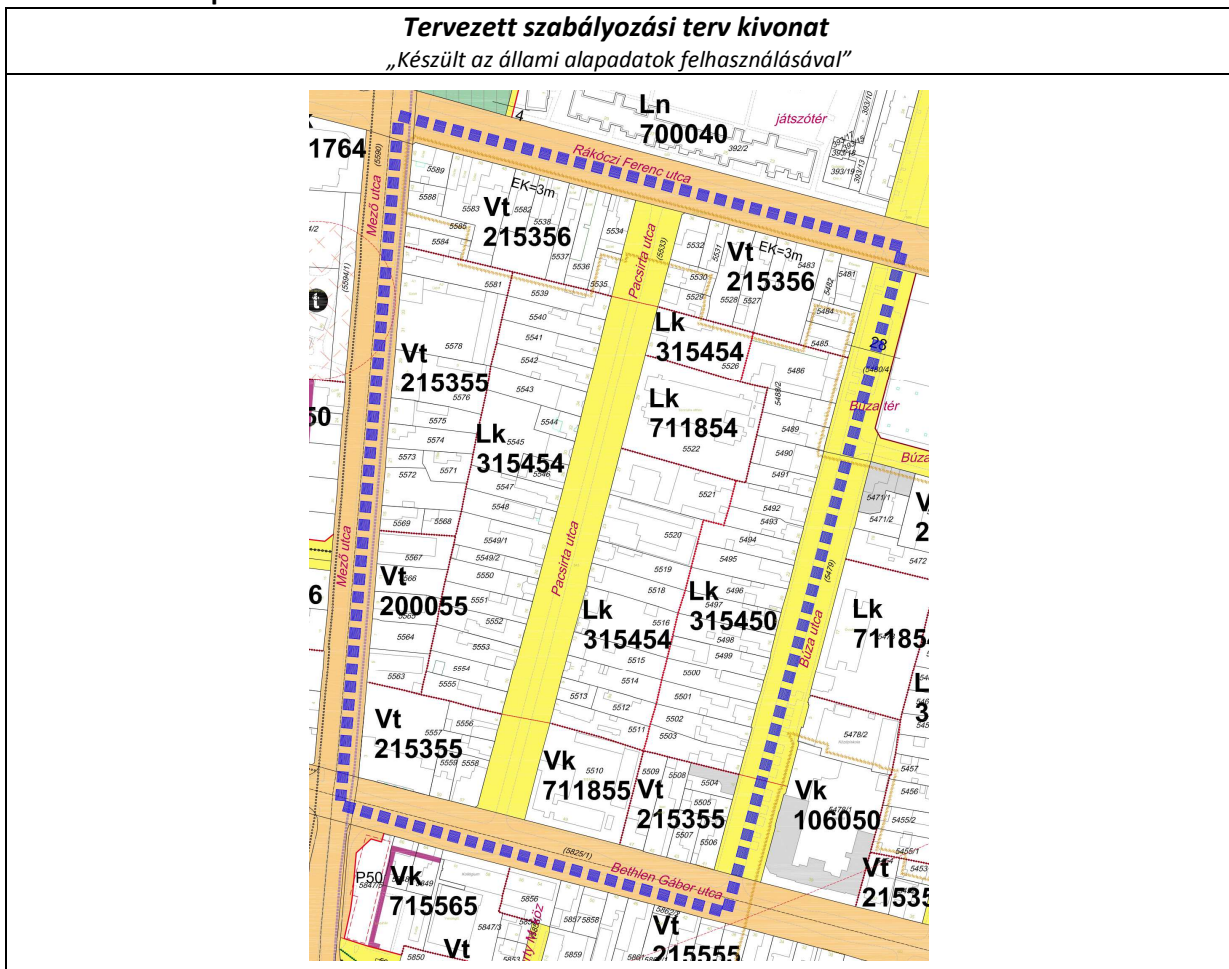




### 3. Beavatkozási pont



### 4. Beavatkozási pont

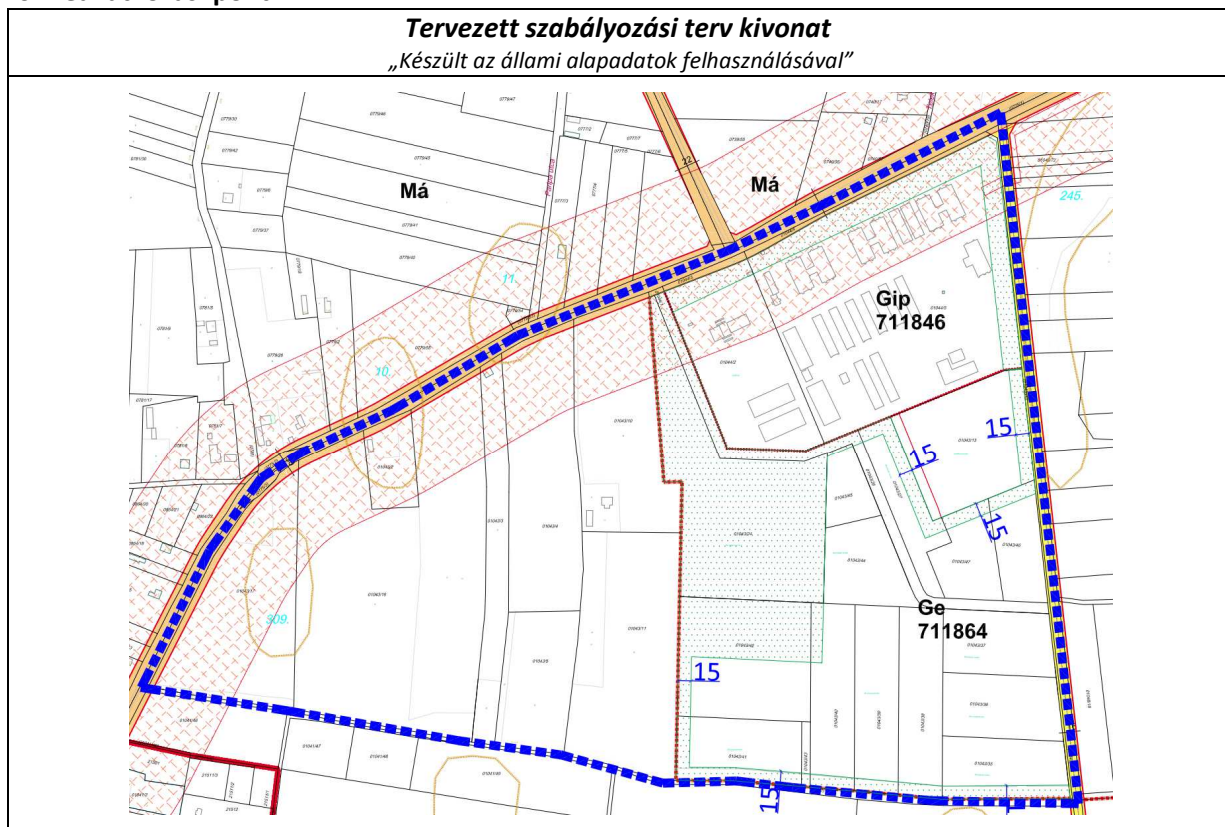




## 5. Beavatkozási pont

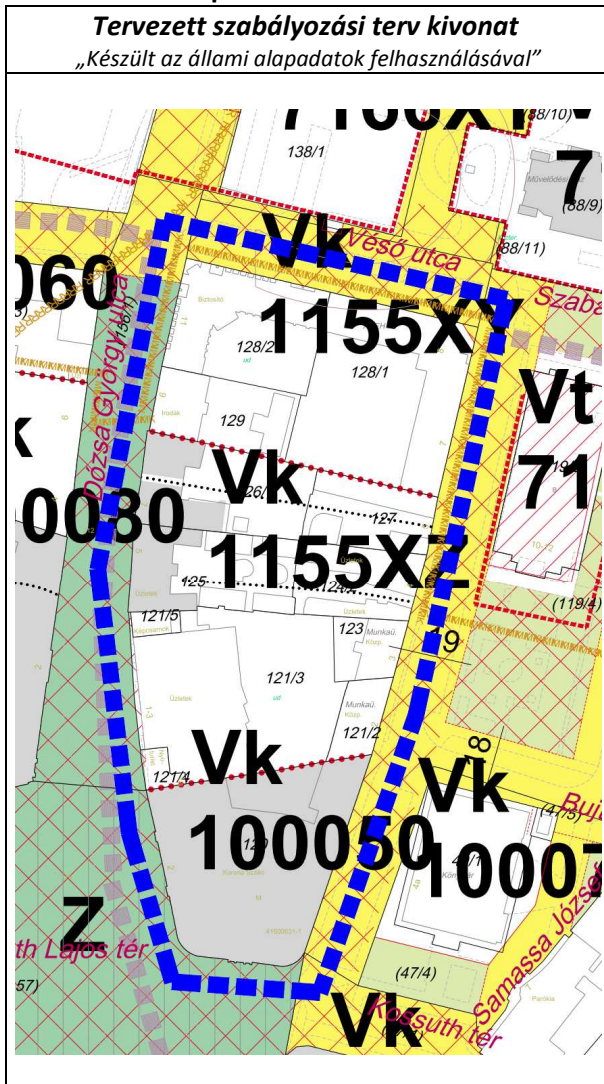
Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervet elhalasztásra került.

## 6. Beavatkozási pont

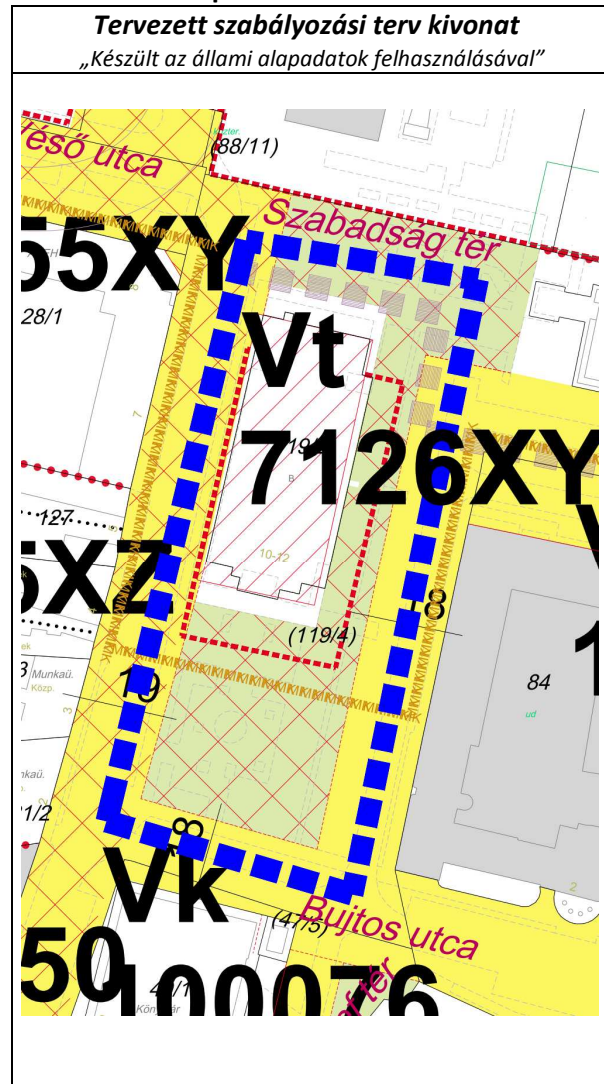




### 7. Beavatkozási pont

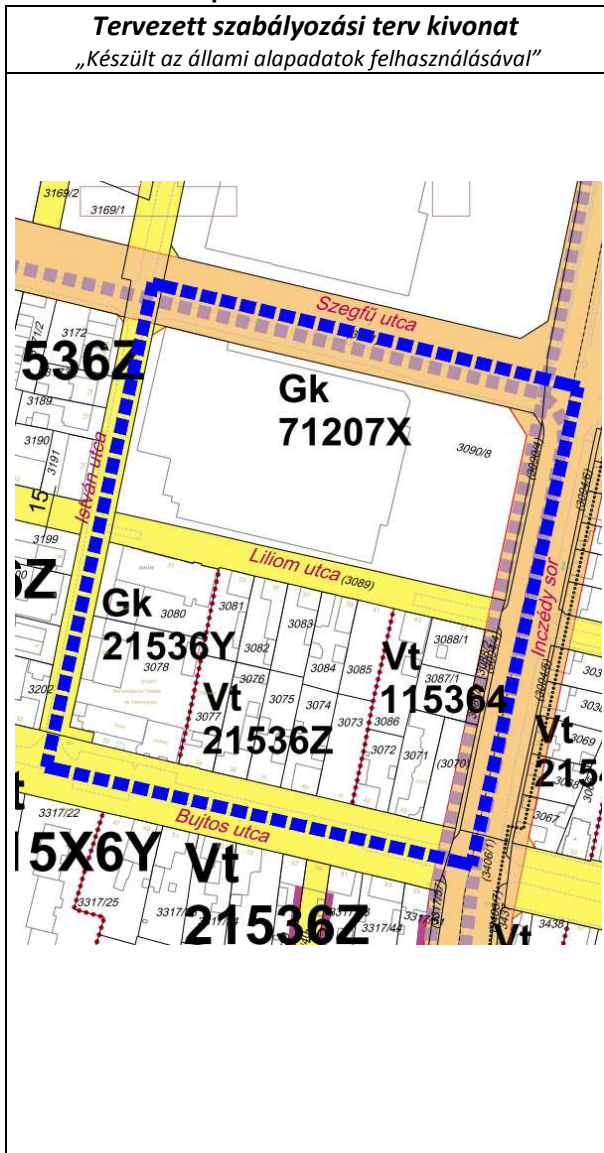


### 8. Beavatkozási pont

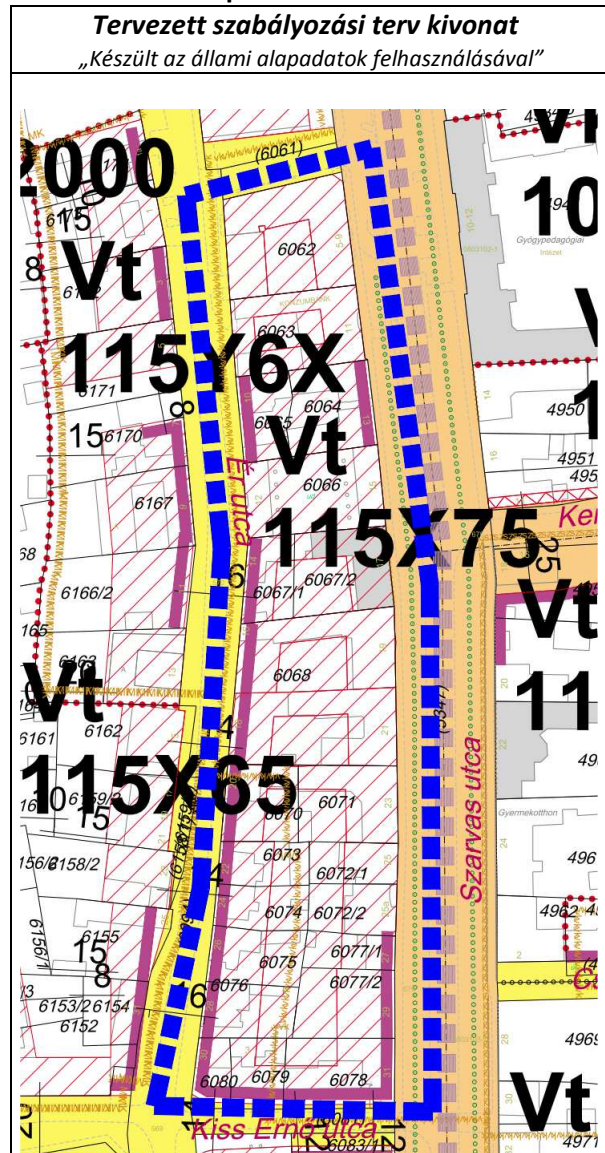




### 9. Beavatkozási pont



### 10. Beavatkozási pont





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

### 6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2020. augusztus

  
-----  
Labbancz András  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

  
-----  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0023



## 6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9724,660	6930,900	71,27	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti							
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Országos jelentőségű Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti							
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
13.	Erdő telepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti							
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti							
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Vízminőség- védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00				
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti							
18.	VTT- tározó övezete	nem érinti	nem érinti							
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	nem érinti							
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	nem érinti							
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti							
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti							
27.	Felső- Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti							
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	nem érinti							

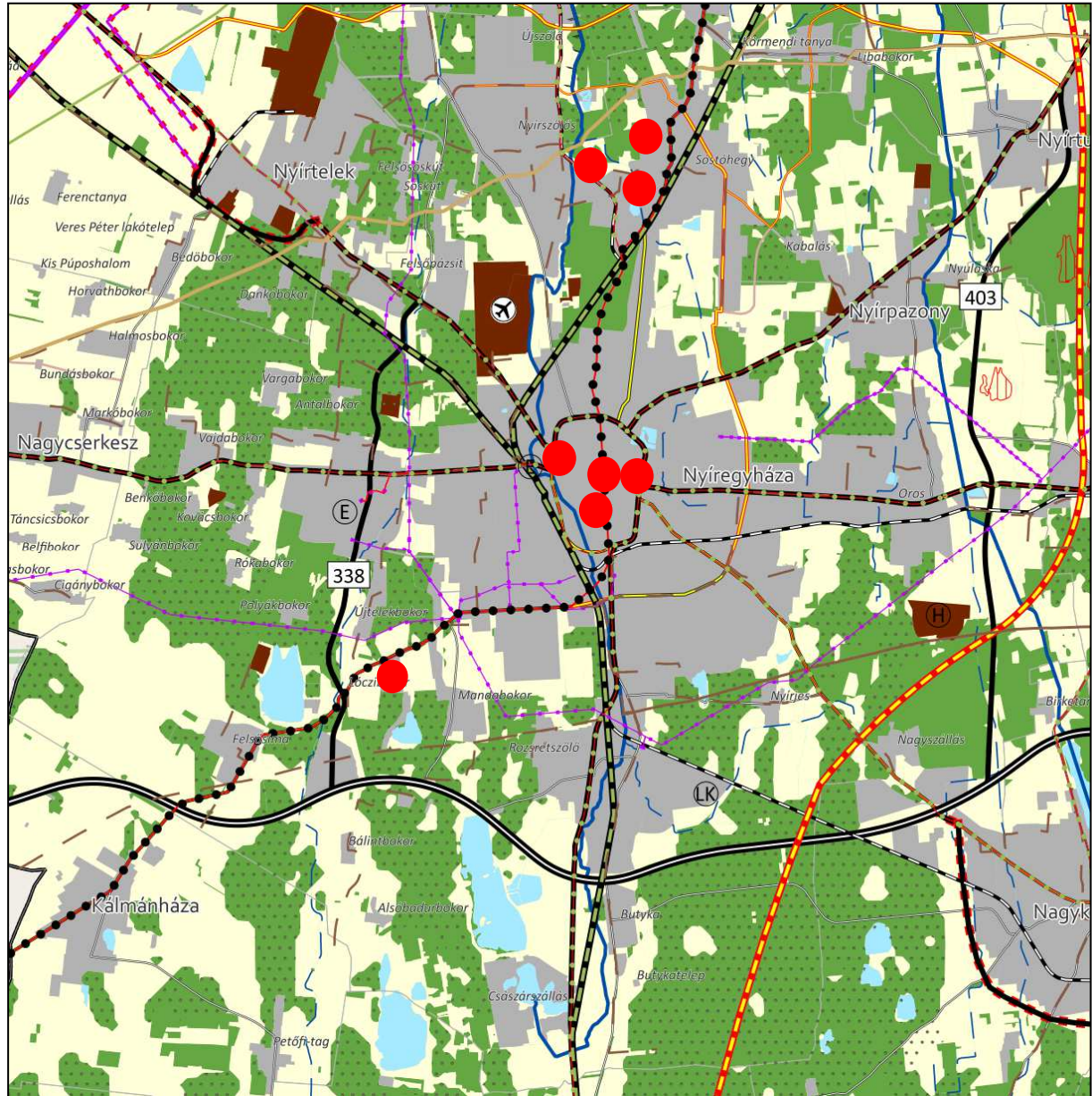


5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető
<b>a lehetőség kihasználása:</b>	<b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerülhet besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközpont vegyes terület</li><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul>

16. Víztisztaság-védelmi terület övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.</b>	

### 6.3 Rajzi melléletek

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



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények

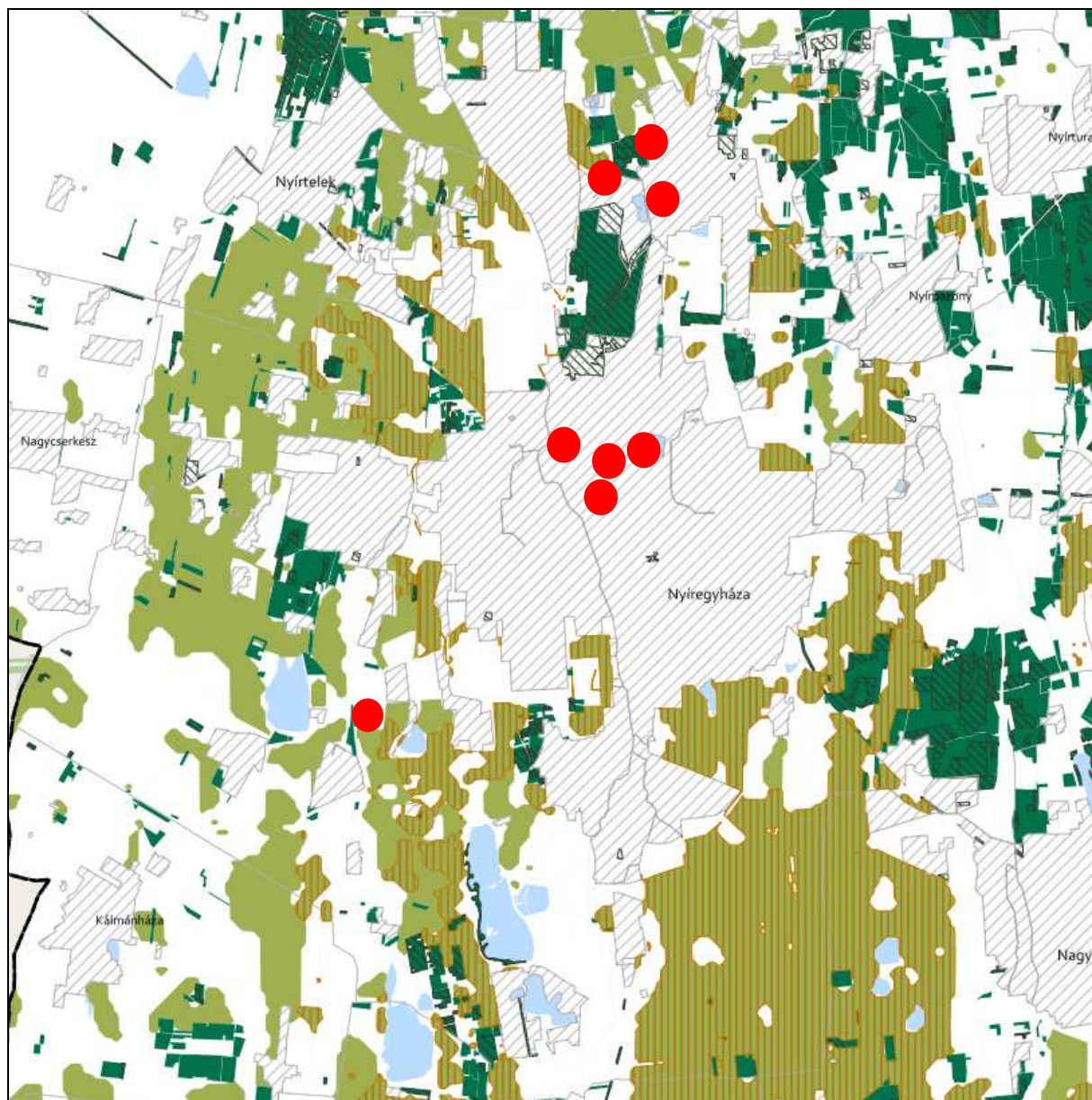
- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett











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








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

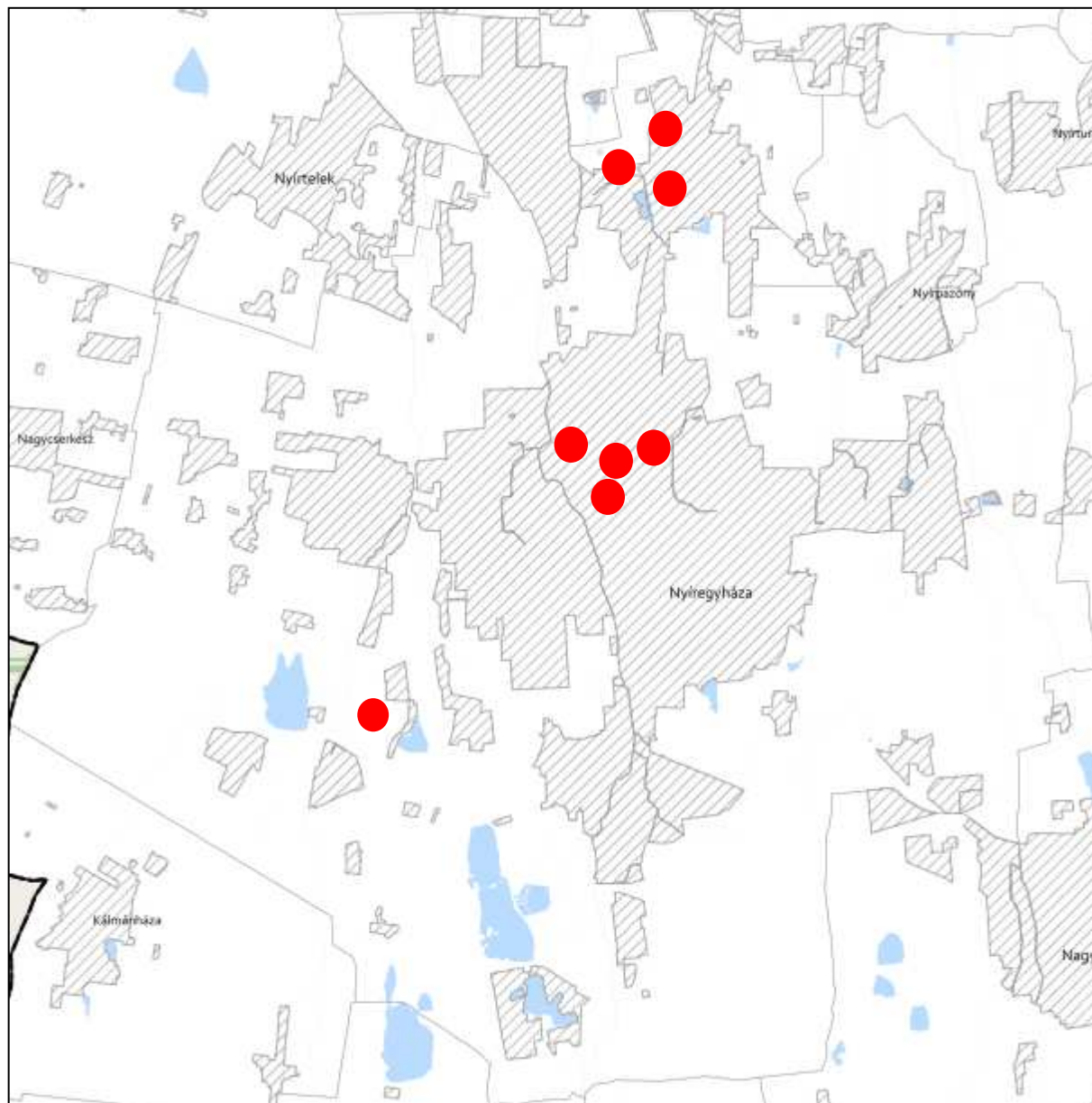
**Alaptérkép elemei**

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











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



**JELMAGYARÁZAT**

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

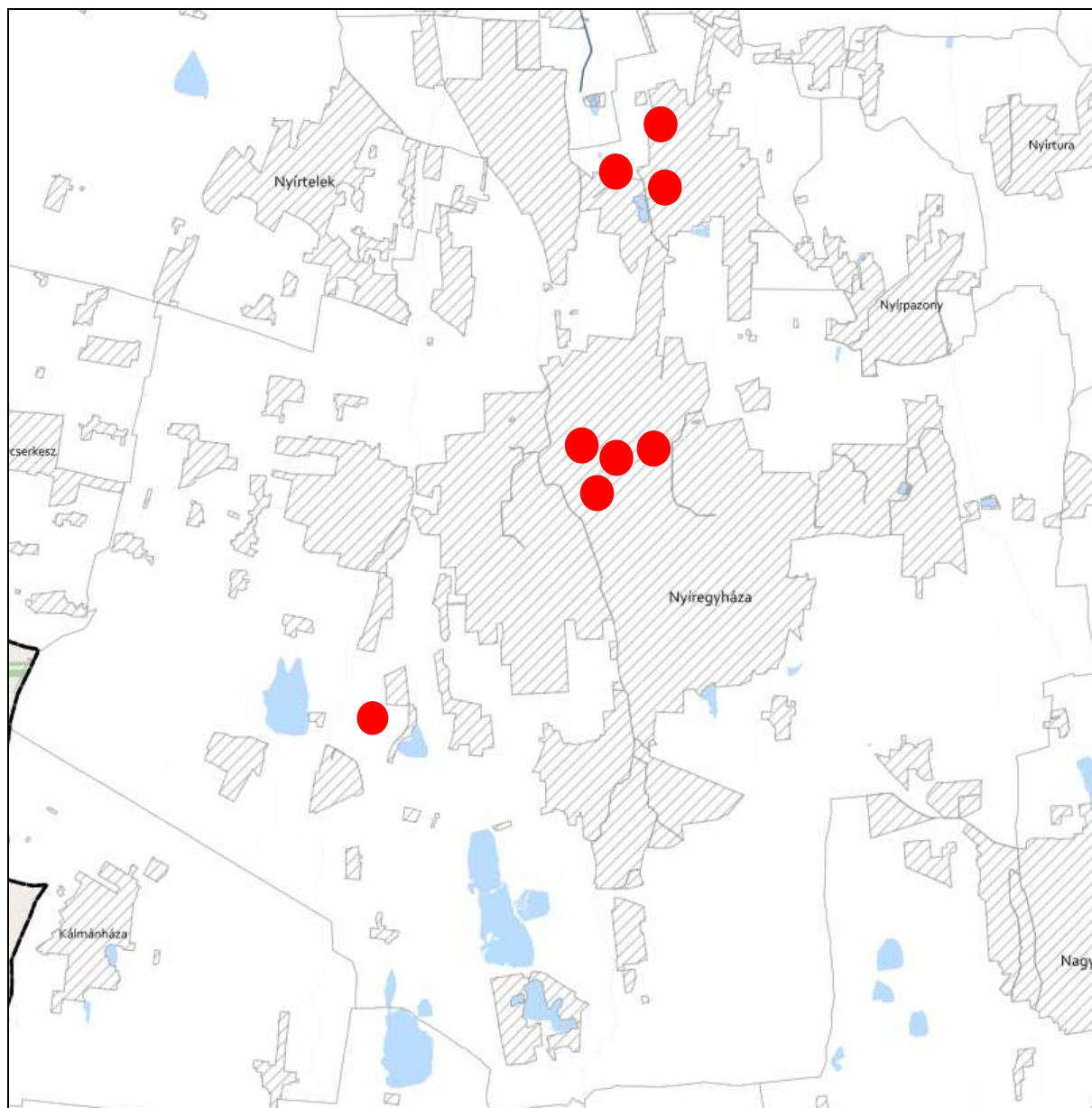
**Alaptérkép elemei**

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












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



**JELMAGYARÁZAT**

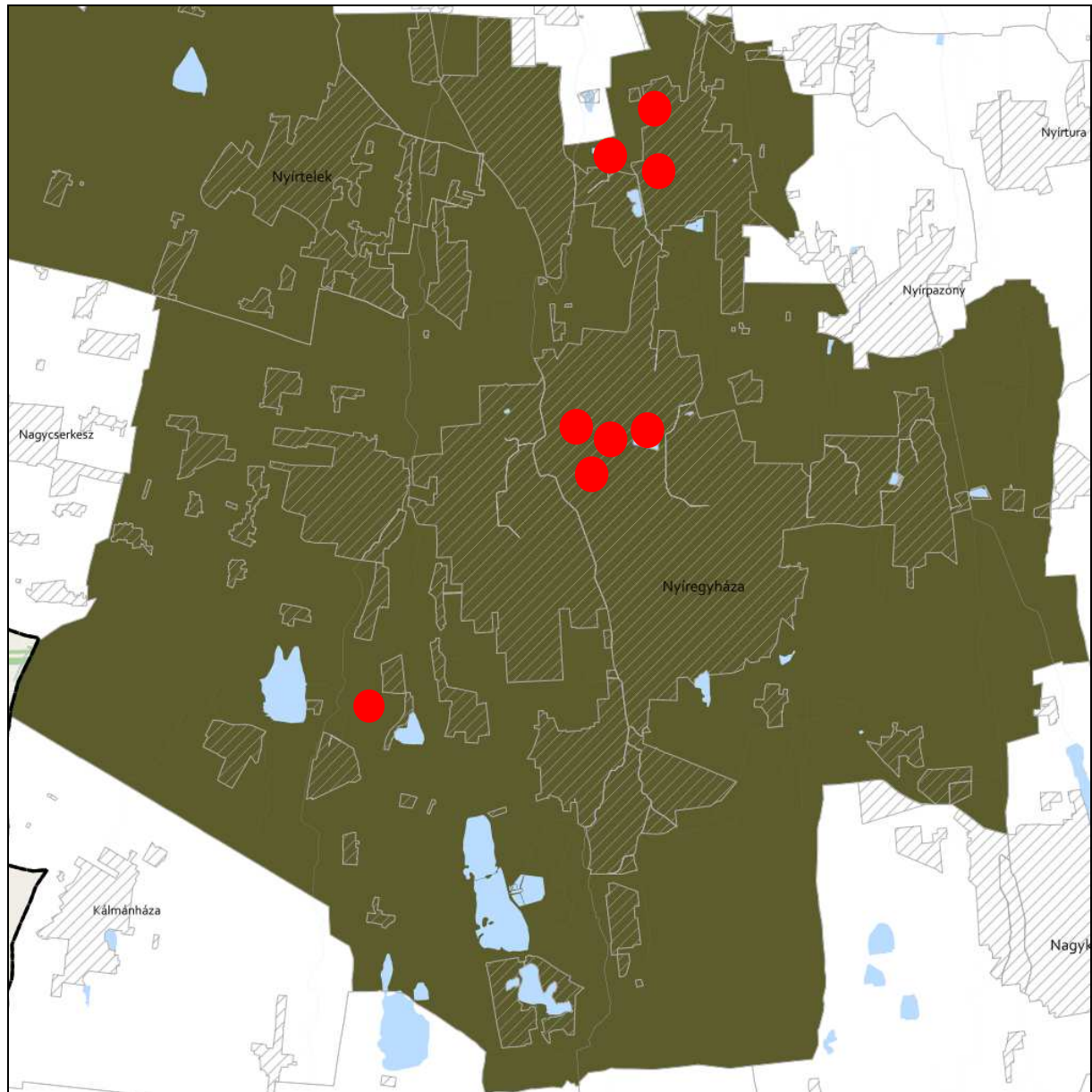
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

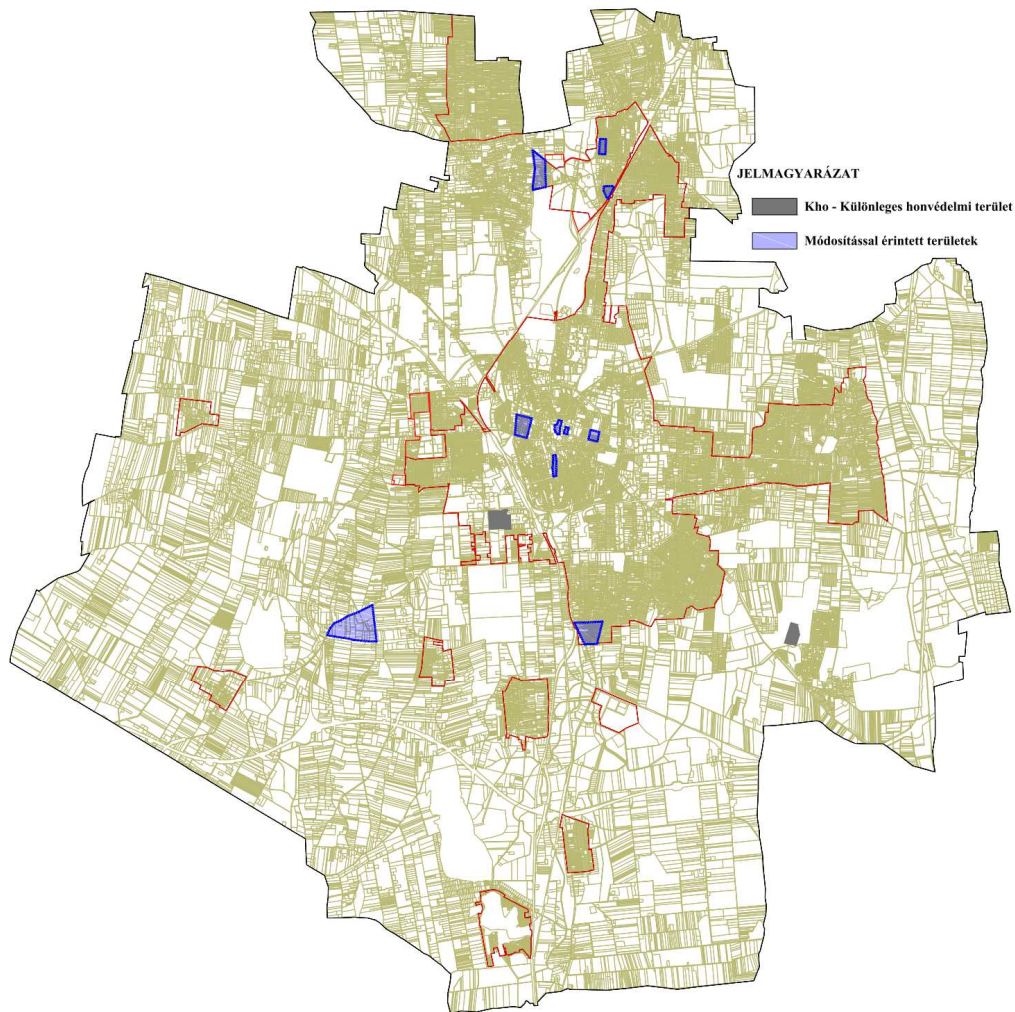
 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

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



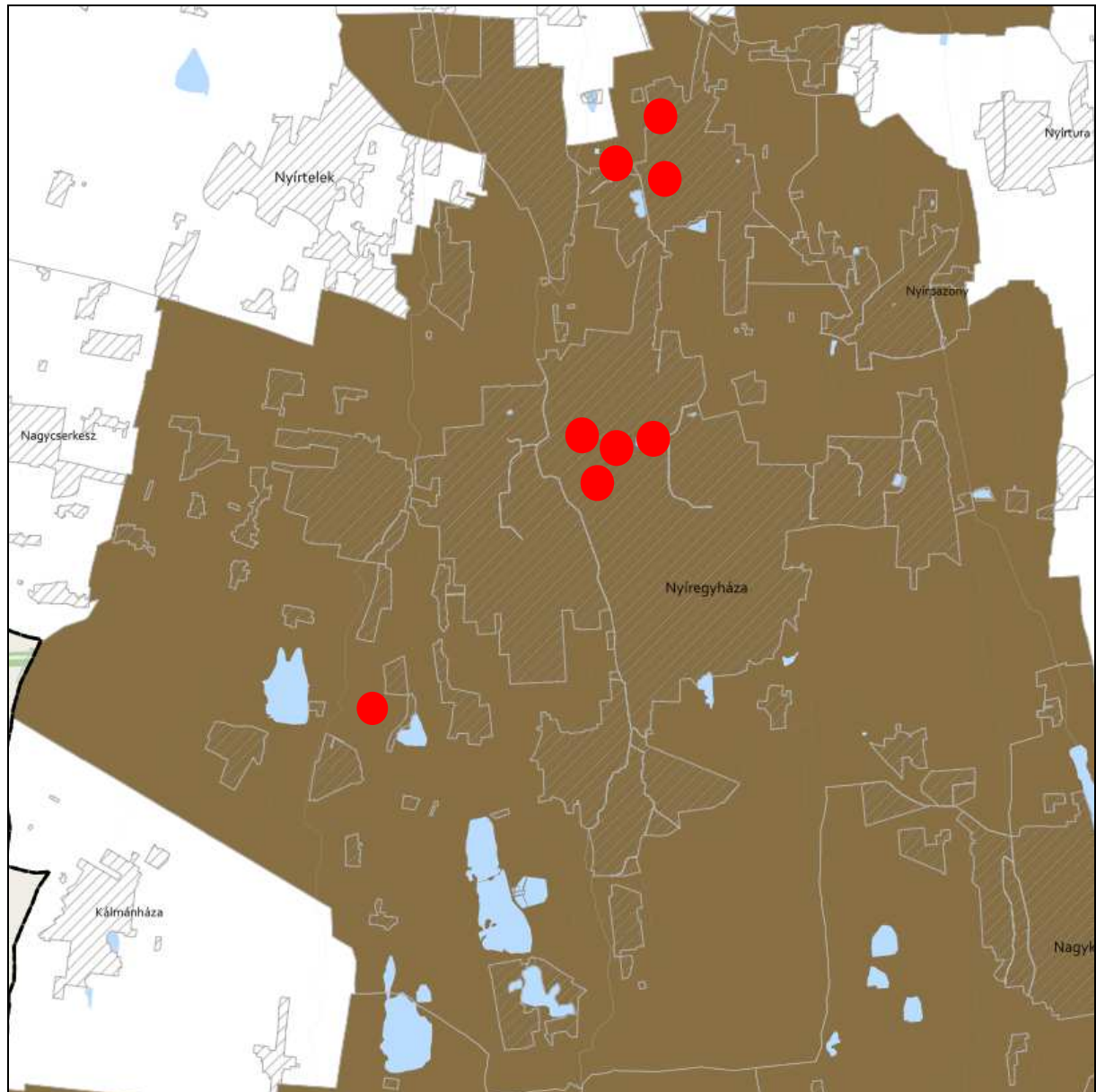
A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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








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



**JELMAGYARÁZAT**

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

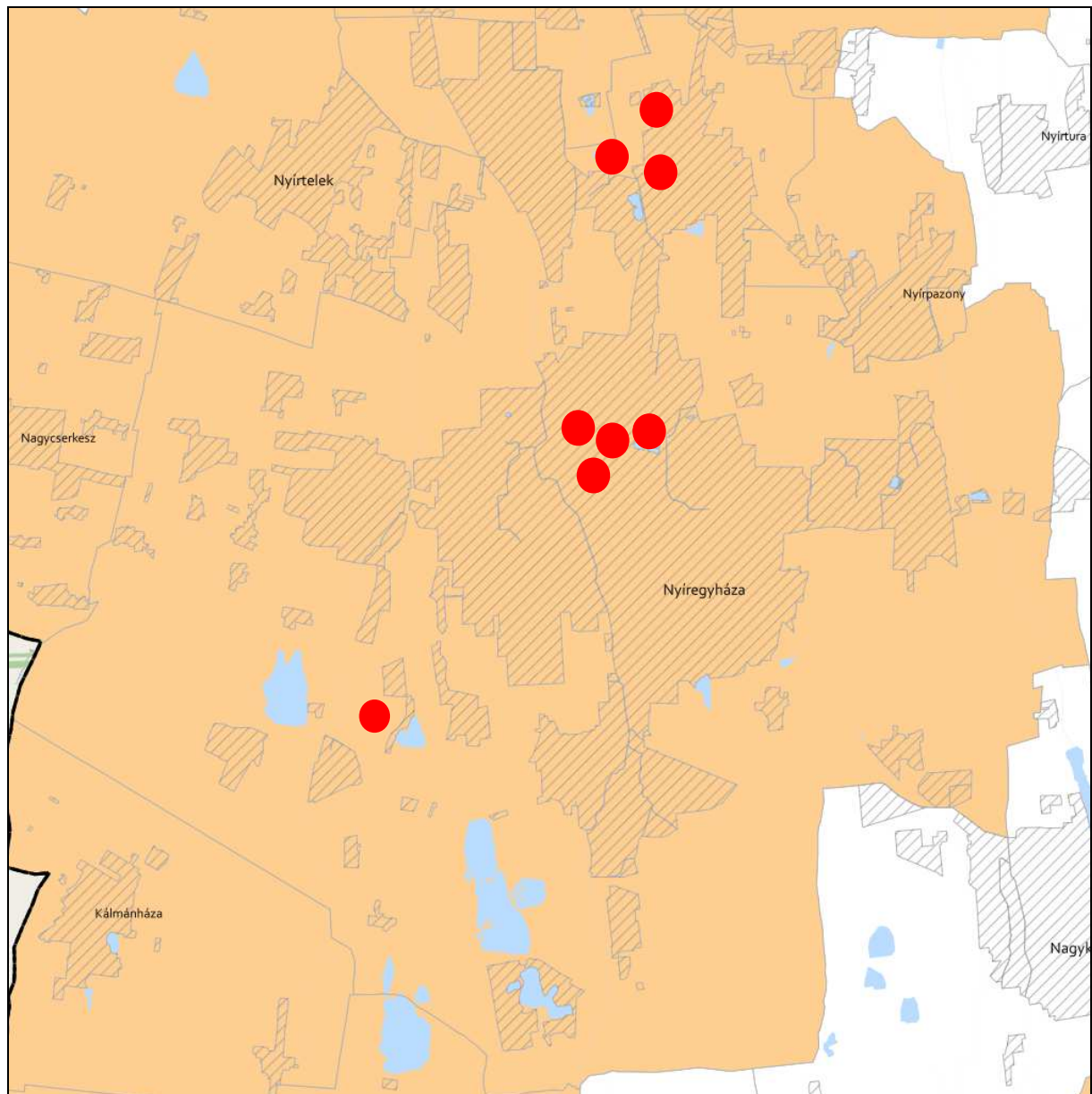
**Alaptérkép elemei**

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











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



**JELMAGYARÁZAT**

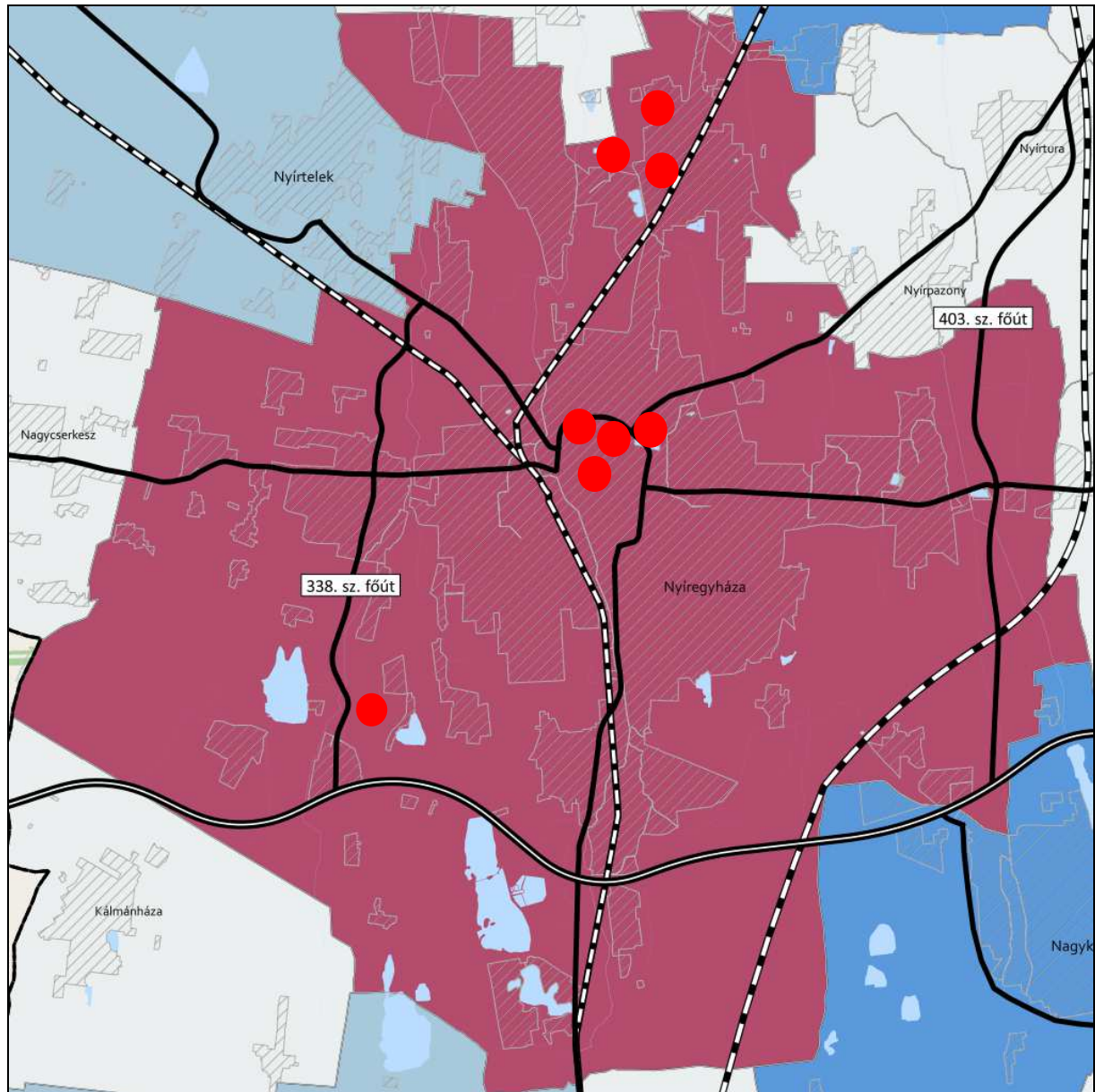
 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

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








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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi szerepkör**

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

**Tájékoztató elem**

-  Nyírségi városgyűrű keleti íve

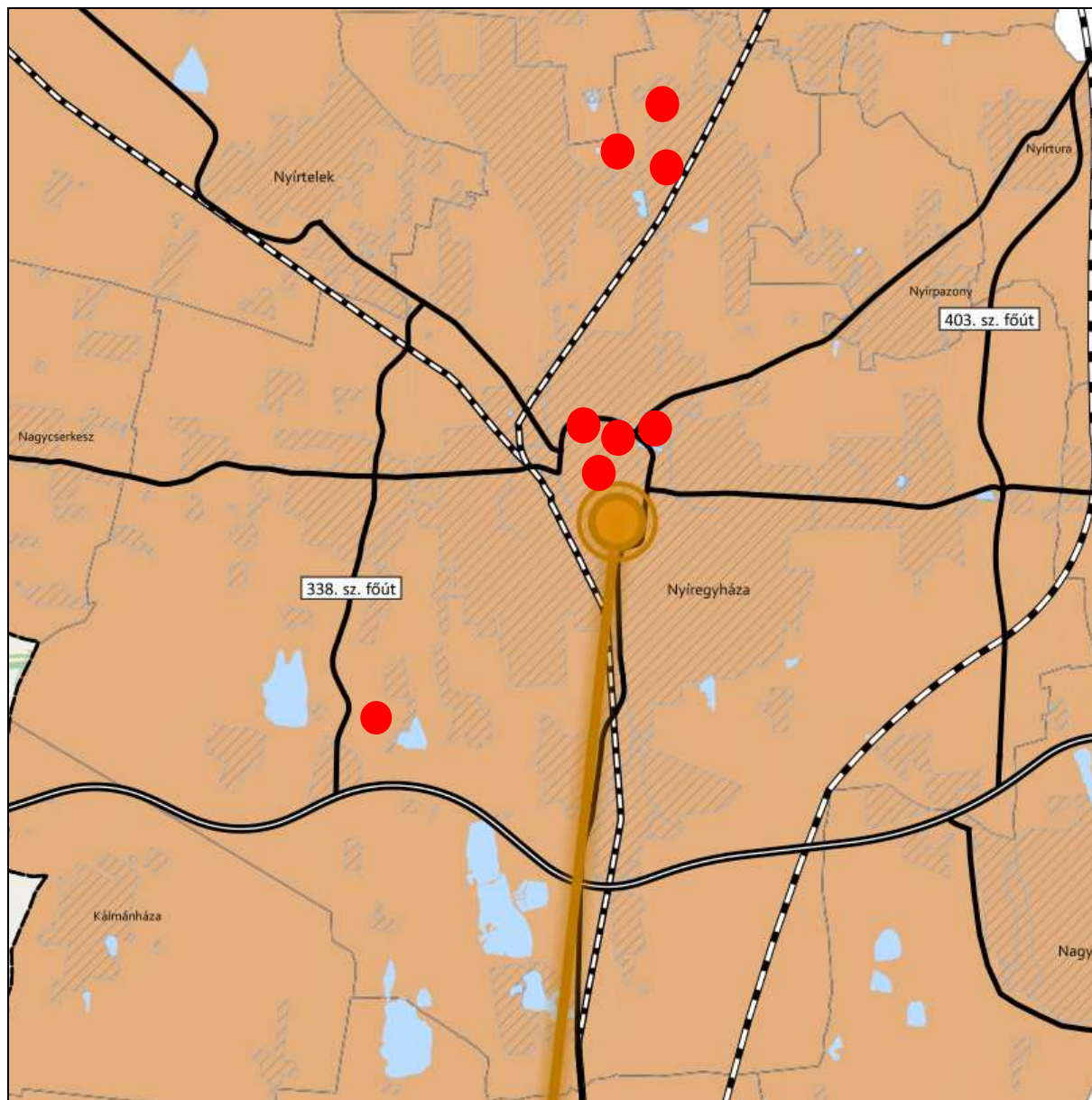
**Alaptérkép elemei**

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

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

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

**Tájékoztató elem**

- Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

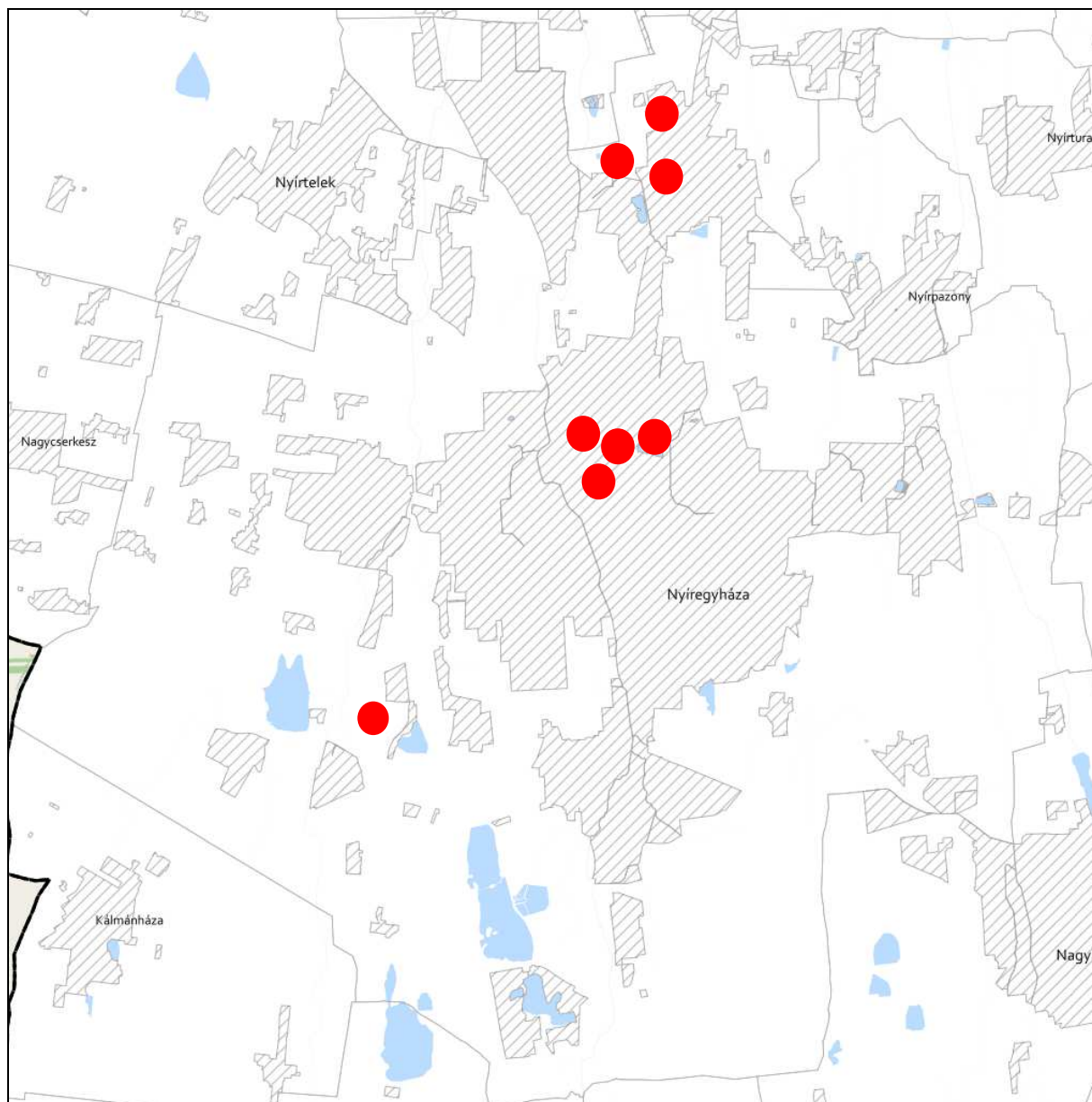
**Alaptérkép elemei**

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


Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

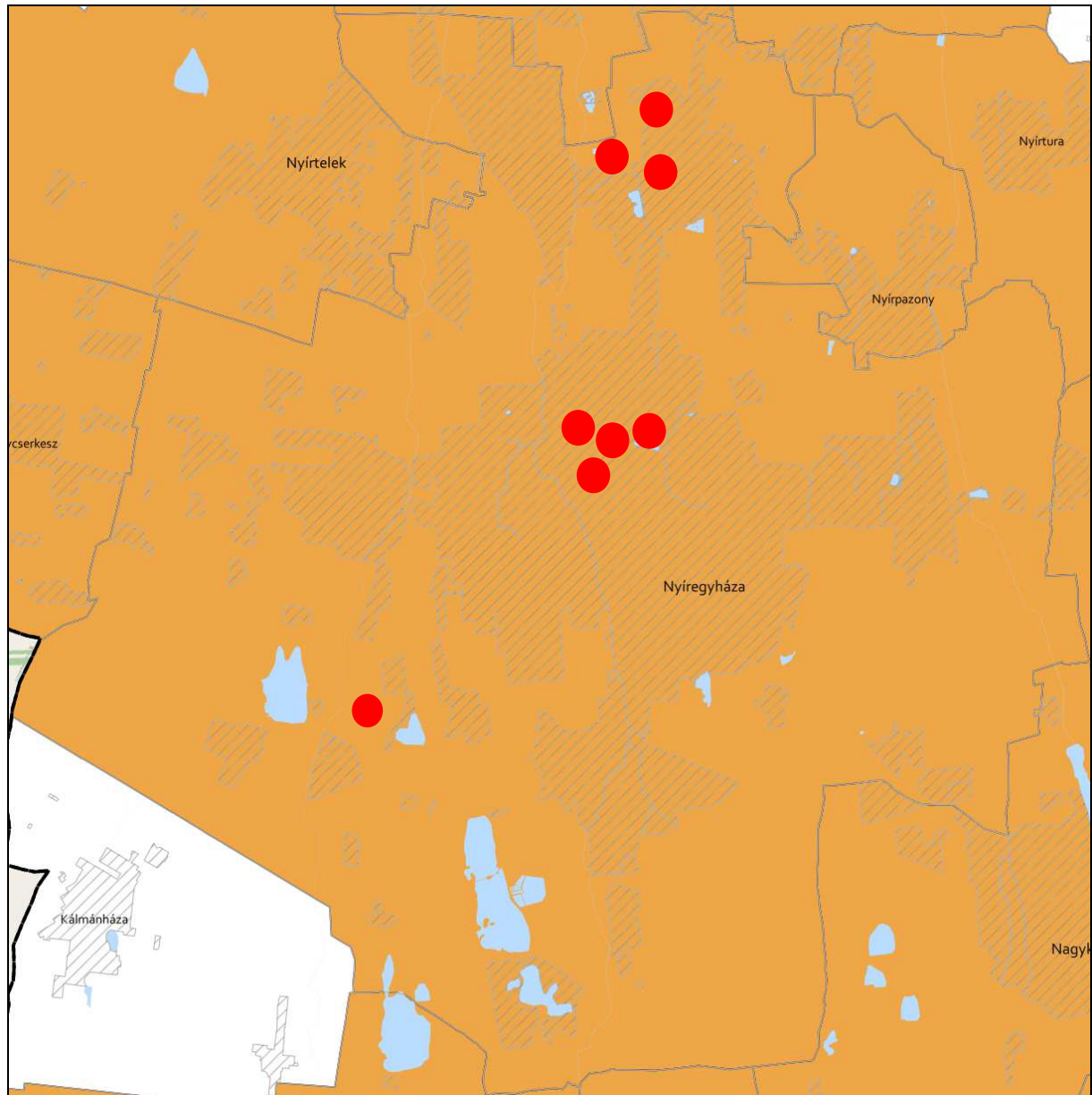
 Településhatár

 Megyehatár


 Országhatár








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



**JELMAGYARÁZAT**

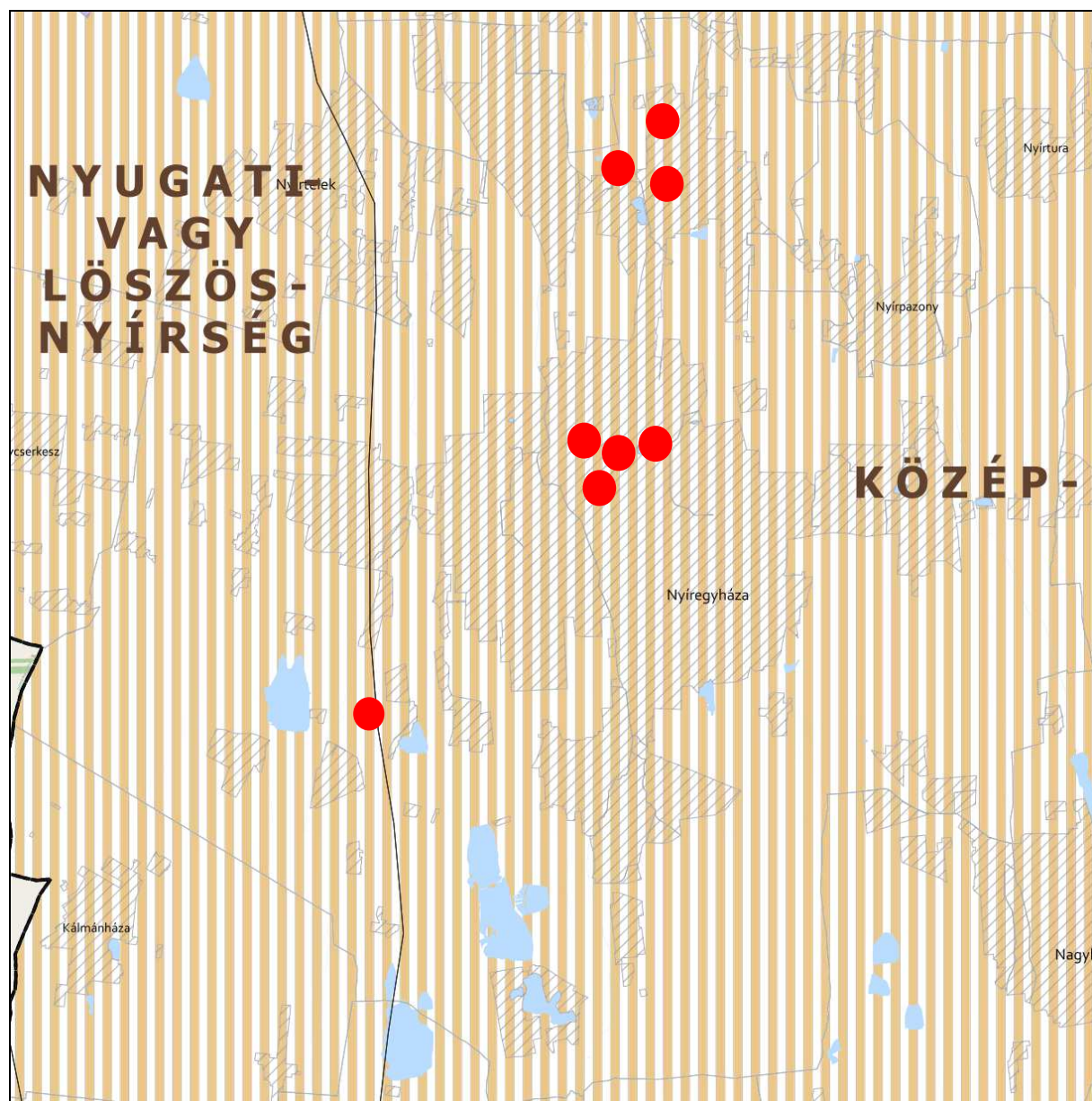
 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

**Alaptérkép elemei**



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





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








**JELMAGYARÁZAT**

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

**Tájékoztató elem**

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

**Alaptérkép elemei**

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



## 7 Biológiai aktivitásérték számítás

A város területfelhasználásának változásakor, új beépítésre szánt területek kijelölésekor nem csökkenhet a településre kiszámolt teljes biológiai aktivitásérték. Tekintettel arra, hogy a módosítások során **változik a területfelhasználás, ezért szükséges a biológiai aktivitásértéket újraszámolni, a hiányt pótolni.**

A biológiai aktivitásérték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okozhat. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitásérték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

### **Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás -**

#### 2. számú beavatkozási pont

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Lke	Kertvárosias lakózóna	0,273	2,7	<b>0,737</b>	Vt	Településközpont vegyes zóna	0,273	0,5	<b>0,136</b>

#### Összesen (előjelesen)

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot			Tervezett állapot		
	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték
	0,273		<b>- 0,737</b>	0,273		<b>+ 0,137</b>

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt: - 0,737

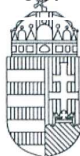
A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után: + 0,136

**Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen: - 0,601**

Korábbi eljárásban rögzített biológiai aktivitásérték növekmény: +15,560

**Beavatkozást követően a város biológiai aktivitásérték változás értéke: +14,959**

Korábbi módosító eljárás: *Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban.* Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+14,959), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával **fenntartható.**



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00132-8/2020.

Hiv. szám: FŐÉP/561-26/2020.

Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt

**DR. KOVÁCS FERENC**  
polgármester

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4400

**Tárgy:** Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása –MÓDOSÍTÁSOK II.- Összevont 10 terület

**1. sz. módosítás:** Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára történő módosítása. Kkö→Lke.

**2. sz. módosítás:** Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása Lke→Vt .

**3. sz. módosítás:** Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Hétfélgézházak üdülőzónára történő módosítása Kkö→Lke .

**4. sz. módosítás:** A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése Vt 215354→ Vt 215356.

**5. sz. módosítás:** Elhalasztva.

**6. sz. módosítása:** Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Nyíregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése történik.

**7. sz. módosítás:** A Szabályozási terven jelölt Vk 1155XZ és a Vk 1155XY kódok a (2) Sajátos övezet határán kívülre esnek, így az övezeti határ pontosítása szükséges.

**8. sz. módosítás:** A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal.

**9. sz. módosítás:** A Szabályozási terven a terület kódja javításra kerül a HÉSZ-ben megjelölt Gk 71207X kódra. Az István utca - Liliom utca - Bujtos utca - Inczedy sor által határolt telektömbön a kialakult állapotnak megfelelő Gk 21536Y jelű kód kerül feltüntetésre

Gk 71107X→Gk 71207X

Gk 71107X→Gk 21536Y.

**10. sz. módosítás:** A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal a (4) jelű Sajátos övezetben.

**Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

**I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

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

A **településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (MoTrT tv; MTrT rend.) összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/206-4/2020. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve – a módosítással érintett területeket tekintve **biztosított**.

Állami Főépítész Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309  
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész nyilatkozatot nem tett.**

## **II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

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

### **Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:**

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** 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.

**A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítési munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!**

Nyíregyháza, 2020. október 2.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

  
Kótai Csaba  
Állami Főépítész



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

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



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

**A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:**

Az időbélyegzőn szereplő időpont.

**A hiteles elektronikus másolatot készítette:**

Kótai Csaba állami főépítész



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum 2020. 10.02. 09:56:29  
Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal  
Kótai Csaba