

Ügyiratszám: FŐÉP/561-17/2020.  
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

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

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



**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.

Jelen 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. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

2019. évben a tárgyi módosítások 4 külön eljárásban indultak meg FŐÉP/619/2019., FŐÉP/620/2019., FŐÉP/468/2019. valamint FŐÉP/975/2019. ügyiratszámokon. Megkerestük a jogszabályban meghatározott Államigazgatási Szerveket előzetes véleményezés céljából. A beérkezett észrevételeket továbbtervezésnél figyelembe vettük.

A 4 eljárás 2020-ban összevonásra került a FŐÉP/561/2020. ügyiratszámokon és a véleményezési szakaszával folytatódott. 2020. június 5-én a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése alapján a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervezetek és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatalnak megküldtük véleményezésre a összevont 10 területre vonatkozó véleményezési dokumentációt. A beérkezett vélemények kiértékelése megtörtént, melyet a 2. sz. melléklet tartalmaz.

A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

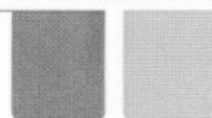
Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva **a mellékelt határozat tervezet elfogadásával döntését meghozni szíveskedjen.**

Nyíregyháza, 2020. június 16.

**Tisztelettel:**



Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének

...../2020. (..... ...) 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.

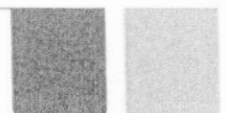
**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2020. június

**Erről értesülnek:**

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/561-17/2020. számú előterjesztéshez

**Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése - 10 terület (FŐÉP/561-1/2020.) - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz**  
(a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdés alapján)

	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	<b>Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda</b> 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	<p>- Módosítások előzményeiben a 7, 8, 9 és 10 sz. módosítás az irodánknál lévő dokumentációban nem található. Kérem a módosítások előzményének megküldését.</p> <p>- 4. sz. módosítás: a megküldött dokumentáció nem támasztja kellőképpen alá a 7,5 m építménymagasság helyett bevezetendő 12,5 m érték települési hatást. Nem került megvizsgálásra, hogy az ilyen léptékű magasságváltás hogyan fogja befolyásolni a Rákóczi Ferenc és Mező utca légter arányait. Javasolt a beépítési terv szerinti Rákóczi utcai épületek visszaléptetése az utca síkjáról (mint szemben lévő magas épületek) és zöldterületek kialakításának biztosítása. A HÉSZ tervezetben szereplő 5 szint (15 m) duplája a most megengedett magassági értéknek.</p> <p>- 6. sz. módosítás: 23. oldal leírása szerint a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon megszűnő védőfásítást a beruházó saját telkén pótolja vissza. A szabályozásai tervlap szerint utcai épületek visszaléptetése az utca területén kívül van. A területen kívül van út terület is. Kérem az ellntmondás feloldását.</p> <p>- 9. sz. módosítás: A módosítási pont Gk 71107X övezeti kódról Gk 21536Y övezeti kódra történő módosítás indoklásaként nem fogadható el a kialakult állapot felvezetése. A tervezett szabályozások csak speciális esetben (védettségi) szólnak a meglévő állapot konzerválásáról. Kérem a módosításnak megfelelő alátámasztó munkarész benyújtását.</p> <p>- Határozattervezet: A biológiai érték változásra vonatkozóan csak a mostani módosítás és az abban keletkező 4,713 pont többlet szerepeltetendő, hiszen az előző módosítás többlet értékének bevonására nincs szükség.</p> <p>- Biológiai számítás összegző sorral kiegészítendő.</p>	<p>- A módosítások előzményei A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldésre kerülnek.</p> <p>- 4. sz. módosítás: az alátámasztó munkarészben a magassági értékre vonatkozóan, valamint a javaslat szerinti "előkeri zöldsáv" mérete, megjelenése magyarázó ábrával és leírással kiegészítésre kerül. Az Építész Kamara partneri véleményében az utca térrányát megfelelőnek találta.</p> <p>- 6. sz. módosítás: az alátámasztó munkarészben bemutatásra kerülnek a tulajdonviszonyok</p> <p>- 9. sz. módosítás: az alátámasztó munkarészben kiegészítésre kerül a kérdéses Gk 21536Y övezeti kód vizsgálata (szintszám, építménymagasság, építési mód)</p> <p>- Határozattervezet: a biológiai aktivitásérték az egyes változtatásokat folyamatosan követi gördülő jelleggel. A leírás ezen része folyamatosan aktualizálásra és nem kiegészítésre kerül</p> <p>- Biológiai számítás összegző sorral kiegészítésre kerül.</p>
2	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	<p>A Főosztály a megküldött véleményezési dokumentáció és a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a fenti módosítások jóváhagyását javasolja.</p> <p>A Főosztály a tervezett javaslat 6. beavatkozási pontjánál felhívta a figyelmet, hogy a 01043/13 hrsz. ú ingatlan északi telekhatárát érintő telken belüli kötelező zöldsáv vizsgálata szükséges. A 01044/5 hrsz.-ú és 01043/13 hrsz.-ú ingatlanokon egy nagy létszámú állattartó telep üzemel a környezetvédelmi hatóság környezethasználati engedélyével. A tervezett állapot szerinti telken belüli kötelező zöldsáv felülvizsgálatát kéri a Főosztály, annak érdekében, hogy a zöldsáv telepítése ne zavarja az állattartó telep engedélyében foglaltak teljesíthetőségét.</p>	<p>A környezetvédelmi hatósággal történt szóbeli egyeztetés után a 6. beavatkozási ponthoz tervezői egyeztetést hívtunk össze, ahol a kérelmező SOLLIGHT Kft. Tulajdonosa, és a Környezetvédelmi hatóság képviselője is részt vett. Az egyeztetésen megállapítást nyert, hogy a telken belüli kötelező zöldsáv a tervezési javaslatban a 01043/13 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatáráról lehetőség szerint - a tulajdonos írásbeli beleegyezésével - átkerül az ingatlan nyugati, déli és keleti határára. Erről a kérelmező egyeztet az állattartó telep tulajdonosával. (Emlékeztető mellékelve!)</p>
3	<b>Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság</b> 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	<p>A módosítási javaslatok területei nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem a Natura 2000 természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának a részét, nincs információ releváns védett természeti értékek előfordulásáról. A módosítási javaslatokat a HNP Igazgatósága természetvédelmi szakmai szempontból nem kifogásolta, észrevételt nem tett.</p> <p>Az Igazgatóság a 6. beavatkozási pont esetében kérte azonban a napelemes kiserőmű és a területre tervezett telken belüli kötelező zöldfelületet kivitelezése és üzemeltetése során a területre vonatkozóan leírtak betartását, zöldterületek kialakításánál erdőtelepítésben elfogadható fafajok és őshonos erdei cserjefajok alkalmazását.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel. A kérelmező részére továbbítottuk a javaslatokat és kértük a napelemes kiserőmű és a területre tervezett telken belüli kötelező zöldfelületet kivitelezése és üzemeltetése során a leírtak betartását.</p>
4-5 8	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	<p>A tervmódosítással érintett 1. és 3. településrészek érintik a Nyíregyháza I. Vízmű (Kótaji vízbázis) hidrogeológiai védőterületét, melynek térképi feltüntetése szükséges.</p> <p>Nyíregyháza területén nyilvántartott káresemény elhárítási tervvel rendelkező küszöbérték alatti üzemek és veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nem érintik a tervezési területeket.A továbbiakban is részt kíván venni.</p>	<p>A Nyíregyháza I. Vízmű (Kótaji vízbázis) hidrogeológiai védőterülete a szabályozási tervben fel van tüntetve.</p>
6	<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b> 1253 Budapest,Pf. 56.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
7	<b>Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság</b> 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 19.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
9	<b>Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	<p>A módosításhoz környezet- egészségügyi szempontból hozzájárul. Javasolja, hogy a módosításokat követően-, illetve annak hatására létrejövő új területi funkciókhoz-, területi besoroláshoz kötődően biztosítani kell a meglévő zöldfelület lehető legmagasabb szintű védelmét (megőrzését)-, jó állapotban tartását (gyom, és allergén mentesség), illetve a rendelkezésre álló terület adta lehetőség szerint törekedni kell annak fejlesztésére (fák-, bokrok számának növelése), különös tekintettel a kiporzás (közlekedési eredetű) okozta légterhelő hatás mérséklése érdekében. A módosítás következtében kialakuló új szabályozási állapot nem eredményezheti a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek túllépését.</p>	<p>Tervezői észrevételt nem igényel, a javaslatokat továbbtervezésnél figyelembe vesszük.</p>

10	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Ütügyi Osztály</b> 1138 Budapest, Váci u. 188., 1387 Budapest Pf.1007.	Hatáskör hiányában észrevételt nem tett. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.	Tervezői észrevételt nem igényel.
11	<b>Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztálya</b> 1387 Budapest 62., Pf. 30.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
12	<b>Nemzeti Fejlesztési Minisztérium - Légiközlekedési Hatóság</b> 1675 Budapest, Pf.: 41.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
	<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1885 Budapest, Pf.: 25.	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.	Tervezői észrevételt nem igényel.
13	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Hatzel tér 10.	Módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelt. Az 1. és 3. sz. módosításhoz kapcsolódó telekalakítási eljáráshoz amennyiben a megszűnésre kerülő utak jelenleg is út funkciót töltenek be, útmegszüntetési eljárást kell lefolytatni.	Kérelmezőt értesítjük az útmegszüntetési eljárásról.
14	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b> 1056 Budapest, Váci u. 62-64, Postacím: 1364 Budapest, Pf.:234	Örökségvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálatot. A tervezett módosítások örökségi érdeket nem sértenek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
15	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. „B” ép.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
16	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.	A dokumentációban foglaltak szerint termőföldet érintő jelentős hatást nem feltételezve földvédelmi szempontból kifogást nem emel, ahhoz hozzájárul.	Tervezői észrevételt nem igényel.
17	<b>Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b> 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	Határidőre válasz nem érkezett.	-
18	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. sz., Levelezési cím: 1555 Budapest, Pf.: 70.	A módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	Tervezői észrevételt nem igényel.
19	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság</b> 4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 2.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
20	<b>Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály</b> 3527 Miskolc, Soltész Nagy K. u. 5.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
21	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni hatósági iroda</b> 4025 Debrecen, Hatvan utca 43.	Megállapítja, hogy a tervezett módosítások a város elektronikus hírközlési hálózatát nem érintik, így elektronikus hírközlési fejezet készítése nem vált szükségessé a dokumentációban.	Tervezői észrevételt nem igényel.
22	<b>Országos Atomenergia Hivatal</b> 1539 Budapest, Pf. 676.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
23	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.</b> 1550 Budapest, Pf. 203.	A módosítások alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tervezői észrevételt nem igényel.
24	<b>Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi Osztály</b> 4400 Nyíregyháza, Stadion u. 5.	Határidőre válasz nem érkezett.	-
25	<b>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze</b> 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	A tervezett módosításokkal kapcsolatban megállapítja, hogy azok nem ütköznek a Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Közgyűlésének 19/2011. (XII.1.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Megyei Területrendezési tervével és a 147/2011. (XII.30) számú- Területrendezési tervhez kapcsolódó ajánlásokról szóló- határozatban rögzítettekkel.	Tervezői észrevételt nem igényel.

2020. június

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

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

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**SZERKEZETI 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:**

  
.....  
**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök

  
.....  
**Halmi-Hódos Katinka**  
okl. tájépítész mérnök

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

  
.....  
**Máriás Éva**  
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció**

*MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület*

**Tartalomjegyzék**

<b>1 Előzmény</b> .....	<b>6</b>
1.1A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban .	6
1.2Átnézeti térkép.....	6
1.3Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	9
<b>2 Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>33</b>
<b>3 Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>43</b>
<b>4 Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>48</b>
4.1Főépítési nyilatkozat.....	48
4.2Lejtő utca – Vaskapu utca meglévő záportároló műszaki leírás-, valamint engedélyes tervdokumentáció részlet.....	49
4.3Közlekedési vizsgálat és javaslat .....	50
4.4Urbanisztikai vizsgálat.....	52
4.5Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	55
4.6Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat.....	56
<b>5 Szabályozási módosítások</b> .....	<b>57</b>
5.1Hatályban lévő helyi építési szabályzat.....	57
5.2Tervezett helyi építési szabályzat .....	61
<b>6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>70</b>
6.1A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat .....	72
6.2Övezeti lehatárolás .....	73
6.3Rajzi mellékletek .....	75
<b>7 Biológiai aktivitási érték számítás</b> .....	<b>81</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 eljárású 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 Kistelekiszló 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



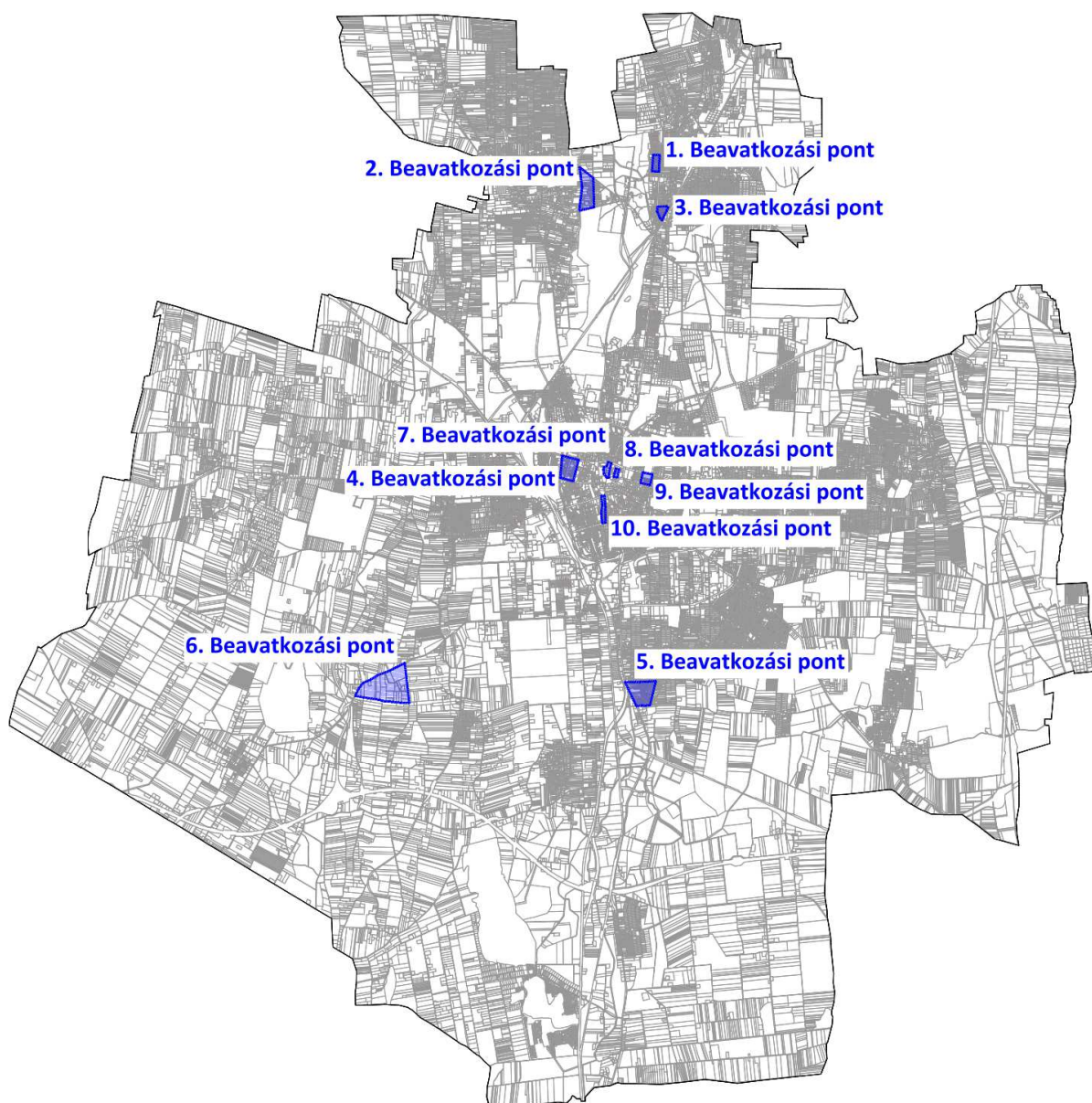
## 1 Előzmény

### 1.1 A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban

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

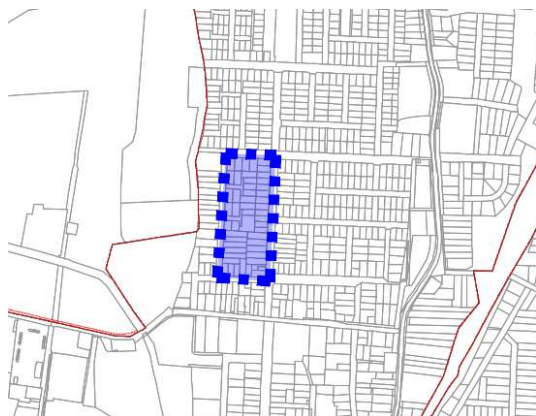
### 1.2 Átnézeti térkép





### Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



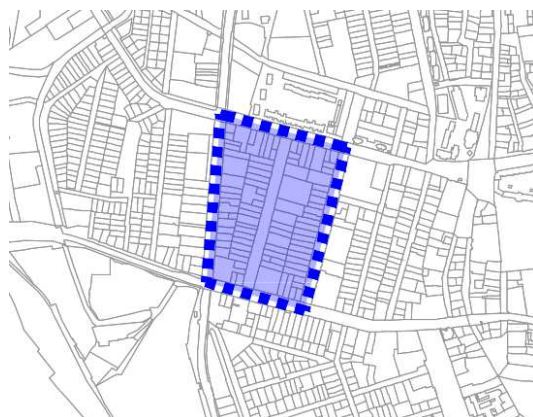
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



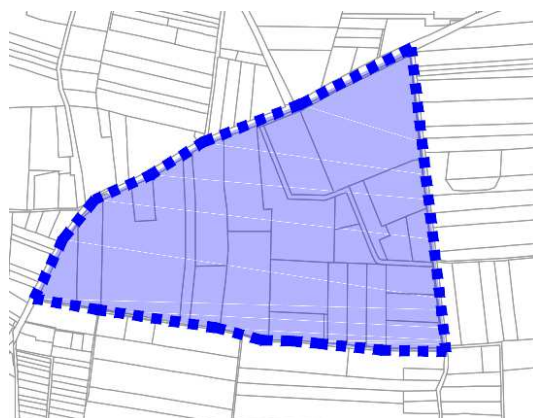
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont

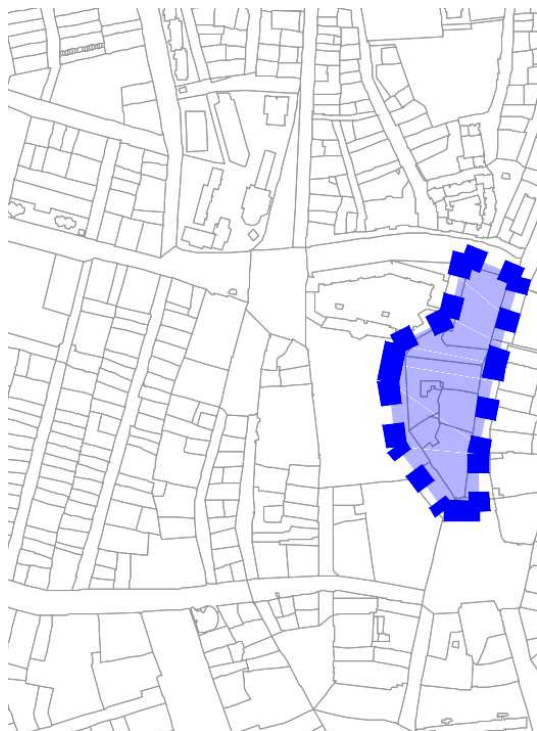


6. Beavatkozási pont

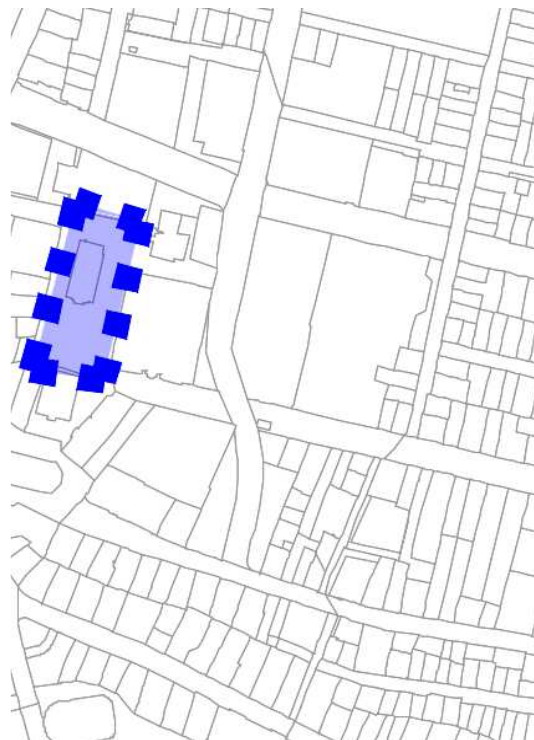




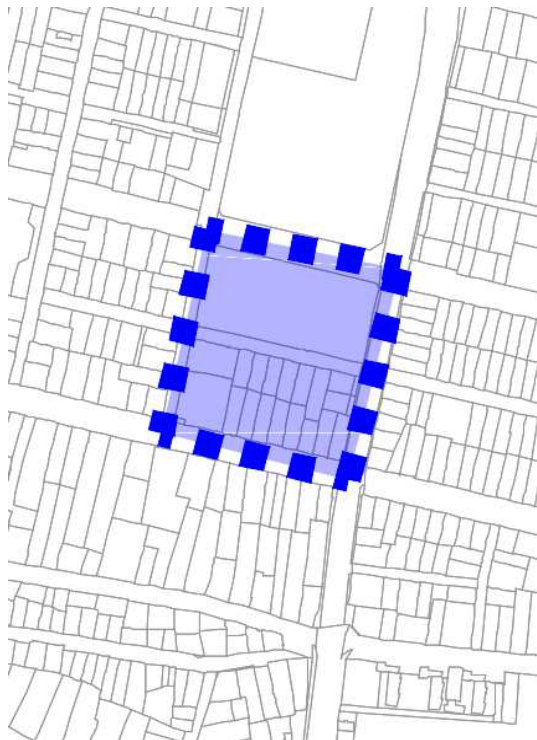
7. Beavatkozási pont



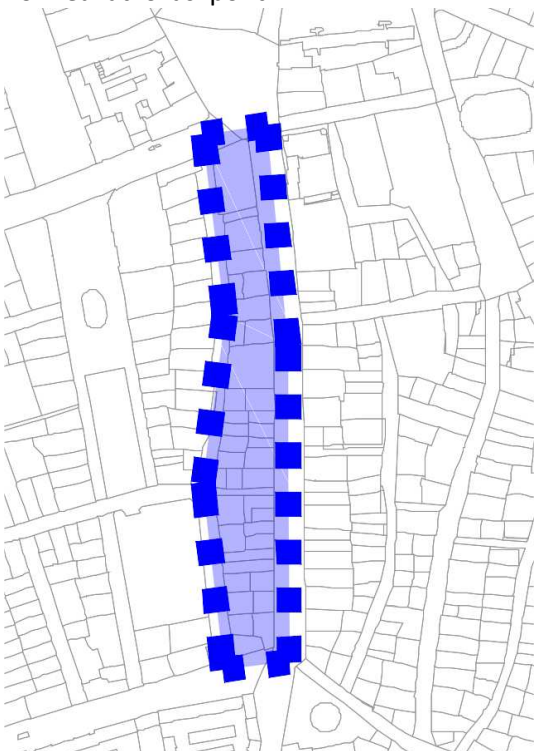
8. Beavatkozási pont



9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont

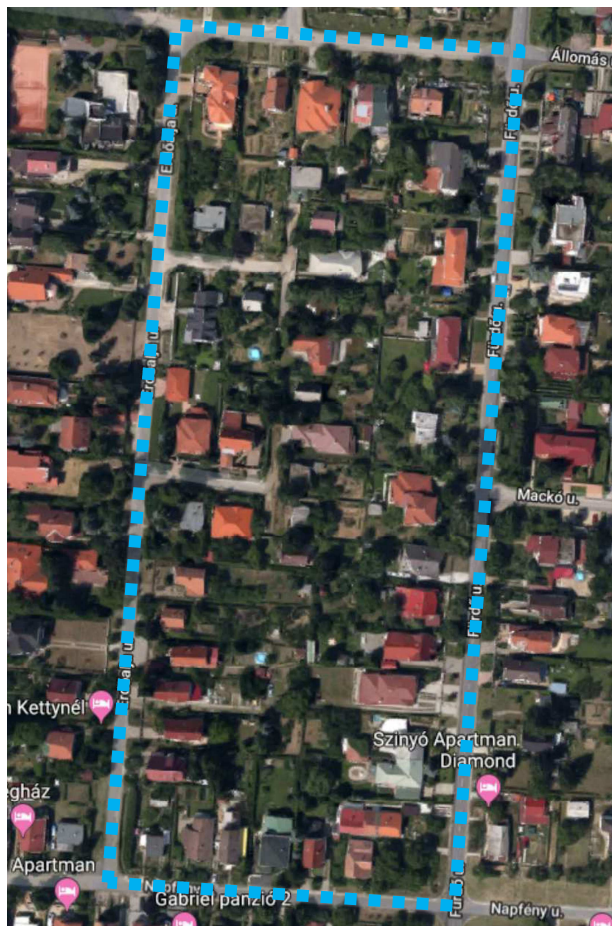




### 1.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 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.

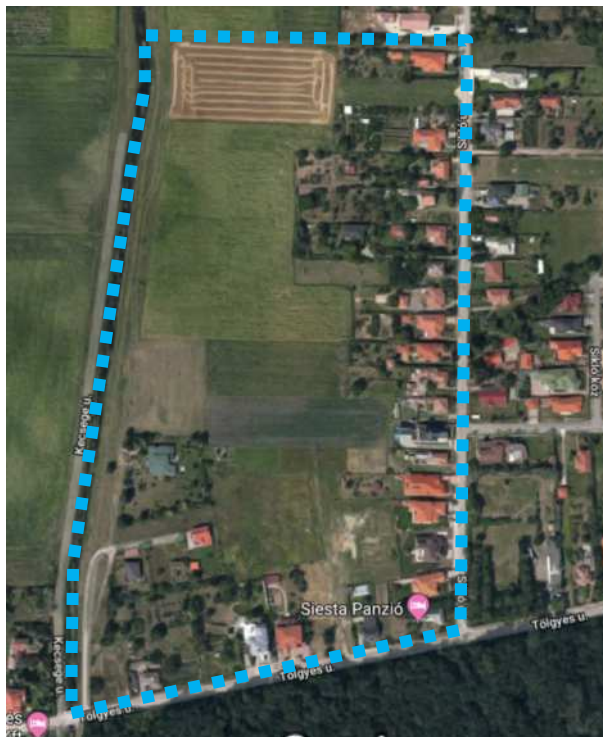
f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.



- 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.”

## 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. „



### 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.

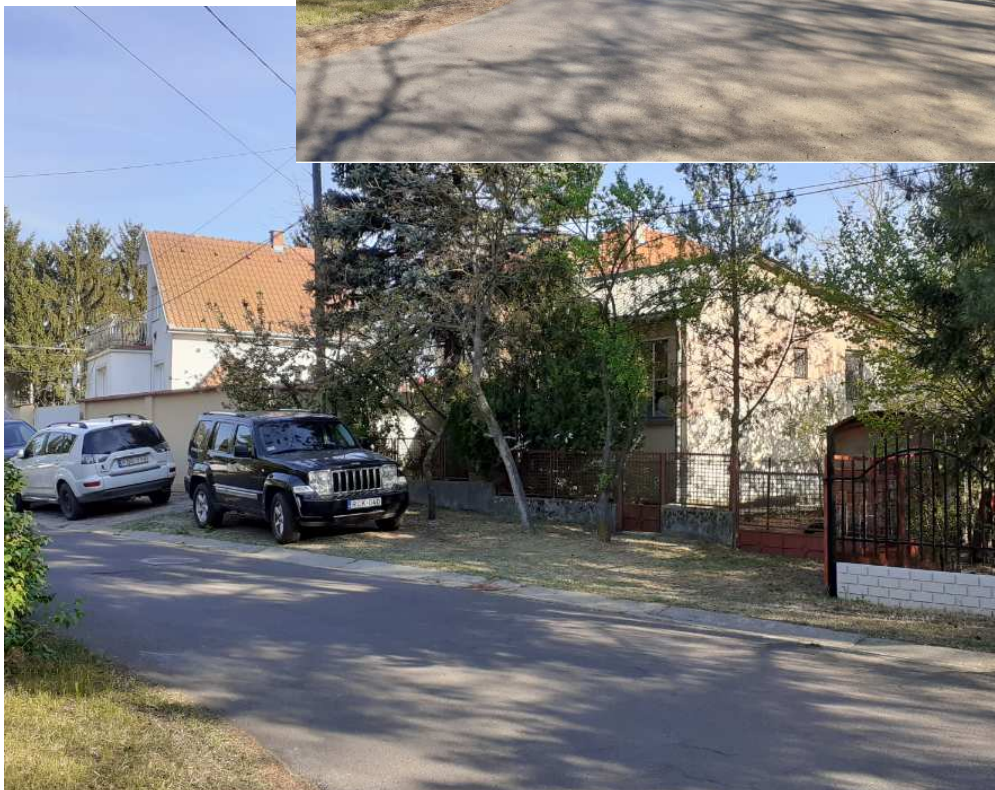


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

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 üdülőterületének 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:

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	Üh 400030
Terület-felhasználás	Hétvégiházás üdülőzóna
Építészeti karakter	belső kertségi
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) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **9. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Hétvégi házas zóna (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

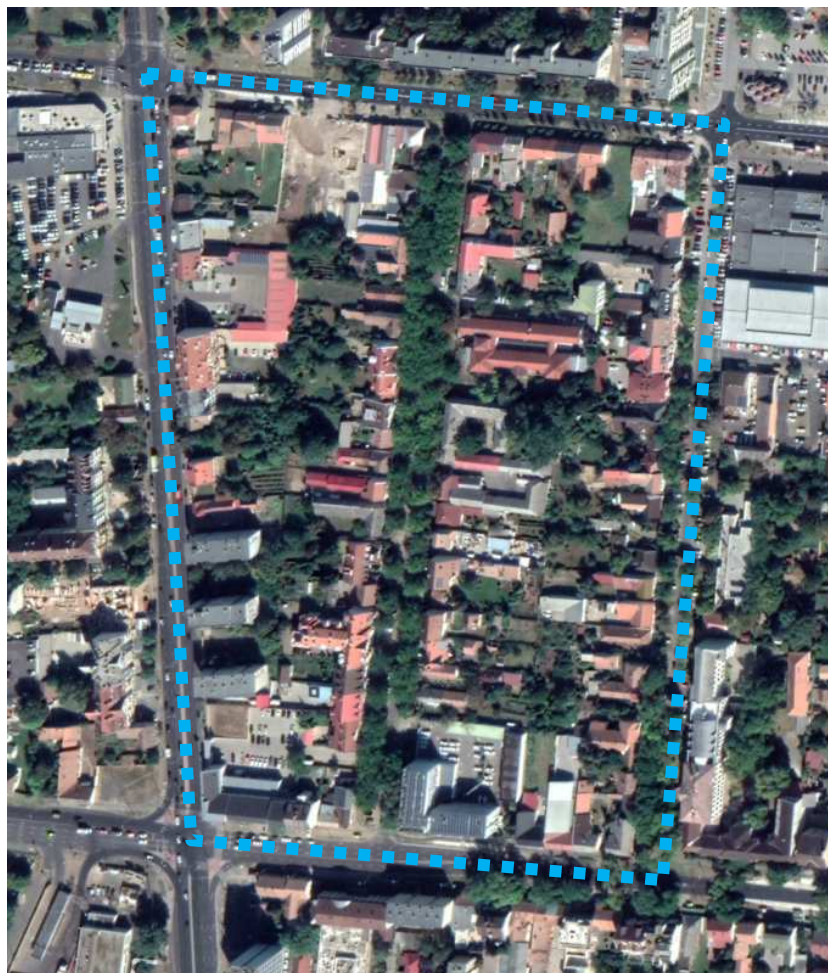
- állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

c) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.”



#### 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) Közgyűlési 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

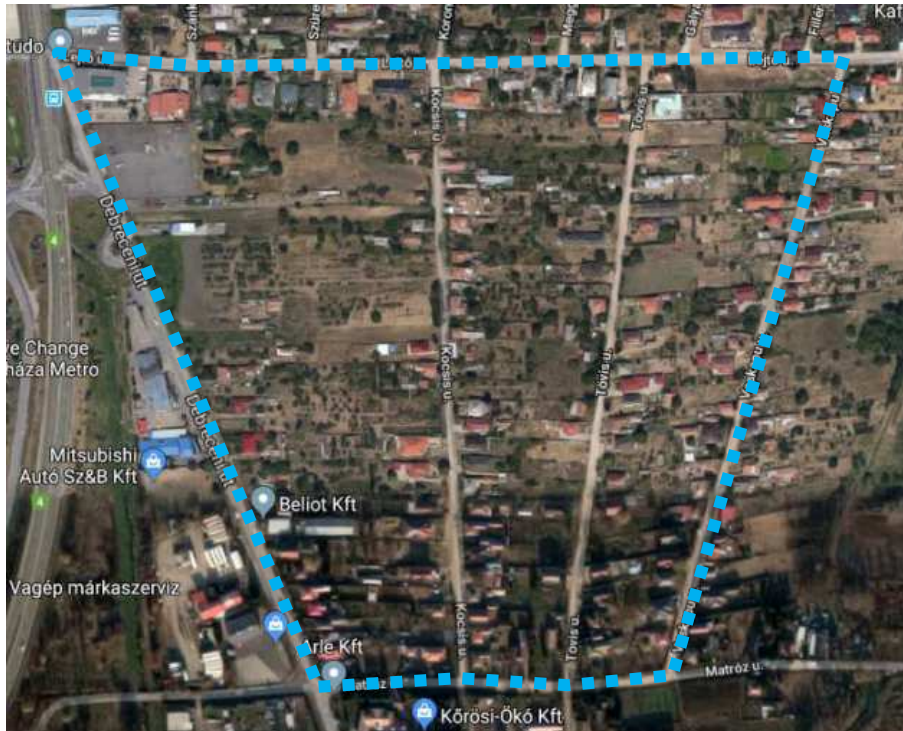
- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz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



## 5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Matróz utca – Vaskapu utca – Lejtő utca – Debreceni utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



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

A 25956/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa közcélból (belvízgyűjtő víztározó kialakítása) átadta az Önkormányzat részére a 25956/4 hrsz.-ú ingatlant. A tulajdonában maradó 25956/1 hrsz.-ú ingatlan megoszthatóságának lehetőségét megteremtve övezeti kód módosítása szükséges. A kialakult telekstruktúra nem teszi lehetővé a telkek előírt minimális teleknagyság szerinti megosztását. Az érintett területen a beépítés és a telekhasználat a Kertvárosias övezetre jellemző. A tervezett módosítás során a Nyíregyháza Lejtő utcától délre eső telektömbök jelenlegi Falusias lakózóna (Lf) övezeti besorolását Kertvárosias lakózóna (Lke) építésiövezetre kívánjuk átsorolni a terület intenzívebb jellegéhez jobban igazodó építési övezetbe.



A 5. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Debreceni utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges, jellemzően lakóépületekkel sűrűn beépített terület.

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

<b>Jelenlegi szabályozás</b>	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	4,5 m

<b>Tervezett szabályozás</b>	
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

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	VG
Terület-felhasználás	I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulat
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

<b>Tervezett 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	-



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.”

## 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 saját telkén visszapótol.



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) Közgyűlési 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.”*

## 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

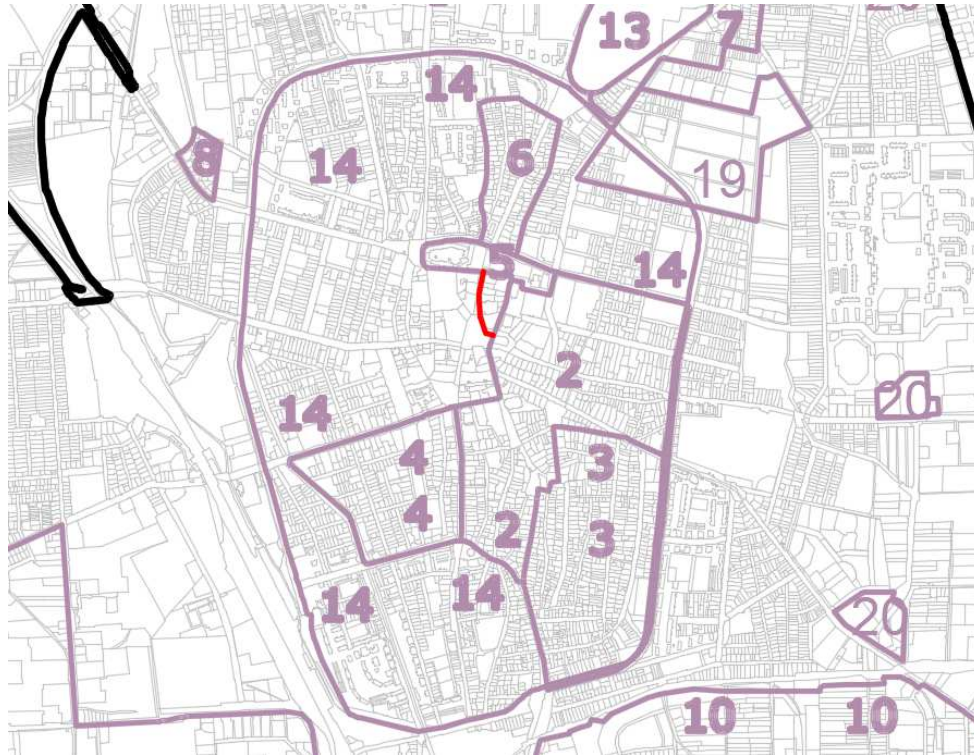
ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület,



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

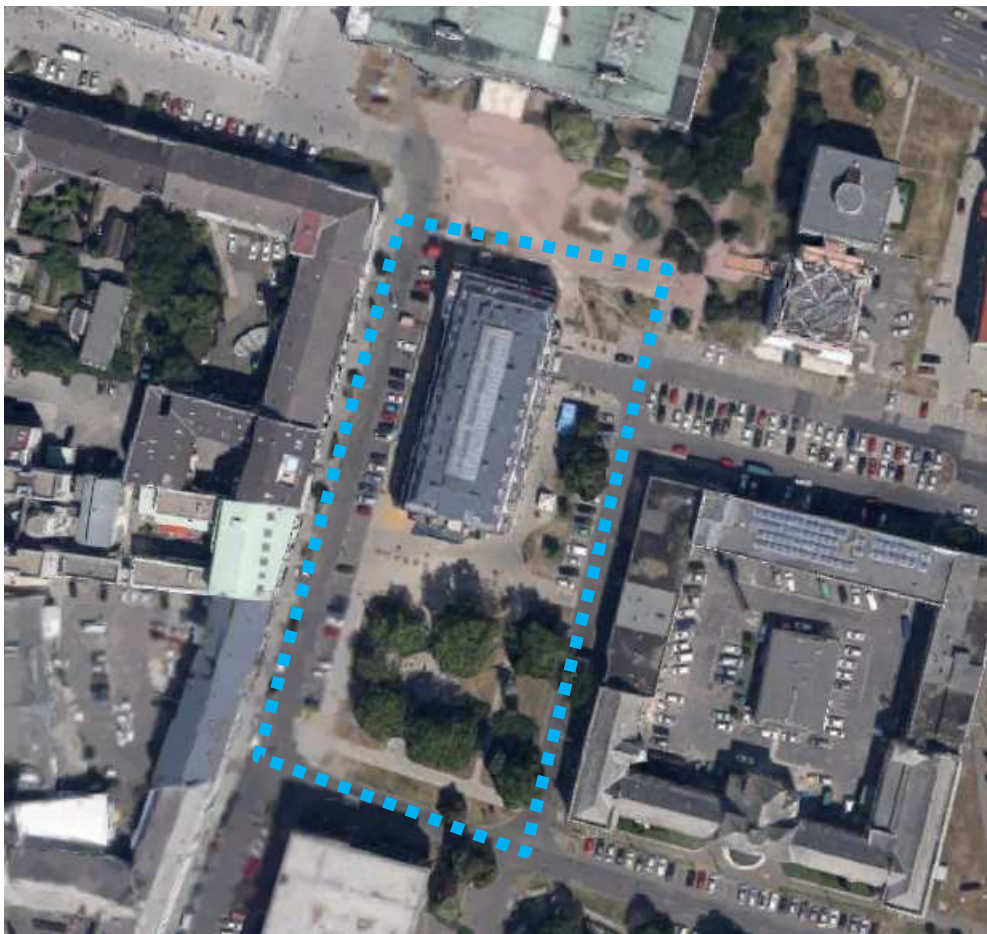
Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

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

## 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

## 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 kialakult állapot a **Gk 21536Y** sajátos övezeti kód feltüntetését teszi szükségessé a helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett.

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 (ez változatlan marad)</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

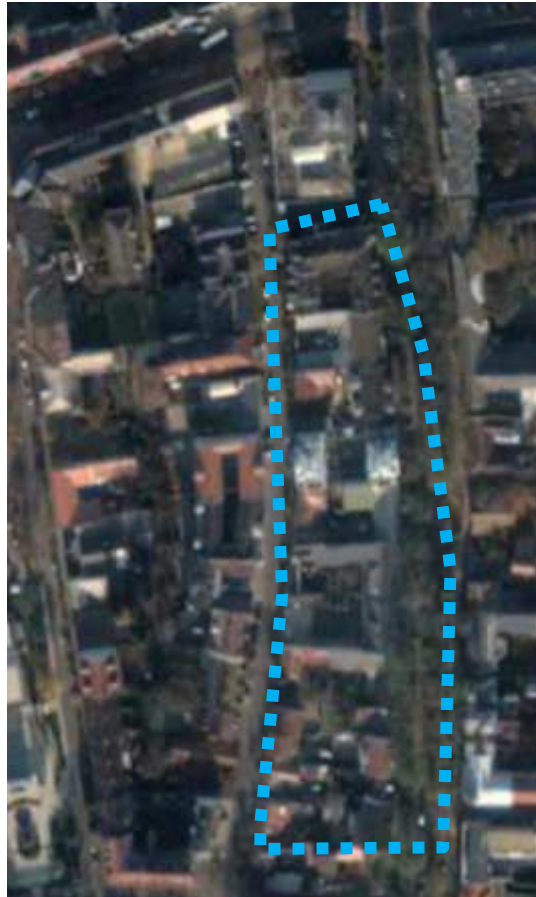


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))



## 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.

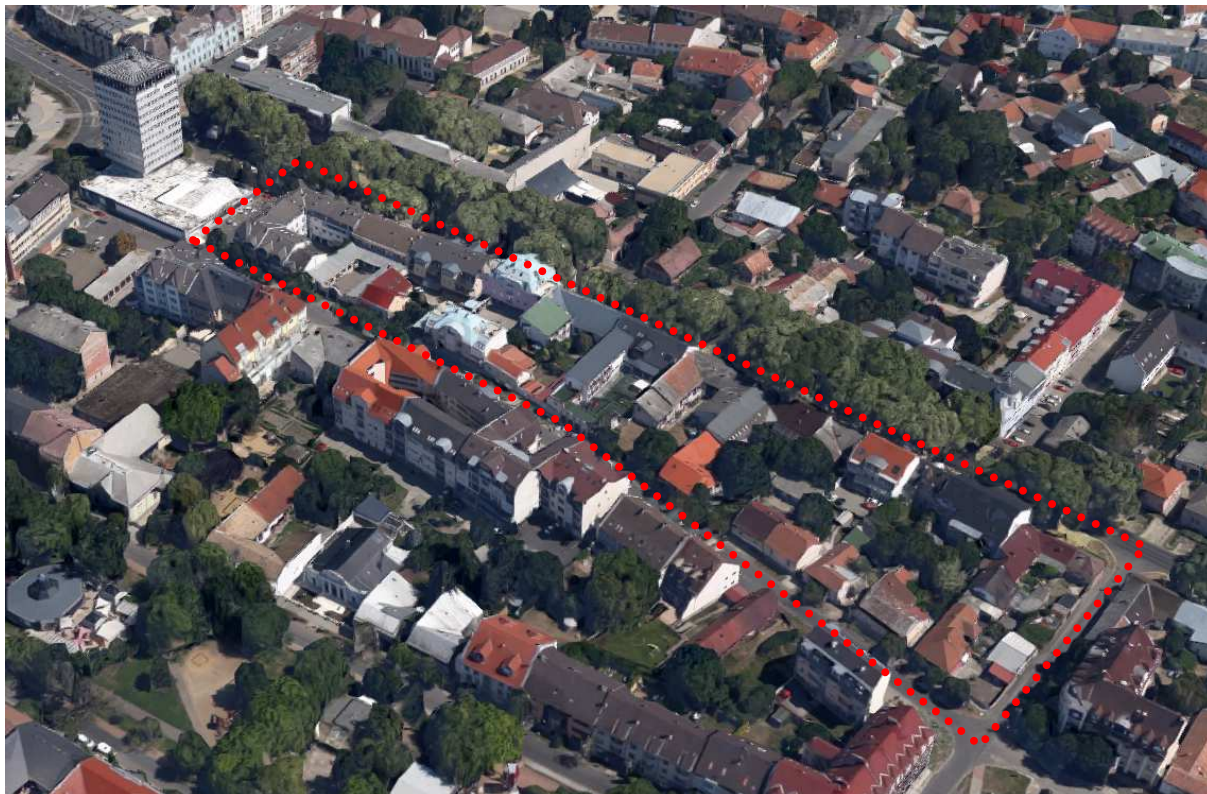


(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

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.



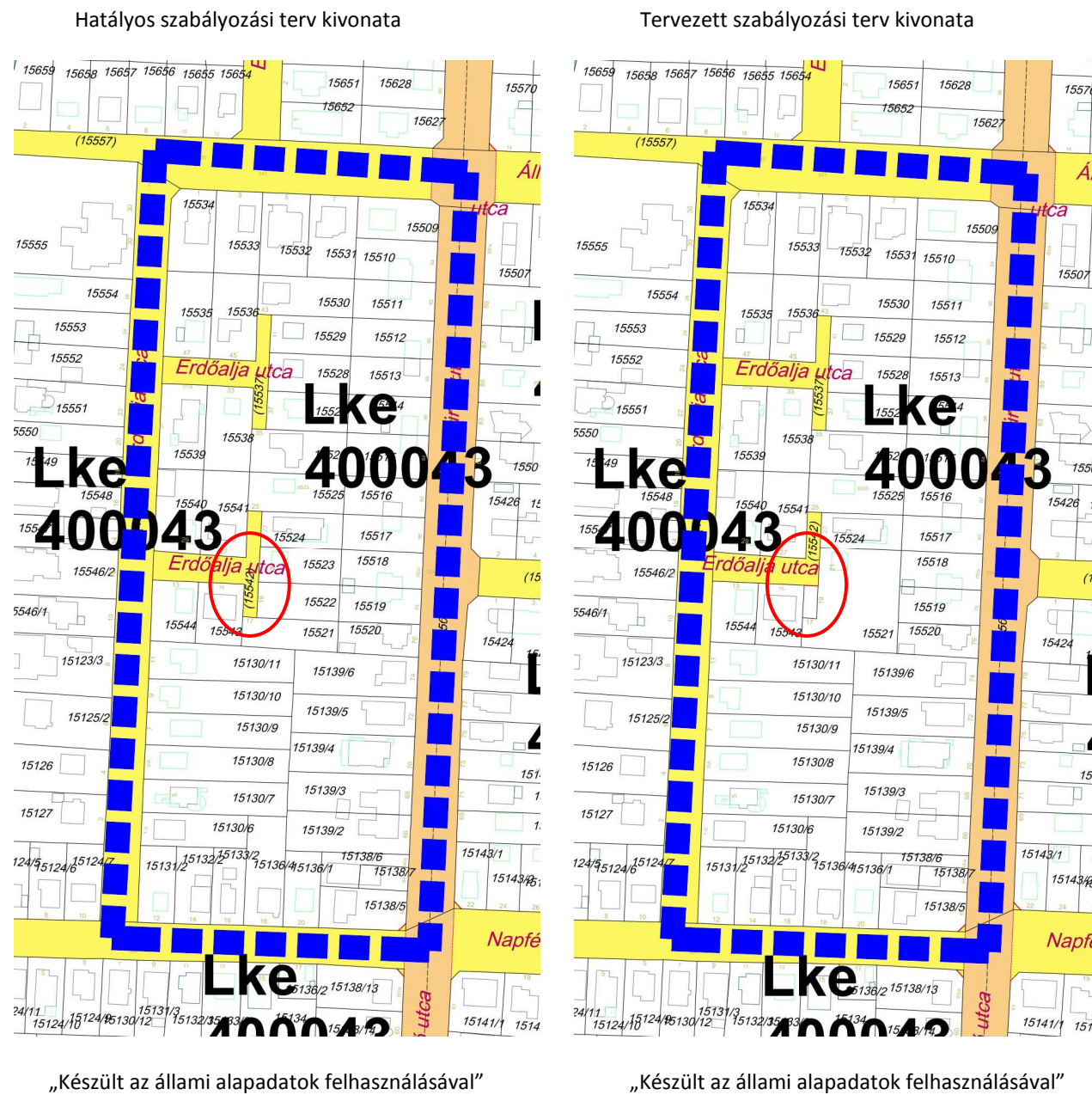
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

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

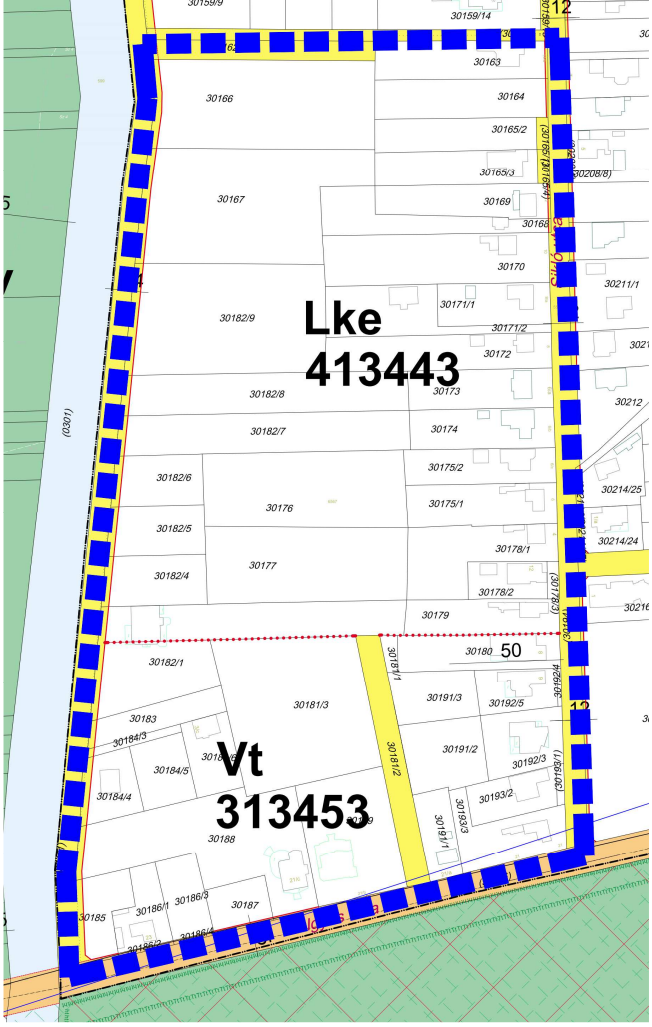
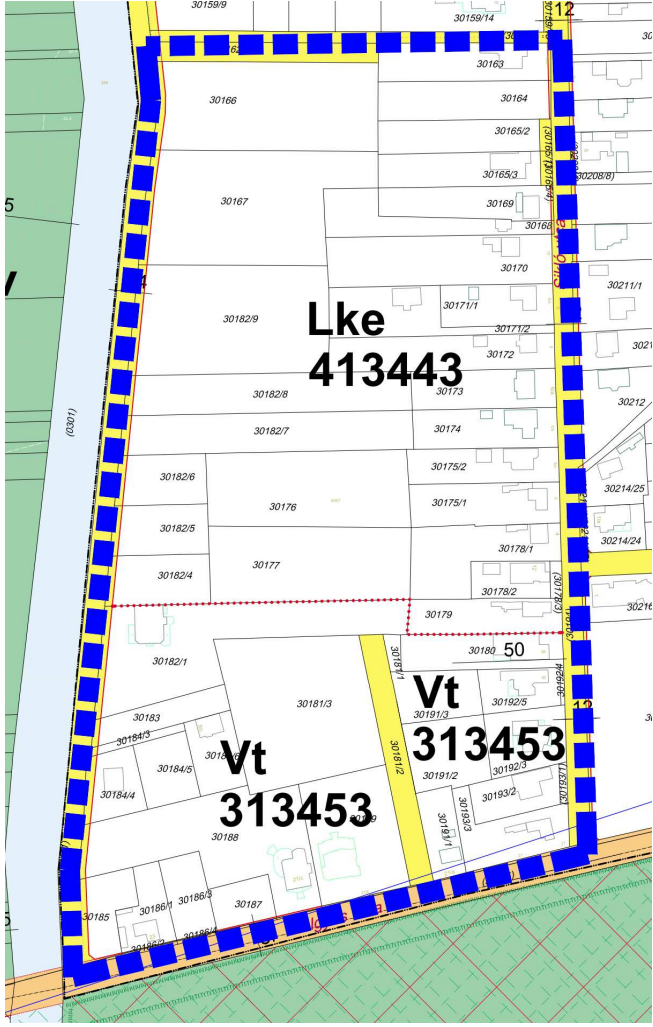
<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 115X75
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %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

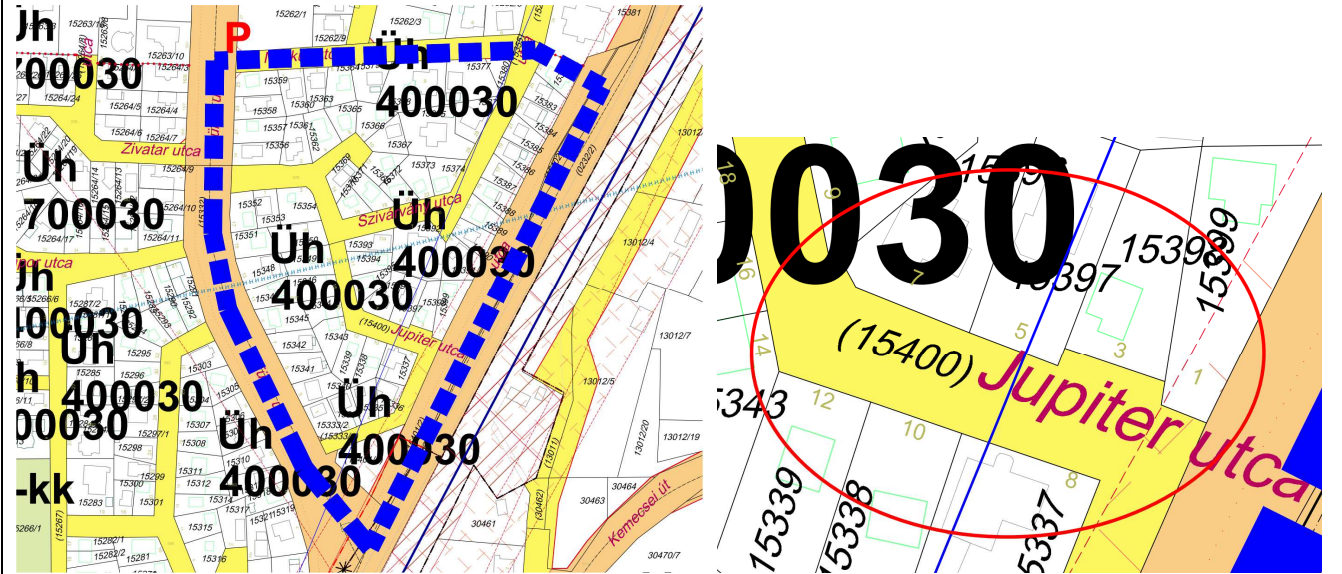
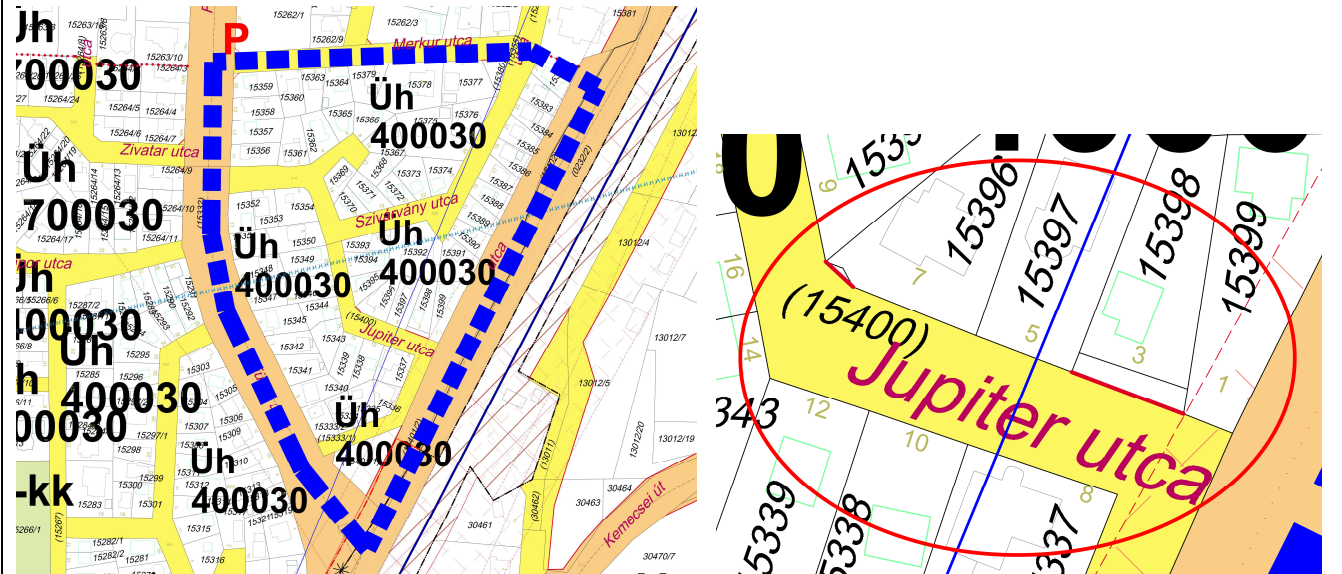
2 Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Nyíregyháza 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.		
							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 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 módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.				





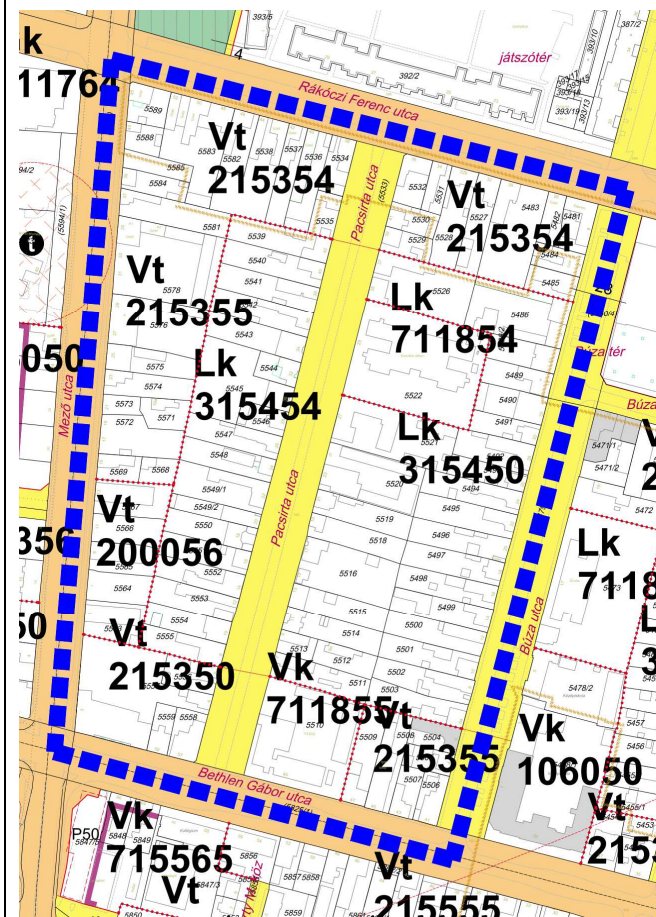
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
2.	Nyíregyháza Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) – főfolyás által határolt terület	A Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlan 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="305 506 914 1528"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="937 506 1546 1528"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„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 infrastruktúráris 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>Infrastuktúráris 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. Kk→Lke	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	0,004	n.a.	Kertvárosias lakózána (Lke)	0,004	n.a.	
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</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 módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.</p>				
<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> 										
<p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>										



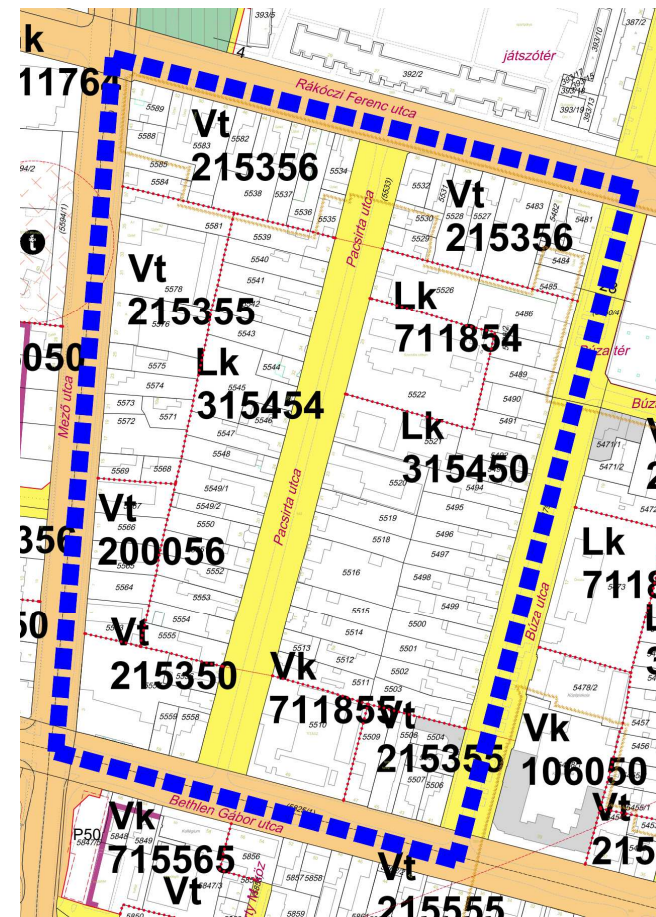
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Nyíregyháza Mező 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

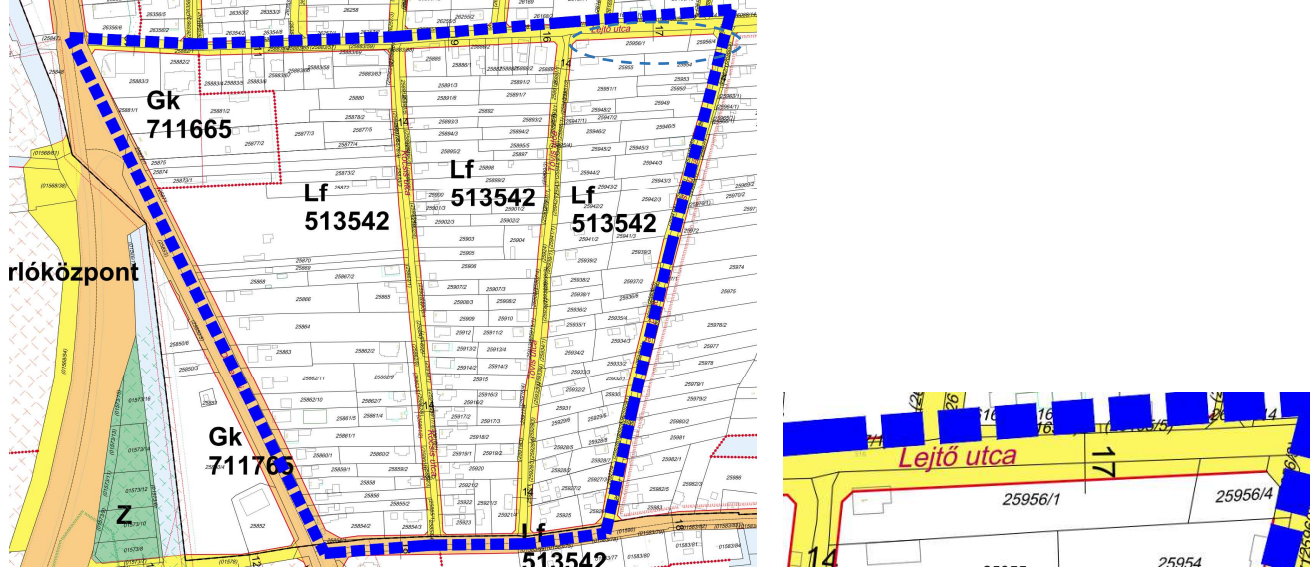
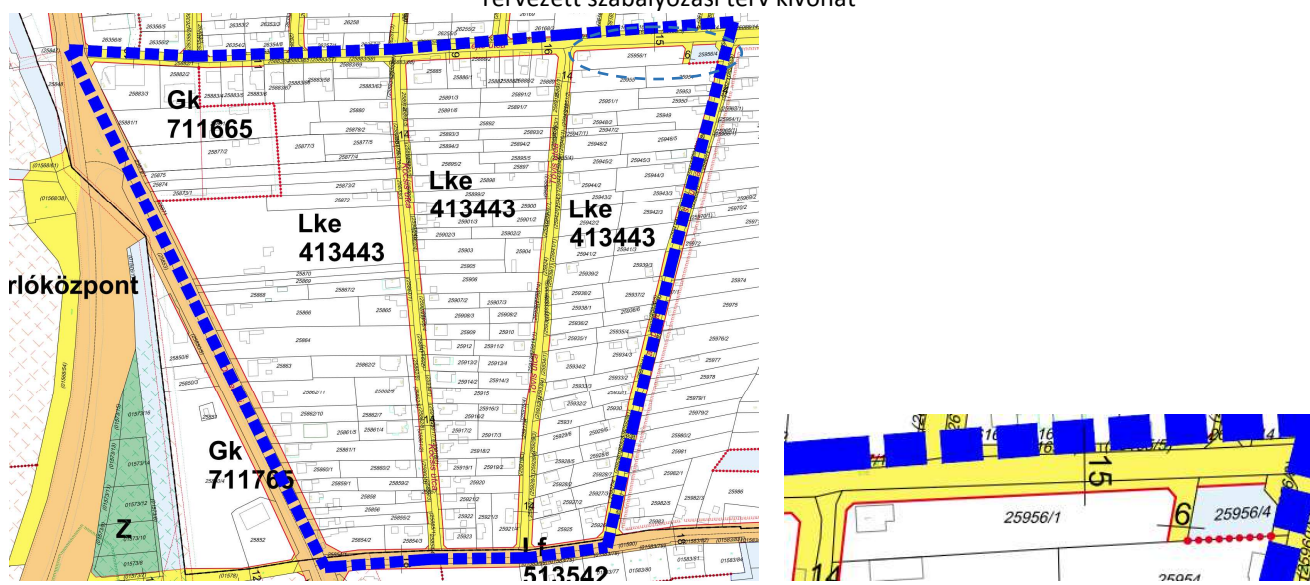


„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

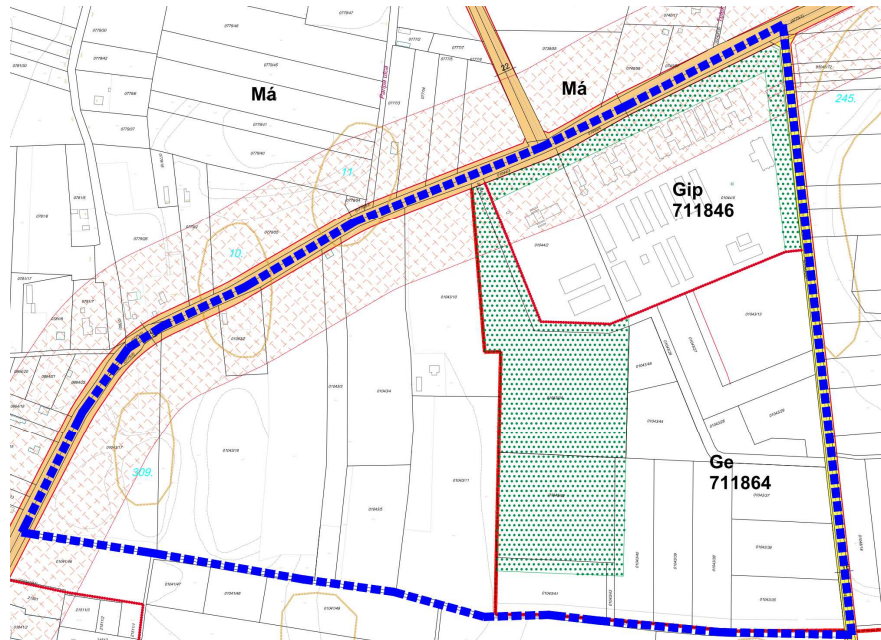
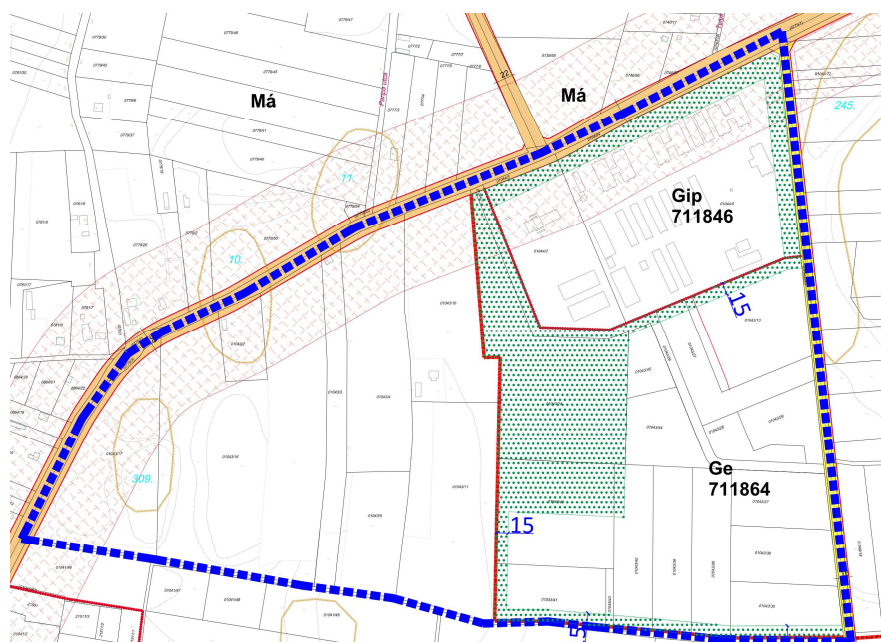
HATÁSOK

<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>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik, hatása nincs.
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.	

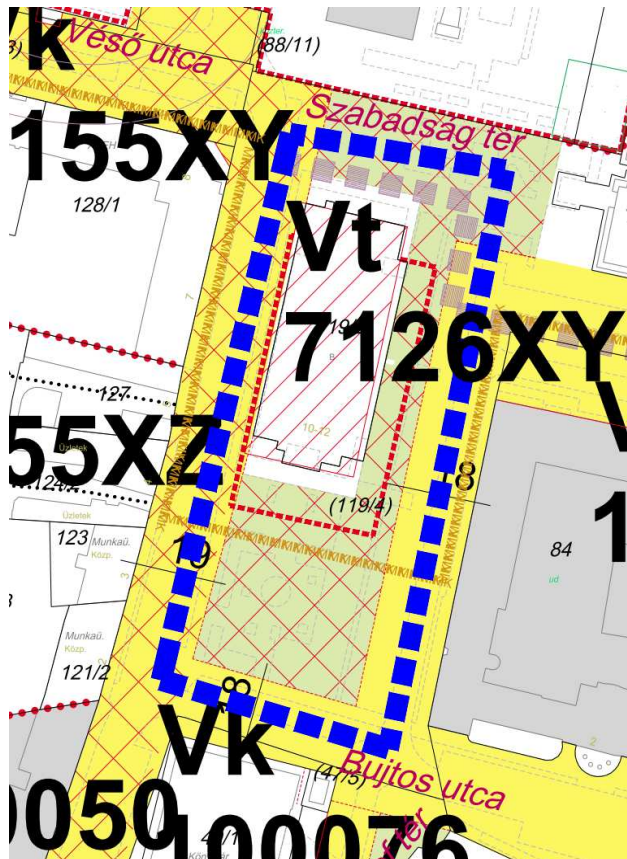
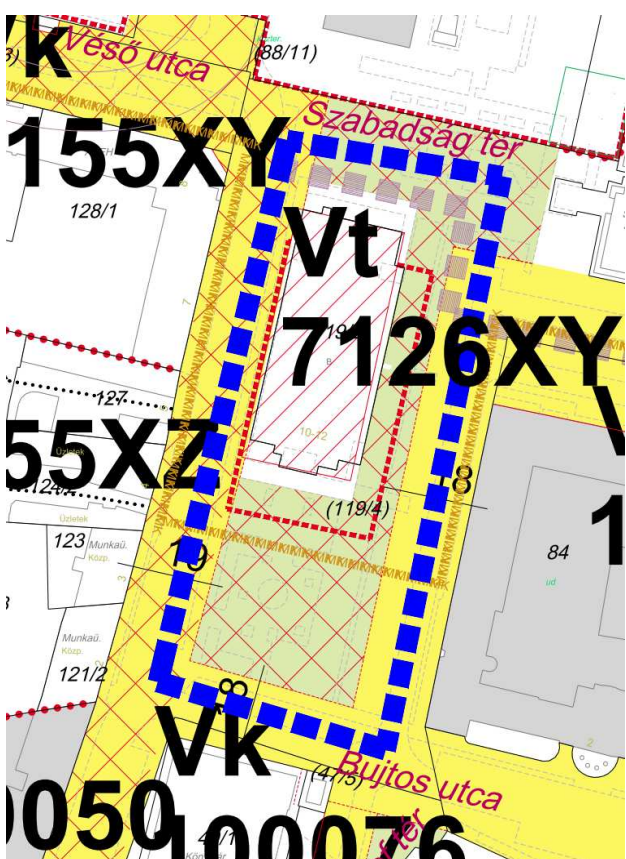


	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
5.	Nyíregyháza 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 útszabályozási 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.		
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p>Tervezett szabályozási terv kivonat</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<b>HATÁSOK</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 kirívó 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>



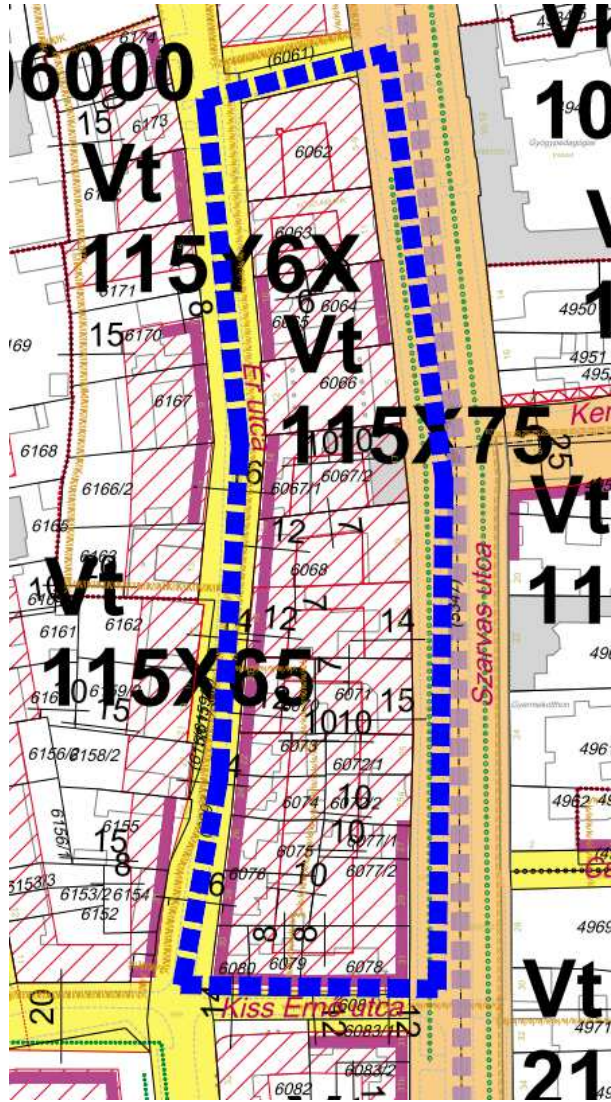
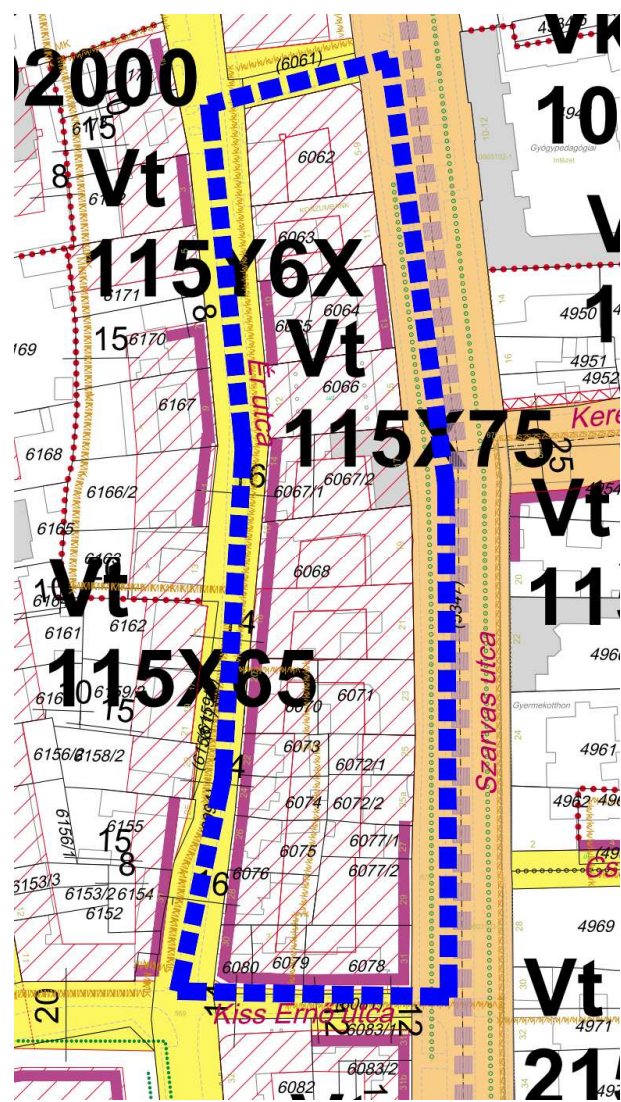
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
6.	Nyíregyháza 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.	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="314 520 893 1501"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> </div> <div data-bbox="893 520 1570 1501"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="371 1528 854 1560">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p data-bbox="1012 1528 1495 1560">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </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 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 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						
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>				<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							
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”*

<i>Ssz.</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
1.	<i>a 5/2020. (IV.28.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	<b>+ 6,182</b>
2.	<i>A ...../2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	<b>- 42,826</b>
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	<b>+ 47,539</b>
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	<b>+ 10,895</b>



## Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Soronkénti számok 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	Hétvégiházas 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			Vízgyűjtőterület

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

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű telekszerkezet
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválendő terület
	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
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület
	Területi lehatárolás

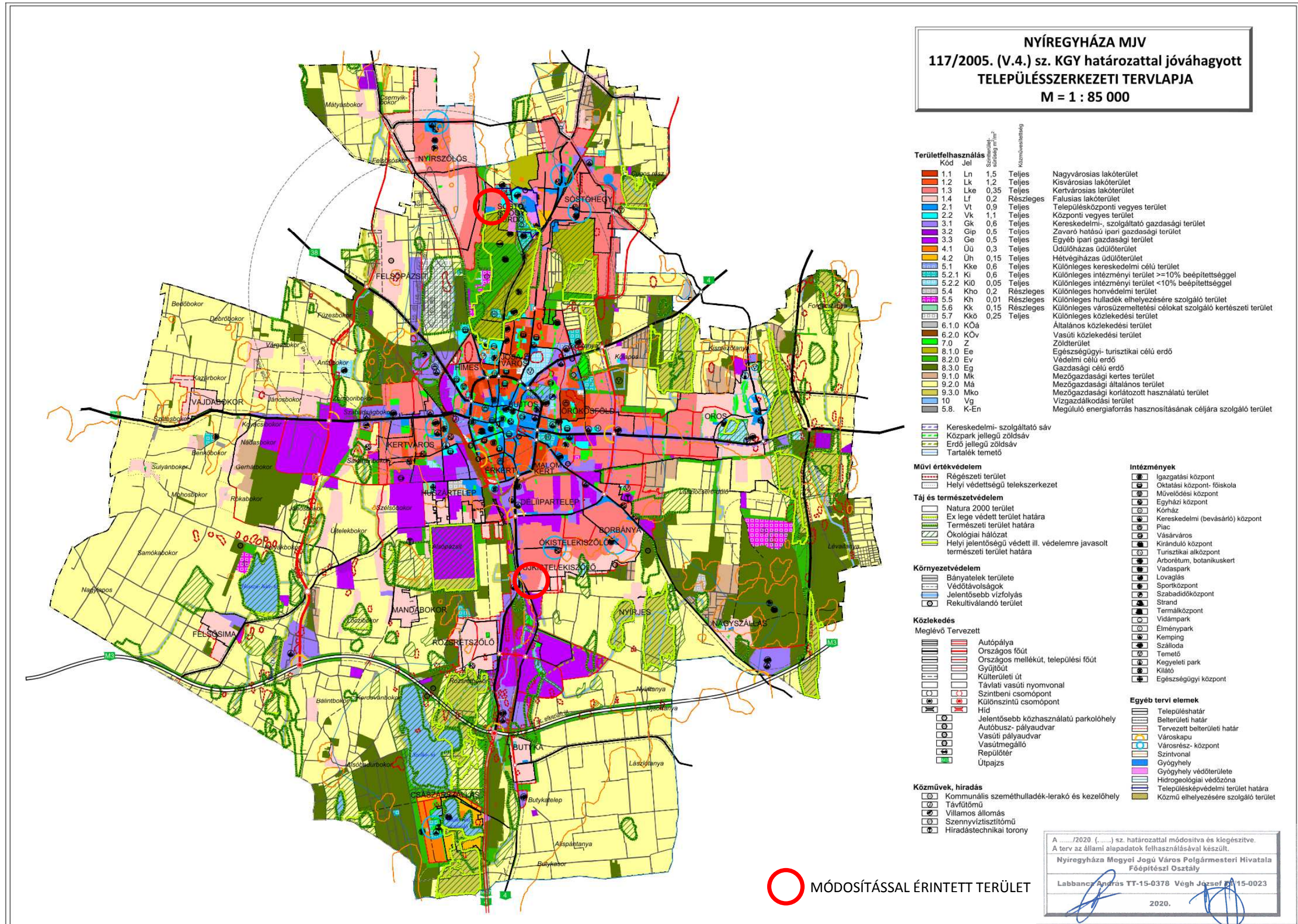
Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távfütmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztítómu
	Híradástechnikai torony

Közeledés	
	Meglévő Autópálya
	Tervezett Országos főút
	Tervezett Országos mellékút, települési főút
	Tervezett Gyűjtőút
	Tervezett Külterületi út
	Tervezett Távlati vasúti nyomvonal
	Tervezett Szintbeni csomópont
	Tervezett Különszintű csomópont
	Tervezett Hid
	Tervezett Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
	Tervezett Autóbusz- pályaudvar
	Tervezett Vasúti pályaudvar
	Tervezett Vasútmegálló
	Tervezett Repülőtér
	Tervezett Útpajzs

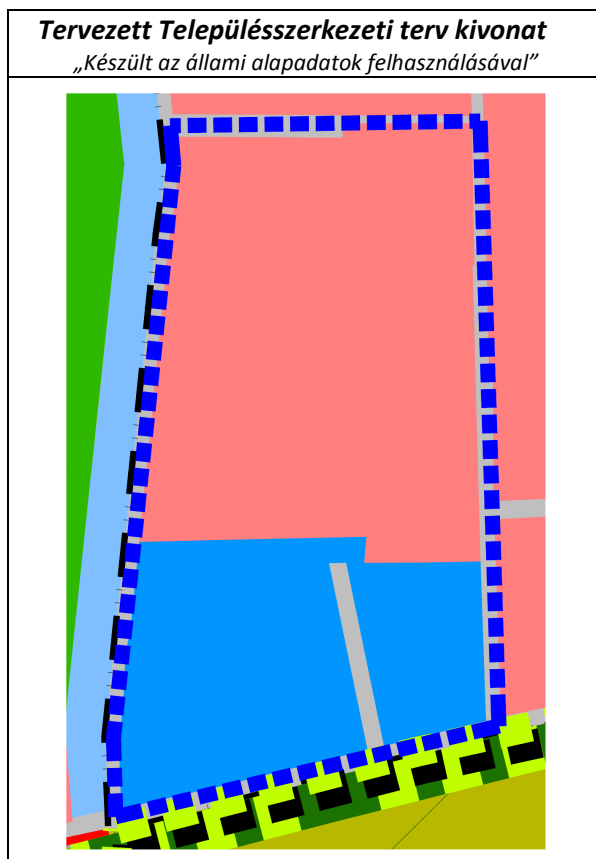


Tervezett Szerkezeti Terv

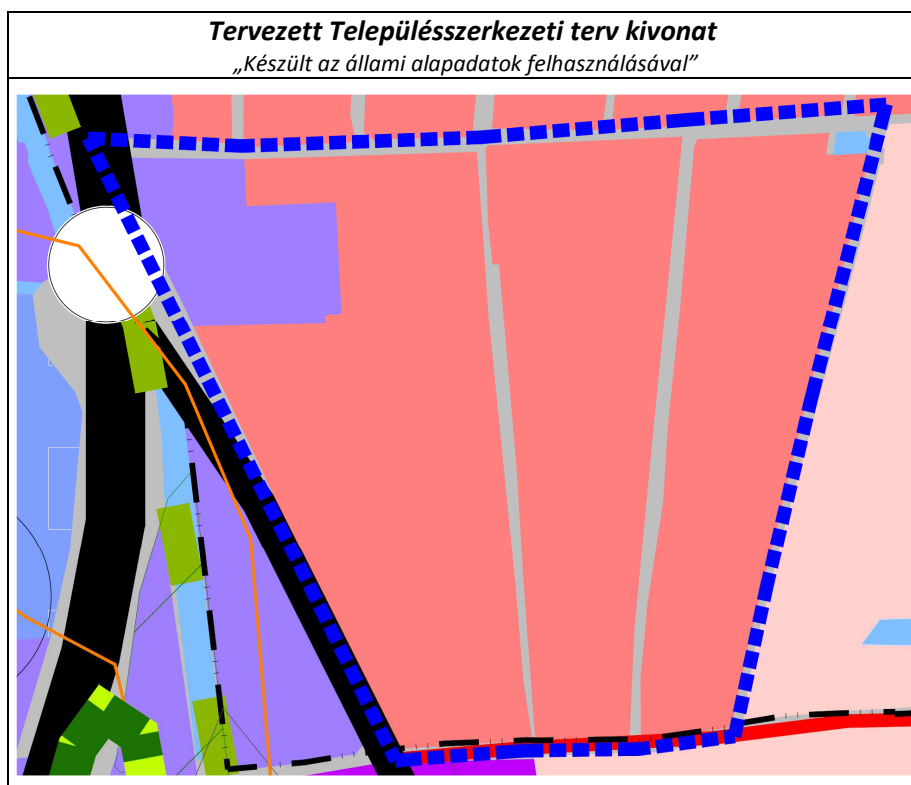




## 2. Beavatkozási pont



## 5. 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	Az 5. beavatkozási pontra vonatkozóan a tervdokumentáció (engedélyes és/vagy kiviteli) kivonata becsatolásra kerül.
4.	Közművek	Az 5. beavatkozási pontra vonatkozóan a tervdokumentáció (engedélyes és/vagy kiviteli) kivonata becsatolásra kerül.
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, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

**Kovács Rita**  
városi főépítész



## 4.2 Lejtő utca – Vaskapu utca meglévő záportározó műszaki leírás-, valamint engedélyes tervdokumentáció részlet

### Megvalósulási Tervdokumentáció Műszaki leírás – részlet

„A térségben, főként a lejtő utcán összefolyó felszíni vizek a vaskapu utca térségében elöntéseket okozott, így egy útmenti önkormányzati telken, egy földmedrű mintegy 250-300m<sup>3</sup> befogadó képességű záportározót alakított ki a NyírVV, innen tengelyen, illetve tűzoltó tömlőn /kb. 750m / lett elvezetve a víz.

Ezen kívül a lefolyó víz a vincellér-lejtő utcánál egy mélyfekvésű területen gyülemlik össze, oly módon, hogy a szomszédos ingatlanokra a közterületről befolyik a víz.

A tervezett gravitációs vezeték dn315 ka-extra műanyag csöves csatornahálózat beton víznyelő és tisztító aknákkal. A gravitációs vezetéken, a nyílt árkon, valamint a felszínen összefolyó vizeket egy d 1600 átemelőakna és dn 150 kpe p-6 műanyag nyomóvezetéken keresztül juttattuk a befogadóba a lejtő –tégla utca és egy magántelek nyomvonalon.

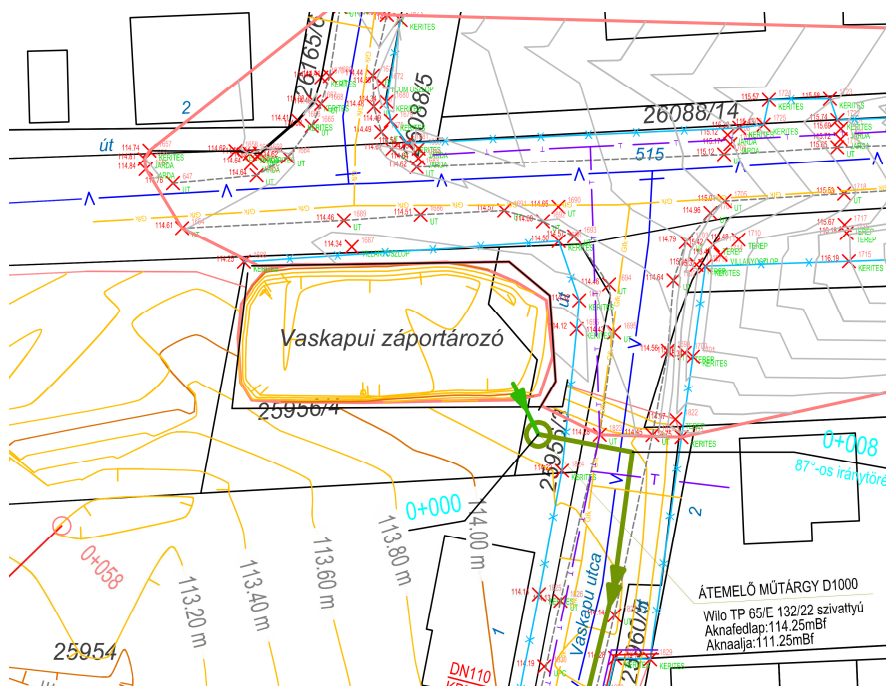
Egy d 1000 / vaskapú / és egy 1600 / lejtő / beton átemelőakna került elhelyezésre, melybe 1-1 db wilo típusú szivattyút telepítettek, lehetőség van egy további gépegység elhelyezésére is szükség esetén. / 1-1 db wilo tp 65/e 132/22 típusú merülő szivattyúval /

A második szivattyú beépítése opcionális.

A szivattyúk 220 v és saját úszókapcsolós vezérléssel üzemelnek.

A tervezett akna feneké a legalsó befolyástól számított -1.5 m kell legyen a szükséges tárolókapacitás biztosítására. A két szivattyú indítási szintje között min. 30 cm kell legyen. A csapadékvíz d 110 – 160 kpe műanyag cső segítségével juttatjuk a befogadó hálózatba. A vízszint illetve vészjelzésekről az elektromos tervek intézkednek.

A vezetékek fektetésénél a megfelelő ágyazati viszonyokat ki kell alakítani, a tervezett aknák a kivitelezővel egyeztetetten előre gyártott beton aknák lehetnek. / dn800 aknakamrájú. A jelölt helyeken iszapfogós kivitelű akna építendő. A csövek aknába kötéséhez csak a gyári aknabekötő idom kgfp-extra idom használható.”



Lejtő utca – Csapadékvíz-, belvíz elvezetés helyszínrajz részlete  
Tervező: BARTHERV Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. V/4.)  
felelős közmű tervező: Bartha Miklós  
VZ-T-Tell, KÉ-k/ 15-0150

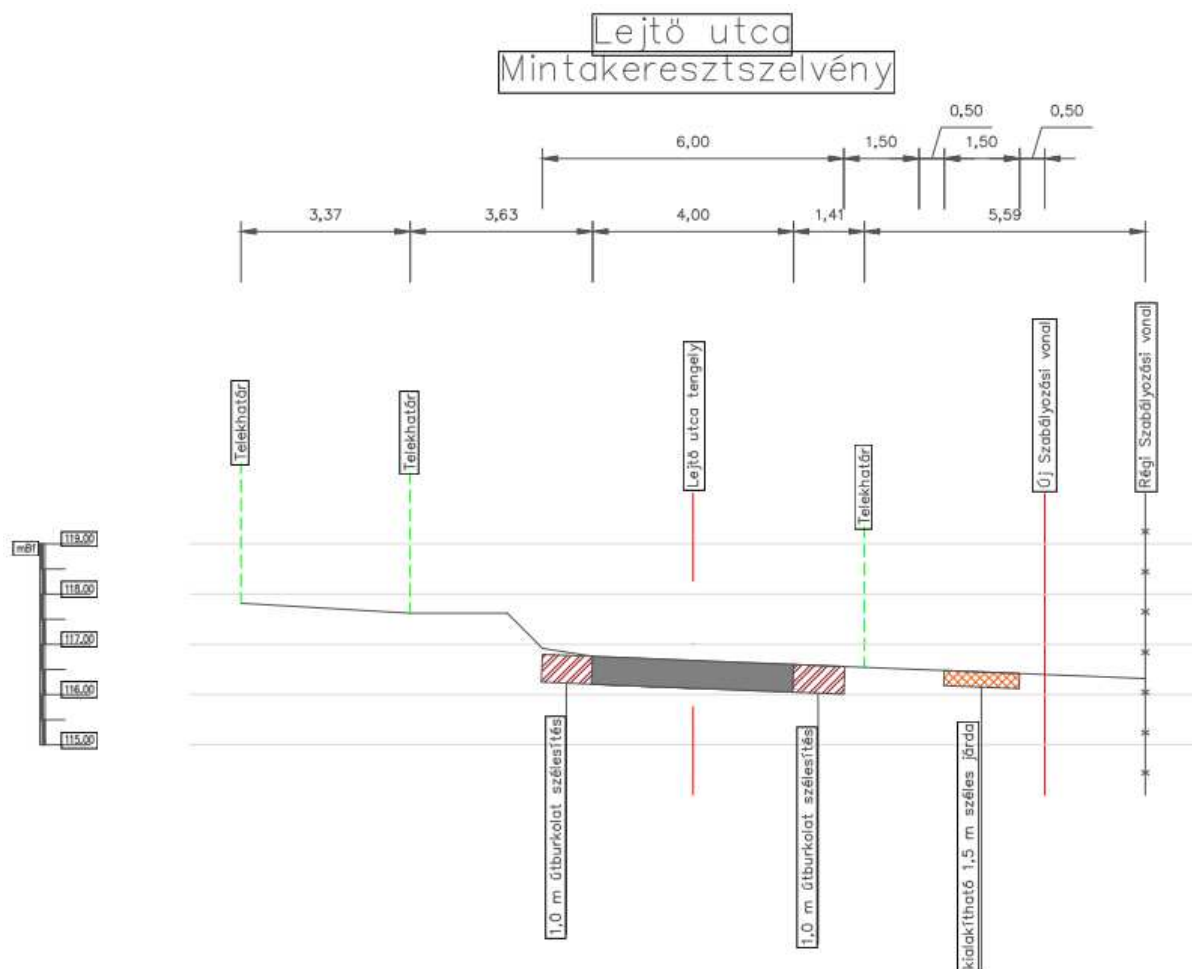


### 4.3 Közlekedési vizsgálat és javaslat

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

Az 5. számú beavatkozási pont esetében a Lejtő utca jelenlegi 17 m-es útszabályozási szélessége kerül csökkentésre 15m-re.

A NyírVV Kft, mint közútkezelő nyilatkozatot tett arról, hogy a tervezett szabályozási szélesség csökkentés után is, a terület közművekkel ellátható marad, valamint járda és zöldfelület is kialakítható lesz a jövőben.



Lejtő utca - Forgalomtechnikai helyszínrajz részlete  
Tervező: KÖZMŰTERV-M '93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B./1.)  
felelős közmű tervező: Major Ferenc

.....



NYÍRVV  
NONPROFIT KFT.

NYÍRVV NYÍREGYHÁZI VÁROSÜZEMELTETŐ  
ÉS VAGYONKEZELŐ NONPROFIT KFT.

4400 NYÍREGYHÁZA, TÚZÉR U. 2-4.  
LEVÉLZESI CÍM: NYÍREGYHÁZA, PF.: 14  
TELEFON: +36 42 548-460; FAX: +36 42 548-461  
E-MAIL: VAROSUZEMELTES@NYIRVV.HU

**Veres István**  
**Főépítész Úr részére**

**Nyíregyháza**  
**Kossuth tér 1.**

**4401**

**Tárgy:** Nyíregyháza, Lejtő u.  
rendezési terv módosítás

**Iktatószám:** 5-307/2019.  
**Ügyintéző:** Dicső Péter

A NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft., mint a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő utak kezelője és csapadékhálózat üzemeltetője részéről a Nyíregyháza, Lejtő utcán történő szabályozási szélesség csökkentésével kapcsolatosan az alábbi **nyilatkozatot adjuk**:

- A tervezett szabályozási szélesség csökkentés után is lehetséges lesz a jövőben járda, zöldfelület és közművek kialakítása.

Jelen nyilatkozatot a „közúti közlekedésről” szóló 1988. évi I. törvény, valamint a Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 31/2001. (VI.01.) számú rendelete alapján adtam ki.

Ezen nyilatkozat más szükséges engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Nyíregyháza, 2019. július 03.

NYÍRVV Nonprofit Kft.  
4400 Nyíregyháza, Tűzér u. 2-4.  
- 8 -

Ignéczi Csabáné  
ügyvezető



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIRVV.HU





#### 4.4 Urbanisztikai vizsgálat

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 három terület került elemzésre a 4. Beavatkozási pontnál:

- **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 kitzűzött 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.



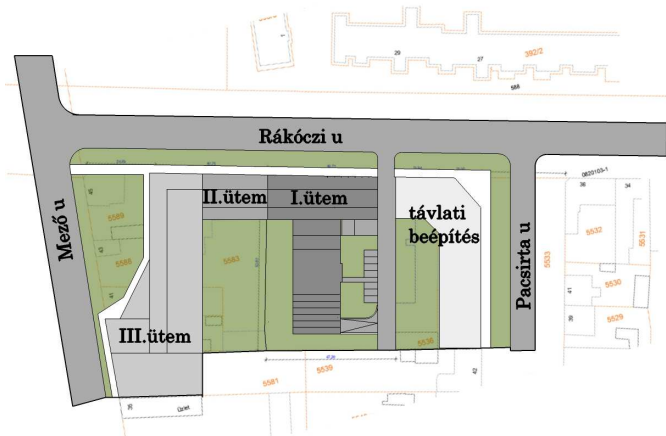
**Jelmagyarázat**

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



## Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok

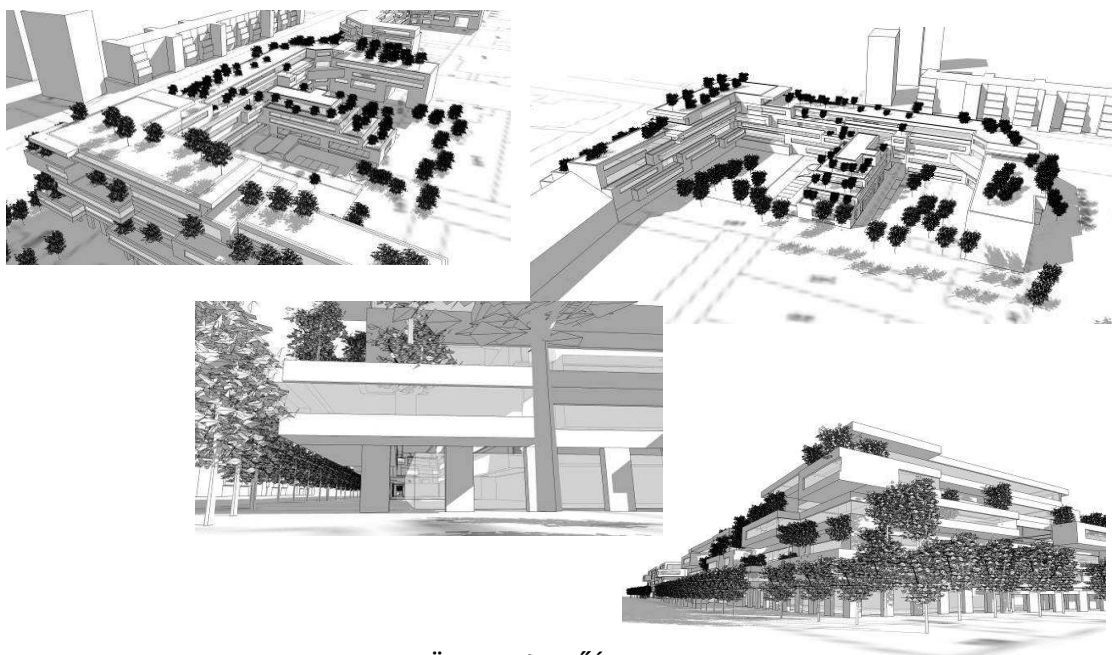


Mező utca – Rákóczi utca sarok ütemezett helyszínrajz  
Tervező: László Zoltán É-1-15-0072 (4400 Nyíregyháza, Kassa köz 1.)

### I. ÜTEM



### TELJES BEÉPÍTÉS



Ügyiratszám: FŐÉP/5061-1/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



#### **4.5 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.



#### 4.6 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 – Nyírpazony nagyközség – 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 bővítője.
<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 4 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, (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 tűzfal-as 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, 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 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

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



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 előirt 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 4 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 bővítéseként, 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. június**



**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 mélyfektvűsü 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 sorszámmal
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hydrogeológiai 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
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló 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**

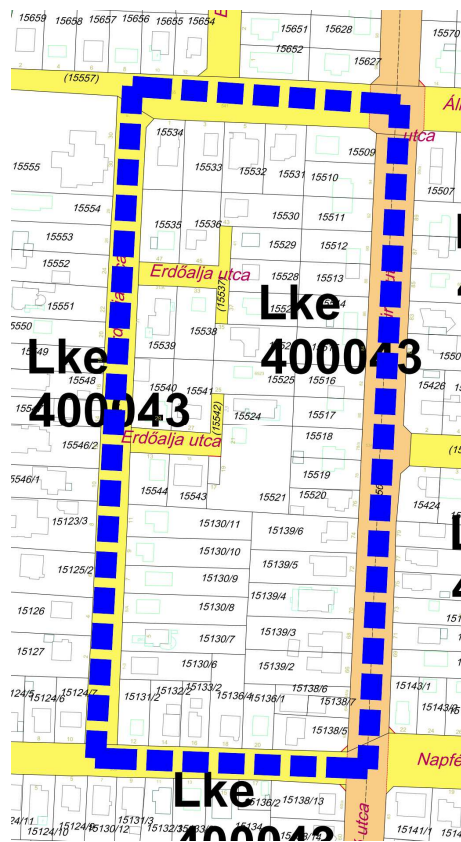
<b>Ln 215465</b>	Építési övezet jele
<b>Ln</b>	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
<b>Rendeltetési zónák jele és megnevezése</b>	
<b>Beépítésre szánt területen belül</b>	
<b>Ln</b>	nagyvárosias lakó-zóna
<b>Lk</b>	kisvárosias lakó-zóna
<b>Lke</b>	kertvárosias lakó-zóna
<b>Lf</b>	falusias lakó-zóna
<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>Kkő</b>	különleges közlekedési zóna
<b>Beépítésre nem szánt területen belül</b>	
<b>Kőá</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



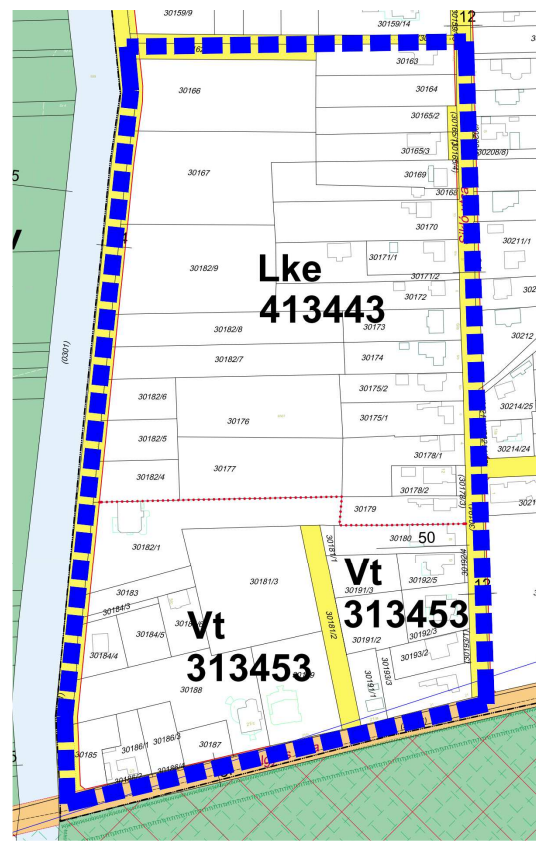
### 1. Beavatkozási pont

**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



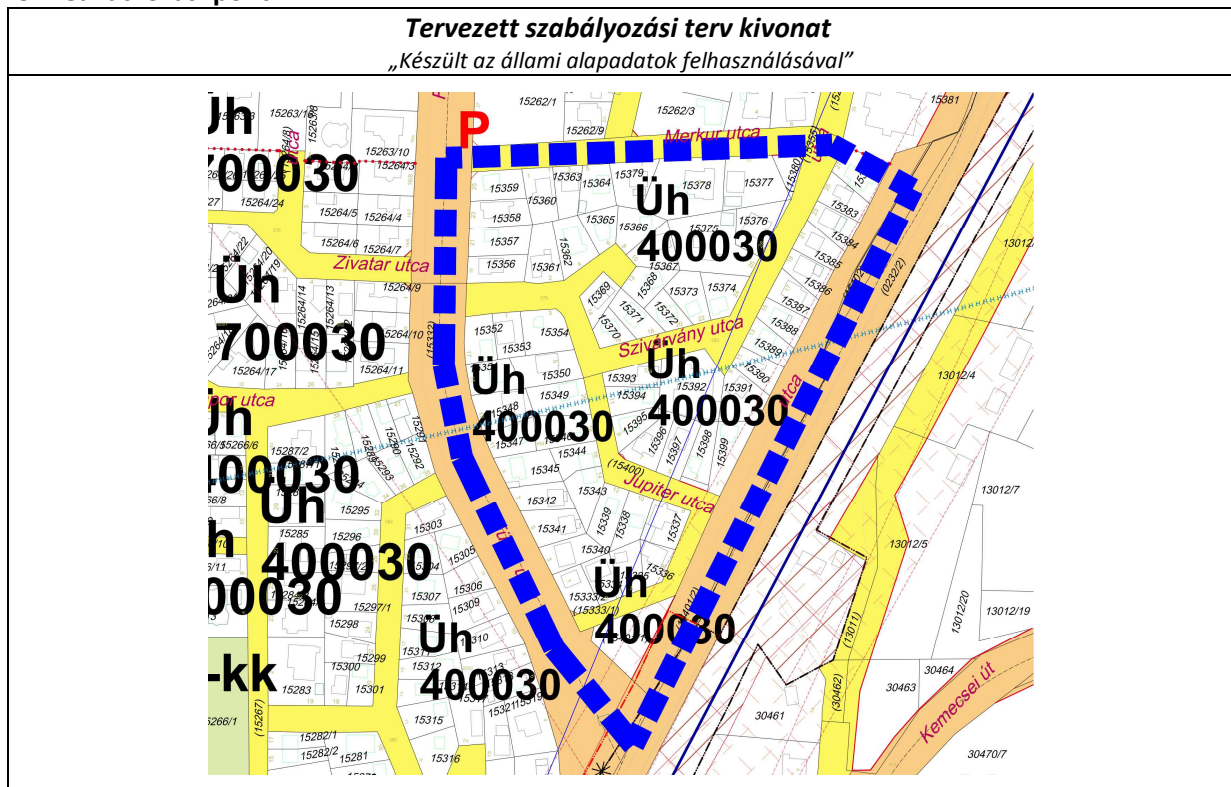
### 2. Beavatkozási pont

**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

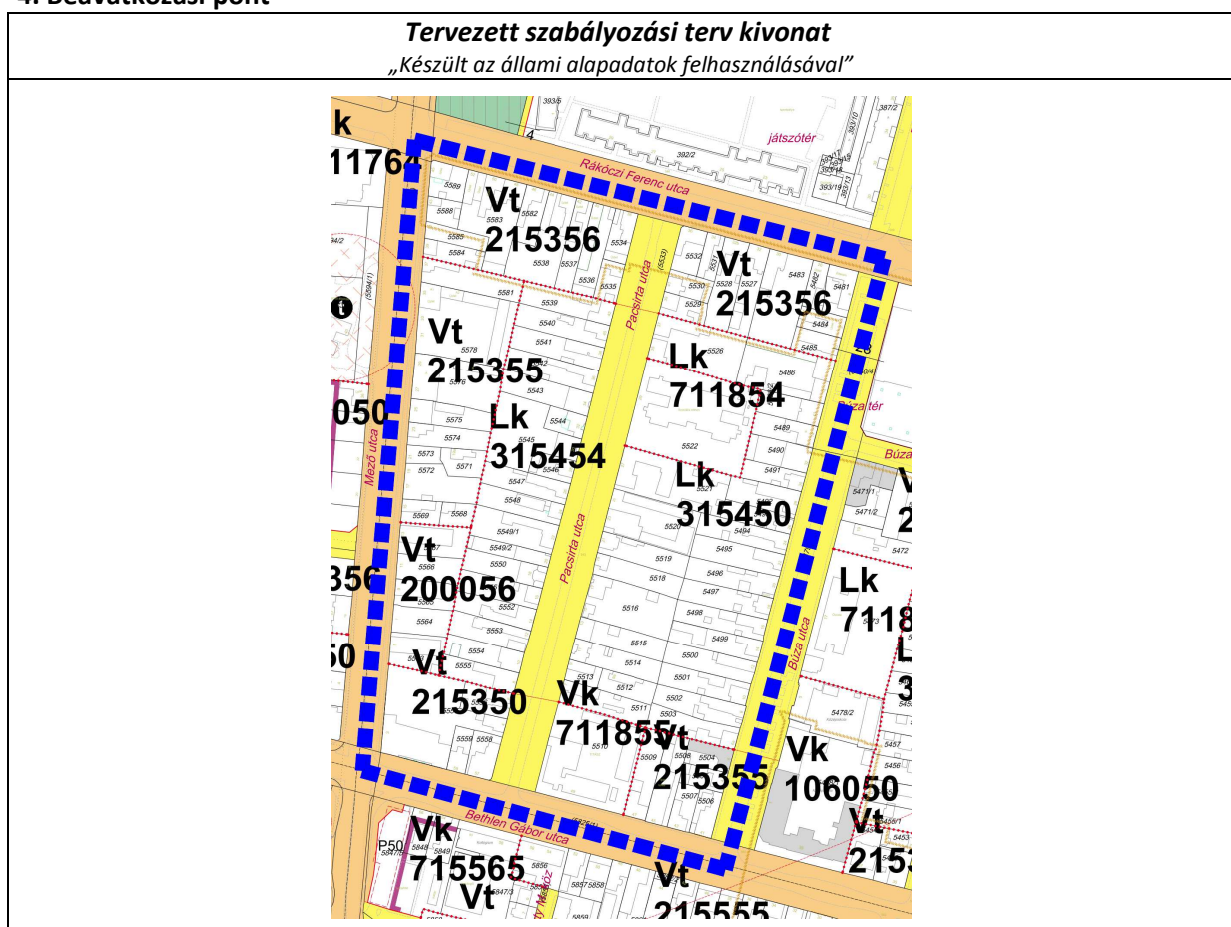




### 3. Beavatkozási pont

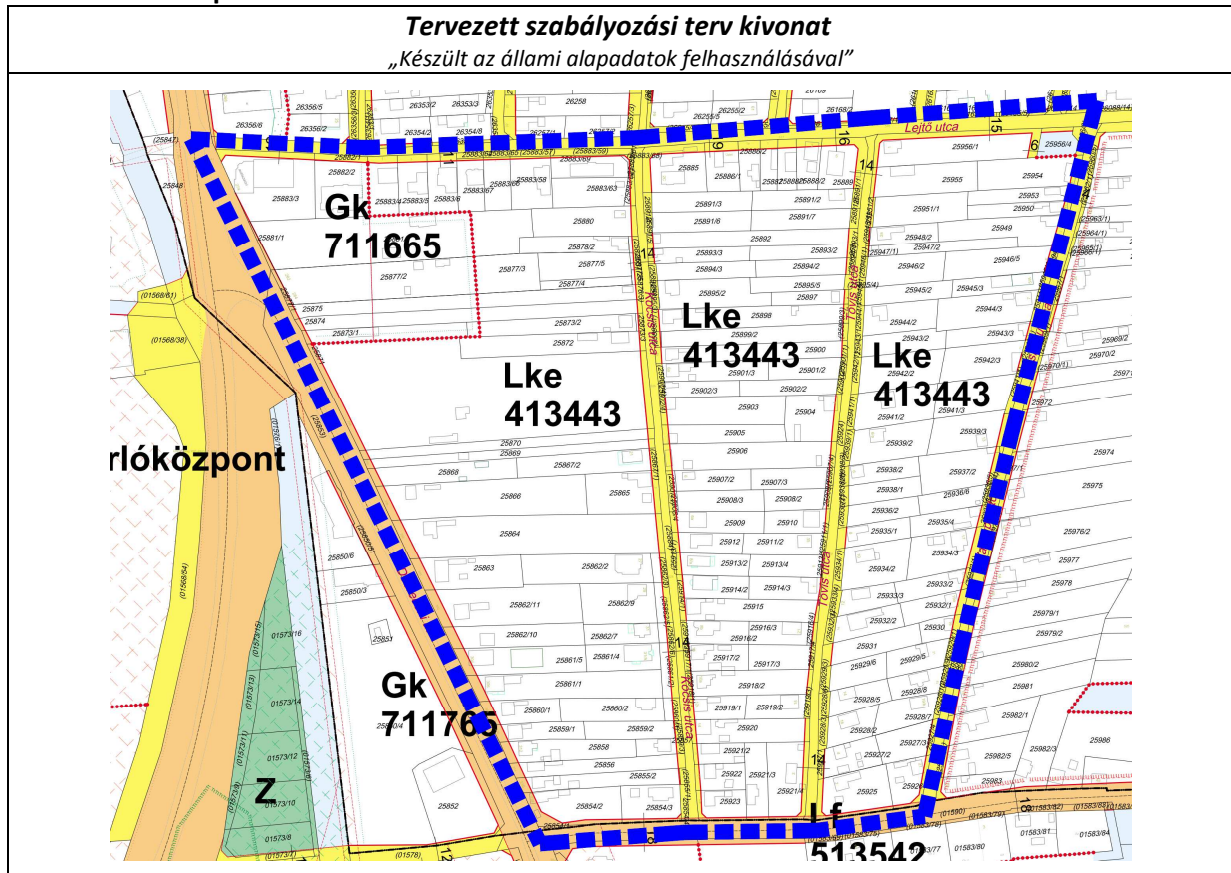


### 4. Beavatkozási pont

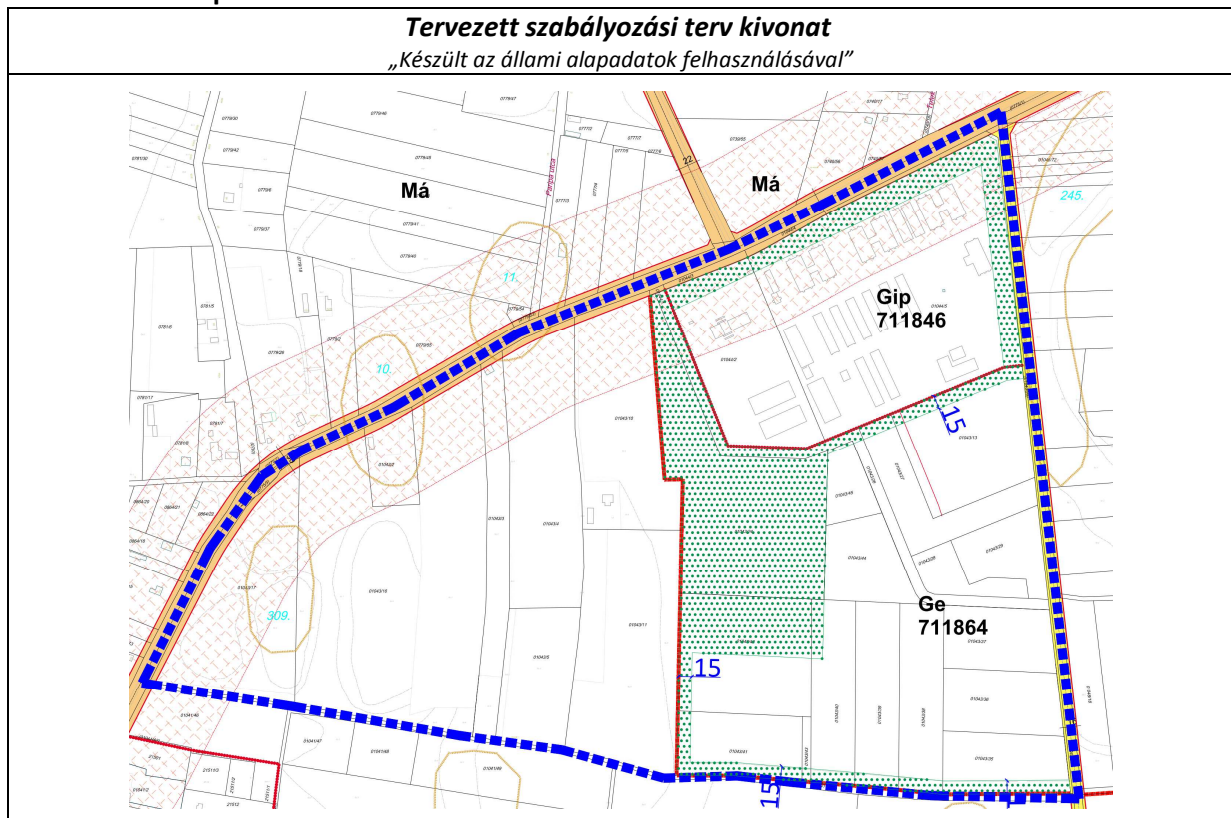




## 5. Beavatkozási pont

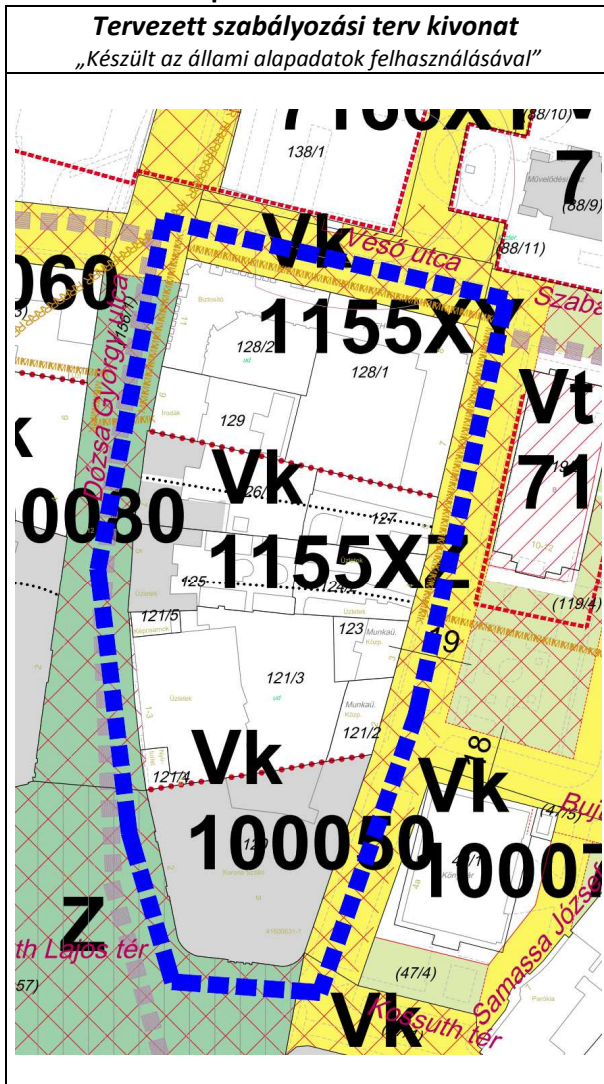


## 6. Beavatkozási pont

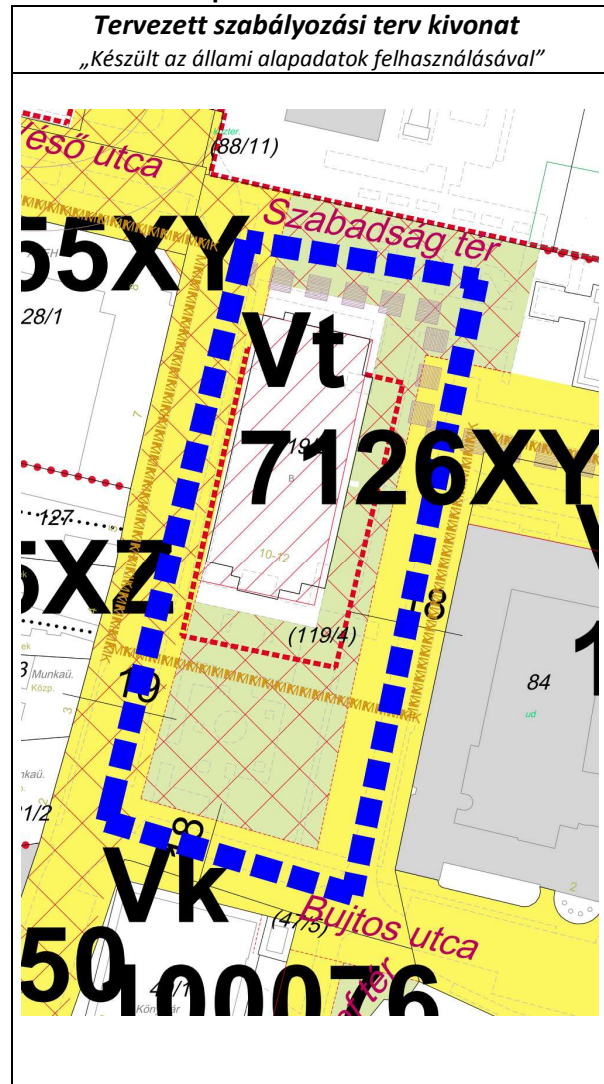




### 7. Beavatkozási pont

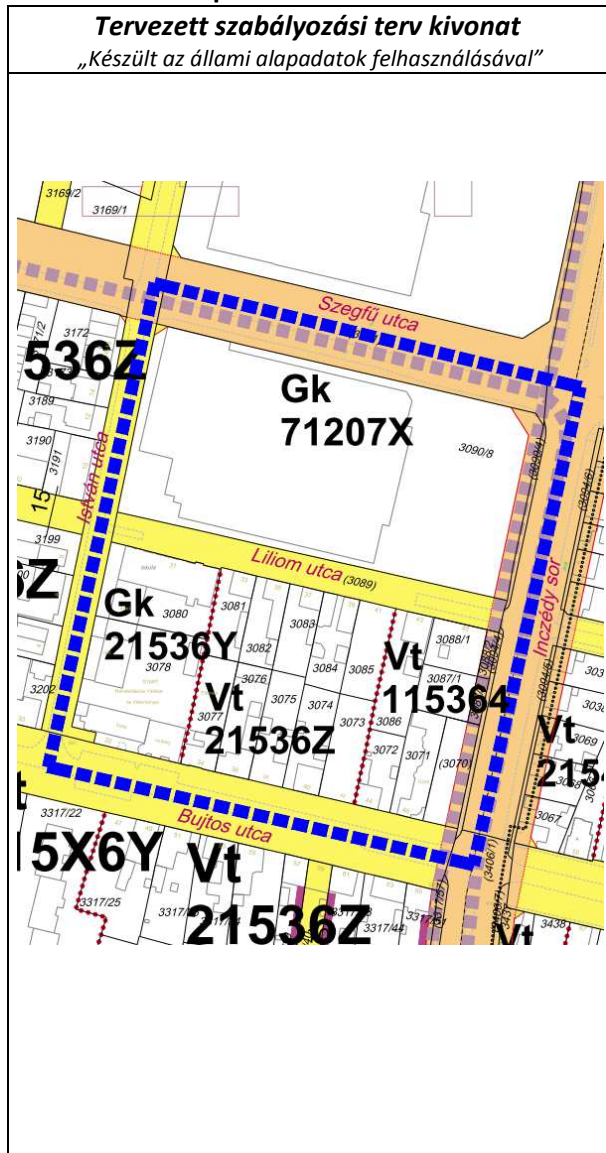


### 8. Beavatkozási pont

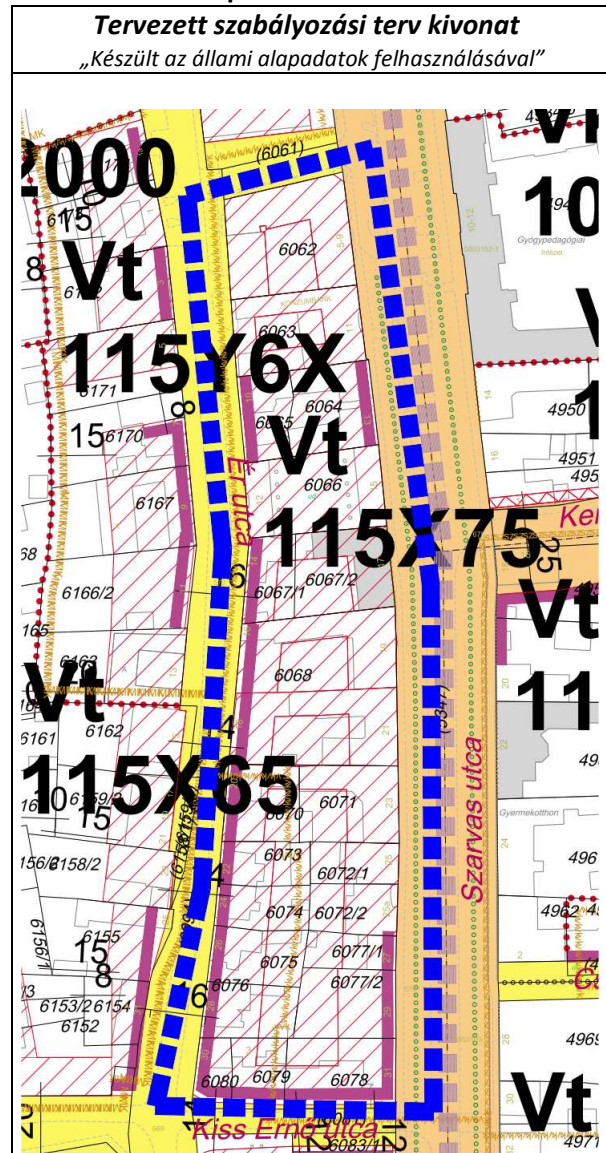




### 9. Beavatkozási pont



### 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. június

  
-----  
**Lábancz 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 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata szükséges.

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.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	10250,320	10250,320	100,00	-	-	-	-
5.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
<b>Az MaTrT 19.§ (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a 9/2019 (VI. 14.) MvM. rendeletben megállapított országos övezetek</b>										
13.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Az SZ-SZ-B Megyei területrendezési tervéről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendeletben megállapított övezetek</b>										
19.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Rendszeresen belvízjárta terület	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0

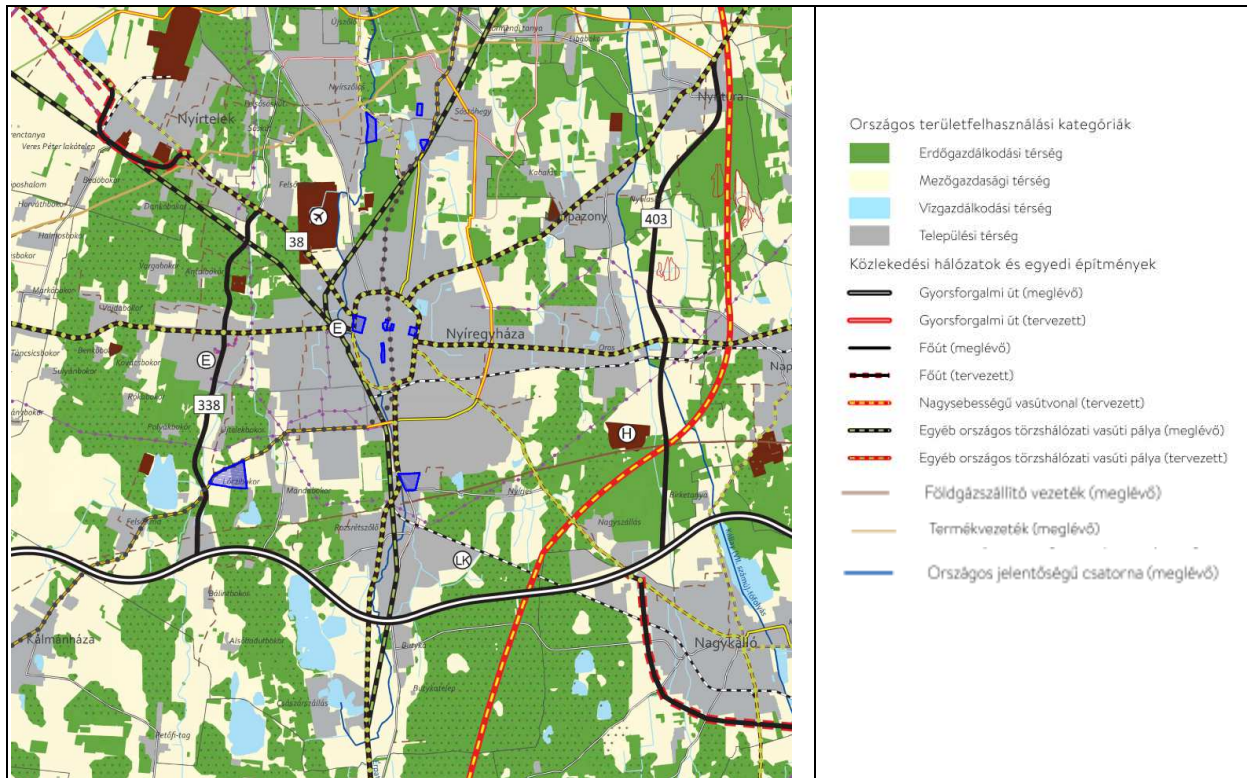


4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)									
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;								
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Az OTrT-ben települési térségként jelölt területen történik a 1., 2., 3., 4. és 5. számú módosítással érintett területek kijelölése. <b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül 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. Vízinőség-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	<table border="1"><tbody><tr><td>területe az OTrT -ben (A)</td><td>13219,00ha</td></tr><tr><td>területe a hatályos településszerkezeti tervben</td><td>13219,00 ha</td></tr><tr><td>területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással</td><td>0 ha</td></tr><tr><td>területe a tervezett módosítás után (B)</td><td>13219,00 ha</td></tr></tbody></table>	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
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 övezetében 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>								



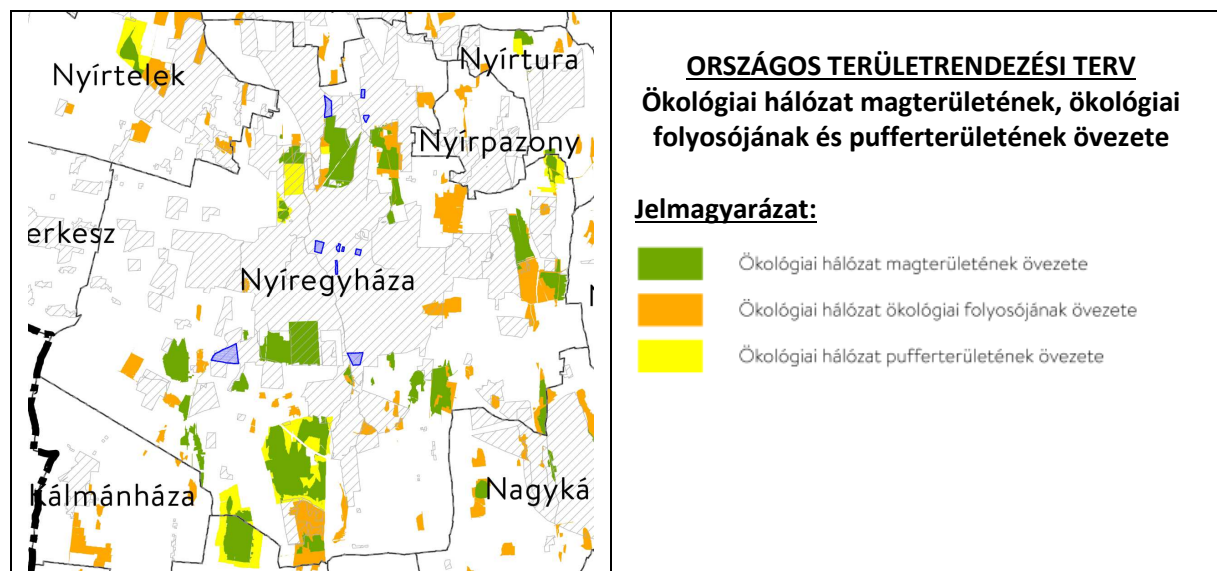
### 6.3 Rajzi melléletek

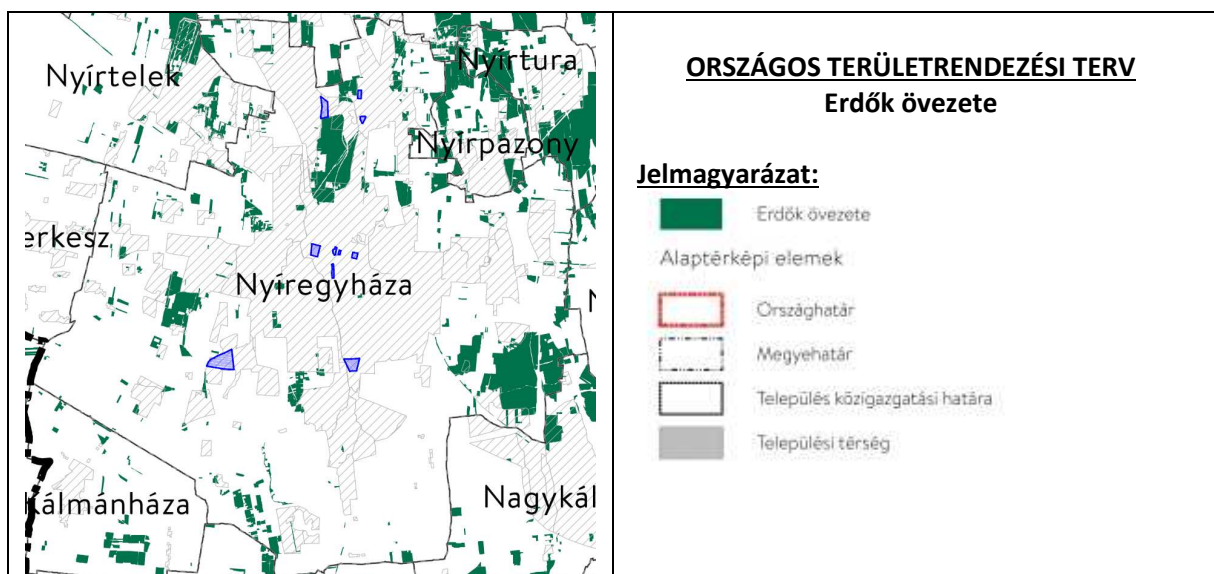
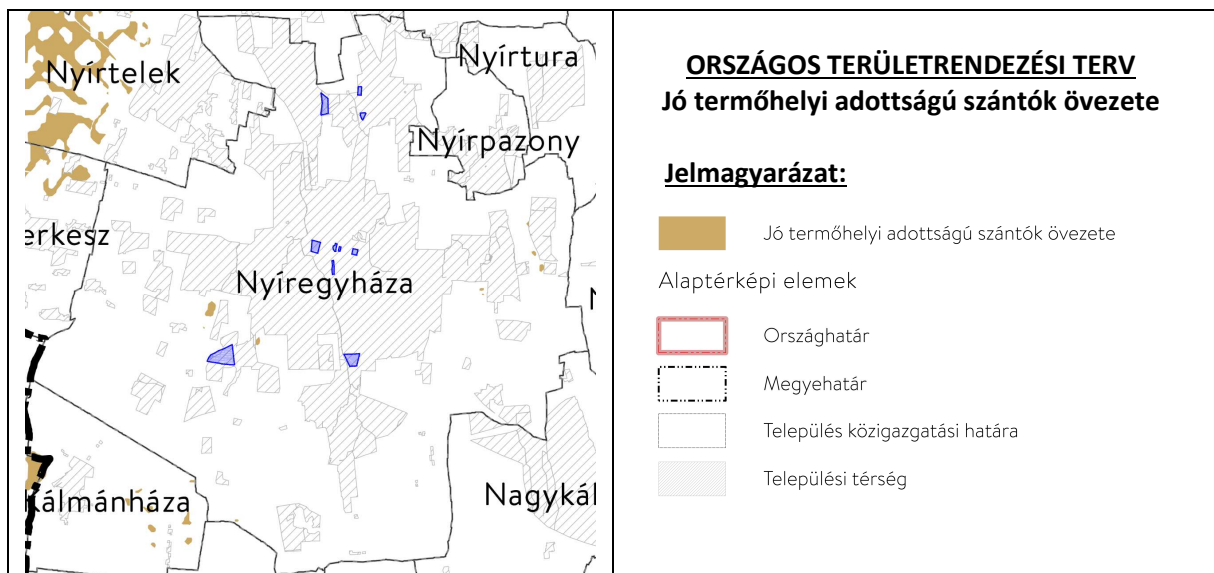
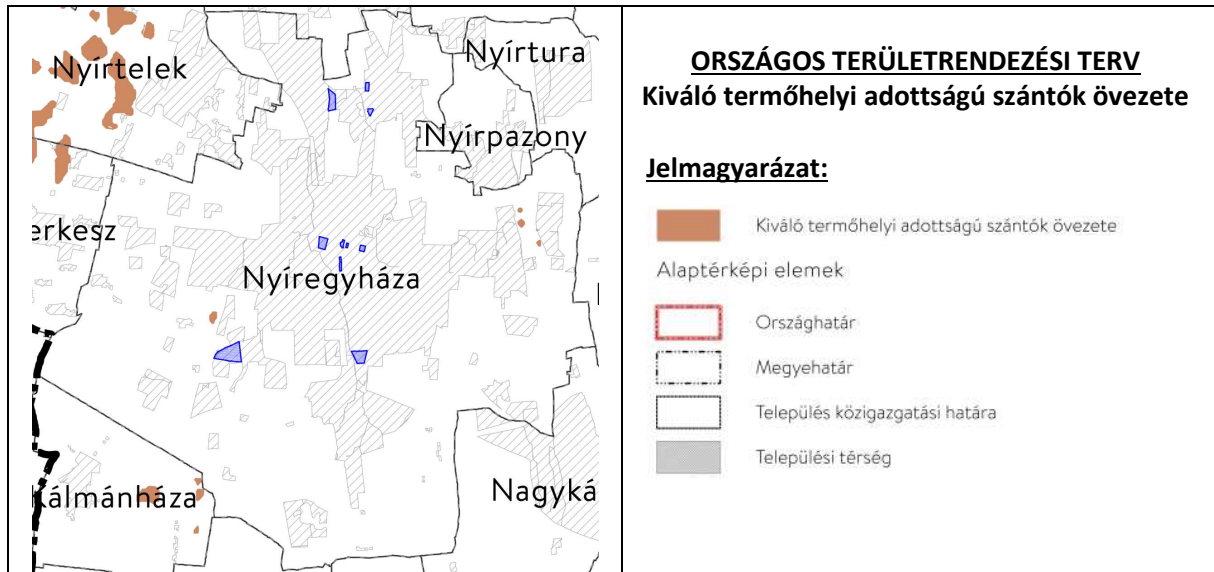
#### Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/

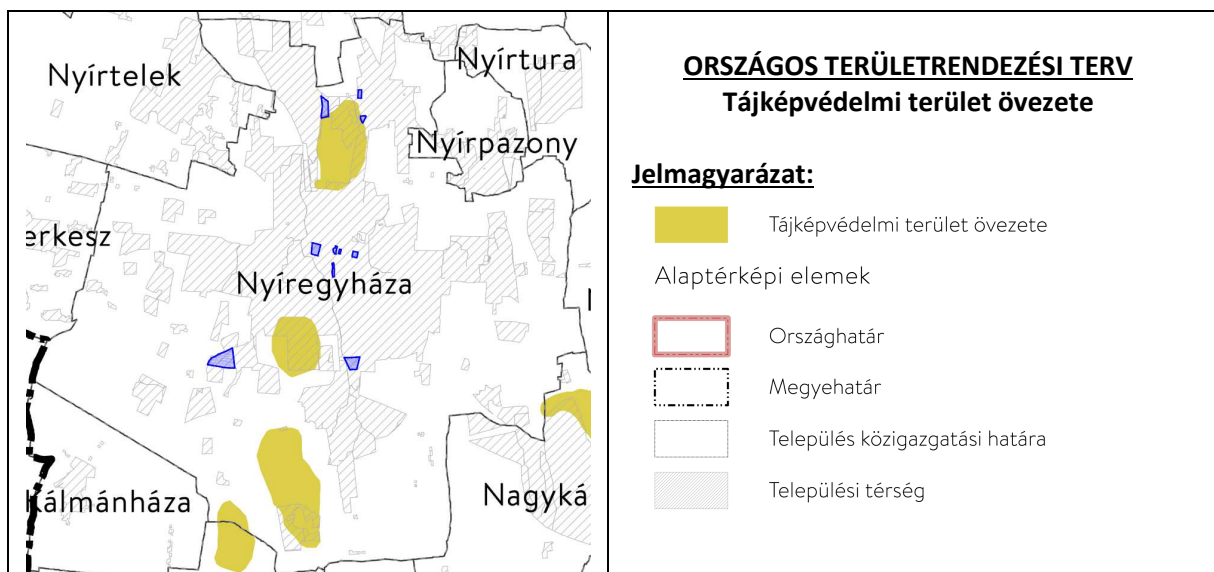
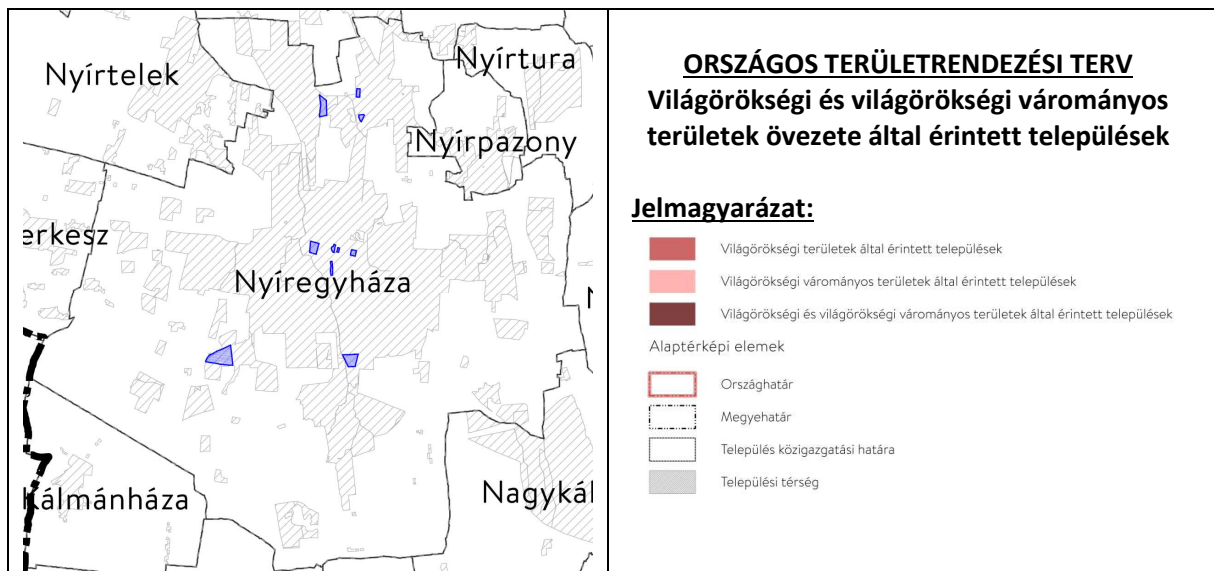
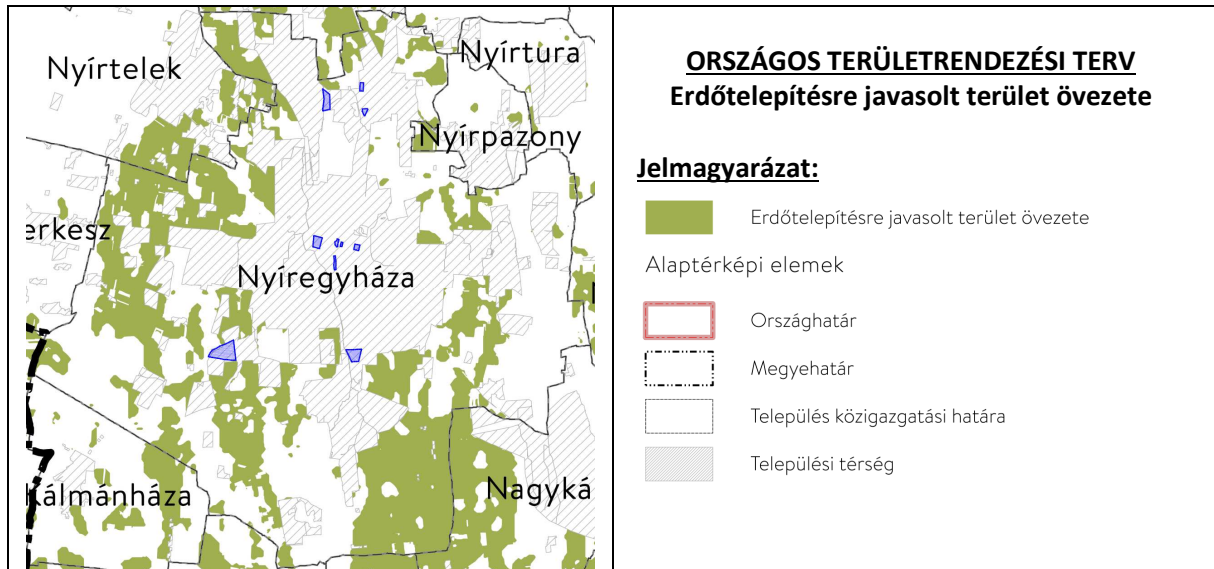


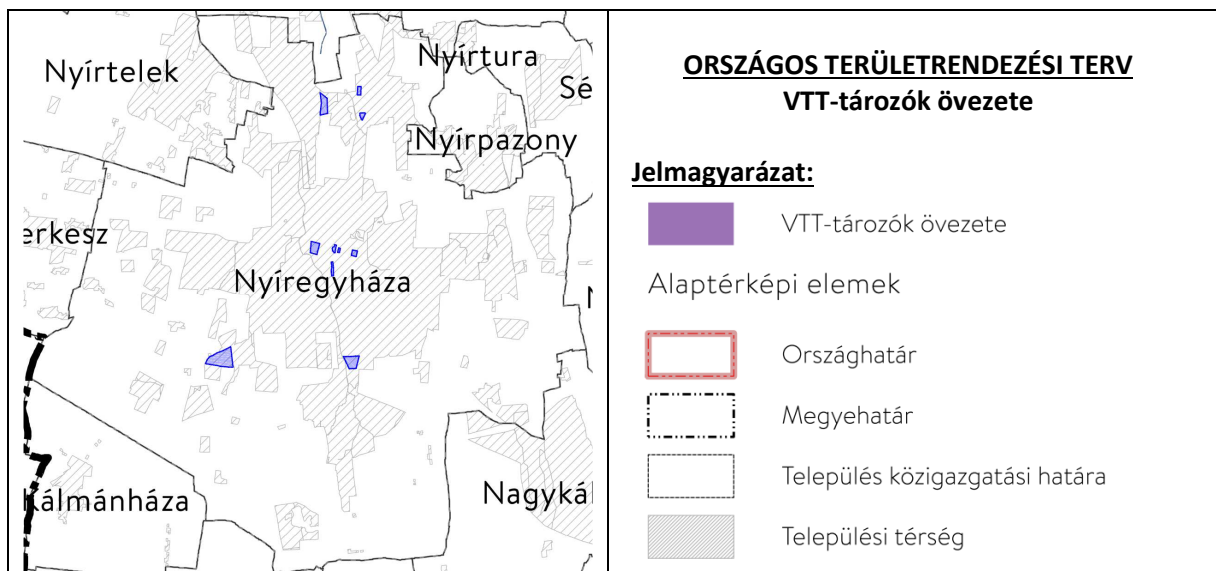
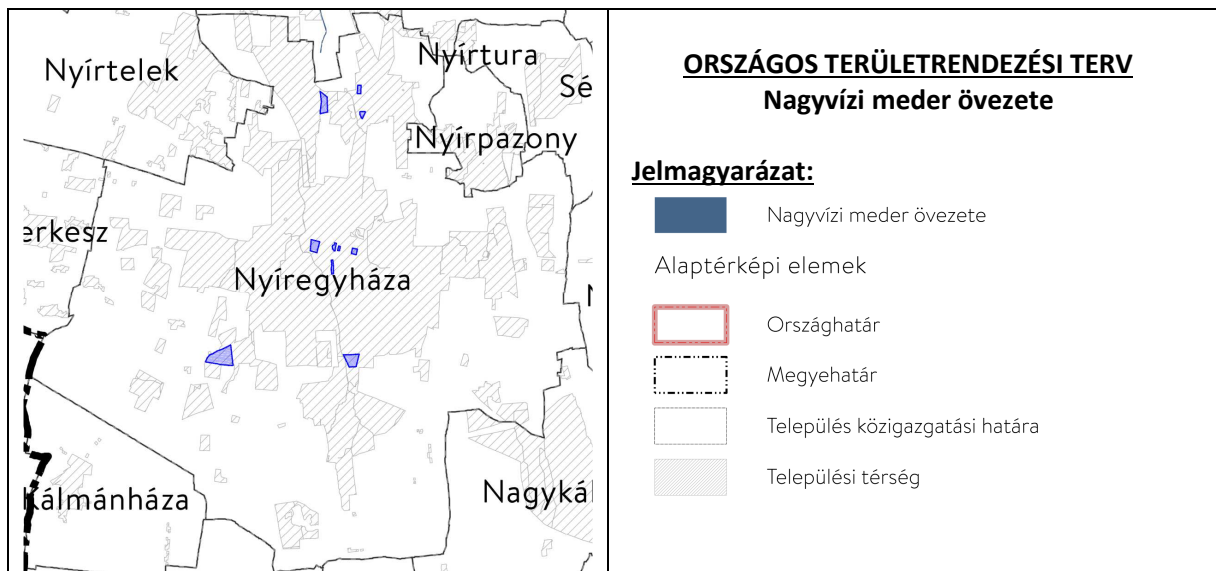
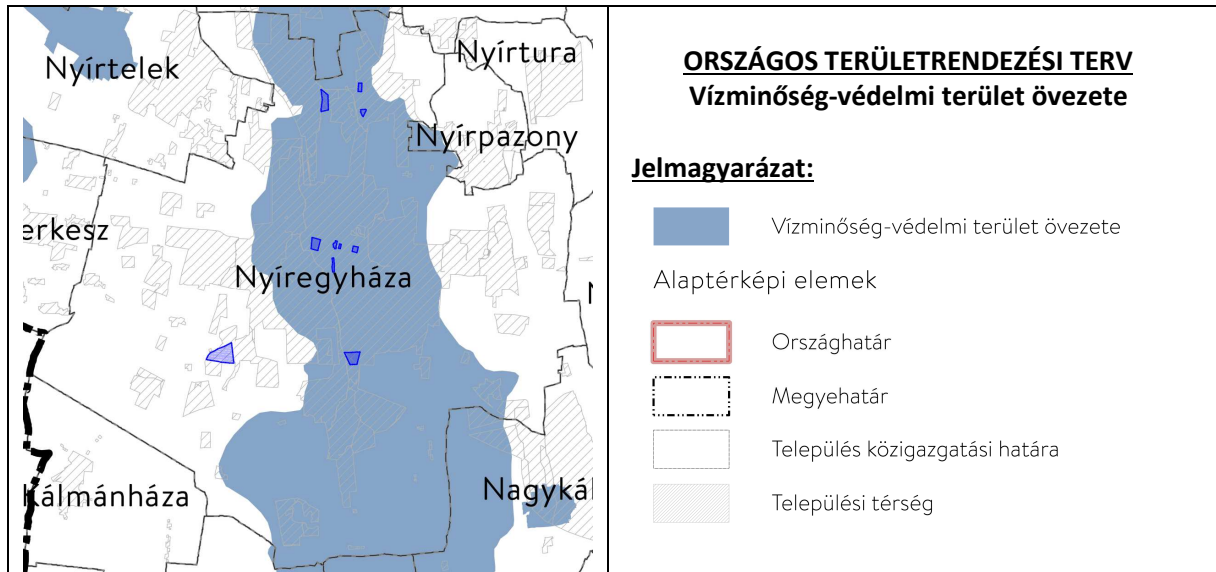
#### Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:

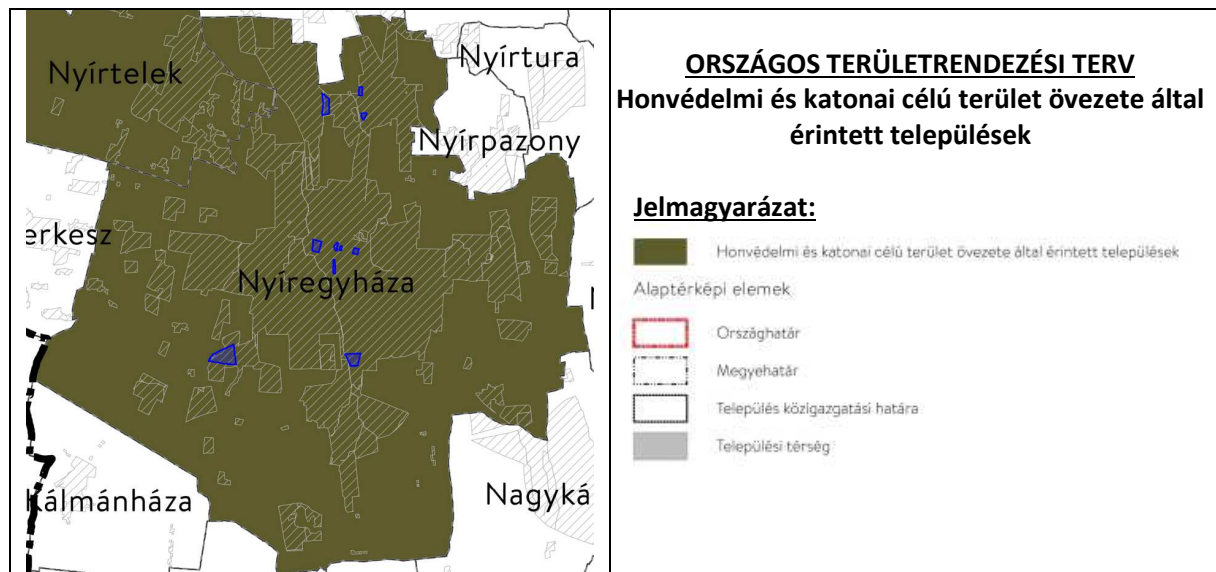
/a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/



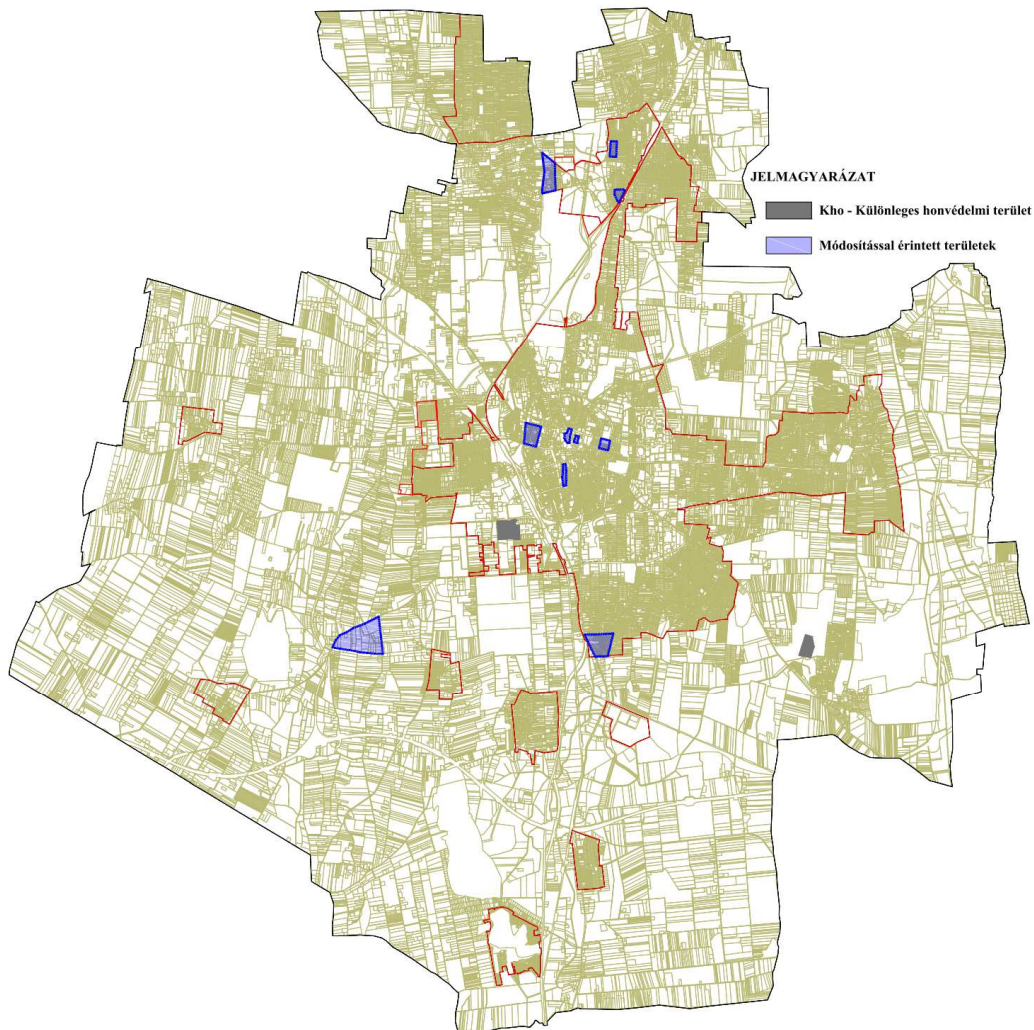




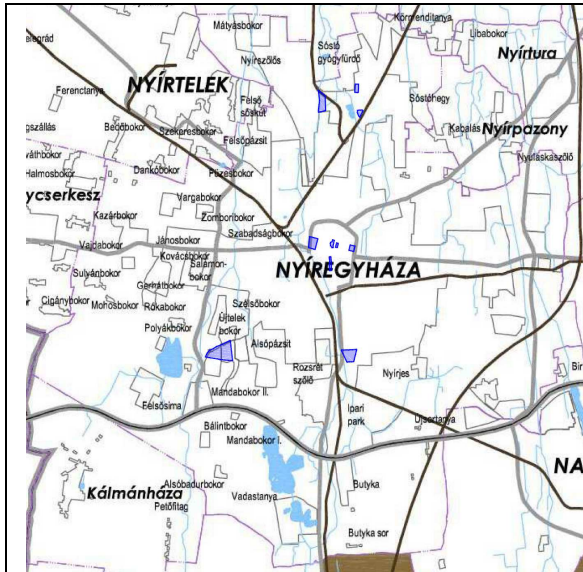




A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



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”.

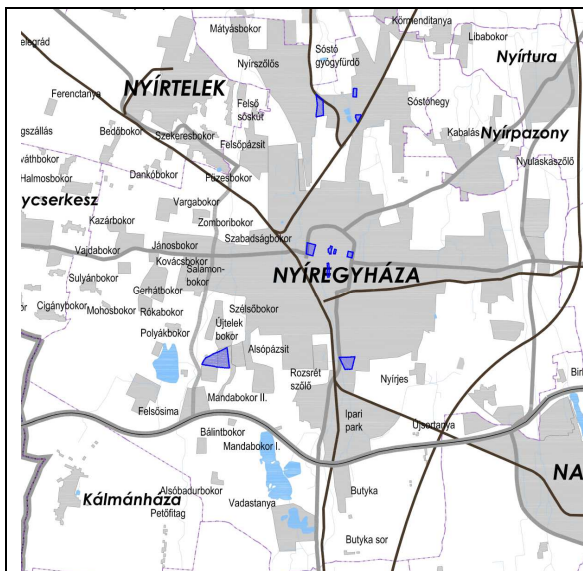


### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Ásványi nyersanyag – gazdálkodási terület övezete

#### Jelmagyarázat:

#### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		ÁSVÁNYI NYERSZANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 8. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
Szerzők: Ostor, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mts., megyei főépítész Dóczy Zoltán, területfejlesztési és területrendezési referens		SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület (Forrás: ÖRT)	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsonyi Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841		ALAPTERVEPI JELEK - Települési terület - Gyorsforgalmi út - Főút - Vasútvonal - Országhatár / Megyehatár	
TERVEZŐK Székely Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402		- Települési közigazgatási határ - Vízfelületek, vízfolyások	
Géremérvény: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., iRáTervező		2011	

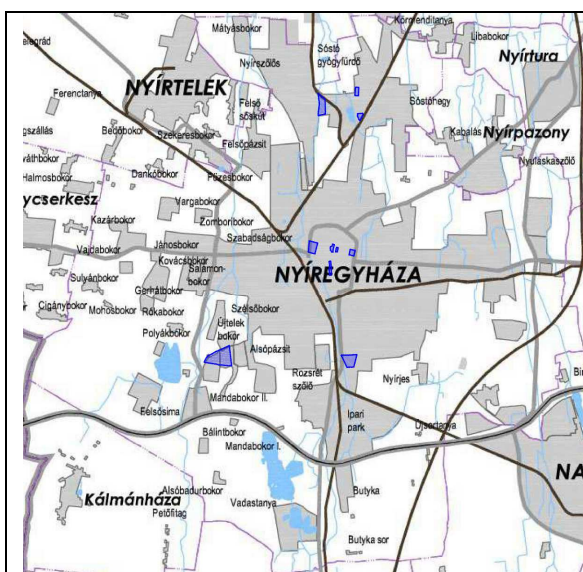


### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Rendszeresen belvízjárta terület övezete

#### Jelmagyarázat:

#### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE - 3. melléklet 10. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
Szerzők: Ostor, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mts., megyei főépítész Dóczy Zoltán, területfejlesztési és területrendezési referens		SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - Rendszeresen belvízjárta terület (Forrás: Vízgyi és Környezetvédelmi Értékelési Igazgatóság)	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsonyi Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841		ALAPTERVEPI JELEK - Települési terület - Gyorsforgalmi út - Főút - Vasútvonal - Országhatár / Megyehatár	
TERVEZŐK Székely Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402		- Települési közigazgatási határ - Vízfelületek, vízfolyások	
Géremérvény: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., iRáTervező		2011	



### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Földtani veszélyforrás területének övezete

#### Jelmagyarázat:

#### SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT		FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE - 3. melléklet 12. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -	
Szerzők: Ostor, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mts., megyei főépítész Dóczy Zoltán, területfejlesztési és területrendezési referens		SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - Földtani veszélyforrás területe (Forrás: MBFH)	
FELELŐS TERVEZŐK Kozsonyi Lajos, Város-Teampannon Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841		ALAPTERVEPI JELEK - Települési terület - Gyorsforgalmi út - Főút - Vasútvonal - Országhatár / Megyehatár	
TERVEZŐK Székely Katalin, Város-Teampannon Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampannon Kft. TR 01-0402		- Települési közigazgatási határ - Vízfelületek, vízfolyások	
Géremérvény: Város-Teampannon Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., iRáTervező		2011	



## 7 Biológiai aktivitási érték számítás

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

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton 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-tól 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 aktivitás érték 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:

**Összesen: + 4,713**

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+4,713), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.

### **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	0,737	Vt	Településköz pont vegyes zóna	0,273	0,5	0,137

#### **4. 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.	Vt	Településköz pont vegyes zóna	1,662	0,5	0,831	Vt	Településköz pont vegyes zóna	1,662	0,5	0,831



**5. 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.	Lf	Falusias lakózóna	17,111	2,4	41,066	Lke	Kertvárosias lakózóna	17,111	2,7	46,199
2.	Lf	Falusias lakózóna	0,060	2,4	0,144	Vg	Vízgazdálkodási terület	0,060	6	0,360
3.	Lf	Falusias lakózóna	0,020	2,4	0,048	KÖá	Általános közl. zóna	0,020	0,6	0,012
<b>Mindösszesen:</b>			<b>17,191</b>		<b>41,258</b>			<b>17,191</b>		<b>46,571</b>

**Összesen**

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot			Tervezett állapot		
	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték
	19,126		- 42,826	19,126		+47,539

## EMLÉKEZTETŐ

### Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása egyszerűsített eljárásban Tervezői egyeztetés – 10 terület, 6. beavatkozási pont

**Az egyeztetés időpontja: 2020. június 18. (csütörtök) 11.00 óra.**

**Helyszín: Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály, D159. sz.**

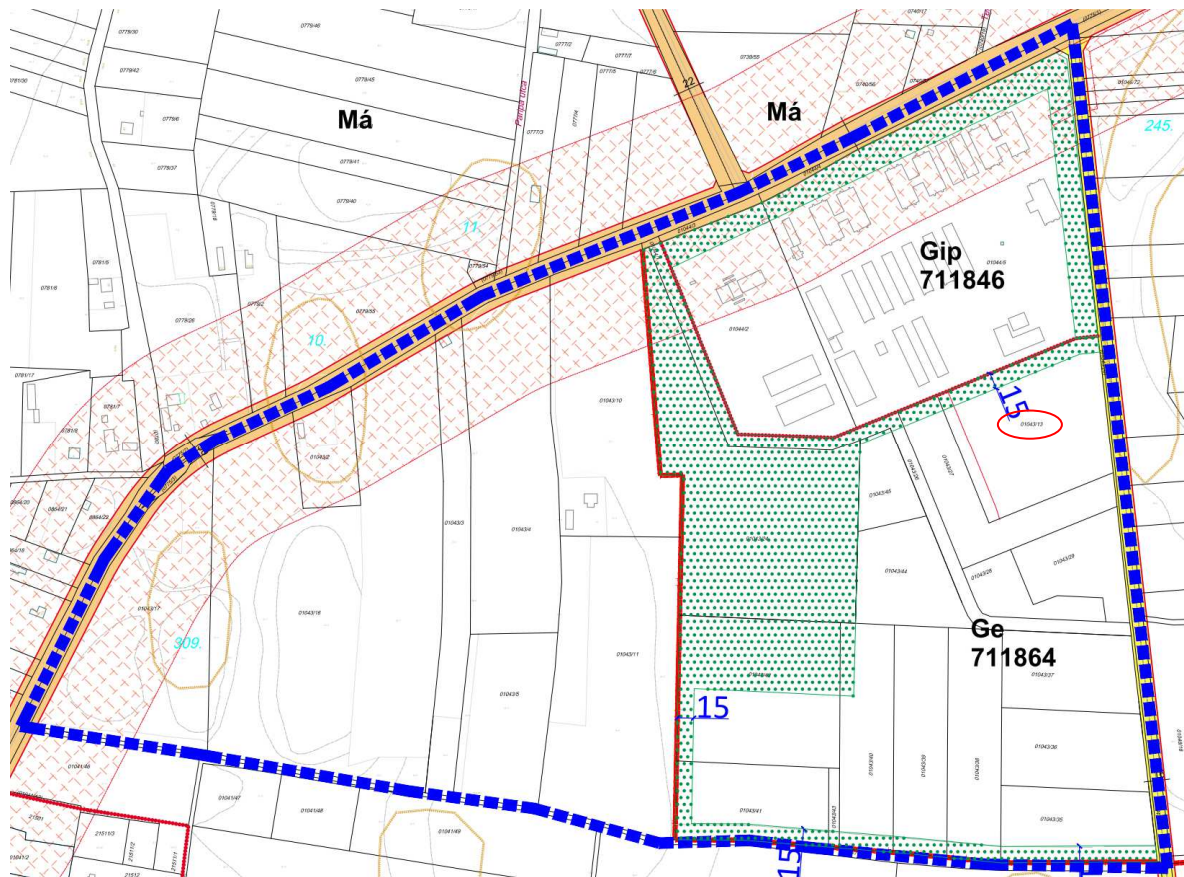
**Jelenlévők: a jelenléti ív szerint**

#### Módosítással érintett terület

Sorsz.	Megindító határozat száma	Szab. terv szelvény-szám	Területlehatárolás	Módosítás célja
6.	100/2019. (VI.12.)	H3	Kálmánházi út - Nádasbokori út - 01042 hrsz.-ú út	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Nyíregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon lévő „telken belüli kötelező zöldfelület” területének áthelyezése történik.

Labancz András tervező ismertette a megjelentekkel, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város rendezési terv módosító eljárása folyik összevont 10 területre vonatkozóan a véleményezési szakaszában. A környezetvédelmi hatóság a 6. beavatkozási ponthoz kapcsolódóan a telken belüli kötelező zöldfelület áthelyezésére kért változtatási javaslatot.

A 6. beavatkozási pont tervezett szabályozási terv kivonata:



Sándor Edina a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztálya (4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.) képviseletében elmondta, hogy a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon lévő „telken belüli kötelező zöldfelület” területének tervezett elosztása részben érintené a 01044/5 hrsz.-ú és 01043/13 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalát.

Az AGROGÁZ Nyíregyháza Termelő és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Hrsz.: 01044/5) tulajdonában lévő 01044/5 hrsz.-ú és 01043/13 hrsz.-ú ingatlanokon egy nagy létszámú állattartó telep üzemel a környezetvédelmi hatóság környezethasználati engedélyével. A 01043/13 hrsz.-ú ingatlanon 2 db nagy kiterjedésű hígtrágya tároló található. Ha a tervezett állapot szerinti telken belüli kötelező zöldsáv valósulna meg, akkor az akadályozná az állattartó telep engedélyében foglaltak teljesíthetőségét.

Az egyeztetésen az alábbi megállapítások történtek:

- Elsődleges javaslat: a SOLLIGHT Energia ESCO Kft. (1033 Budapest, Apát u. 6-8. fsz.) által megvalósítandó 499 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű tervezett területén lévő „telken belüli kötelező zöldfelületet” úgy kell elosztani, hogy egy szakasza se kerüljön a 01044/5 hrsz.-ú és 01043/13 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalára. Lehetőség szerint a 01043/13 hrsz.-ú ingatlan keleti, déli és nyugati határa mentén legyen szétosztva. Ennek jóváhagyásáról írásbeli tulajdonosi hozzájárulást szükséges beszerezni. Hajnal Lajos (SOLLIGHT Kft. ügyvezető igazgatója) vállalta az AGROGÁZ Nyíregyháza Termelő és Szolgáltató Kft.-vel történő egyeztetést és a nyilatkozat beszerzését.

- Másodlagos javaslat: a módosításhoz kapcsolódóan kijelölt tervezési terület a Kálmánházi út - Nádasbokori út - 01042 hrsz.-ú út által határolt terület. A SOLLIGHT Energia ESCO Kft. ezen a területen belül keres a fásítás visszapótlásához megfelelő ingatlant.

A tervező felhívta a figyelmet arra, hogy ha a visszapótláshoz szükséges terület a tervezési területen kívül esne, akkor a módosító eljárás felfüggesztésére és szakhatóságok általi újbóli véleményezésre lenne szükség. Ez hátrányosan eltolná a módosítás jóváhagyásának határidejét.

Az egyeztetésen részt vevők az elsődleges javaslat megvalósítását látnák a kedvezőbb megoldásnak szakmai szempontból.

Készítette:

  
Kukucska Zsolt  
városrendező

