



Ügyiratszám: FŐÉP/431-26/2024.  
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

## ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására**  
(MÓDOSÍTÁSOK VI./2024. – 5 terület rövid eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK VII./2024. – DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése egyszerűsített eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK II./2024. – HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban)

.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
Polgármester<sup>u</sup>

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

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

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

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

### Véleményező bizottságok:

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

## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében 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 több területre vonatkoztatva. A településrendezési eszközök módosítása a tartalmi követelményeket tekintve **az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján 2012. augusztus 6-án hatályos** II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készült.

A módosító eljárásokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján folytattuk le. A módosítási javaslatok jellegükből adódóan többféle eljárástípusba lettek besorolva.

### **Módosítások VI./2024. – 5 terület**

A módosító eljárás 2024. márciusában indult FŐÉP/431/2024. ügyiratszámom 5 területre vonatkozóan **rövid eljárásban**. Az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A Bizottság átruházott hatáskörében **86/2024. (V.14.) sz. határozatában** nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a lakossági fórumot *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve elektronikus úton folytattuk le. A hirdetményt a 2024. április 2-án megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett** a 2024. április 17-i határidőig.

Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága **87/2024. (V.14.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez az **SZ/4ÁF/00100-2/2024.** ügyiratszámom **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta.** (lásd 5. sz. melléklet!)

### **Módosítások VII./2024. – DIP 132 kV NF távvezeték elhelyezése**

A módosító eljárás 2024. májusában indult FŐÉP/643/2024. ügyiratszámom 5 területre vonatkozóan **egyszerűsített eljárásban**. Az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A



Bizottság átruházott hatáskörében **97/2024. (VI.5.) sz. határozatában** nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. § és a 157. §-a szerint a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést **elektronikus úton** is lefolytathatja, és a lakossági fórum elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon.

Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumokra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság **98/2024. (VI.5.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. június 18-i egyeztető tárgyalást követően **SZ/4ÁF/00097-22/2024.** ügyiratszámom **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 5. sz. melléklet!)**

### **Módosítások II./2024. – HÉSZ módosítás**

A módosító eljárás 2024. májusában indult FŐÉP/814/2024. ügyiratszámom 1 területre vonatkozóan **egyszerűsített eljárásban.** Az adatszolgáltatás kérés megtörtént. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervek véleményét megkértük. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A Bizottság átruházott hatáskörében **99/2024. (VI.5.) sz. határozatában** nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **véleményezési szakaszban,** 2024. májusában a veszélyhelyzet ideje alatt a **partnerségi egyeztetés,** valamint a **lakossági fórum** elektronikus úton került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett,** a Bizottság **100/2024. (VI.5.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**

Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez a 2024. június 18-i egyeztető tárgyalást követően **SZ/4ÁF/00099-24/2024.** ügyiratszámom **Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. (lásd 6. sz. melléklet!)**

A fentebb részletezett eljárások esetében a módosítási javaslatok szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását is, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. (lásd 1. sz. melléklet!) A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része is módosul. A **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. (lásd 8. - 11. sz. melléklet!) A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. A szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek.** (lásd 2. és 3. sz. melléklet!)



Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon lépnek hatályba. Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a mellékelt határozat tervezet és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2024. június 19.

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének  
...../2024. (VI.27.) számú  
határozata**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírásról  
szóló 114/2005. (V.4.) Önk. határozat 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 117/2005. (V.5.) sz. határozat mellékletében elfogadott, a 55/2024. (V.16.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK VI./2024. – 5 terület rövid eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK VII./2024. – DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése egyszerűsített eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK II./2024. – HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban

lefolytatott rendezési tervi módosításait figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja.**

**Nyíregyháza, 2024. június**

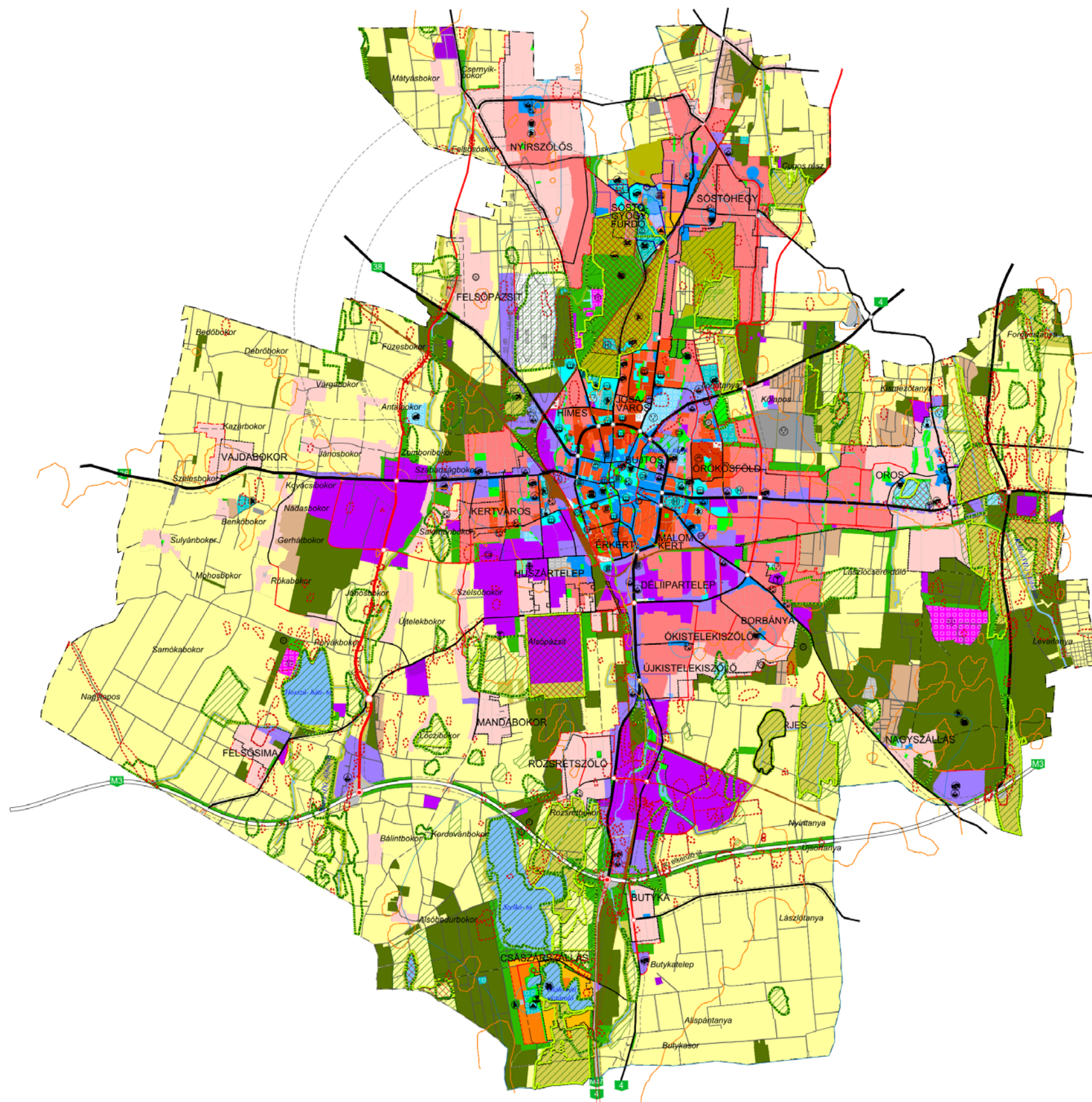
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

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



Területfelhasználás		Közösségi használat	Köznevelési feladat	
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	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házas üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	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	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.8	K-En	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.9	K-t			Megülő energiatermelés hasznosításának céljára szolgáló terület
6.1.0	KÖa			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
6.2.0	KÖv			Általános közlekedési terület
7.0	Z			Vasúti közlekedési terület
8.1.0	Ee			Zöldterület
8.2.0	Ev			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.3.0	Eg			Védelmi célú erdő
9.1.0	Mk			Gazdasági célú erdő
9.2.0	Má			Mezőgazdasági kertés terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági általános terület
10	Vg			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
				Vízgazdálkodási terület

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

Művi értékvédelem	Intézmények		
—	Régészeti terület	☐	Igazgatási központ
—	Helyi védetségű teleszerkezet	☐	Oktatási központ- főiskola
—	Natura 2000 terület	☐	Művelődési központ
—	Ex lege védett terület határa	☐	Egyházi központ
—	Természeti terület határa	☐	Kórház
—	Ökológiai hálózat	☐	Kereskedelmi (bevásárló) központ
—	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa	☐	Piac
—	Bányatelek területe	☐	Vásárváros
—	Védőtávolságok	☐	Kiránduló központ
—	Jelentősebb vízfolyás	☐	Turisztikai alközpont
—	Rekultiválandó terület	☐	Arborétum, botanikus kert
—		☐	Vadászpark
—		☐	Lovaglás
—		☐	Sportközpont
—		☐	Szabadidőközpont
—		☐	Strand
—		☐	Termálközpont
—		☐	Vidámpark
—		☐	Élménypark
—		☐	Kemping
—		☐	Szálloda
—		☐	Temető
—		☐	Kegyeleti park
—		☐	Kilátó
—		☐	Egészségügyi központ

Közeledés	Egyéb tervi elemek
—	Településhatár
—	Belterületi határ
—	Tervezett belterületi határ
—	Városkapu
—	Városrész- központ
—	Szintvonal
—	Gyógyhely
—	Gyógyhely védőterülete
—	Hidogeológiai védőzóna
—	Településképvédelmi terület határa
—	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

Közművek, híradás	
☐	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
☐	Távűtőmű
☐	Villamos állomás
☐	Szennyvíztisztítómű
☐	Híradástechnikai torony

A /2024. (... ..) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.  
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítészeti Osztály**  
 Településtervezés:  
 Végh József TT-15-0124  
 2024. június

2. sz. melléklet a FŐÉP/431-26/2024. számú előterjesztéshez

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására</b> (MÓDOSÍTÁSOK VI./2024. – 5 terület rövid eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK VII./2024. – DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése egyszerűsített eljárásban, MÓDOSÍTÁSOK II./2024. – HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
A módosításokat követően a tulajdonosok elvégezhetik a tervezett fejlesztéseiket. A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népségmentartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs. A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.	Nincs A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít.	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>			A módosítás során a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népségmentartó képességét csökkentheti.	
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

RENDELET-TERVEZET

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2024. (.....) 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 VI./2024. – 5 terület rövid eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK VII./2024. – DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése egyszerűsített eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK II./2024. – HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban)

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

Építési és Közlekedési Minisztérium

Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Közlekedésrendészeti Osztály  
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci  
Bányafelügyeleti Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni Hatósági Iroda  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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.§** Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelet (a továbbiakban: Ör.) 33. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(5) Közmű gerincvezetékek elhelyezése, megszüntetett közművek kiváltása elsősorban szabályozási tervlapon jelölt közterületre, illetve az előírtaknak megfelelően kialakított, közforgalom előtt nem lezárható magánút területére helyezhető el. Amennyiben ez nem lehetséges gerincvezetékek elhelyezése, megszüntetett közművek kiváltása egyéb területen is történhet, de csak abban az esetben, ha a beruházás közérdekből történik, érintett ingatlanok használatát nem korlátozza, tulajdonos az elhelyezéséhez hozzájárul és városrendezési érdekeket nem sért.”*

**2.§.** Az Ör 5. § az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(1)*

*(2) A beépítésre nem szánt területek rendeltetési zónáiban a már meglévő épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek - felújíthatók, illetve a meglévővel azonos nagyságban az általános előírások betartásával átépíthetők 10.*

*(3)*

*(4) A(z építési) zóna területére előírt építménymagasságot meghaladó, legfeljebb 20 méter magasságú, épületnek nem minősülő építmény, amennyiben egyéb előírásokkal nem ütközik.*

*(5)*

*(6) Üzemanyagtöltő állomás kizárólag a 15-ös jelű sajátos zónába sorolt területeken létesíthető. A város egyéb építési zónájába sorolt területein üzemanyagtöltő állomás elhelyezése nem engedélyezhető.*

*(7) A város közigazgatási területén munkásszálló és munkásszállás funkciójú épület elhelyezése és meglévő épület erre a célra történő átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető. Ahol a rendelet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott maximum egy lakásegység létesíthető.”*

**3.§.** Az Ör 39. § az alábbi 59. ponttal egészül ki:

*„1. Adottságtól függő beépítési mód: A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra / módokra utal. Ilyen zónába*

eső telkeken az adott tömbben kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. Amennyiben a kialakult karakterű építési zónában nem határozható meg a jellemző beépítési mód, akkor az adott karakter zóna általános előírásai (1/a, 1/b táblázatok) szerint valósítható meg beépítési mód.

2. Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal

3. Építési övezet: A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos az építési zóna és a rendeltetési zóna együttes előírási területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkód jelét.

4. Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak. Az építési zónák kategóriái az építészeti karakterjegyek alapján csoportosíthatók, amelyek az alábbiak:

a, városközponti

b, polgárvárosi

c, mezővárosi

d, kertvárosi

e, külső-kertségi

f, falusias / tanyabokros

g, egyéb

zónacsoportok.

A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

5. Építmény-szintterület: nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.

6. Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy

- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

7. Gyógyhely és védőterülete: jelen rendelet szempontjából a vonatkozó miniszteri rendelet meghatározása, jelenleg a 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a természetes gyógytényezőkről) 3.§. (3) f) pontja

8. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombohullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-kéntés a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

9. Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.

10. Hulladékudvar: a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.

11. Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.

Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az

a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,

b, vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

12. Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

13. Kisgarázs: gépkocsi bejáratonként 1 (de legfeljebb 2) férőhelyet tartalmazó gépkocsitároló épület, épületrész.
14. Közkert: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.
15. Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja.  
De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.
16. Különleges használatú építményi zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.
17. Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat és kötelezettségeket rögzít.
18. Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
19. Közkert-köztér (Z-kk): A szabályozási tervlapon szereplő nem közparki zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.) Kialakításuk, kezelésük és használatuk a közterületi zöldfelületek szerint történik.
20. Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
21. Közösségi cél: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.
22. Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
23. Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
24. Magánút: Telkek gépkocsi megközelítését szolgáló nem közterületi út, mely a telkekre telepített épületek, építmények működéséhez szükséges közlekedési forgalmat levezeti, és a közművezetékek kiépítéséhez szükséges területet biztosítja. A jelen szabályzat által rögzített esetekben a magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.
25. Melléképületek: Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5 m lehet.
26. Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
27. Nem jelentős zavaró hatású tevékenység: Hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértéket.
28. Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul.  
Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

29. *Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy*

*a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel*

*b, vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.*

30. *Ömlesztett anyag tároló: Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.*

31. *Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet legfeljebb 12 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága max. 3,0 m.*

32. *Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telkekre azonosak.*

33. *Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel, vagy közforgalom elől el nem zárható területtel, egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.*

34. *Siló: Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.*

35. *Sorgarázs: egynél több rendeltetési egységet tartalmazó, közterületre vagy magánútra nyíló, egymással összeépített épületegyüttes.*

36. *Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el.*

*A szabadon álló építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az*

*a, vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,*

*b, vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.*

*A jelen rendelet a szabadonálló beépítési mód két típusát különbözteti meg:*

*a, szabadonálló-általános*

*b, szabadonálló-telepszerű.*

*A szabadonálló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége.*

*A szabadonálló-telepszerű beépítési módnál egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége.*

37. *Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy*

*a, szövegben, vagy csak*

*b, rajzilag rögzíthetők,*

*A szöveges szabályozási elemeket a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap és zóna tervlapok rögzítik. (Vertikális rendeltetési zóna tervlapja és zajterhelési határértékkel védett területek tervlapja.)*

38. *Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.*

39. *Szabályozási terv: A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.*

40. *Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető. Újonnan tanyaudvar csak mezőgazdasági kertes és mezőgazdasági általános területen alakítható ki.*

41. *Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.*

42. *Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.*

43. *További beépítésre kijelölt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen előírás azokat beépítésre szánt területbe sorolja.*

44. *Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.*
45. *Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.*
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
53. *Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.*
54. *Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.*
- A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:*
- a, zártsorú-általános*
- b, zártsorú-keretes.*
- A zártsorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg: építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető.*
- A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.*
55. *Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.*
56. *Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírást rögzítő tervlap, amely szövegesen nem szabályozható előírásokat tartalmaz.*
57. *egyéb szálláshely: a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2. §. h) pontjában meghatározott egyéb szálláshely.*
58. *Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak.”*
59. *Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott.”*

**4.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

**5.§.** Ör. 2. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## **II. Záró rendelkezések**

**6. §. (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, 2024.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

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

**i n d o k o l á s a**

**Általános indokolás**

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, városi és lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozó paragrafusa nem tartalmazott részletes előírásokat az elhelyezendő gerincvezetékek kapcsán, ezért az érintett szakasz kiegészítésre került.

**2. §-hoz**

A hatályos Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz munkásszálló funkciójú épültre vonatkozó előírásokat, ezért ennek megalkotása szükséges a város területén folyamatban lévő fejlesztések megvalósításához.

**3. §-hoz**

A hatályos Helyi Építési Szabályzat Fogalmak című fejezete nem határozza meg a munkásszálló épület konkrét jelentését ezért ennek megalkotása szükséges.

**4. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 5 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**5. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 1 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

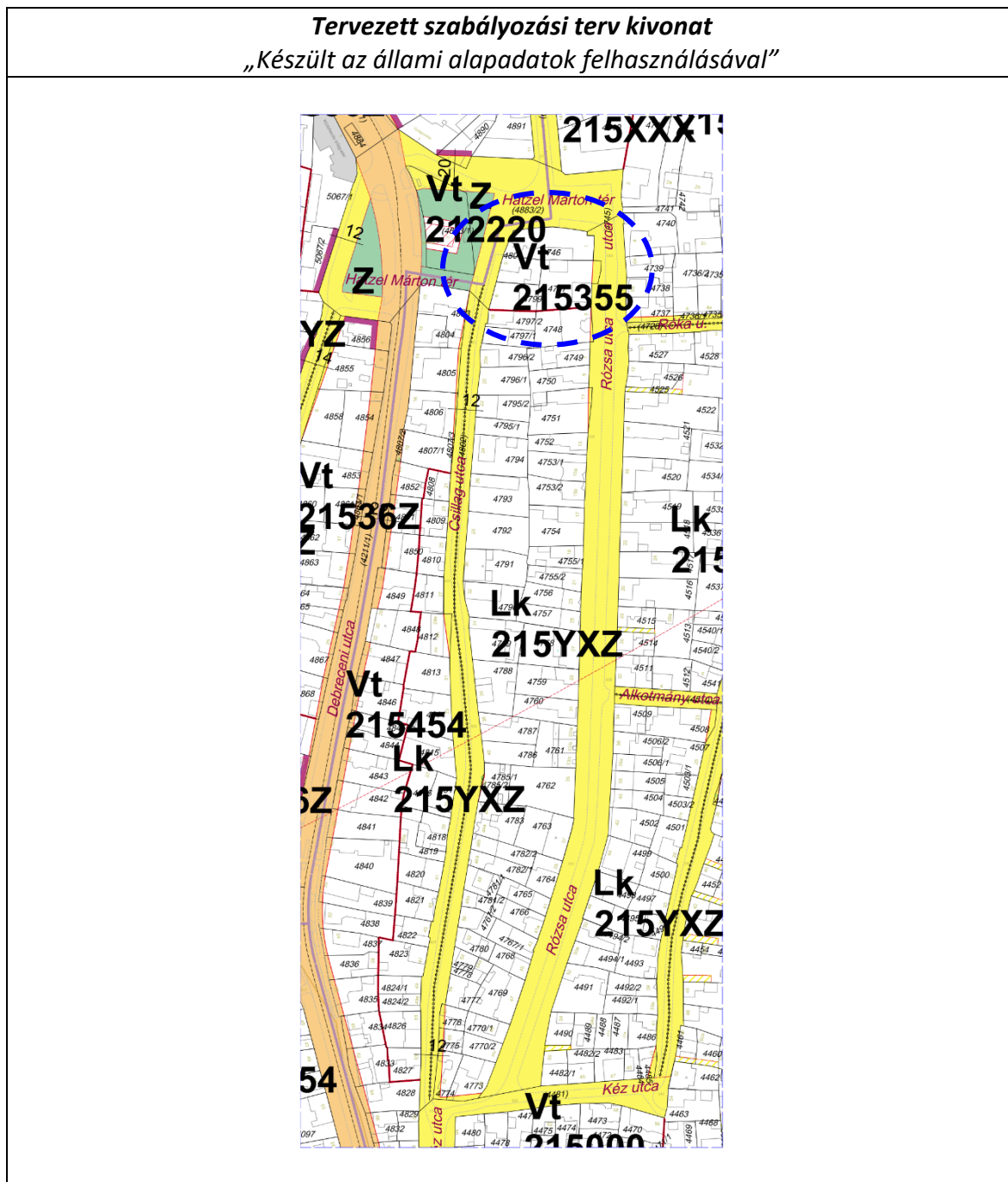
**6. §-hoz**

A záró rendelkezéseket tartalmazza.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2024. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VI./2024. – 5 terület egyszerűsített eljárásban

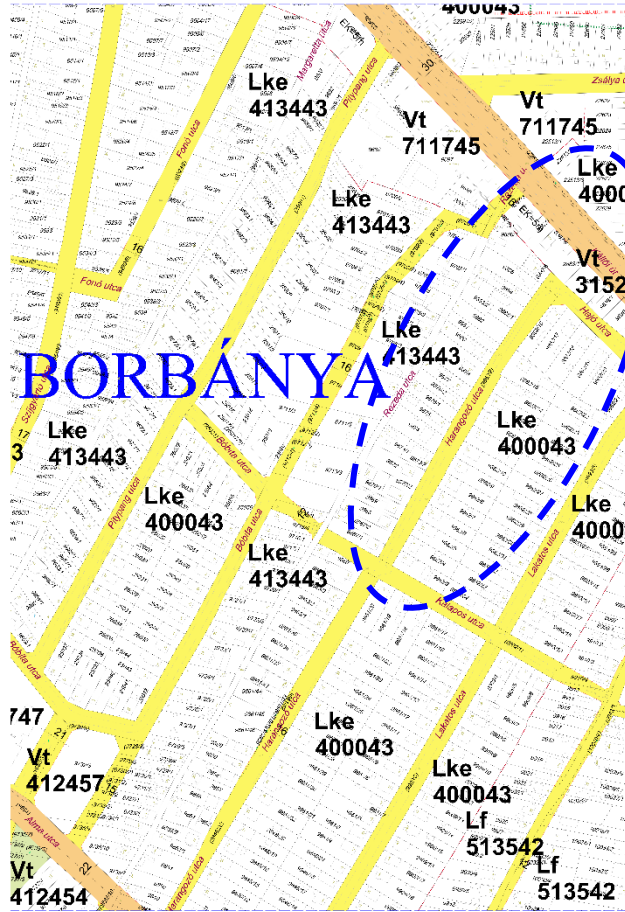
1. Beavatkozási pont





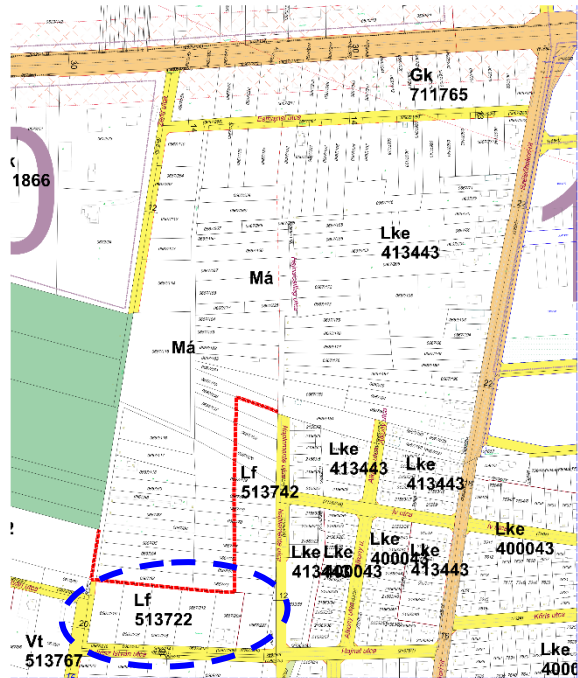
### 3. Beavatkoási pont

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



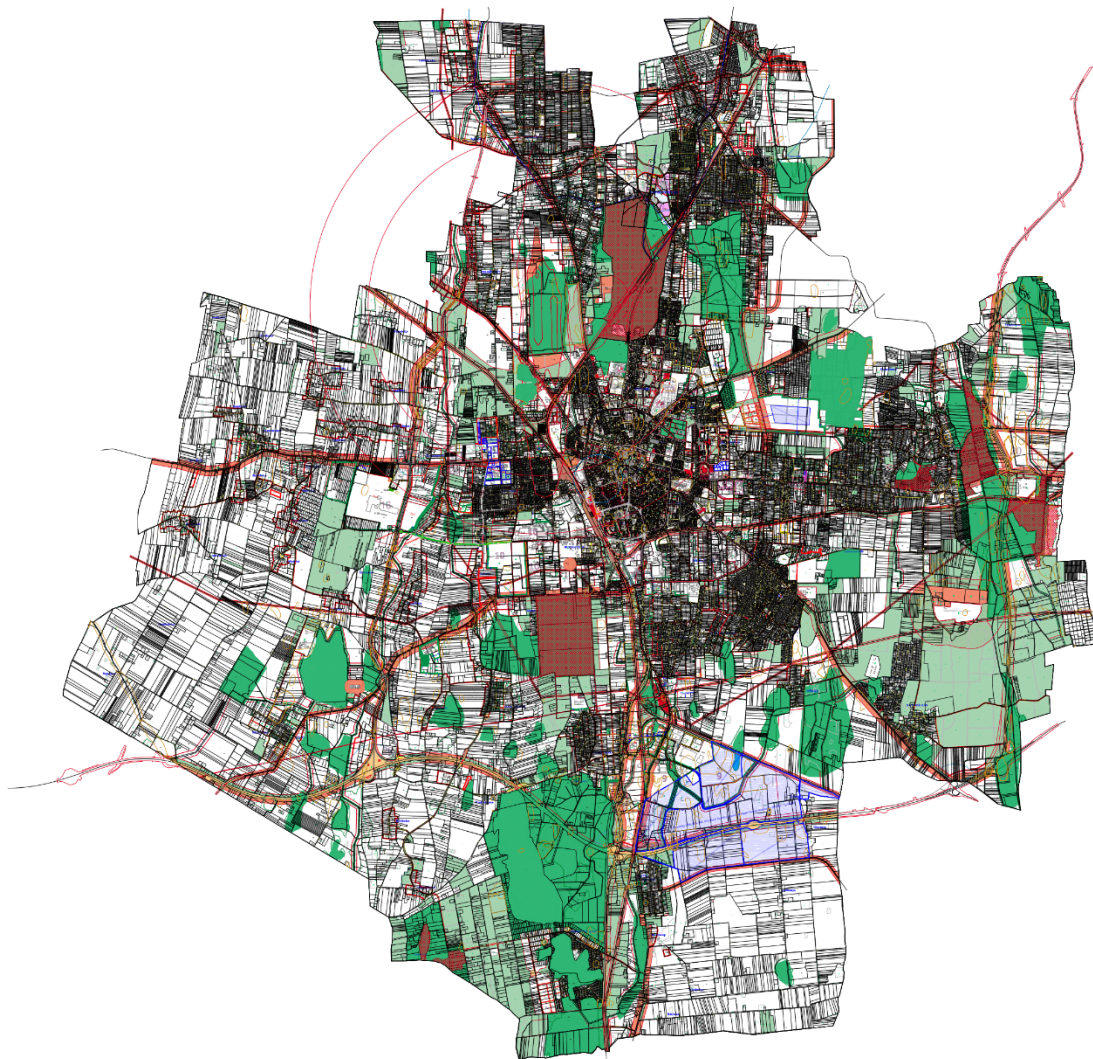
#### 4. Beavatkoási pont

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



## 5. Beavatkozási pont

**Régészeti lelőhelyek 2024 évi adatszolgáltatása alapján tervezett szabályozási terv**  
*„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*



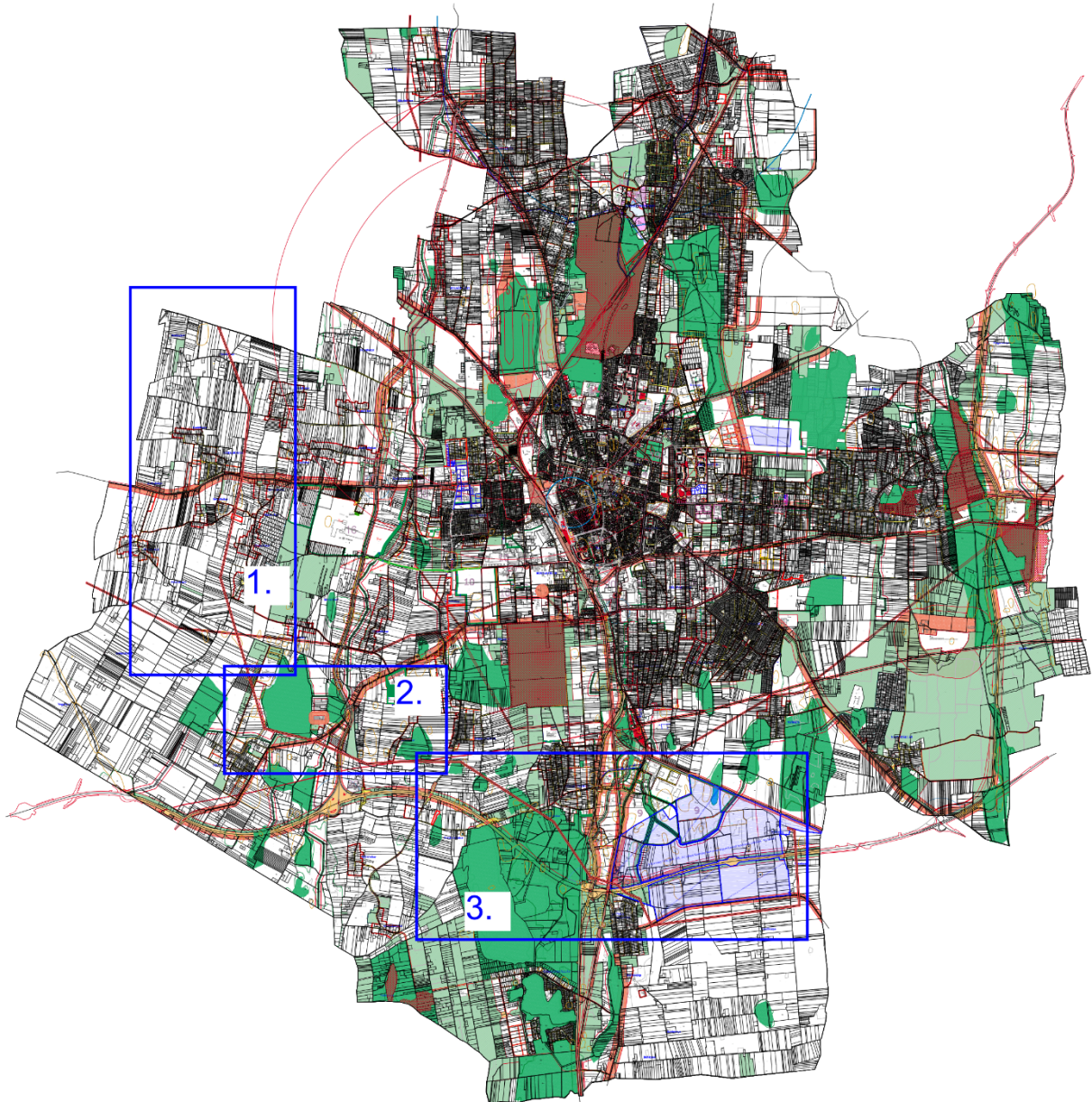
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../2024. (.....) önkormányzati rendeletének 2. melléklete**

**MÓDOSÍTÁSOK VII./2024. – DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése  
egyszerűsített eljárásban**

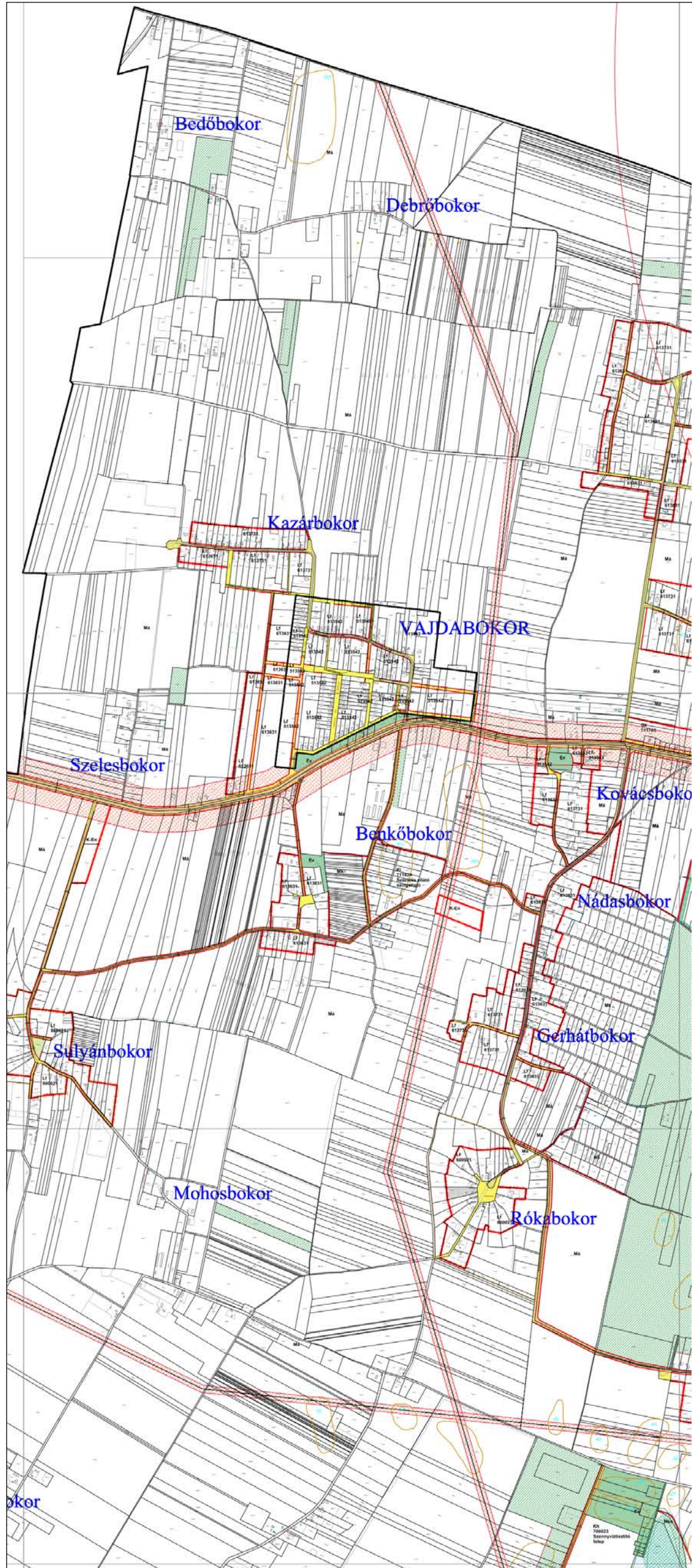
**Tervezett szabályozási terv**

**Átnézeti terv**

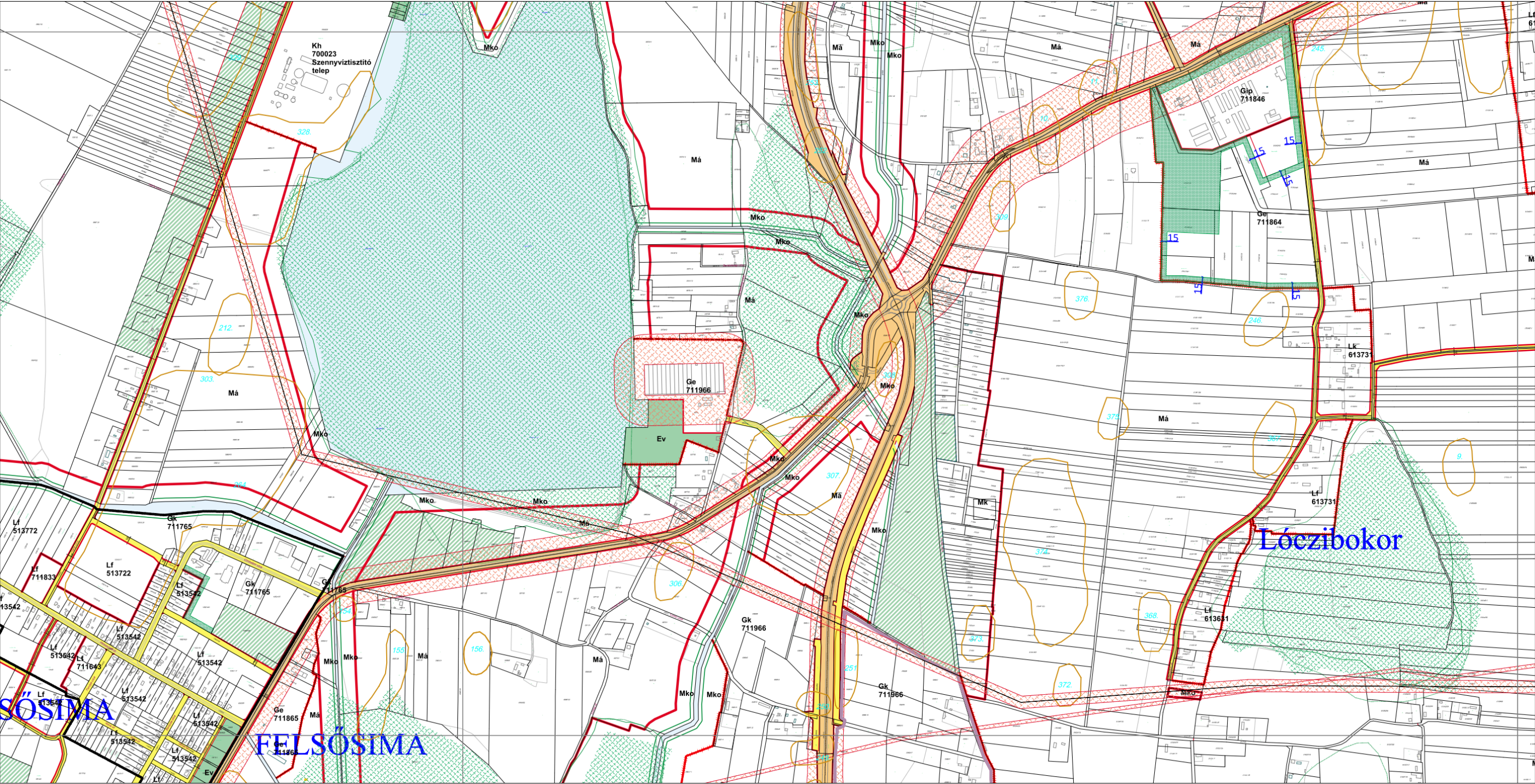
*„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*



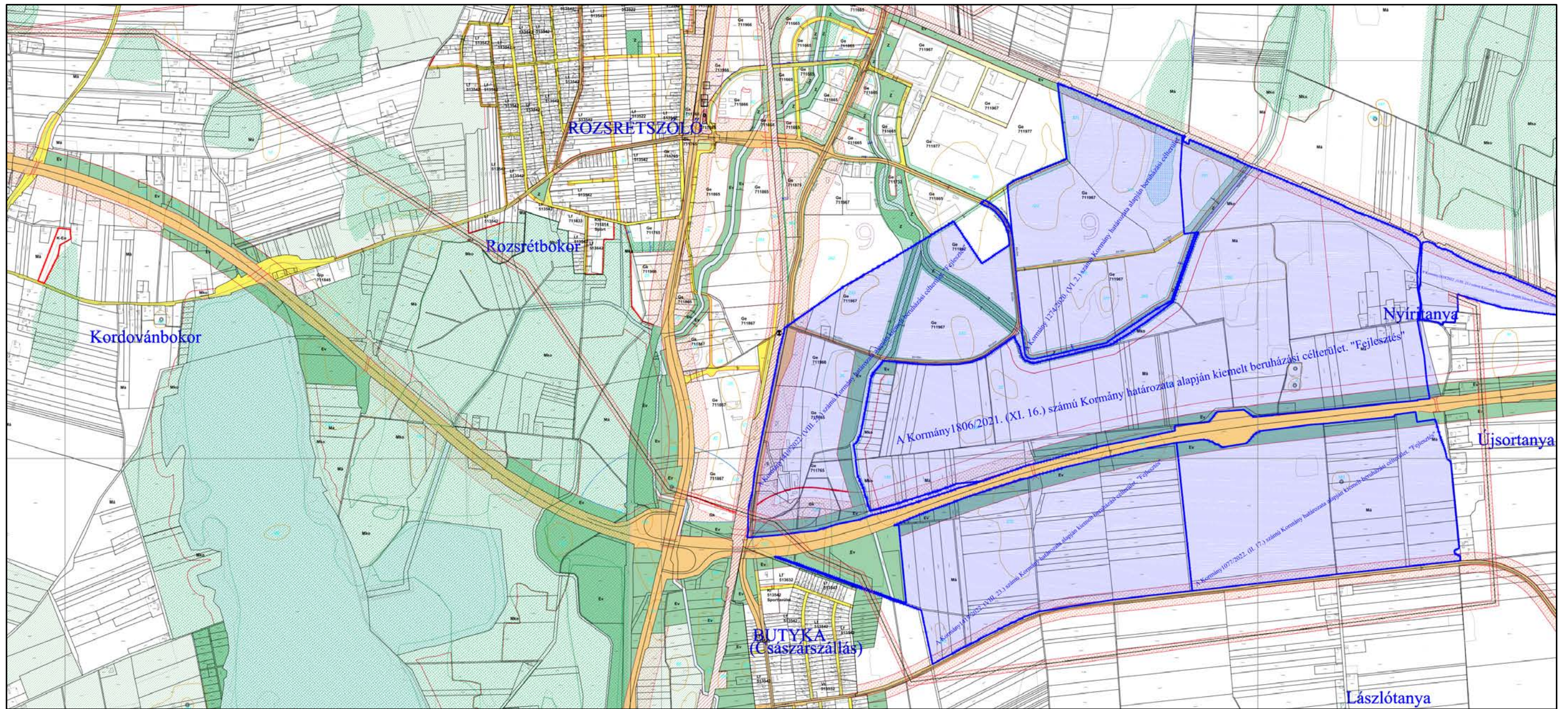
Tervezett szabályozási terv - 1 szakasz



Tervezett szabályozási terv - 2 szakasz



Tervezett szabályozási terv - 3 szakasz



## KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint	
		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 (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
		Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
		A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
		Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
		Építési hely *
		A telek mélyfekvésű 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 oldalszárnyak
		Többszintes területfelhasználás

## HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a 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
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

## NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint	
		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 ELEMEL

	Tranzformátor 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 pótlendő

## TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEL (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 ELEMEL 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 ELEMEL

Ln123456 Építési övezet jele

### Beépítésre szánt területek

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégházhas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
- Ki0 különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
- Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- Kk0 különleges közlekedési zóna

### Beépítésre nem szánt területek

- K0a közúti közlekedési zóna
- K0k vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- K-En különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-t különleges beépítésre nem szánt temető terület
- K-S különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
- K-kzm különleges beépítésre nem szánt közmű terület

Ln X..... 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

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..X... 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. zárt sorú - általános
6. zárt sorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

Ln ...X.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek

- nagysága
- 1 180 m<sup>2</sup>
  - 2 450 m<sup>2</sup>
  - 3 600 m<sup>2</sup>
  - 4 720 m<sup>2</sup>
  - 5 1000 m<sup>2</sup>
  - 6 1500 m<sup>2</sup>
  - 7 2500 m<sup>2</sup>
  - 8 4000 m<sup>2</sup>
  - 9 10000 m<sup>2</sup>
  - 0 adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

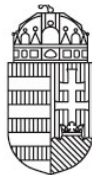
Ln ....X. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

- 1 = < 5%
- 2 = < 15%
- 3 = < 20%
- 4 = < 30%
- 5 = < 40%
- 6 = < 50%
- 7 = < 60%
- 8 = < 80%
- 9 = < 100%
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln .....X 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

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00100-2/2024.

Hiv. sz.: FŐÉP/431-21/2024.  
Üi.: Telekfiné Bódi Mária

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

**NYÍREGYHÁZA**  
Kossuth tér 1.  
4401

**Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város** településrendezési eszközök módosítása **MÓDOSÍTÁSOK**  
VI./2024.- 5 terület

- 1. beavatkozási pont:** Nyíregyháza Hatzel Márton tér- Rózsa utca –Kéz utca –Csillag utca által határolt terület. (övezeti jel újbóli feltüntetése)
- 2. beavatkozási pont:** Nyíregyháza Kállói út- Kökény utca- Alma utca- Molnár utca- tervezett II. rendű közlekedési célú közterület- Pipacs utca által határolt terület. (övezeti jel visszaállítása)
- 3. beavatkozási pont:** Nyíregyháza Kállói út- Harangozó utca- Alma utca- Bóbita utca –Pitypang utca által határolt terület. ((szabályozási terv egyértelműsítése)
- 4. beavatkozási pont:** Nyíregyháza Esthajnal utca – Szélsőbokori utca –Hajnal utca- Soltész István utca- Delelő utca- Zenit utca által határolt terület. (övezeti jel visszaállítása)
- 5. beavatkozási pont:** A város teljes közigazgatási területe. (régészeti lelőhelyek felülvizsgálata)

**Rövid eljárás – záró szakmai vélemény**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A hivatali kapun keresztül megküldött dokumentációról az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Iroda) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **69. § (2) bekezdés d) pontja értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adja.**

**A végső véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Megnevezése:

„Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása **MÓDOSÍTÁSOK**  
VI./2024. – 5 terület”.

Tervező: Labbancz András okl. településmérnök

Tervdokumentáció keltezése: 2024.május hó

**A módosítás célja:**

**1. beavatkozási pont:**

A módosítás jelen esetben rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik. Az övezeti kód az érintett telektömbben a hatályban lévő szabályozási tervlapon nincs feltüntetve. Az övezeti jel 2009 év óta hiányzik a szabályozási tervről, ami csak az egybeszerkesztés során technikai hibából eredően nem került feltüntetésre. Jelen módosítással az eredeti övezeti jel újbóli feltüntetése történik.

Állami Főépítési Iroda

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

**2. beavatkozási pont:**

A módosítás jelen esetben rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik. Az érintett telektömbben a hatályban lévő szabályozási tervlapon két eltérő övezeti jel szerepel. A 2009-ben elfogadott szabályozási terven még az Lke 413443 övezeti jel szerepel. 2010-től rajzi hiba miatt már két különböző előírás került a tömbre. Az eredeti állapot visszaállítása történik.

**3. beavatkozási pont:**

A módosítás jelen esetben rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik. Az érintett telektömb a hatályban lévő szabályozási tervlapon nem rendelkezik övezeti kóddal. Az érintett hely valójában egy két telektömbből álló terület, melyet egy övezeten belüli feltáró út köt össze. A feltáró út mentén nincs olyan szabályozási elem, ami a két tömböt elválasztaná egymástól, így a jelenleg hatályos szabályozási terven szereplő egy övezeti jel érvényes mind két tömbre. Ezen a területen több ingatlan esetében is volt már félreértés, ezért a hatályban lévő szabályozási terv egyértelműsítése szükséges a II. rendű közlekedési célú közterületek közötti tömbök építési előírásainak pontosabb jelölésével.

**4. beavatkozási pont:**

A módosítás jelen esetben rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik. Az érintett telektömb a hatályban lévő szabályozási tervlapon nem rendelkezik övezeti kóddal. A területen 2010-ben volt egy módosítás, ami alapján a Soltész István utca folytatása kiszabályozásra került, az övezeti előírások azonban nem változtak. A szabályozás eredményeként az út két telektömbre osztotta fel a területet és a keleti tömbre vonatkozó övezeti jel az összeszerkesztés során nem került fel a szabályozási tervlapon, ez a rajzi hiba kerül most helyreállításra. A 2010-es módosítást Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 38/2010. (V.27.) számú határozatával fogadta el.

**5. beavatkozási pont:**

A hatályos HÉSZ 4. sz. függeléke tartalmazza a város közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek listáját. A nyilvántartás 2011-ben készült a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda Régészeti adattára alapján. Az eltelt 12 év alatt több változás történt. Az önkormányzat elektronikus úton megkérte az E-TÉR Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben elérhető és a települési önkormányzatok számára letölthető, területrendezési és szakági adatokat. A nyilvántartott lelőhelyeket tartalmazó adatállományt és annak térinformatikai tervét megkaptuk. Az országos adatállománynak megfelelően átdolgozásra került a HÉSZ 4. számú függeléke valamint a Településrendezési eszközök vonatkozó munkarészei.

*Megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotra alapoztam.*

**I. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A tárgyi módosítás településszerkezeti terv módosítással nem jár, ezért az összhang igazolása nem volt szükséges.

**II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM**

A településrendezési eszközök tárgyi módosítást nem kifogásolom.

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

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja*

➤ **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**

- A polgármester
  - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
  - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

**Nyíregyháza, - dátum a digitális aláírás szerint**

**Tisztelettel:**

**Román István főispán  
névében és megbízásából:**

**Kótai Csaba  
Állami Főépítész**

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irrattár



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00097-22/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/643-27/2024.

Ügyintézőjük: Telekfiné Bódi Mária

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

**DR. KOVÁCS FERENC**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4401

**Tárgy:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2024.-  
DIP 132 kV nagyfeszültségű távvezeték elhelyezése

- 1. beavatkozási pont:** Nyíregyháza város közigazgatási területe (132 kV-os nagyfeszültségű távvezeték nyomvonalának ábrázolása)
- 2. beavatkozási pont:** Nyíregyháza helyi építési szabályzat szöveges munkarészének módosítása

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály  
Tervdokumentáció keltezése: 2024. június

**Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügy 1-2. módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága az 5/2024. (I. 19.) számú és a 154/2023. (XI. 28.) számú határozatai alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a fejlesztési területek eljárásának megindításáról.

A beruházás megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

*A tárgyi módosítás*

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarozatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

**I. A 2024. június 18-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügghöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.**

**II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) készített, valamint az 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

Állami Főépítési Iroda

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

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalása során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosítás településszerkezeti tervet nem érint, így az összhang vizsgálatára nincs szükség.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – **nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:**

A módosítással érintett vonalas létesítmény keresztezéssel érinti a Magyar Állam tulajdonában és a FETIVIZIG vagyonkezelésében lévő Kísszék-Hosszúhátú szivárgót az 1+775 km szelvényét, a Simai-főfolyás 19+738 km és a 21+494 km szelvényeknél, a Nagyréti szivárgót a 0+956 km szelvényénél, a Mócsánkerti szivárgót a 0+898 km szelvényénél, valamint az Asszonylaposi szivárgó az 1+850 km csatornaszelvényét. A csatorna partéleitől számított 3,0-3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni. A parti sávot a szabályozási tervlapon kérem feltüntetni.

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

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településtervezés elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59.§ (1) d)*
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
  - A polgármester
    - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
    - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, 2024. június 18.

Tisztelettel:



Román István főispán  
névén és megbízásából:

Kótai Csaba  
Állami Főépítész

**Kapják:**

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irrattár



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00099-24/2024.

Hiv. szám: FŐÉP/814-11/2024

Ügyintézőjük: Telekfiné Bódi Mária

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

**DR. KOVÁCS FERENC**

polgármester

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.

4401

**Tárgy:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása MÓDOSÍTÁSOK II./2024.-  
HÉSZ módosítás

**1. beavatkozási pont:** Nyíregyháza város helyi építési szabályzat szöveges munkarészének módosítása

*Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály*

*Tervdokumentáció keltezése: 2024. június*

**Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügy 1. módosítási pontját Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a 154/2023. (XI. 28.) számú határozatai alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a fejlesztési területek eljárásának megindításáról.

A beruházás megvalósítása érdekében Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

*A tárgyi módosítás*

*- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá*

*- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.*

**I. A 2024. június 18-án történt egyeztető tárgyaláson és az ügghöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.**

**II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG**

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) készített, valamint az 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

**A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalása során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosítás településszerkezeti tervet nem érint, így az összhang vizsgálatára nincs szükség.**

Állami Főépítési Iroda

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

**III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – nem kifogásolom.**

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

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településtervezési terv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59.§ (1) d)*
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
  - A polgármester
    - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
    - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, 2024. június 18.

Tisztelettel:



**Román István főispán  
névében és megbízásából:**

**Kótai Csaba  
Állami Főépítész**

**Kapják:**

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár